

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第998號

原告 家樂城房屋仲介有限公司

法定代理人 洪秋蘋

訴訟代理人 陳佳鴻律師

被告 科睿土地開發有限公司

設新竹縣○○市○○○街00○0號

法定代理人 吳春花 住同上

訴訟代理人 林世昌律師

陳姝蓉律師

被告 郭忠楨 住新竹縣○○鎮○○路0段000巷00號

訴訟代理人 潘秀華律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國111年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬陸仟零肆拾捌元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為仲介業，因受被告科睿土地開發有限公司（下簡稱第1被告或科睿公司）委託銷售門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號房、地（下稱系爭房地），委託期間為民國110年3月22日至31日為期10天，為此原告與科睿公司已簽署審閱期間自110年3月15日起為期3天之一般委託銷售契約書（指原證1契約書，下稱原證1），於是原告派遣人員積極帶看、參觀，最後由證人即原告仲介人員彭雪淋（下逕稱其姓名彭雪淋）於110年3月23日居間媒合，即被告郭忠楨（下簡稱第2被告或郭忠楨或買方）願以符合前述委託條件之新臺幣（下同）2,550萬元總價承購，復經科睿公司表示同意並接續於買方要約書上用大小印（指原證3要約書，下稱原證3），原告安排買賣雙方於110年3月26日進行正式簽約，

01 孰知郭忠楨於110年3月24日反悔不買，經原告多方溝通結
02 果，雖被告2人表面上均表示不願繼續交易，然實際上卻規
03 避仲介費用，私底下於110年3月25日買賣成交並於110年5月
04 11日過戶完畢，故原告引據原證1第8條第3項第4款及買方給
05 付服務費承諾書（後者指原證5承諾書，下稱原證5），請求
06 第1被告、第2被告應給付原告依序各2,550萬元×4%、2,550
07 萬元×2%之報酬，退步言之，原告亦可依民法第568條、第1
08 84條第1項後段、我國實務見解，因被告2人係規避仲介費用
09 而為私底下交易，故原告仍得請求如數給付等語，爰聲明：
10 第1被告、第2被告應給付原告依序各102萬元、49萬6,000元
11 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
12 之利息，並願供擔保請准宣告假執行，暨聲請訊問證人彭雪
13 淋。

14 二、第1被告科睿公司則以：其公司將系爭房地建案銷售事宜，
15 全權交由訴外人詹煌勝（上1人為證人詹杏婷之哥哥，下逕
16 稱其姓名詹煌勝，亦為土地所有人）處理，此情為原告明
17 知，且其公司與原告間尚有110年3月22日委託事項變更契約
18 書（指原證2委託事項變更契約書，下稱原證2），翌（23）
19 日彭雪淋向其公司新到職人員即向證人詹杏婷（下逕稱其姓
20 名詹杏婷）佯稱以科睿公司方面與詹煌勝均同意由原告以2,
21 550萬元買賣價金仲介出售系爭房地，於是詹杏婷受此欺詐
22 而於原證3蓋用科睿公司大小章，嗣經詹杏婷向公司方面與
23 詹煌勝求證，於知悉實情後，積極地聯絡訴外人即原告副店
24 長林冠廷，要求拿回原證3且強調詹煌勝未閱讀、未同意，
25 詹煌勝已強烈譴責彭雪淋訛騙行徑，起初原告同意歸還原證
26 3，現今原告卻反悔並訴諸司法，則科睿公司以第1份民事答
27 辯狀繕本之送達，作為撤銷原證3之意思表示，至於其公司
28 與另名被告郭忠楨間成交則與原告無關，此係詹煌勝於110
29 年3月23日接獲訴外人歐建汶主動來電，由訴外人歐建汶介
30 紹而成交，且原告對第1被告引用原證1第8條第3項第4款，
31 訴請給付102萬元云云，該份原證1係定型化契約，違反平等

互惠、誠信原則，應為無效等語，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行，暨聲請訊問證人詹杏婷。

三、第2被告郭忠楨則以：其本人固曾於110年3月23日在原證3文件上簽名，其本人係消費者，原告應遵守消費者保護法第11條之1規定，但原告債之代理人彭雪淋卻倒填日期，即其本人根本就沒有任何審閱期，而原證3文件竟有「委託人業已於110年3月20日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。委託人簽名：郭忠楨」，故其條款不構成契約內容，又其本人身為買方，自然希望以包括居間報酬在內之較低實支金額來買受系爭房地，故其本人透過訴外人歐建汶以較低實支金額為之，誠屬當然，何來悖於善良風俗？更況，本件重點是其本人於110年3月23日開車離開新竹縣○○市○○○街00號，在返家路上，同行之成年女兒主動聯絡訴外人歐建汶，其本人後續已經從訴外人歐建汶那邊得到消息，也就是詹煌勝不承認彭雪淋之行徑，既然詹煌勝拒絕透過證人彭雪淋那家房屋仲介公司來簽署不動產買賣契約，因此凡是有意願承購之人，也只能透過原告以外之他人來完成交易等語資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行，暨以證人即當事人之身分接受訊問。

四、本件不爭執事項如下：「對於本院已提示調查之兩造提出之各證，對於卷附之文書影本、LINE往來紀錄翻拍畫面，其形式之真正，兩造均不爭執。」（見本院卷第203頁111年5月27日言詞辯論筆錄）

五、經兩造協議簡化後之爭點如下：「原告依原證1一般委託銷售契約書第8條第4項（見本院卷第11頁反面）、原證5買方給付服務費承諾書（見本院卷第15頁）；民法第568條及最高法院58年台上字第2929號判例；民法第184條第1項後段（善良風俗），對被告二人求為給付報酬或賠償，如訴之聲明所示之本、息，有無理由？」（同上卷頁）

01 六、按，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
02 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定
03 者，其條款不構成契約之內容；但消費者得主張該條款仍構
04 成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2項分別定有
05 明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立
06 定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。而企業
07 經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契
08 約審閱權之條款，如有與審閱事實不符或顯失公平者，仍應
09 由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間。
10 倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅
11 生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成
12 契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效，此因
13 定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約
14 之性質，依相關法律規定補充之。查，原告以提供不動產仲
15 介銷售服務為業（見起訴狀第1頁，原告事實概述），是為
16 消費者保護法第2條第2款之企業經營者，觀諸原證3文件係
17 原告營業使用、預先擬定之條款，用與不特定多數消費者訂
18 立同類契約之用，當屬定型化契約之性質，自有消費者保護
19 法之適用，而原證3文件上記載所謂「委託人業已於110年3
20 月20日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內
21 容無誤。委託人簽名：郭忠楨」，係原告債之代理人倒填日
22 期之事實，業經彭雪淋結證稱：伊見郭忠楨急著買房子，基
23 於義務告知郭忠楨此地房市熱門，伊是優先保障郭忠楨能買
24 到房子，因為如果郭忠楨還在猶豫期，當下可能也有其他買
25 方近來，正常來講，審閱期是要3天沒錯，伊是要保障郭忠
26 楨的權益，郭忠楨也有同意倒填等語在卷（見本院卷第163
27 頁111年4月22日筆錄），對照同一期日彭雪淋證述：原證1
28 和原證2是同一天簽的，本院卷第12頁的原證2，該份委託事
29 項變更契約書確實寫到第1被告委託價額其買賣價款從2,550
30 萬元變更為2,480萬元，這個2,480萬元是賣方底價，其實這
31 份文件連同原證1一般委託銷售契約書是在110年3月22日前

一週的110年3月15日，都已經交給第1被告職員詹杏婷（見本院卷第167～168頁筆錄）、110年3月23日那天晚上伊人在新竹縣○○市○○○街00號房子裡面，伊之前不認識郭忠楨，是郭忠楨進來問伊可不可以帶看，伊跟郭忠楨說伊是原告仲介人員，剛好帶看完一組客戶，所以伊幫郭忠楨帶看後，當時郭忠楨還沒想好價格，因為伊不能透露賣方底價給買方，是因為詹煌勝有同意用2,550萬元出售，伊才努力地跟郭忠楨溝通，請他把價錢再加高一點，剛好郭忠楨的金額也有達到詹煌勝的要求，（法官問：那妳原證2不是簽假的？）以竹北房市熱絡的情況，很多賣方都是當下跳價，詹煌勝就是其中1個，他當下跳價從2,480萬元直接跳到2,550萬元，這是詹煌勝在電話中親口跟伊說他願意用2,550萬元去賣等語在卷（見本院卷第170～172頁筆錄），可信本件被告郭忠楨提出審閱期間之抗辯，拒絕原證3之要約條款構成契約內容，並拒依照原證5買方給付服務費承諾書（見本院卷第15頁：買方給付買賣總價款2%之服務報酬於經紀業…），給付服務報酬於原告，為有根據。

七、續查，原告最後書狀（收狀日111年8月9日）檢附之詹杏婷與彭雪淋間之LINE紀錄（原證7，附於本院卷第287～315頁），雖據他造以該份書狀太晚提出為由，表示有妨礙防禦、延滯訴訟情形（見本院卷第260頁最後言詞辯論筆錄第3～5行），然稽諸該等LINE紀錄話內容呈現對話雙方交談語句流利，語氣承轉順暢，復能接續或呼應對方談話之語意而為陳述，且關於對話主題亦可集中焦點，並無前後語句忽然切斷或停滯之情形，甚至於後述彼此鬧翻以前，對話雙方還互相穿插各種可愛符號、表情之貼圖（大頭娃娃、HELLO、超讚、OK、喵臉、青蛙問號、手指比出愛心、好喔、真心感謝，依序見本院卷第287～299頁），應非虛構，其中則有：110年3月15日週一：（見本院卷第299頁）
詹杏婷：美女，和你確認下午2：30，簽短期。
110年3月18日週四：（見本院卷第299頁）

01 彭雪淋：明天早上10：00約一組、下午3：00另一組客戶帶
02 看。

03 110年3月20日週六：（見本院卷第303頁）

04 彭雪淋：這兩天共有五、六組客人前來賞屋、正努力和客人
05 需求媒合中。

06 詹杏婷：辛苦了，謝謝妳。

07 彭雪淋：待會還有一組、我現在過去。

08 詹杏婷：好。

09 110年3月23日週二上午9時22分：（見本院卷第305頁）

10 彭雪淋：婷美女早安！！昨天有再帶看一組，今天晚上還有
11 約一組。

12 110年3月24日週三上午8時25分：（見本院卷第307頁）

13 詹杏婷：雪淋早安，昨天往上打擾妳真的很抱歉。昨晚的
14 要約書（指本院卷第12頁、原證3）未經詹先生（
15 指詹煌勝）本人閱讀內容及親簽，並且他並未授權
16 我，還請協助今天送回，麻煩妳了，謝謝妳。

17 110年3月24日週三上午9時14分：（見本院卷第308頁）

18 彭雪淋：婷美女早安，感謝您，雪淋收到了，不知詹先生
19 今天何時有空呢？我們一起來圓滿這件事，好嗎？
20 因未（為之錯別字）此案昨晚已通知買方，要約
21 已經貴建設公司同意合意價格，這買方是雪淋千
22 辛萬苦找著，經昨晚將近三小時的努力，好不容易
23 說服他達成詹先生心目中的底價。雪淋希望我們一
24 起來達成這間美意，讓這間豪華美墅能順緣到它應
25 屬的主人。

26 詹杏婷：雪淋，謝謝妳的努力。如我們昨晚電話中所說，
27 因為我們用印是未經詹先生本人授權，並且妳並
28 未讓本人審閱要約內容及簽名，所以要妳請送回要
29 約書給詹先生本人審閱簽名。

30 彭雪淋：好的，請問詹先生何時回來呢？我們把資料備齊，
31 去和詹先生說明討論。感恩您^^

01 110年3月24日週三上午11時29分：（見本院卷第311頁）

02 彭雪淋：婷美女，謝謝您幫忙，剛剛已經連繫上詹先生本人
03 ，因為他說他出差明天才回來，也期我們好好掌握
04 買方郭先生隨時保持聯繫，目前貴司蓋章合意的要
05 約已經買方知道，對方是非常有誠意的買方，希望
06 我們共同來努力圓滿這樁成人美事，明天詹先生
07 回到新竹我們會過去說明討論。謝謝您一直支持雪
08 淋，雪淋這幾天一直很努力，妳有看見，希望你多
09 多幫忙！感謝

10 110年3月24日週三下午4時42分：（見本院卷第311頁）

11 詹杏婷（未接來電）

12 110年3月24日週三下午4時43分：（見本院卷第311頁）

13 詹杏婷：雪淋午安，昨天妳有口頭約點今天下午會將要約
14 書送回，我還沒等到妳出現。

15 110年3月24日週三下午4時45分：（見本院卷第313頁）

16 詹杏婷：雪淋午安，昨天妳有口頭約定今天下午會將要約
17 書送回，我還沒等到妳出現。雪淋，我今天必須
18 把要約書（指原證3）拿回。我並非所有權人無法
19 決定銷售，我也一直強調所有銷售過程一律只有
20 詹先生可以作主。要約書未經本人授權用印及親
21 簽，書面也沒有給銷售本人審閱及審閱期，整個
22 過程違反程序。請歸還昨天的要約書，妳明天和
23 詹先生碰面再由他本人審閱無異議後你們再重新
24 簽署。

25 以上可見第1被告抗辯：「原告明知其公司將系爭房地建案
26 銷售事宜，全權交由詹煌勝處理，卻於110年3月23日晚間由
27 彭雪淋向詹杏婷佯稱詹煌勝同意以2,550萬元出售，於是詹
28 杏婷在買方郭忠楨已先簽名之原證3要約書上，持真正之公
29 司大小章接著用印蓋在賣方欄位」乙情（見本院卷第48頁科
30 審公司第1份民事答辯狀，黑字加底線），應為真實，且查
31 證人彭雪淋有意自行排除關於所謂前1週「110年3月15日」

01 科睿公司出具委託事項變更契約書（指原證2，買賣價款2,4
02 80萬元，同1份文件併有3行以手書寫之特約條款：…其餘費
03 用扣水、電、瓦斯管理費…），該週出價2,480萬元以上、
04 2,550萬元以下條件之買家，也全然不顧科睿公司銷售房地
05 之資金運轉需求，該從速出售變現亦屬於科睿公司營收利益
06 之一環，對於2,480萬元以上、2,550萬元以下之締約機會，
07 原告債之代理人彭雪淋刻意隱瞞不報告，甚至彭雪淋於110
08 年3月23日晚間對於偶遇之郭忠楨，在郭忠楨還沒想好價格
09 之情形下，明知詹煌勝之底價是2,480萬元，卻於密集時、
10 地，以竹北房市熱絡為詞，說服郭忠楨抬高價格、達到2,55
11 0萬元之水準，原證3之放棄審閱期間，其簽署過程對買方郭
12 忠楨而言，有失公允，彭雪淋更向法官謊稱此係詹煌勝在電
13 話中親口跟證人說他願意用2,550萬元去賣，實則於詹杏婷
14 堅定地表達索回要約書之立場時，彭雪淋尚且未能聯繫上外
15 地出差之詹煌勝，故而證人彭雪淋兩面取巧、倒填日期、規
16 避消費者保護法之銷售手法，方係導致買方最終在110年3月
17 25日寧可將來涉訟，透過訴外人歐建汶或其他地政士成交之
18 結果，也不願意透過原告成交（併參證人即當事人郭忠楨證
19 述，見本院卷第197頁第7～12行、第200頁第29～30行：透
20 過歐先生的話，仲介費省不多啦、歐先生跟詹先生接洽有談
21 到跟原告的委託不完整…（法官問：你是有多喜歡這間房
22 子，這樣子你惹上官司怎麼辦？）…我當然是想便宜一點、
23 彭雪淋說賣方不肯降價…），非為任一被告實施違背善良風
24 俗之侵權行為所致之。

25 八、又查，被告科睿公司拒絕依照原證1一般委託銷售契約書第8
26 條第4項（見本院卷第11頁反面：委託期間屆滿後2個月內，
27 甲方與乙方曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交
28 時，視為乙方已完成居間仲介之義務…），亦屬有據，因為
29 原證1之甲方為科睿公司、代理人彭雪淋N222807***，63
30 年*月*日生；乙方則為永慶不動產加盟店即原告、承辦人
31 彭雪淋（見同上卷頁，甲方委託人及乙方承辦人），此份原

證1明顯違反雙方代理禁止規定（民法第106條自己代理及雙方代理之禁止：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」規定參看），雖原告訴訟代理人在庭2度表示此係誤簽（見本院卷第106、261頁筆錄），然不為科睿公司同意（見本院卷第261頁筆錄），而該彭雪淋於代理科睿公司之欄位，是連彭雪淋自己之身分證字號、出生年月日都完整填載（彭雪淋詳細字號及出生年月日見本院卷第129頁），彭雪淋復有前述兩面取巧、隱瞞不報告締約機會之銷售手法，綜此一切各情，本院認為證人彭雪淋係仲介從業人員，對於雇主即原告以電腦列印作為通案使用之一般委託銷售契約書，早已司空見慣，再習以為常而不過，其誤簽之機會，本屬微乎其微，應係彭雪淋於短期接案時，看準竹北房市熱絡，自始即打定以2,550萬元為雙方（指原告與第1被告）、甚至三方（指原告與賣方、買方）代理成交，否則彭雪淋不至於在習以為常之制式文件，即原證1之制式文件其上雙方各自之代理人（指契約甲方項下）、承辦人（指契約乙方項下）之欄位，均簽署彭雪淋本人姓名並在前者（指甲方、委託人欄位）一併書寫自己完整之身分證號及出生年、月、日，又於110年3月23日在新竹縣○○市○○○街00號內向郭忠楨稱「賣方不肯降價」（見證人即當事人郭忠楨證述，見本院卷第200頁第29～30行），但斯時彭雪淋根本就還沒有聯絡上詹煌勝（併參被證4：110年3月24日週三上午11時0分，彭雪淋：詹先生，謝謝您，非常抱歉打擾您這兩天出差，待您明天回竹北時，希望您能空出時間來…之兩造不爭執形式真正之LINE紀錄），以上違反常態之作業流程。

九、末按，為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之；其授與代理權者，代理權之授與亦同，民法第531條定有明文。原告復引用居間規定與我國實務裁判，以前開情詞對被

告2人求為給付報酬云云，惟按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。民法第758條第1項、第2項定有明文。經本院檢視原告提出在卷各件文書，皆未見已獲得基地（指新竹縣○○市○○段000○○000○0地號，見本院卷第80、83頁土地登記謄本）其土地所有人詹煌勝同意有關之任何記載，遑論經土地所有人詹煌勝簽名或用印，此節據原告訴訟代理人最後期日解釋：本件係債權契約，債權契約不以有處分權存在為前提，到時辦移轉登記時，科睿公司只要確保土地所有權人移轉即可，不影響委託（指原證1）之效力等語（見本院卷第262頁筆錄第2～4行），經第1被告訴訟代理人在庭反駁：土地所有權人沒有出具委託銷售契約書，就是沒有同意委託原告銷售、針對詹（煌勝）先生未委託詹（杏婷）小姐全權處理，此由被證4的簡訊對話紀錄可證，詹（煌勝）先生僅是請證人彭雪淋找證人詹（杏婷）小姐拿開門的遙控器等語（見本院卷第262頁筆錄第6～7、第30～31行），及證人詹杏婷在庭結證稱：我當時真的沒有注意到同一天原證1一般委託銷售契約書寫的「2,590」萬元與原證2委託事項變更契約書寫的「2,480」萬元，一差就差到110萬元，我是地主詹煌勝的妹妹，我以為他們已經對過了、（法官問：那妳怎麼知道C戶這一戶用多少錢要買（賣）？）…原證1和原證2的副聯，詹煌勝並沒有，應該是1份，我把它一起放在C戶的file夾裡面、金額的部分我都沒有處理，一律是詹煌勝跟他們確認之後，他們會去找詹煌勝確認之後，詹煌勝再交辦我去處理、原證3要約書我、公司、我哥哥都沒有拿到副聯或副本等語在卷（見本院卷第153～155頁證人詹杏婷筆錄），暨110年3月24日週三下午4時45分LINE紀錄：「（詹杏婷：）雪淋午安，昨天妳有口頭約定今天下午會將要約書送回，我還沒等到妳出現。雪淋，我今天必須把要約書（指原證3）拿回。我並非所有權人無法決定銷售」（見原證7，本院卷第313頁），則物之出賣人，負交付其物於

買受人，並使其取得該物所有權之義務（民法第348條第1項規定參看），證人彭雪淋於原證1之一般委託銷售契約書為雙方代理，如前認定，又對於土地所有人其物權移轉授權書面之欠缺，此等與交易有關之出售他人之物之重大資訊，不但未告知買方郭忠楨，反而以竹北房市熱絡、稍縱即逝為說詞，於110年3月23日晚間郭忠楨偶至新竹縣○○市○○○街00號時，彭雪淋於前1組客人帶看完畢後，隨即於時、地密集之情形下，慫恿消費者應允其倒填原證3要約書之審閱期間之銷售手段，欠缺公平，甚為明顯，此情復經證人即當事人郭忠楨結證稱：「那時候他(她之錯別字，指彭雪淋，下同)有提2,550萬，我當然是想便宜一點，他有談到價格這件事，彭雪淋說賣方不肯降價，那我想說無所謂，不想降價就算了，照那個價格也沒關係。（原告訴訟代理人：當天在討論價格的時候，彭雪淋有沒有說要打給賣方確認？）有的。（原告訴訟代理人：那他怎麼說的？）那時好像是彭小姐說詹先生外出，好像找不到人，所以一直到第二天03.24，歐先生那邊比較有眉目，所以後來才會確定走歐先生這條線。」（原告訴訟代理人：在彭雪淋小姐告訴你賣方可以接受的出售價格之前，是否有出去打電話？）當時談的很熱烈，我記得他好像沒有離開。（原告訴訟代理人：那他是甚麼時候打電話給賣方的？）我們談得差不多後他才打。（原告訴訟代理人：請問你們洽談的時間大概是03.23的幾點？）可（能）是晚上7點多談到8點多。」等語在卷（見本院卷第200～202頁證人即當事人郭忠楨筆錄），因此本院不能認定原告已為包括土地所有人詹煌勝在內之應為合一出售之賣方，業與買方郭忠楨間因其居間且報告或媒介成立，故買方郭忠楨與土地賣方詹煌勝、建物賣方科睿公司另於110年3月25日在訴外人吳國慶地政士事務所，簽署系爭房地之不動產買賣契約書後完成交易、過戶（見本院卷第70頁，被證3），既已溢出原證1一般委託銷售契約書範疇（指該份原證1文件「未含」土地所有人同意移轉物權之記載及相關之

授權書面暨此重大交易訊息之揭露），則原告仍無從以：買方郭忠楨與土地賣方詹煌勝、建物賣方科睿公司於110年3月25日成交為由，並引用民法居間或引用包括最高法院58年度台上字第2929號判例在內等等之實務見解（見本院卷第8頁，起訴狀第6頁：…再由自己與相對人訂定「同一內容」之契約書…誠實信用原則…），而主張權利、求為給付。

十、從而，原告依原證1一般委託銷售契約書第8條第4項（有違雙方代理禁止規定）、原證5買方給付服務費承諾書（因原證3違反審閱期間規定而不構成契約內容）、民法第568條居間規定及最高法院58年台上字第2929號判例（因賣方並非同一）、民法第184條第1項後段善良風俗（未據銷售手段違反常態之原告，證明有侵權事實及行為與結果間之因果關係），據此對被告2人求為給付報酬或賠償如訴之聲明所示之本、息，俱無理由，原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回。

十一、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
民 事 庭 法 官 周美玲

以上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴審裁判費新臺幣2萬4,072元暨添具繕本兩件。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
書 記 官 徐佩鈴