

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第89號

原告 北新不動產經紀有限公司

法定代理人 陸奕瑞

訴訟代理人 江明偉

被告 黃國哲

訴訟代理人 彭國書律師

黃韻宇律師

王詩惠律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣訴外人賴金龍與原告簽訂一般委託銷售契約書，約定自民國111年7月30日起至111年12月30日止，以新臺幣（下同）2,650萬元委託原告銷售門牌號碼新北市○○區○○路000號20樓房屋（下稱系爭房屋）。嗣被告與原告簽訂買賣議價委託書，於111年8月23日出價2,300萬元欲購買系爭房屋，議價期間至同年8月30日止。原告自111年8月23日收取斡旋金即積極與賴金龍和被告議價、溝通，惟被告竟於議價斡旋期間，基於不願給付原告服務報酬，刻意避開原告居間仲介，逕自與賴金龍見面，私下與賴金龍聯繫，並與賴金龍簽訂買賣契約成交系爭房屋，致造成原告失去預期可得之利益，即仲介成交後，賴金龍應給付成交價4%、被告應給付成交價2%計算之服務報酬，合計6%為150萬元（以成交價2,500萬元計算），被告侵害原告之權益甚鉅，有違民法第148條第2項規定情事，爰依民法第184條第1項後段之規定，請求被告給付150萬元予原告等語。並聲

01 明：(一)被告應賠償原告150萬元，及自聲請調解狀繕本送達
02 翌日即111年11月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之
03 利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：原告向被告請求仲介報酬，需以賴金龍與被告間
05 因原告之仲介銷售行為而議價成功、買賣成交，或有因可歸
06 責於被告之事由致買賣契約解除之情事存在，原告始可請求
07 仲介報酬，本件被告就系爭房屋出價係2,300萬元，賴金龍
08 委託原告銷售之出價係2,650萬元，且此出售價格經原告斡
09 旋後，僅降至2,550萬元，原告居間議價並不成功，原告即
10 無預期可得利益可言。又被告僅係偶然於拜拜時經廟方人員
11 介紹，才認識賴金龍，進而有締約機會，與原告仲介行為無
12 關，被告並無故意以背於善良風俗之方法侵害原告權益，原
13 告亦無任何權益被侵害等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
14 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷：

16 原告主張其與賴金龍簽訂一般委託銷售契約書，另與被告簽
17 訂買賣議價委託書，原告自111年8月23日收取斡旋金即積極
18 與賴金龍和被告議價、溝通，被告於議價斡旋期間，私下與
19 賴金龍聯繫，並與賴金龍簽訂買賣契約成交系爭房屋，嗣被
20 告向原告表示要退斡等語。被告固未否認其與賴金龍簽訂買
21 賣契約成交系爭房屋之事實，然就其有無故意以背於善良風
22 俗之方法侵害原告利益，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭
23 執所在厥為：原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告
24 賠償損害150萬元本息，有無理由？經查：

25 (一)原告主張其與賴金龍簽訂一般委託銷售契約書，另與被告簽
26 訂買賣議價委託書，被告嗣後自行與賴金龍聯繫，並與賴金
27 龍簽訂買賣契約成交系爭房屋等語，業據其提出一般委託銷
28 售契約書、買賣確認書、買賣議價委託書、原告與賴金龍
29 LINE對話截圖、兩造間LINE對話截圖在卷可稽（見本院卷第
30 19頁至第33頁），且為被告所不爭執，堪認原告前開主張，
31 為屬可採。

01 (二)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
02 償責任，民法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風
03 俗，係指行為違反倫理道德、社會習俗及價值意識；或違反
04 保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會生活之根本原理
05 的公序良俗而言（最高法院112年度台上字第109號、109年
06 度台上字第535號判決意旨參照）。次按民事訴訟如係由原告
07 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
08 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
09 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
10 求。

11 (三)而查：

12 1.觀諸原告與被告簽立之買賣議價委託書、原告與賴金龍簽立
13 之一般委託銷售契約書（見本院卷第26頁、第19頁），可知
14 被告就系爭房屋委託原告議價金額為2,300萬元，並未達賴
15 金龍委託原告銷售價格2,650萬元，且此出售價格經原告幹
16 旋後，迄至111年8月28日前僅降至2,550萬元，此有原告法
17 定代理人傳送：「下午跟20樓屋主面談，目前同意以2550萬
18 出售…」予被告之LINE紀錄在卷可憑（見本院卷第31頁），
19 與被告委託議價金額尚有250萬元之差距，顯尚未達被告委
20 託之議價條件。又證人賴金龍固於本院證稱：被告是透過我
21 一個在立信建設公司工作朋友來找我，我都叫她吳協理夫
22 人，名字我一時想不起來，吳協理夫人約我跟被告一起出來
23 談，111年8月28日簽約當天先去看房子，成交金額2,494萬
24 元是當天討價還價的結果，看房子的時候只有我跟被告的姐
25 姐，價錢談好後，被告在簽約的時候才出現，本來我們談的
26 價錢是2,500萬元，我自己要包6萬元紅包給吳協理夫人，但
27 吳協理夫人不收，所以成交價格就是2,494萬元等語（見本
28 院卷第128頁至第129頁），可知被告有私下透過第三人向賣
29 方賴金龍接洽，並自行與賴金龍議價後成交等事實，然兩造
30 間買賣議價委託書並無限制被告不得自行與賣方議價（見本
31 院卷第25頁至第26頁），難認被告為以較接近2,300萬元之

01 價格購買系爭房屋而與賴金龍碰面磋商，係為規避給付原告
02 服務報酬，被告之行為亦未有違反倫理道德、社會習俗及價
03 值意識，或違反保護個人法益之法規，或廣泛悖反規律社會
04 生活之根本原理的公序良俗之情形，況迄至被告與賴金龍成
05 交前，原告之議價結果尚未達被告之預期價格，原告尚不得
06 向被告請求給付居間報酬，難認被告有故意侵害原告依買賣
07 議價委託書可取得之居間報酬利益，故原告主張被告應依民
08 法第184條第1項後段對原告負侵權行為損害賠償責任，難認
09 有據。

10 2.原告雖主張被告透過第三人與賴金龍以2,494萬元成交，此
11 價格在原告來說是可議到的，只是時間問題，若成交價在
12 2,300萬元以下，方能說原告無能力且對被告更有利，被告
13 透過第三人談到2,494萬元與常理不符云云。然原告並未舉
14 證其於被告委託議價期間內，必定可為被告向賴金龍議得成
15 交價2,494萬元，其空言主張，已乏所據，且證人賴金龍於
16 本院證稱：我現在不記得當時有沒有說2,550萬元可以賣，
17 2,550萬元應該是有含仲介費60幾萬元，2,550萬元扣掉仲介
18 費大概就是2,494萬元等語（見本院卷第129頁），可知賴金
19 龍同意以2,494萬元成交係有扣除預計支付予原告之服務報
20 酬，然該金額並未扣除被告預計支付予原告之服務報酬，故
21 原告應向賴金龍議得較2,494萬元更低之價格，方符合被告
22 之利益，被告始有可能同意接受，惟原告僅為被告議得
23 2,550萬元，如前所述，遑論低於2,494萬元之價格，故原告
24 前開主張，仍無可採。至於原告雖又主張其並非僅為被告議
25 得2,550萬元，此為賴金龍提出之希望價格，且其與被告約
26 定之議價成功並非2,300萬元，而是2,300萬元介於成交價等
27 語，然被告與賴金龍得以2,494萬元成交，並非表示在原告
28 居間之情形下，被告與賴金龍仍得以2,494萬元成交，如前
29 所述，故仍無從認定原告於議價期間內可使被告與賴金龍就
30 買賣金額達成共識並成交，仍難為有利於原告之認定。

31 四、綜上所述，被告並無侵害原告預期可得之服務報酬利益，對

01 原告不負侵權行為損害賠償責任。從而，原告依民法第184
02 條第1項後段規定，請求被告賠償原告150萬元，及自聲請調
03 解狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
05 行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
07 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
08 不一一加予論述，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
11 民事第四庭 法 官 莊佩穎

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 6 月 20 日
16 書記官 李瑞芝