

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第239號

原告 家心房屋有限公司

法定代理人 黃路加

訴訟代理人 朱昭勳律師

被告 王嘉伶

訴訟代理人 曾華逸

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

洪法岡律師

上列當事人間給付報酬等事件，本院於民國113年11月15日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條1項、第2項分別定有明文。查本件原告原對邱復盟、王嘉伶提起訴訟，並聲明：(一)邱復盟、王嘉伶應連帶給付原告新臺幣（下同）37萬元，並自民國112年5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)邱復盟應給付原告185,000元，並自112年5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)如獲勝訴判決，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年6月12日言詞辯論期日撤回對邱復盟之起訴，經邱復盟同意，並變更第一、

01 二項聲明為：王嘉伶應給付原告22萬元，及自112年5月27日
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第128至129
03 頁）。經核原告所為所為訴之變更及部分撤回，於法均無不
04 合，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告於112年3月31日與原告簽訂一般委託銷售契
07 約書（下稱系爭契約），委託銷售門牌號碼新竹縣○○鄉○
08 ○○街000號7樓建物及其坐落土地（下稱系爭房地），約定
09 委託期間自112年3月31日至112年6月30日止。如原告仲介成
10 交，被告應給付成交價格4%之仲介服務費，並由原告前開發
11 副店長邱復盟接案。然被告為規避給付原告仲介服務費，於
12 委託期間私下與邱復盟介紹之訴外人即原告營業員饒瑋純在
13 112年5月27日簽訂買賣契約，以925萬元之價金出售系爭房
14 地，並自行找代書辦理後續移轉登記事宜，自應依系爭契約
15 給付原告仲介服務費37萬元（計算式： $9,250,000 \times 0.04 = 37$
16 $0,000$ 元），扣除邱復盟與原告和解支付之15萬元，被告尚
17 應給付22萬元。又被告明知與原告之委託銷售關係存在，卻
18 私下透過邱復盟與他人完成交易，顯然違反公序良俗，損害
19 原告收取仲介報酬之權利，爰依系爭契約及侵權行為之法律
20 關係提起本件訴訟，請求擇一為對原告有利之判決等語。為
21 此聲明：(一)被告應給付原告22萬元，及自112年5月27日起至
22 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)如獲勝訴判決，原告願
23 供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告答辯：邱復盟本為被告配偶之舊識，其代理原告與被告
25 簽訂系爭契約後，向被告表示其友人饒瑋純願購買系爭房
26 地，並稱若被告以925萬元之價格出售系爭房地，雙方即免
27 收仲介服務費，被告便自行與饒瑋純聯繫洽談，並委由被告
28 認識之代書處理買賣過戶事宜，原告未提供買賣雙方任何仲
29 介服務，被告出售系爭房地並非透過原告仲介促成，被告亦
30 不知悉饒瑋純為原告之員工。系爭契約第10條約定，被告可
31 自行銷售或委託第三人居間仲介，足認兩造間為一般委託關

01 係，並非專任委託關係，被告於出售系爭房地前，原告並未
02 依約尋得買方，則被告自行出售予第三人，原告自不得向被
03 告請求支付報酬。縱認系爭房地係透過原告仲介完成買賣，
04 邱復盟即屬原告之代理人，原告應就邱復盟之行為負同一責
05 任，而系爭房地成交後至被告收到買賣價金尾款時，原告及
06 邱復盟均未向被告收取仲介服務費，應認原告已透過代理人
07 免除仲介報酬給付之義務，不得再向被告請求給付仲介服務
08 費等語，資為抗辯。為此聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
09 利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (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，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
13 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
14 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
15 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
16 法院17年上字第917號判決意旨參照）。次按稱居間者，謂
17 當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，
18 他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成
19 立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項定有
20 明文。原告主張被告於委託期間內私下將系爭房地出售予饒
21 瑋純，應給付原告仲介服務費，為被告所否認，辯稱其非透
22 過原告仲介完成買賣，縱認係透過原告仲介，原告亦已免除
23 仲介服務費之給付義務等語，揆諸上開說明，自應由原告就
24 具備得請求仲介費用之要件一節負舉證責任。

25 (二)依系爭契約第5條第1項及第3項：「服務報酬：1.為成交價
26 額之百分之4（內含營業稅）…3.甲方（即原告）承諾應於
27 契約成立時給付約定之服務報酬」、第6條第3項：「買賣雙
28 方價金與條件一致時，甲方應與乙方（即被告）所仲介成交
29 之買方另行簽訂不動產買賣契約書，並約定由甲方及買方共
30 同協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續…」、第
31 8條第3項第4款：「有下列情形之一者，均視為乙方已完成

01 居間仲介之義務，除第1款給付原約定服務報酬之半數外，
02 甲方仍應支付依第5條第1項約定之服務報酬，並應立即全額
03 一次支付予乙方：4.委託期間屆滿後2個月內，甲方與乙方
04 曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時」（見本
05 院卷第19至21頁），準此，原告依系爭契約請求被告給付仲
06 介服務費，即應以被告是否於委託期間屆滿後2個月內與
07 「原告曾經介紹之客戶」成交為要件。

08 (三)經查，證人邱復盟於本院審理中證稱：其與饒瑋純均是原告
09 公司員工，知悉系爭房地出售訊息，饒瑋純離職後希望以朋
10 友身分，用925萬元購買，其乃基於朋友立場促成買賣，跳
11 過原告公司，曾向被告表達直接買賣，不用給付仲介服務費
12 之意思，且買賣過程未使用原告提供之特約代書及驗屋、漏
13 水保固相關服務，其僅於簽約時到場確認，其餘事宜均由買
14 賣雙方自行處理等語明確（參本院卷宗第200頁至第201
15 頁）。又依原告提出之切結書，其上記載饒瑋純與邱復盟未
16 經原告同意私下與被告簽訂系爭房地買賣契約等內容（見
17 本院卷第139頁），足認邱復盟係因與饒瑋純相識，而以朋
18 友之立場協助饒瑋純與被告溝通聯繫，並非以原告名義居間
19 媒介系爭房地之買賣，難認饒瑋純係經由原告介紹予被告之
20 客戶，不符合系爭契約約定「原告曾經介紹之客戶」之要
21 件，原告自不得請求被告給付仲介報酬。再者，依上開證人
22 之證述，系爭房地之交易過程均由被告與饒瑋純自行處理，
23 原告未於交易過程中提供代書、驗屋、漏水保固等服務，則
24 原告既未居間仲介系爭不動產之交易成交，亦未協助辦理系
25 爭房地之過戶、驗屋等事宜，原告主張被告應依系爭契約第
26 5條給付仲介服務費，要無可採。

27 (四)再者，縱認邱復盟係以原告員工身分代理原告仲介系爭房屋
28 之買賣，因邱復盟已於仲介過程中向被告表達本件直接買
29 賣，不用給付原告仲介費之意，亦應認邱復盟有代理原告免
30 除被告仲介費給付義務之意思，原告自不得再依系爭契約請
31 求被告給付仲介服務費。

01 (五)原告另依民法第184條第1項後段規定主張被告故意以背於善
02 良風俗之方法，加損害於原告，應對原告負侵權行為損害賠
03 償責任云云。惟按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，
04 負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他
05 人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠
06 償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184
07 條定有明文。原告主張被告透過邱復盟私下與他人買賣系爭
08 房地，故意侵害原告仲介報酬權利，違反公序良俗而加損害
09 於原告云云，然原告所稱之仲介報酬損害，核屬純粹經濟上
10 損失，並非民法第184條第1項前段規定所保護之客體，原告
11 據此請求被告負損害賠償責任，已不足採。再者，依系爭契
12 約第10條：「甲方仍可自行銷售或委託第三人居間仲介，惟
13 應於成交或收受訂金前通知乙方，以避免重複成交情形」

14 (見本院卷第21頁)，足見系爭契約係一般委託，非專屬委
15 託，被告於委託期間內本得尋覓原告以外之第三人提供仲介
16 服務或自行買賣系爭房地，難認有違反公序良俗之情事。原
17 告復未就被告有何侵權行為或原告有何權利受有損害舉證以
18 實其說，原告主張被告應依侵權行為之規定負損害賠償責
19 任，核屬無據。

20 四、綜上所述，原告依系爭契約及侵權行為之法律關係，請求被
21 告給付22萬元，及自112年5月27日起至清償日止，按週年利
22 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴
23 既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
25 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
28 民事第一庭法 官 蔡孟芳

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
02 書 記 官 白 瑋 伶