

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

112年度沙簡字第642號

原告 易建成
被告 李松諺

李孟杰

上列當事人間請求給付仲介費等事件，本院於民國112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告李松諺經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告於民國108年12月31日委託原告處理被告所有坐落臺中市○○區○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之買賣事宜，土地順利買賣成交，成交金額為新臺幣（下同）1,774,600元，買賣價金已於109年3月8日交付給被告，被告卻未給付仲介服務費94,578元給原告，原告僅能提起訴訟請求被告給付，使原告額外支出往返法院之交通費及民事裁判費、利息等共計39,815元，綜上，總計被告應給付原告134,393元（原告於112年12月5日擴張請求金額）。為此，原告依委任之法律關係，提起本件訴訟。並請求法院判決：（一）被告應給付原告134,393元，及自系爭土地過戶完成日起至清償日止，依照年息10%計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

三、被告李孟杰抗辯：原告沒有服務到什麼東西，我也沒有委託他賣。買賣應該要有委託書，也沒有給我審閱期間。

四、被告李松諺未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 五、得心證之理由：

- 02 (一) 債權係屬特定人間之權利，債權債務之主體，應以締結契
03 約之當事人為準，亦即特定債權人僅得向特定債務人請求
04 給付。因此，債權債務之主體，以締結契約之當事人為
05 準，契約之效力僅存在於契約當事人間，基於債權相對性
06 原則，僅債權人得向債務人請求給付。本件依原告提出之
07 「土地買賣契約書」第十二條：其他約定事項（本條款之
08 文字記載經甲乙雙方用印簽名確認）「一、賣方李條、李
09 孟杰、李忠勝三位同意支付安馨不動產仲介經紀有限公司
10 現場地上物處理費用應分擔之部分，李條sir支付新台幣9
11 4,578元正，李孟杰和李忠勝先生共同支付新台幣94,578
12 元正。」，原告於言詞辯論程序中並表示，起訴請求之9
13 4,578元即指本條約定之款項。則依上述土地買賣契約書
14 記載，被告應給付之對象為訴外人安馨不動產仲介經紀有
15 限公司，並非原告。而安馨不動產仲介經紀有限公司之法
16 定代理人於108年6月11日後為訴外人張哲凱，亦非原告。
- 17 (二) 按公司為事業體，法律上屬法人組織，固與自然人同為權
18 利義務之主體，惟其係由自然人設立、經營，對外之法律
19 行為均須以具行為能力之自然人代表為之，故一般人常將
20 公司（法人）與其經營者（自然人）之人格相混淆，或視
21 該事業體之權利義務即為經營者之權利義務，然公司人格
22 與自然人之人格各別，不容混淆。又債權係屬特定人間之
23 權利，債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，亦
24 即特定債權人僅得向特定債務人請求給付。因此，債權債
25 務之主體，以締結契約之當事人為準，契約之效力僅存在
26 於契約當事人間，基於債權相對性原則，僅債權人得向債
27 務人請求給付。本件依土地買賣契約書約定條款，被告應
28 給付之對象為訴外人安馨不動產仲介經紀有限公司，則依
29 土地買賣契約書約定條款得請求被告給付之人應為訴外人
30 安馨不動產仲介經紀有限公司，原告非契約當事人，自不
31 得依契約關係請求原告給付，原告此部分應予駁回。

01 (三) 又按訴訟權本屬人民之基本權利，興訴與否全由人民自行
02 決定，提起民事訴訟主張權利，本係行使公法上之權利，
03 而非受害之行為，至於提起訴訟應繳納訴訟規費及其他因
04 訴訟而生之費用，均屬興訟行使訴訟權必須承擔之一般風
05 險，原告是否承擔此一風險，全由原告自行決定，因該風
06 險造成之損害，尚非因被告之行為所致，與被告之行為，
07 尚無因果關係存在。是原告上開主張因本件訴訟支出往返
08 法院之交通費及民事裁判費、利息等共計39,815元，並請
09 求被告賠償云云，非因被告行為所致，而係原告決定興訟
10 所必須承擔之風險，其不利益自難歸由被告負擔。原告此
11 部分之請求，亦應認為無理由。

12 (四) 綜上所述，原告依土地仲介之法律關係，請求被告給付原
13 告134,393元，及自系爭土地過戶完成日起至清償日止，
14 依照年息10%計算之利息，為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證
16 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
17 敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
20 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
21 法 官 劉國賓

22 以上為正本，係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
24 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
25 訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
27 書記官 張隆成