

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1916號

原告 樂榮廣告設計有限公司

法定代理人 許耀俊

訴訟代理人 謝世瑩律師

被告 盧仁傑

訴訟代理人 吳佶諭律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國113年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣70萬元，及自民國112年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣70萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 被告於民國112年4月10日先以口頭委託原告仲介銷售其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋），銷售開價新臺幣（下同）1,900多萬元，銷售底價1,850萬元含4%之仲介服務費，兩造另於同年4月17日簽訂委託銷售契約（下稱系爭契約），約定由原告自112年4月17日至112年6月30日止仲介銷售系爭房屋。而原告於被告口頭委託後之同年4月15日、6月4日即分別帶同有購屋意願客戶蔡忠志之母親即郭莘蘭、蔡忠志及其父親前去看屋，然後經原告詢問購屋意願時，經郭莘蘭以系爭房屋太過老舊，欲另覓他屋為回應。詎料，被告於同年0月下旬跳過原告私下以新臺幣（下同）1,750萬元將系爭

01 房屋出售予郭平蘭之家人，而被告及郭革蘭卻推稱係他方
02 主動聯絡後始成立系爭房屋買賣契約。

03 (二) 經查，被告委託原告為其就系爭房屋與他人訂立買賣契約
04 之媒介，兩造間所成立之系爭契約即係居間契約。惟被告
05 故意違反系爭契約並漠視原告為其仲介銷售系爭房屋所為
06 之努力，私下與郭革蘭達成買賣系爭房屋之協議，將系爭
07 房屋以1,750萬元之價格售出，並登記予郭平蘭三子蔡治
08 民。為此，爰依委託銷售契約第五條第一款、第十條第二
09 款等約定，請求被告給付服務報酬70萬元（即以實際成交
10 價1,750萬元之4%計算）。

11 (三) 聲明：

12 1. 被告應給付原告70萬元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告抗辯：

16 (一) 兩造於112年4月17日，就門牌號碼新北市○○區○○路0
17 段000號3樓房屋定有成屋一般委託銷售契約，期間自112
18 年4月17日起迄112年6月30日止。經查，被告就系爭房屋
19 自111年9月23日起，曾陸續與多家仲介業者簽約委託銷
20 售，相關銷售資訊早已在市場流通。原告空言稱被告以口
21 頭委託原告仲介銷售其所有系爭房屋等云云，與事實及上
22 開契約所載內容不符，此亦可由原告營業員於112年4月17
23 日始首次與被告建立通訊軟體Line群組之事實可證。原告
24 復稱同年月15日，原告之營業員帶有意購買房屋的蔡忠志
25 之母郭革蘭前往看屋等云云，亦非事實。當日係原告首
26 次前往系爭房屋勘查房屋現況，做為日後兩造洽談簽訂委
27 託契約內容的基礎，過程中原告始終未曾向被告報告蔡忠
28 志有何購屋意願，且兩造間契約關係尚未成立，原告更無
29 為任何居間行為，被告當日也未與郭革蘭有何溝通，原告
30 所述均與事實不符。原告雖另稱於同年6月4日帶蔡忠志及
31 其父親前往系爭房屋，然從未向被告報告有此情形或訂約

01 機會。再者，被告就系爭房屋實際成立買賣契約為訴外人
02 蔡治民，與原告起訴主張之購屋意願或看屋人蔡忠志不相
03 同，更足證明原告始終沒有為居間行為，原告主張均不可
04 採。

05 (二) 綜上所述，原告就本件未為任何居間行為，亦無證據可證
06 原告曾於112年6月4日後告知被告任何訂約機會，並參原
07 告主張訂約機會對象與最終與被告簽定買賣契約之人不符
08 等情，原告主張無理由。

09 (三) 聲明：

10 1.原告之訴駁回。

11 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由

13 (一) 查兩造於112年4月17日簽訂成屋一般委託銷售契約書（下
14 稱系爭銷售契約書），約定兩造就系爭房屋委託銷售，期
15 間自112年4月17日起至112年6月30日止，並約定第五條第
16 (一)款：「買賣成立時，受託人得向委託人收取服務報
17 酬，其數額為實際成交價之百分之四」；第十條第2款：
18 「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之
19 義務，委託人仍應支付第五條約定之報酬，並應金額一次
20 付予受託人：2.受託人已提供委託人曾經仲介之客戶之資
21 料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料之
22 客戶成交者」等語，有系爭銷售契約書1份附卷可稽（見
23 本院112年度訴字第1916號「下稱訴字」卷一第21頁至第3
24 1頁），此部分先堪信實。

25 (二) 又查證人即原告職員張玉鈴於言詞辯論時證稱：「被告是
26 我的屋主，當初是陌生開發，被告要出售系爭房屋，我們
27 去找被告，被告說開價跟底價大概多少，我們有跟被告約
28 時間帶買方去看，看的當下才發現買方蔡先生跟屋主有認
29 識，我們當下有攝影，因為他們有互相留電話，第一次是
30 老闆娘證人郭華蘭自己看，蔡先生有去看第二次，第二次
31 我沒有在場，爸爸有沒有去我不知道，二次看完後覺得比

01 較有機會成交，後來我們有再去老闆娘店裡找老闆娘，再
02 找老闆娘之前有先去找屋主，問屋主的價錢有沒有降，屋
03 主說有別家仲介出1750萬元，我們把這個訊息給老闆娘他
04 們，當下老闆娘他們家回覆說房子太舊，想要再看新一點
05 的，我們以為老闆娘真的不要了，我們才會傳比較新的案
06 件給老闆娘他們，老闆娘他們都沒有回覆，事後到6月
07 多，我們才知道屋主把房子賣掉了，我們先找老闆娘他們
08 問他們是不是買系爭房屋，老闆娘他們沒有否認，老闆娘
09 說是屋主自己去店裡找他們」等語（見訴字卷二第86頁至
10 第87頁），而證人即原告職員陳靖雯於言詞辯論時證稱：
11 「我們本來要銷售被告的房子，買方證人郭芊蘭我們也帶
12 到了，買方郭小姐一家人看了兩次，後來我才知道他們私
13 底下跳過我們成交」、「第一次是112年4月15日只有證人
14 郭芊蘭，第二次是證人郭芊蘭先生跟他兒子，時間是112
15 年6月4日」、「（問：請提示：原證7照片，妳有無看過
16 照片中的人？照片中穿白色襯衫之人是否係被告？照片中
17 穿粉紅色上衣之人是誰？妳知道為何會有這張照片嗎？妳
18 有印象當時被告他們在說什麼話或談論什麼事情嗎？）認
19 得，白色襯衫是被告，背對鏡頭穿粉紅色上衣的是證人郭
20 芊蘭，因為是我們帶去的，所以認得。這是4月15日的影
21 片，因為他們一進門就好像認識，然後互留電話，我就覺
22 得錄下來當作證據，我跟證人張玉鈴沒有制止他們，我們
23 不知道如何制止」、「介紹證人郭芊蘭給我的朋友跟我說
24 的，證人郭芊蘭交代我朋友不要告訴我，後來是證人郭芊
25 蘭買到這間房子」等語（見訴字卷二第92頁至第95頁），
26 則證人張玉鈴與陳靖雯所述均相符一致，且亦與渠等提出
27 112年4月15日影片經當庭勘驗後確提及「00000000」，此
28 即為證人郭芊蘭藥局之聯絡電話（見訴字卷二第103
29 頁），以及系爭房屋嗣後出售並登記在證人郭芊蘭之子蔡
30 治民名下等情（見訴字卷二第99頁）均相符，堪認證人張
31 玉鈴與陳靖雯上開證述屬實，則證人張玉鈴與陳靖雯既持

01 續追蹤證人郭葦蘭與原告間購買意願，自可認原告於委託
02 銷售期間內有持續提供客戶資料予原告。

03 (三) 再查證人郭葦蘭雖證稱：「(問：112年4月15日當天有無
04 跟被告留LINE或聯絡電話?) 因為被告那邊沒有WIFI, 所
05 以都沒有留LINE或電話」、「(問：蔡治民是透過什麼管
06 道知悉進而購買上開房屋?) 房子我是上網看的, 我小兒
07 子說他不想爬樓梯, 我們家住五樓, 他想要一個電梯房
08 子, 我就上網看到被告的房子還沒賣, 我沒有被告的聯絡
09 方式, 我就去那邊問警衛能不能要被告的聯絡方式, 警衛
10 說不能直接給我電話, 警衛就打電話給被告然後把電話給
11 我, 我說我想跟你講房子的事情, 我跟他要電話之後, 我
12 回去店裡跟被告聯繫」等語(見訴字卷二第98頁至第99
13 頁), 然亦證稱：「(問：是在何時何網站看到被告房子
14 還沒賣?) 我不知道時間, 只知道112年4月15日之後,
15 我也不知道哪個網站」、「問：方才證人張玉鈴、證人陳
16 靖雯表示4月15日之後, 6月時你有聯絡他們說要看系爭房
17 屋, 後來是你的先生跟兒子去看房, 有無此事?) 我沒有
18 聯絡他們, 我不知道這件事」等語(見訴字卷二第100
19 頁), 可見證人郭葦蘭就諸多問題均加以迴避不願正面回
20 答, 且亦與112年4月15日影片內容不符, 證人郭葦蘭之證
21 述實難遽採。

22 (四) 復查系爭房屋於112年6月15日簽定買賣契約, 約定價金為
23 1,750萬元, 並於112年7月3日登記予證人郭葦蘭之子蔡治
24 民名下, 此有被告所不爭執, 並有系爭房屋建物登記第二
25 類謄本1紙在卷可考(見訴字卷一第47頁), 是原告既有
26 持續提供客戶資料予被告, 且系爭房屋於系爭銷售契約書
27 銷售期間內出售予證人郭葦蘭之子蔡治民, 自堪認原告得
28 依系爭銷售契約書第十條第2款向被告請求實際成交價百
29 分之四即70萬元之居間報酬, 並得依民法第229條、第233
30 條第1項、第203條請求自起訴狀繕本送達之翌日即112年8
31 月18日(見訴字卷一第55頁)起至清償日止, 按週年利率

01 5%計算之利息。至被告辯稱兩造間契約係自112年4月17
02 日方開始，且買受對象為蔡治民，然原告雖於簽約前即提
03 供證人郭葦蘭與被告間締約機會，惟仍持續提供至銷售期
04 間內，自當認屬一連續行為，無從單以112年4月15日割裂
05 觀之，且證人郭葦蘭於言詞辯論時證稱：「（問：蔡治民
06 有無向被告表示過，他是經由原告介紹客戶的這一類的內
07 容？）沒有，系爭房屋是我決定，兒子出錢」等語（見訴
08 字卷二第102頁），堪認蔡治民就系爭房屋之締約機會亦
09 來自證人郭葦蘭，尚難認上開辯稱足採。

10 （五）綜上，原告依委託銷售契約第五條第（一）款、第十條第
11 2款，請求被告應給付原告70萬元，暨自起訴狀繕本送達
12 之翌日即112年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保
14 聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別
15 酌定相當之擔保金額，予以准許。

16 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
17 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
18 明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

21 民事第五庭 法官 陳園辰

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

26 書記官 董怡彤