

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1736號

原告 郭寶崇  
被告 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 蔡淑真

訴訟代理人 林羽璇

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國115年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為合法之不動產經紀人員。緣被告於民國111年5月間有意出售所有坐落屏東縣○○鄉○○段000○○00000○○00000○○00000地號土地，及其上門牌號碼同鄉佳興路91號廠房（下合稱系爭不動產），並委由原告協助仲介銷售，兩造遂於111年9月7日簽定委託契約，委託銷售金額為新臺幣（下同）7,500萬元，委託銷售期間自111年9月3日起至同年10月31日止（下稱系爭委託契約），此勞務服務契約為居間契約。原告努力善盡完善調查報告義務後，成功媒介被告與訴外人益鎧有限公司（下稱益鎧公司）於同日即111年9月7日簽立不動產買賣意向書（下稱系爭意向書），益鎧公司並於同日交付100萬元支票（下稱系爭支票）予原告，作為系爭不動產買賣之定金。嗣被告與益鎧公司於同年9月29日以總價7,500萬元簽訂「第一建經不動產買賣契約書」（即系爭不動產買賣契約，下稱系爭買賣契約），原告因系爭買賣契約有效成立而完成居間勞務，自得請求被告給付居間報酬。其後益鎧公司因資金問題違約不願購買系爭不動產，要與原告無涉，詎被告竟在原告不知情下，於112年3月23日私下與益鎧公司簽定和解協議書（下稱系爭協議

01 書)，以合謀解除系爭買賣契約，並收取益鎧公司依協議給  
02 付之賠償金40萬元，且藉詞拒付原告服務報酬。依系爭意向  
03 書第3條第4項約定，被告應將益鎧公司給付之賠償金額50%  
04 即20萬元支付予原告作為居間服務報酬，惟被告刻意隱瞞上  
05 開事實並私吞原告應得之服務報酬。經原告於114年5月12日  
06 寄發存證信函向被告催討，均未獲置理。為此，爰依系爭意  
07 向書第3條第4項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應  
08 給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
09 按週年利率5%計算之利息。

10 二、被告則以：兩造間固有簽定屬居間契約性質之系爭委託契  
11 約，被告並有因原告之居間媒介而與益鎧公司簽立系爭意向  
12 書及系爭買賣契約。然原告因未盡其居間人義務，未經被告  
13 同意即將系爭支票無故交還益鎧公司，致益鎧公司毀約後被  
14 告無從依系爭買賣契約及系爭意向書之約定，向益鎧公司主  
15 張沒收系爭支票以作為毀約之違約金，顯屬損及被告之利  
16 益，並有利於益鎧公司之行為，是原告前以民法第565、568  
17 條規定及系爭委託契約第3條約定，對被告起訴請求給付居  
18 間報酬，業經本院以112年度訴字第1357號、臺灣高等法院  
19 高雄分院以113年度上易字第193號（下合稱系爭前案）判決  
20 駁回原告之起訴及上訴確定在案。原告提起本件訴訟，仍應  
21 受系爭前案確定判決爭點效之拘束，而應認其所為構成民法  
22 第571條規定之情事，自不得對被告請求居間報酬等語置  
23 辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有  
26 既判力，民事訴訟法第400條定有明文；又確定判決所生之  
27 既判力，除使當事人就確定終局判決經裁判之訴訟標的法律  
28 關係，不得更行起訴或為相反之主張外，法院亦不得為與確  
29 定判決意旨相反之裁判。次按爭點效，係指法院於確定判決  
30 理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，  
31 本於當事人辯論結果所為之判斷，除非顯然違背法令，或當

01 事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，於同一當事人  
02 間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，  
03 法院亦不得作相異之判斷（最高法院114年度台上字第343號  
04 判決意旨參照）。經查，兩造前因系爭委託契約之居間報酬  
05 爭議，經原告提起系爭前案請求被告給付報酬150萬元本  
06 息。系爭前案因而將「原告得依系爭委託契約請求給付報酬  
07 之時點為何」、「原告所為是否構成民法第571條規定而喪  
08 失報酬請求權」等節，作為足以影響判決結果之主要爭點，  
09 並經兩造各為充分之舉證、辯論後，由法院為實質上之審理  
10 判斷。經審理後，系爭前案除認依系爭委託契約之約定，應  
11 以系爭不動產買賣雙方依約交付價款及過戶履約完成，或未  
12 依約履行時，被告得由仲介人員進行最終催告及解約，始屬  
13 「買賣流程完成結案」，原告方得依系爭委託契約請求被告  
14 給付報酬外，尚認為原告明知受被告委託保管系爭支票即定  
15 金100萬元，且系爭買賣契約已約定系爭意向書亦為買賣契  
16 約之一部，及買賣雙方在簽約後已將系爭支票金額轉為價  
17 金，若益鎧公司將來違約不買時，被告得將該公司交付之系  
18 爭支票作為違約金而沒收等約定，自不得在委託人即被告未  
19 同意下，恣意將買方交付之支票返還。惟原告在明知益鎧公  
20 司已有意違約下，竟未善盡居間人之協助義務，亦未依前開  
21 規定，就系爭不動產之重要訂約及履約事項，即益鎧公司違  
22 約及不願履約或資金不足無法購買土地，及時並據實向被告  
23 報告，顯有違反據實報告及調查之注意義務，致被告無法與  
24 益鎧公司完成系爭不動產買賣。原告復未為被告利益催促益  
25 鎧公司履約交付第一期款全額，及向益鎧公司表明被告得沒  
26 收系爭支票作為違約金，且在未向被告確認是否作為違約  
27 金，或經被告同意下，即在被告尚依約履行土地檢測事宜  
28 時，將系爭支票返還予益鎧公司之代表黃清欽，造成被告無  
29 從依系爭買賣契約及系爭意向書約定，向益鎧公司主張沒收  
30 系爭支票作為毀約之違約金，自損及被告之利益，客觀上構  
31 成有利於買方益鎧公司之行為，明顯違反誠信原則，依民法

01 第571條規定，認原告已喪失報酬給付請求權，而判決原告  
02 不得依民法居間契約之規定及系爭委託契約第3條向被告請  
03 求給付報酬150萬元並駁回原告之上訴而確定，業經本院依  
04 職權調閱系爭前案卷宗核閱無訛，並有系爭前案判決書附卷  
05 可參（見本院卷第73至88頁）。是原告於本件訴訟雖係依系  
06 爭意向書第3條第4項約定起訴請求被告給付報酬20萬元，核  
07 與系爭前案訴訟標的法律關係有所不同，並無重複起訴之問  
08 題。然揆諸前開規定及說明，系爭前案判決就「原告得依系  
09 爭委託契約請求給付報酬之時點為何」、「原告所為是否構  
10 成民法第571條規定而喪失報酬請求權」等重要爭點之認  
11 定，之於本件訴訟應有爭點效之適用，兩造就與前開重要爭  
12 點有關所提起之本件訴訟，除有顯然違背法令，或已提出新  
13 訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，即不得再為相反之主  
14 張，法院亦不得作相反之判斷，始符民事訴訟法上之誠信原  
15 則，先予敘明。

16 (二)本件原告請求被告給付報酬20萬元，有無理由？

17 1.按系爭意向書第2條及第3條第3項約定益鎧公司支付系爭支  
18 票作為向被告購買系爭不動產之定金，並由原告代為保管，  
19 如益鎧公司逾限簽約或違約不買，被告得沒收益鎧公司交付  
20 之定金，益鎧公司則不得請求退還。再系爭意向書第3條第4  
21 項約定：「如有甲（即被告）乙（即益鎧公司之代表黃清  
22 欽）任一方逾限簽約或違約沒收之定金，甲乙雙方同意支  
23 付所沒收或賠償之金額50%予受託人（仲介者）做為服務報  
24 酬。」（見本院卷第55頁）。上開約定中所指之「受託人  
25 （仲介者）」即為原告一節，為兩造所不爭（見本院卷第12  
26 7頁）。參諸此揭規定可知，益鎧公司簽定系爭意向書時所  
27 交付予原告保管之定金即系爭支票，將來若益鎧公司未依限  
28 履約，被告即得沒收系爭支票作為違約金，原告亦得就該沒  
29 收金額之50%請求被告給付報酬。

30 2.原告固主張被告有自益鎧公司取得40萬元之賠償金，故伊應  
31 得依系爭意向書第3條第4項約定向被告請求給付20萬元為報

01 酬。惟查，系爭意向書第3條第4項約定已明文以被告或益鎧  
02 公司任一方有逾限簽約或違約而因此被他方沒收定金為前  
03 提，原告始得依彼等所沒收之定金數額請求半數之報酬給  
04 付。而本件被告並無因益鎧公司違約、拒不履約而沒收系爭  
05 支票或定金之情形，蓋作為定金之系爭支票在被告知悉益鎧  
06 公司違約而行使其沒收定金之權利前，原告即將系爭支票返  
07 還予益鎧公司，此情為原告於系爭前案審理時自述明確（見  
08 本院112年度訴字第1357號卷第74頁、臺灣高等法院高雄分  
09 院以113年度上易字第193號卷第152頁），亦經系爭前案認  
10 定無訛，顯見被告根本無從依系爭意向書第3條第4項約定向  
11 益鎧公司沒收定金作為違約金，遑論原告依此約定請求被告  
12 給付所沒收定金之50%數額作為報酬。又被告雖後於112年3  
13 月23日為系爭買賣事宜另與益鎧公司簽立系爭協議書，因而  
14 取得益鎧公司給付之40萬元和解金，為被告所不爭（見本院  
15 卷第128頁），惟此項給付係彼等間本於和解契約所為，要  
16 與系爭意向書約定「因違約而沒收之定金」無涉。是原告據  
17 此請求被告給付20萬元之報酬，洵非可採。況且，原告未據  
18 實告知被告、擅將系爭支票返還予益鎧公司等行為，已構成  
19 民法第571條所定違背居間受託義務之情形，核屬兩造在系  
20 爭前案攻防之重要爭點，業如前所述，並經法院於前案確定  
21 判決理由中，本於調查證據及兩造辯論之結果作成判斷，於  
22 法並無違誤。原告在本件訴訟雖係援引與系爭前案不同之契  
23 約約定條文為其請求權基礎，惟仍屬本於其與被告間之居間  
24 關係所生報酬請求權，原告既並未能提出其他足以推翻前案  
25 判斷之新訴訟資料。依前引說明，系爭前案判決於關於「原  
26 告所為構成民法第571條而喪失報酬請求權」，即有爭點效  
27 之適用，兩造於本件訴訟均不得再為相反之主張，法院亦不  
28 得作相異之判斷，以符民事訴訟法之誠信原則。準此，自不  
29 容原告再執系爭意向書第3條第4項約定向被告請求給付報  
30 酬。

31 四、綜上所述，原告依系爭意向書第3條第4項約定，請求被告給

01 付20萬元本息，為無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判  
03 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

06 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

12 書 記 官 林勁丞