

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第400號

01
02
03 原 告 蘇銘正
04 訴訟代理人 陳君沛律師
05 陳立曄律師
06 齊偉綦律師
07 複代理人 楊鈞任律師
08 黃凡源律師
09 被 告 王紹明
10 徐雅棋
11 0000000000000000
12 上二人共同
13 訴訟代理人 黃逸仁律師

14 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月12日言詞
15 辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
18 二、訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
21 訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
22 明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明
23 文。經查，本件原告起訴時聲明原係先位聲明：一、被告應
24 給付原告美金136,358.75元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
25 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。二、原告願供擔
26 保請准宣告假執行。備位聲明：一、被告應給付原告美金10
27 1,543.75元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
28 息百分之5計算之利息。二、原告願供擔保請准宣告假執
29 行。嗣追加庚○○為被告，並變更聲明為：一、被告己○
30 ○、追加被告庚○○應連帶給付原告美金40,617.85元，及

01 自追加被告狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之
02 5計算之利息。二、原告願供擔保請准宣告假執行。經核原
03 告請求之基礎事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆
04 諸上開規定，應予准許。

05 貳、原告主張：

06 一、本件請求之原因事實：

07 (一)被告己○○、追加被告庚○○(以下合稱被告，分則逕稱其
08 姓名)兩人均為國際全球地產股份有限公司(下稱全球地產公
09 司)之實際股東，共同透過第三人邱秀川為名義人，持有25%
10 之股權，被告己○○並於全球地產公司擔任副理職務，被告
11 庚○○則掌管該公司財務。因被告具有海外土地銷售之背
12 景，故全球地產公司於創立海外土地代銷之部門後，即將該
13 部門交由被告負責。

14 (二)依照全球地產公司之規定，海外土地代銷部分，業務成功將
15 客戶帶入公司後，如客戶透過公司與買方或賣方完成交易，
16 公司收取總傭金的30%，其餘70%則作為服務費用撥付予該案
17 之業務。而因土地買方或賣方之資金多半於國外，因此係由
18 己○○與庚○○代收後，直接代替全球地產公司撥付給業
19 務。

20 (三)原告於民國104年5月進入全球地產公司擔任業務人員，從事
21 海外土地、房屋之代銷工作。在任職期間，原告邀請訴外人
22 巨石集團之執行業務董事戊○○及經營管理階層之魏啟林參
23 加海外投資說明會，會後兩人表示對柬埔寨BKK1萬景岡土地
24 有興趣(即現畢加索建案之建築基地，下稱系爭土地)，原告
25 即向主管報告。然因交易金額龐大，且巨石公司表示願意以
26 共同合作之方式進行該開發案，故本件後續交由擔任海外土
27 地代銷部門主管的被告己○○負責商談合作事宜。全球地產
28 公司也因此與巨石公司共同成立「全球巨石地產代銷股份有
29 限公司」，處理系爭土地之合作事宜。

30 (四)然直至原告於105年6月遭全球地產公司其他股東施壓被迫離
31 職前，均未收到應獲得傭金70%之服務費用。其後，原告透

01 過關係才輾轉得知，巨石公司已藉由全球地產公司之牽線買
02 下系爭土地，且全球地產公司早已於106年間取得土地賣方
03 支付之1%之傭金(即58,025美元)，且將其中30%按照出資比
04 例分配予股東。

05 (五)原告之後多次向全球地產公司之股東追討應分配傭金70%的
06 服務費用，然原告聯繫到之全球地產公司之股東丙○○、張
07 燦麟均稱，就該筆土地交易僅收到土地賣方給付傭金之分潤
08 約4,351.875美元(計算式： $5,802,500 \times 1\% \times 30\% \div 4 = 4,351.875$)，且並不知道被告未將賣方傭金之7成服務費用給付
09 予原告。而追加被告庚○○僅有接過一次電話，向原告表
10 示，海外土地有關事項都是交由己○○處理，他也不清楚情
11 形，但會代為向己○○詢問後，即封鎖一切聯絡方式避不見
12 面，被告己○○亦避不見面。直至109年10月間，原告才透
13 過全球地產公司之股東丙○○之協調，與被告己○○約在三
14 重調解委員會見面協商。

15
16 (六)109年10月28日當天，在調解委員會協調不成後，眾人改至
17 旁邊星巴克繼續交涉，被告己○○當著全球地產公司股東丙
18 ○○、丁○○及丁○○友人的面向原告詐稱：就該筆土地交
19 易，買方巨石公司並未給付原先約定之傭金，其僅有收到土
20 地賣方給付1%的傭金，然公司經營困難，其目前手頭亦不寬
21 裕，就此部分願分四期給付原告折合新台幣65萬元之服務
22 費。若原告願意答應此條件，其願意協助取得全體股東的授
23 權書，讓原告出面追討買方傭金，待原告成功要回款項，將
24 多給予原告補貼；若其真的有收受買方的傭金，願意將傭金
25 全數退還給原告。原告信以為真，乃答應僅接受約35%傭金
26 之服務費用，讓被告己○○分四期給付。然而被告己○○在
27 110年1月5日約原告在中國信託商業銀行股份有限公司蘆洲
28 分行碰面，欲以臨櫃轉帳之方式給付最後一筆款項時，取出
29 早已準備好的收據乙紙予原告，並向原告表示收據內容僅針
30 對賣方之服務費，買方部分不包含在內。強烈催促原告趕快
31 簽下收據，證明其有支付新台幣65萬元給原告。原告不疑有

01 他，當即簽下收據，被告己○○才當面辦理匯款手續。事後
02 原告發現收據中未清晰記載僅限於賣方傭金之服務費用，在
03 原告向被告己○○反應並表示買方傭金部分不在該收據之效
04 力範圍後，被告己○○卻不願再與原告交涉、聯繫簽立追討
05 買方傭金之事宜，更封鎖原告、避不見面。原告詢問全球地
06 產公司之股東丙○○、張燦麟時，其等竟稱被告根本沒向其
07 他股東要求簽立授權原告追討買方傭金之授權書。

08 (七)更甚者，原告於110年12月17日透過關係與戊○○電話連繫
09 上時，方由戊○○處知悉買方傭金早已匯入被告己○○位於
10 泰國金邊之銀行帳戶，且巨石公司對於此買方傭金之給付有
11 簽署保密協定。戊○○並表示，因保密協定之關係，其只能
12 透漏巨石公司確實有依照約定給付被告土地買賣價金的2%作
13 為傭金，其他部分只有在檢調或法院傳喚下提供相關資料或
14 進行說明。自此，原告方知自己受到被告花言巧語欺瞞，實
15 際上被告早已收到該筆土地交易買賣雙方所給付之傭金合計
16 美金174,075元(計算式： $5,802,500 \times 3\% = 174,075$)，然貪
17 圖利益而不願將原告應得之服務費用撥付予原告。

18 (八)而由鈞院函詢巨石地產代銷股份有限公司(下稱巨石地產代
19 銷公司)，其回函之內容可見，全球地產公司就仲介系爭土
20 地一事，係由被告己○○出面簽訂契約，並由追加被告庚○
21 ○提供帳戶收款。被告二人有犯意聯絡，更有行為分擔，共
22 謀侵吞原告應獲得之服務費用，藉口尚未收到款項，將應轉
23 交之款項中飽私囊甚明。

24 二、原告為系爭土地交易案中買方巨石集團之業務，依照全球地
25 產公司之規定，巨石集團若透過全球地產公司介紹達成交
26 易，原告即得自全球地產公司所收取傭金中分配服務費用，
27 且被告負有義務將傭金分配予原告：

28 (一)原告於全球地產公司任職時，為推廣、銷售公司之物件，曾
29 耗費大量時間製作、維護、更新所創建的Facebook粉絲專
30 頁，平均每日維持3到5篇的發文量，並投放廣告、寄送邀請
31 函，積極開發陌生客戶，許多客戶也都透過此等方式填寫資

01 訊報名參加。巨石集團亦是透過此種方式，得知全球地產公
02 司有在做海外房產代銷，並因此參加全球地產公司之說明
03 會，由原告引進公司。

04 (二)依照全球地產公司之規定，巨石集團為原告之客戶，若巨石
05 集團透過全球地產公司介紹達成交易，原告即得自全球地產
06 公司所收取傭金中分配服務費用。此據證人丁○○於鈞院審
07 理時證述明確。被告對全球地產公司有此規定，亦以書狀自
08 認全球地產公司收受之傭金，其中7成是分配給該案業務。
09 再由原證2股東群組之對話紀錄亦可佐證，被告有代全球地
10 產公司收受土地賣方給付之傭金，並將傭金分配給股東、業
11 務之義務。

12 (三)被告負有義務應將所收受土地銷售傭金依照比例分配撥付服
13 務費用予負責該交易案件業務：全球地產公司前開規定於法
14 律定性上為一利益第三人契約，原告得依該規定直接向被告
15 請求給付。由前引全球地產公司時任總經理丁○○之證詞以
16 及被告之答辯狀所述，被告依全球地產公司之規定，共同負
17 有應將海外土地所收得傭金，依照比例分配給業務之義務。
18 業務亦得依公司之規定直接向己○○、庚○○等二人，請求
19 其自所收受傭金中撥付屬於業務之服務費用，即所謂利益第
20 三人契約。是以，在由被告庚○○提供自身所有銀行帳戶予
21 土地買方收受傭金後，即應依全球地產公司之規定，撥付業
22 務之服務費用予原告。是原告依全球地產公司之規定，向被
23 告請求撥付所應受分配之服務費用，應有理由。

24 三、就系爭土地交易案賣方傭金服務費用部分，被告二人應再給
25 付剩餘半數即20,308.75美元予原告：

26 (一)證人丁○○為全球地產公司之實質經營者，並曾任該公司之
27 總經理對公司內部之規章知之甚詳。而由丁○○於鈞院審理
28 時到庭具結證稱，全球地產公司規定，就海外土地代銷之部
29 分，由己○○、庚○○夫妻負責，並固定向土地賣方收取買
30 賣價金4%之傭金、土地買方收取買賣價金2%之傭金。就銷售
31 土地所取得之傭金，由己○○、庚○○等二人收取後，再將

01 其中三成交付予公司，其餘七成按比例撥付予業務。因此依
02 照全球地產公司之規定，就系爭土地交易案，原告由土地賣
03 方傭金可分配之服務費用本應為81,235美元(計算式：5,80
04 2,500×4%×70%÷2=81,235)。然而被告身為賣方經紀人，為促
05 成系爭土地交易案私自答應買賣雙方退傭，而未與土地賣賣
06 雙方約定收取足額傭金，故僅得以股東身分分得獲利，而不
07 得再以業務身分與原告分配買方傭金之服務費用。因此原告
08 應可單獨分得土地買方、賣方給付傭金之七成即40,617.5美
09 元(計算式：5,802,500×1%×70%=40,617.5)。

10 (二)原告已於民法第93條之除斥期間內撤銷109年10月28日受詐
11 欺所為之意思表示，自得再依全球地產公司之規定，向被告
12 二人請求給付剩餘半數服務費用即20,308.75美元：

13 1、被告明知已收受系爭土地交易案買方給付之傭金，卻仍向原
14 告施以詐術，謊稱買方巨石集團尚未給付傭金，無從分配給
15 原告。為取信原告更進一步向原告誑稱，會代原告向全體股
16 東取得授權書，讓原告代替全球地產公司向巨石集團追討買
17 方傭金，若原告成功向巨石集團要得傭金，會再多給付服務
18 費用給原告，原告因此陷於錯誤而就系爭土地交易案賣方傭
19 金與原告以應收受服務費用之半數即新台幣65萬元達成合
20 意。

21 2、由證人丁○○之證詞，亦可佐證被告己○○於109年10月28
22 日對原告施用詐術，使原告陷於錯誤而同意就系爭土地交易
23 案僅收取賣方給付傭金之三成五即新台幣65萬元。

24 3、原告於111年11月25日即已寄出撤銷該意思表示之存證信
25 函，並於111年11月28日第一次到達被告所經營公司之營業
26 登記地台北市○○區○○路○段000號4樓。原告所為撤銷
27 之意思表示，已於111年11月28日發生送達之效力。次查，
28 原告於查報被告戶籍謄本後，並於111年12月9日再次以存證
29 信函寄出撤銷意思表示之通知，並於111年12月12日第一次
30 到達被告於苗栗縣○○市○○路○○巷00號之戶籍地，於11
31 1年12月13日第二次投遞至被告之戶籍地，然因無法投交，

01 故於111年12月14日送交苗栗郵局招領，並於招領兩星期期
02 滿未領取，而於封面加蓋「招領逾期退回」之戳記，退還給
03 原告。是以，原告所為撤銷受詐欺之意思表示，至遲已於11
04 1年12月12日合法到達被告之支配範圍內，並處於被告得隨
05 時瞭解之狀態，而生撤銷意思表示之效力。

06 4、原告依據全球地產公司之規定，就系爭土地交易案土地賣方
07 傭金總計得請求40,617.5美元之服務費用已如前述。然而被
08 告至今僅給付其半數。是以，原告自得再依全球地產公司之
09 規定，向被告請求給付剩餘半數之服務費用，即20,308.75
10 美元。

11 (三)被告二人施用詐術，使原告陷於錯誤而同意就系爭土地交易
12 案賣方傭金服務費用僅收取應分得服務費用之半數即新台幣
13 65萬元，原告得依民法第184條第1項後段、第2項之規定請
14 求被告賠償原告因其施用詐術行為而受之損害，即109年10
15 月28日所同意放棄領取之20,308.75美元：

16 1、被告明知徐雅琪已於107年6月29日自全球巨石地產開發公司
17 處代全球地產公司領取29,013美元之買方傭金。卻基於為自
18 己不法所有之意圖，於109年10月28日由己○○出席調解，
19 並由己○○向原告詐稱，其等並未收到系爭土地交易案買方
20 給付之傭金。此有證人丁○○、丙○○之證詞在卷可稽。且
21 為取信於原告，更向原告表示，願意代替原告向全球地產公
22 司全體股東取得授權書，委由原告替全球地產公司出面向巨
23 石集團追討買方傭金。更稱如原告成功追得傭金，將多分配
24 服務費用予原告。致使原告陷於錯誤，而同意就賣方傭金應
25 分得的服務費用，僅收取應得服務費用之半數即新台幣65萬
26 元，致生損害於原告。

27 2、被告二人為圖自身私利，先於收取土地賣方給付之傭金時未
28 依規定分配給原告，於原告向其等追討時，庚○○先假意表
29 示會代為向己○○詢問後封鎖原告，再由己○○出面向原告
30 推稱，賣方傭金已全數分給股東，較難再撥付服務費給原
31 告，然而買方傭金尚未收取，如原告代為向巨石集團追討，

01 成功索回傭金，會多分配服務費給原告。兩人共謀由庚○○
02 收取款項侵占入己，由己○○對原告施以詐術，使原告陷於
03 錯誤而同意就賣方傭金應分配之服務費用僅收取其中半數。
04 被告除共同負有應分配服務費用予原告之義務外，更有犯意
05 聯絡與行為分擔，為民法第185條之共同侵權行為，對原告
06 連帶負損害賠償責任。

07 3、被告前開施用詐術之行為，除已該當民法第184條第1項後段
08 所稱之以背於善良風俗之方法加損害於他人外，更已構成刑
09 法第339條之詐欺得利罪，而同時合致於民法第184條第2項
10 之構成要件。原告自得依民法第184條第1項後段或第2項之
11 規定，請求被告賠償20,308.75美元之損害。

12 四、就系爭土地交易案買方傭金服務費用部分，被告應將其全數
13 即20,309.1美元予原告：

14 (一)查全球地產公司關於業務分潤之規定為一利益第三人契約已
15 如前述，原告得依全球地產公司之規定，直接向被告請求給
16 付應受分配之服務費用要無疑義。再查，被告為求成交，私
17 下答應系爭土地交易案買賣雙方退傭，自不得再以業務之身
18 分與原告平分服務費用。是以，原告自得依全球地產公司之
19 規定，請求被告將系爭土地交易案買方給付傭金之七成即2
20 0,309.1美元(計算式： $29,013 \times 70\% = 20,309.1$)全數給付給
21 原告。

22 (二)原告得依民法第184條第1項後段或同條第2項之規定，請求
23 被告給付20,309.1美元：

24 1、由卷內巨石集團之回函可知，本件土地買方至遲於106年6月
25 29日即已給付部分傭金予己○○、庚○○等二人，其等二人
26 依據全球地產公司之規定，即負有應將業務之服務費用撥付
27 予原告之義務。

28 2、被告明知其已收受巨石集團給付之傭金，應將服務費用撥付
29 予原告，卻仍於109年10月28日，當著全球地產公司股東丙
30 ○○、丁○○等人之面，向原告詐稱就該筆土地交易，巨石
31 集團並未給付原先約定之傭金。使原告信以為真，答應暫緩

01 向其追討，並進而與被告於110年1月5日簽下原證四之收
02 據。

03 3、被告基於為自己不法所有之意圖，私自侵吞前開款項，致使
04 原告至今無法受領前開服務費用，應屬於故意以背於善良風
05 俗之方法施用詐術加害於原告之行為，其行徑違反國民一般
06 道德觀念，其行為同時亦該當於刑法第339條之詐欺得利
07 罪，已合致於民法第184條第1項後段、第2項所訂之要件。
08 從而，原告依據民法第184條第1項後段、第2項之規定，向
09 其請求20,309.1美元之損害賠償，為有理由。

10 五、訴之聲明：(一)被告己○○、追加被告庚○○應連帶給付原
11 告美金40,617.85元，及自追加被告狀繕本送達之翌日起至
12 清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保
13 請准宣告假執行。

14 參、被告方面：

15 一、被告己○○長期從事不動產仲介業，於104年間與同為仲介
16 從業人員之訴外人黃裕群、丁○○及丙○○合資成立全球地
17 產公司，從事柬埔寨金邊之不動產銷售業務。其中被告、丁
18 ○○及黃裕群均未以自己之名義為股東之登記，但均實質參
19 與全球地產公司之銷售業務。原告於全球地產公司成立前應
20 係任職於丁○○所經營之不動產仲介公司(二十一世紀加盟
21 商)，於全球地產公司成立後，原告即在丁○○之安排下轉
22 職於全球地產公司。

23 二、因全球地產公司成立之目的主要係為銷售金邊「FirstOne」
24 建案，因此於當時之位於臺北市東興路之營業址舉辦說明
25 會，斯時「巨石公司」之代表人戊○○因得知該說明會之舉
26 辦，且巨石公司有意與全球地產公司合作銷售該建案，因此
27 前至東興路說明會之會場，當時適逢原告於說明會擔任接
28 待，然因戊○○到場之目的並非為購買建案房屋而來，且因
29 層級較高，因此原告乃將戊○○帶予全球地產公司四名股東
30 認識，當時戊○○即表示係看到由全球地產公司股東黃裕群
31 於臉書登載之說明資訊而得知該說明會，而就戊○○何以前

01 至全球地產公司位於臺北市東興路辦公室參與說明會，乃至
02 於其後係如何透過被告己○○購入系爭土地乙節，亦經證人
03 戊○○到庭詳予說明，證人亦向鈞院表示「完全無法確認是
04 何人邀請伊到國際全球地產公司聽說明會、到參加說明會的
05 地方(應指國際全球地產公司位於東興路之辦公室)接待我的
06 那位我不確定是否為甲○○、對於原告只有一次是在東興路
07 見過、且當時巨石公司購入系爭土地亦均係由被告己○○代
08 表該公司去接洽都是他跟地主談…」(參鈞院卷內113年5月6
09 日言詞辯論筆錄)，衡情以論，縱使原告係接待戊○○之人
10 員，其就系爭土地之交易亦完全無關。是原告既非居於該土
11 地交易案之「仲介」地位，其如何能主張基於全球地產公司
12 之規定享有服務費用？退一步言之，縱如被告所自承，對外
13 收取之服務報酬中之30%分配予公司股東，其餘70%歸由業
14 務人員取得，則原告亦非參與或是引介買方(即巨石公司)而
15 促成土地交易之人，其如何主張應與被告「平均分配」該7
16 0%之服務費用？

17 三、關於被告就系爭土地交易提供仲介服務所受領自「買方」仲
18 介費用數額部分(按，兩造對於「賣方」給付之仲介費用數
19 額並無爭議)：

20 (一)訴外人戊○○於土地買賣磋商階段即曾承諾被告己○○將給
21 付土地成交價額0.5%為仲介費，事後戊○○於107年間亦以
22 巨石公司之名義與被告己○○補行簽署「中介服務合同書」
23 乙紙，並依被告己○○之通知將該筆款項匯入被告庚○○開
24 設於金邊國泰世華銀行之帳戶。

25 (二)此外，前開爭點經證人戊○○到庭其亦證稱就前開仲介費用
26 之數額確實即前述土地成交價額0.5%無訛，原告就上開證人
27 之陳述既已無爭議，爰不另贅述。

28 四、原告就系爭土地交易案並未提供任何「仲介服務」：系爭土
29 地於105年4月間成交，原告則於同年6月30日離職。於該次
30 土地交易中，「賣方」支付之仲介費用為58,025美元，而關
31 於該筆「賣方支付」之仲介費用之分配方式係依全球地產公

01 司四名股東於公司成立之時之協議為之，即：由主成交之業
02 務人員(無論是四名股東之一或旗下之業務人員均同)取得仲
03 介費用之70%，另30%則歸由全球地產公司，亦即由四名股東
04 各取得7.5%。就此分配方式亦與證人丁○○到庭之證述相
05 符。準此，系爭土地交易既係由被告一人獨立所完成，是就
06 「賣方」所支付之仲介費用，自應由被告取得其中之70%及
07 7.5%。

08 五、至於被告己○○之所以事後於109年10月28日同意就此部分
09 「賣方支付」之佣金再提撥部分予原告，純係受迫於原告施
10 壓之下不得不為，茲再說明如下：於109年10月28日當天被
11 告己○○於出席三重區公所調解會後前往附近之星巴克續
12 談，在場除有原告、丁○○及十數名不知名之男子陪同渠等
13 外，其餘則為被告己○○、訴外人丙○○及陪同丙○○到場
14 之親友(其一應為丙○○之妻舅)。原告見其未能取得仲介
15 費而心有不甘，遂強硬要求被告己○○應將已取得自「賣方
16 仲介費」中70%之半數即約新台幣65萬元給付予伊。被告己
17 ○○因原告方人多勢眾且一再相逼，在迫於無奈下始當場先
18 向丙○○調借10萬元給予原告，丙○○則是當場前往提款機
19 提領10萬元交付之，此亦有交易記錄乙紙可證，而被告其後
20 並再分次給付新台幣65萬元予原告。且原告於當時為確保能
21 順利取得被告己○○於當天所「承諾給付」之款項，甚且當
22 場手書「簽收單」乙紙要求被告己○○簽署，其上並詳載各
23 期應給付之數額及日期，就前開過程亦經證人丙○○證述甚
24 明，其後被告於完成全數之給付後為免原告再繼續糾纏，尚
25 且再書立「收據」乙紙載明「自傭金交付完畢之日起，甲乙
26 雙方自此無涉」等語，要求原告簽署。衡情以論，倘被告就
27 「買方支付之佣金」部分有一併承諾願給付予原告之意，則
28 何以當時原告未就此部分一併書立書面要求被告己○○簽
29 署？倘原告確實還有「買方支付之服務費用」可得主張，何
30 以會願意在該「收據」簽名？且證人丙○○到庭時亦陳稱
31 「有看一下(指被證2所示簽收單)，是己○○拿給我看

01 的…有，10萬元，因為是我去領錢出來借給己○○的…」，
02 據上，足證被告己○○自始至終並未承諾原告任何關於「買
03 方所支付服務費用」之給付。

04 六、再者，關於「賣方」所支付之仲介費既已分配其中30%予四
05 名股東，倘原告確實有權享有此仲介費用之分配權利，何以
06 在分配之當時未能受分配？其未受分配之際何以未為任何之
07 表示，反而在時隔數年後方如此汲汲營營一再對丙○○騷擾
08 要求丙○○代其與被告聯繫？況且原告亦早已知悉賣方已給
09 付仲介費用之情事，何以在當初未對被告或全球地產公司為
10 訴訟上之主張？倘如證人丁○○所言「被告於調解當日前往
11 星巴克時是夥同二、三十名黑衣人到場、還聽說是太陽會」
12 等云云，被告何需答應將早已入袋之仲介費用之半數再給付
13 予原告？被告又何需在當場即向丙○○商借10萬元給付原告
14 以求平安脫身？衡情以論，證人張燦麟既係原告之「前雇
15 主」、且事後對於原告主張本件之服務費亦如此「關心」，
16 且復係全球地產公司之實質股東之一，何以在被告分配「受
17 領自賣方之服務費用」予公司其餘三名股東(此亦包含張燦
18 麟)之當時未曾要求被告應就原告所提供之「服務」應受分
19 配該服務費用？如此亦可避免日後原告對合股之全球地產公
20 司主張任何給付之權利而可保全公司之利益；而相同之狀況
21 就證人丙○○之部分亦同：丙○○就原告為索取系爭「服務
22 費用」已不堪其擾，倘原告在系爭土地交易之當時確實係得
23 主張服務費用分配之業務人員，則證人丙○○既亦係實質股
24 東之一，何以當時亦未曾要求被告應就原告所提供之「服
25 務」一併分配該服務費用？如此亦可避免日後原告對合股之
26 全球地產公司主張任何給付之權利而保全公司之利益。

27 七、再退一步言之，倘原告係基於全球地產公司之規定主張系爭
28 服務費用之給付，顯然其係本於全球地產公司「受雇人」之
29 地位而為主張，則在此情形之下其得請求之「對象」(按，
30 此並非被告之自認)亦應係全球地產公司而非被告「個
31 人」，此併予陳明之。

01 八、另就原告基於「侵權行為」之請求部分，縱令如原告所言被
02 告係故意漠視原告之權益而不給予其應得之服務費用（以下
03 本條項之主張均非被告之自認），則被告何來「不法之行
04 為」？被告否認其得受領系爭服務費用之舉，又有何「背於
05 善良風俗」之舉？其所受侵害之「權利」究係為何？蓋：其
06 縱有受「損害」，亦僅係一受領服務費用之「債權」，此終
07 究與民法第184條所稱之「權利」之要件有間。倘原告未能
08 舉證被告有何「不法之行為」致其「權利」受損，則何來主
09 張侵權行為賠償權利之餘地？

10 九、另就原告主張受被告詐欺而撤銷109年10月28日意思表示部
11 分：當日原告與被告簽署系爭「簽收單」之時並未論及「被
12 告是否已收受買方之服務費用」，則被告既未提及是否已收
13 受該服務費用，何來對原告有「詐欺」之情事，原告就此所
14 為撤銷意思表示之主張並無理由。

15 十、綜上，原告就「其係系爭土地交易之仲介人員」乙節既未能
16 予以證明，且亦未舉證證明「被告曾承諾將受領自買方之仲
17 介費用分潤予原告」，遑論被告二人有任何「侵權行為」之
18 情事，則原告就本件之請求顯然無理由。並聲明：(一)原告
19 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
20 請准宣告免為假執行。

21 肆、本院之判斷：

22 一、原告主張被告為全球地產公司之實際股東，被告己○○於該
23 公司擔任副理職務，被告庚○○則掌管該公司財務，渠二人
24 並負責全球地產公司海外土地代銷部門。依照全球地產公司
25 之規定，海外土地代銷部分，業務成功將客戶帶入公司後，
26 如客戶透過公司與買方或賣方完成交易，公司收取總備金的
27 30%，其餘70%則作為服務費用撥付予該案之業務。原告於10
28 4年5月至105年6月間擔任全球地產公司業務人員，從事海外
29 土地、房屋之代銷工作，在任職期間，原告邀請巨石集團之
30 執行業務董事戊○○及經營管理階層之魏啟林參加海外投資
31 說明會，而促成巨石公司購買系爭土地，詎被告僅給付原告

01 部分服務費新台幣65萬元，而拒絕給付其餘服務費，為此，
02 依據全球地產公司之規定及民法第184條第1項後段、第2項
03 之規定，請求被告應連帶給付原告美金40,617.85元等情，
04 惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院查：

05 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原
07 告主張權利者，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，亦應駁回原告之請求
10 (最高法院17年上字第917號判例意旨參照)。

11 (二)系爭土地交易經過為何？巨石地產代銷公司之董事戊○○是
12 否經由原告之邀請參加投資說明會？原告就系爭土地交易案
13 有無提供仲介服務：

14 1、系爭土地之買方為柬埔寨之全球巨石地產開發公司(Global
15 Titan Stone Real Estate Development Company Limite
16 d)，柬埔寨之畢加索城市花園股份有限公司(PICASSO CITY
17 GARDEN DEVELOPMENT Co., LTD.)與被告己○○簽訂中介服務
18 合同書，由被告己○○將系爭土地買賣信息介紹予柬埔寨之
19 畢加索城市花園股份有限公司，而由全球巨石地產開發公司
20 與賣方完成買賣交易，此有巨石地產代銷公司於112年4月25
21 日112字第003號函暨所附中介服務合同書附卷可證(見本院
22 卷第41至47頁)。

23 2、巨石地產代銷公司之董事戊○○本院審理中證稱：伊曾經去
24 過臺北市東興路全球地產公司參加過說明會，印象中參加說
25 明會只有一次，當時是去聽「建案」的說明會，不是「土地
26 買賣」的說明會，因為全球地產公司是在經營房地產的買
27 賣，當時說明會的主講是黃裕群，伊是因為黃裕群才去聽說
28 明會的，因為黃裕群是柬埔寨房地產非常有名的主講人。伊
29 沒有印象是甲○○邀請伊去的，亦無印象是公司員工乙○○
30 之報告才知道全球地產公司。伊公司購買系爭土地是經由己
31 ○○○介紹，己○○當時是全球巨石地產開發公司的總經理，

01 他代表公司去接洽買賣事宜，都是他跟地主談。中介服務合
02 同書是伊代理畢加索城市花園股份有限公司與己○○簽的，
03 全球巨石地產開發公司是柬埔寨的公司，這家公司跟全球地
04 產公司沒有關係，是巨石地產代銷公司的股東在柬埔寨另外
05 成立的一家公司等語(見本院卷第379至385頁筆錄)。

06 3、證人乙○○固證稱：之前伊在巨石集團當業務時，老闆戊○○
07 ○請伊去瞭解柬埔寨的案子，伊就上網看到FIRSTONE的案
08 子，伊留聯絡資料要瞭解案子，後來是甲○○跟伊聯繫，約
09 時間去他們公司東興路瞭解，去的時候就是跟甲○○接洽，
10 因此認識甲○○。伊曾前往臺北市東興路中農科技大樓參加
11 全球地產公司的說明會一次，是甲○○主講，內容大致上是
12 介紹FIRSTONE建案及柬埔寨的環境，回去後有跟戊○○報告
13 參加說明會的經過等語(見本院卷第329至334頁筆錄)。證人
14 乙○○既是受老闆戊○○之指示去瞭解柬埔寨的案子，而其
15 去瞭解者亦是建案，而非「土地」買賣之說明，且戊○○亦
16 已證稱其係慕名黃裕群為說明會之主講，始前去全球地產公
17 司參加說明會，顯見戊○○自有瞭解柬埔寨房地產之管道，
18 並非因乙○○之報告始參加說明會，是乙○○之證言尚難為
19 有利原告之證據。

20 4、基此，足見系爭土地之仲介為被告己○○，全球巨石地產開
21 發公司經由時任該公司總經理之被告己○○與地主接洽而完
22 成系爭土地之買賣交易。而巨石地產代銷公司之董事戊○○
23 是因慕名黃裕群為說明會的主講，始前去全球地產公司參加
24 說明會，戊○○沒有印象是甲○○邀請伊去的，亦無印象是
25 公司員工乙○○之報告才知道全球地產公司。是原告所舉證
26 據未能證明戊○○是經由其引介而參加說明會，亦無法證明
27 原告對系爭土地之交易案曾付出心力提供仲介服務。則被告
28 辯稱原告就系爭土地交易案並未提供任何仲介服務，堪可採
29 信。

30 (三)原告依據全球地產公司之規定及民法第184條第1項後段、第
31 2項之規定，請求被告應連帶給付原告美金40,617.85元，是

01 否有據：

- 02 1、全球地產公司主要經營業務為柬埔寨的房地產開發及銷售
03 (即賣房子)，並未經營土地銷售。此據證人即全球地產公司
04 股東丁○○證稱：全球地產公司主要經營的業務為柬埔寨的
05 房地產開發及銷售，公司與業務間分潤方式，大致可分房子
06 跟土地兩種分潤方式，房子部分成交以成交總額給業務員4%
07 的利潤，全球地產公司沒有經營土地銷售，是由己○○與庚
08 ○○夫妻用公司的名義去經營，公司收品牌費，收成交總價
09 的總傭金(買方+賣方的傭金)百分之30，其餘的百分之70由
10 己○○與庚○○夫妻收取(見本院卷第157頁筆錄)。證人即
11 全球地產公司股東丙○○證稱：全球地產公司主要經營業務
12 為海外房地產銷售，主要是賣房子，公司沒有經營土地銷售
13 (見本院卷第289、292頁筆錄)。證人戊○○亦證稱：全球地
14 產公司是在經營房地產的買賣，沒有經營土地銷售。由此可
15 見，全球地產公司主要經營的業務為柬埔寨的房地產(即建
16 案)開發及銷售，並無經營土地銷售之業務。土地銷售業務
17 是被告夫妻以全球地產公司名義經營，全球地產公司僅收取
18 品牌費。茲全球地產公司既無經營土地銷售業務，則全球地
19 產公司自當無與業務人員就土地銷售如何分潤之約定，是原
20 告主張依全球地產公司之規定請求被告給付服務費，難認可
21 採。
- 22 2、原告主張其與被告己○○於109年10月28日有達成書面協
23 議，雙方簽訂有「簽收單」，被告己○○願給付柬埔寨土地
24 買賣傭金新台幣65萬元；另又達成口頭協議，內容為：「
25 一、如果被告有收到買方巨石公司給付的傭金或是代公司收
26 受買方巨石給付的傭金，會將巨石公司給付的傭金全數給付
27 給原告做為賠償。二、若巨石公司沒有給付傭金，被告會跟
28 全體股東要授權書，讓原告可以向巨石公司請求給付傭金，
29 如果原告有催討到傭金，被告會多給我們補貼」等語。
- 30 3、有關原告與己○○簽訂「簽收單」部分，經查「簽收單」上
31 載明：「因己○○先生於東國土地買賣傭金，分配給付方式

01 於甲○○，協商給付方式如下：109年10月28日10萬元整新
02 台幣；109年11月5日22萬5仟元整新台幣；109年12月5日16
03 萬2仟5佰元整新台幣；110年(誤載為109)1月5日16萬2仟5佰
04 元整新台幣。恐口說無憑，特立此約。若有一期未給付，並
05 視同金額到期，此據作廢。」此有簽收單附卷可證(見本院
06 卷第517頁)。茲不論原告就系爭土地之交易是否曾提供仲介
07 服務，或其貢獻程度為何，被告己○○既同意分配傭金予原
08 告，並簽訂「簽收單」為據，此項協議自屬有效。其後被告
09 己○○即依協議日期分期給付原告傭金，於110年1月5日給
10 付最後一筆款項時，雙方於當日簽立有「收據」為證，其上
11 載明：「己○○(以下稱甲方)已於2021年1月5日將所有東埔
12 寨土地成交傭金新台幣65萬元交付予甲○○(以下稱乙方)，
13 並經乙方點收確認金額無誤。」並特別載明「自傭金交付完
14 畢日起，甲乙雙方自此無涉」，此復有收據附卷可佐(見本
15 院卷第519頁)。

16 4、有關原告所稱「口頭協議」部分，證人丙○○證稱：調解會
17 主席表示他沒有辦法調解，所以其等到對面的星巴克咖啡廳
18 繼續談，最後有談成一個協議，內容是他們自己談，內容就
19 是給一些錢，當日己○○有拿簽收單給伊看，己○○有交付
20 10萬元給原告，錢是伊領出來借給己○○的，協議內容伊沒
21 有特別過問，詳情伊不清楚(見本院卷第287至294頁)。證人
22 丁○○證稱：「現場調解沒有成立，調解之後他們約到委員
23 會對面的星巴克談，當時己○○跟甲○○有談一個價格，己
24 ○○○說只收到賣方的服務費，沒有收到買方的服務費，就用
25 賣方的服務費跟甲○○談了一個價錢，甲○○問為何買方沒
26 有服務費。」、「(法官：己○○當時有沒有說如果有收到
27 買方巨石公司給付的傭金或代替公司收受買方巨石公司給付
28 的傭金，會將巨石公司給付的傭金全部給付給甲○○?)己
29 ○○○說會把巨石公司給的傭金全部給甲○○，也會把從賣方
30 收到的傭金全部給甲○○。因為當時我們公司也在跟己○○
31 要買方的30%傭金，所以我清楚聽到他這麼說。」、「(法

01 官：己○○有無說如果巨石公司沒有給付傭金，己○○會跟
02 全體股東要授權書，讓甲○○代替公司向巨石公司追討傭
03 金？如果甲○○有追討到傭金，己○○也會多給甲○○補
04 貼？）補貼這部分我沒有聽到，其他的部分有聽到己○○這
05 樣說。」（見本院卷第155至160頁）。綜上證人所述，證人丁
06 ○○固曾聽聞己○○會把巨石公司給的傭金全部給甲○○，
07 也會把從賣方收到的傭金全部給甲○○，如果巨石公司沒有
08 給付傭金，己○○會跟全體股東要授權書，讓甲○○代替公
09 司向巨石公司追討傭金等情，惟並未聽聞如果甲○○有追討
10 到傭金，己○○也會多給甲○○補貼乙節。而證人丙○○表
11 示雙方最後有談成一個協議，內容就是給一些錢，並未清楚
12 聽聞口頭協議之事。

13 5、綜上所述，按原告於當日與被告己○○達成協議後，既知將
14 協議內容形諸於文字具體簽訂書面之「簽收單」為憑以保障
15 權益。倘其與被告己○○當日另有達成口頭協議內容，衡情
16 亦應簽訂書面協議為憑始為合理，詎其非但未簽訂有任何具
17 體書面，甚且於「簽收單」上亦未明示「本簽收單分配之傭
18 金僅限於賣方傭金」或註明「買方傭金另依口頭協議」等文
19 字以示區別，而於被告己○○交付65萬元後，更於「收據」
20 上明確記載「自傭金交付完畢日起，甲乙雙方自此無涉」，
21 並鄭重其事由雙方簽署姓名、身分證字號、聯絡電話及按捺
22 指印為憑。由此可見，證人丁○○當時所聽聞之內容，應僅
23 係原告與己○○協議時曾提及之交涉事項，然最終達成協議
24 者應係「簽收單」之內容，原告所謂之口頭協議內容應未達
25 成共識。

26 6、基此，原告既未能證明巨石地產代銷公司之董事戊○○是經
27 由原告之邀請而參加投資說明會，亦無法證明原告對系爭土
28 地之交易案曾付出心力提供仲介服務，其請求分配土地買賣
29 傭金，本即無據；復無法證明雙方有達成口頭協議之內容，
30 而被告己○○承諾分配予原告之傭金新台幣65萬元，又已依
31 約履行完畢。是原告稱其遭受被告之詐欺而主張撤銷該協

01 議，並依民法第184條第1項後段、第2項之規定，請求被告
02 應連帶給付原告美金40,617.85元，亦難認有理。

03 二、從而，原告依據全球地產公司之規定及民法第184條第1項後
04 段、第2項之規定，請求被告己○○、追加被告庚○○應連
05 帶給付原告美金40,617.85元，及自追加被告狀繕本送達之
06 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
07 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
08 附麗，併予駁回。

09 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 核與判決結果無影響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

11 四、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
13 民事第一庭 法官 毛崑山

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
18 書記官 李瓊華