

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第2127號

原告 葉志顯

被告 鄒昕好即大偉地產行

訴訟代理人 陳君維律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月20日辯論終結，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、程序事項

(一)訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決，否則，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院82年度台上字第1612號判決意旨參照）。又訴經撤回者，視同未起訴；於本案經終局判決後將訴撤回者，不得復提起同一之訴，民事訴訟法第263條第1項前段、第2項定有明文。於第二審中為訴之變更，係在第一審終局判決後，對於原訴撤回，並就新訴求為裁判，依民事訴訟法第263條第2項，固不得復提起同一之訴，然此處「同一之訴」，仍應與前開同一事件為相同之解釋。經查，原告前以遭被告違法開除致名譽受損，依民法第184條第2項規定，請求被告賠償精神慰撫金新臺幣（下同）20萬元；又因其仲介新北市○○區○○路00○0號14樓房地出售事宜遭被告破壞未能成交，而依民法第184條第1項及其與賣方間所簽專任委託銷售契約書第8條第3項約定，請求被告賠償其所應得之佣金32萬7000元，均經本院以108年度訴字第1134號判決原告敗訴（見本院卷第98至99頁）。原告提起上訴後，於第二審審理中，將精神慰撫金之請求權基礎變

01 更為民法第227條之1規定，仍經臺灣高等法院以109年度上
02 易字第9號判決駁回其上訴及變更之訴確定（見本院卷第104
03 頁，以下合稱前案）。而本件中，原告請求被告給付人格權
04 遭侵害之精神慰撫金，係依民法第184條第1項後段、第195
05 條第1項規定；請求因上開仲介買賣案件應得之佣金，則係
06 依大偉地產行之內部規章（均詳後「二、原告主張」記
07 載），此等請求權基礎俱為前案第一審、第二審判決所未主
08 張，前案與本件之訴訟標的即有不同，非屬同一事件，自非
09 前案確定判決既判力所及，亦不受民事訴訟法第263條第2項
10 不得就撤回之訴更行起訴之限制，先此敘明。

11 (二)訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
12 縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而
13 補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
14 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。查
15 原告起訴時關於「被告應按基本工資每月2萬3800元計算，
16 給付原告19個月之基本工資，共計45萬2200元」之聲明，於
17 民國110年10月1日變更為「被告應自108年4月12日起至110
18 年10月1日止，按月給付原告2萬3800元」，並於110年11月1
19 5日依所計算上開期間內應給付之金額，變更此部分聲明為
20 「被告應給付原告70萬5273元」，又於110年12月20日將此
21 部分聲明與其所另為「被告應給付原告12萬2500元，及自10
22 8年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」之聲
23 明，合併簡化為「被告應給付原告82萬7773元，及其中12萬
24 2500元自108年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之
25 利息」。再原告起訴時，係以「甲○○」為被告，然本件原
26 告係任職於甲○○獨資設立之大偉地產行（見本院卷第400
27 頁），並依大偉地產行內部規章請求報酬，原告遂於本院11
28 0年12月20日言詞辯論程序中陳稱：我是向「大偉地產行即
29 甲○○」起訴等語（見本院卷第405頁）。核原告於110年10
30 月1日所為，係屬擴張應受判決事項聲明；於110年11月15日
31 及110年12月20日所為，則係補充其法律或事實上之陳述，

01 依前揭規定，均應予准許。

02 二、原告主張：

03 (一)原告係被告之經紀人員，竟得訴外人洪本儒授權其父母洪敦
04 達、劉美惠處理其所有新北市○○區○○路00○0號14樓房
05 地（下稱系爭房地）之出售事宜，並由劉美惠於107年11月1
06 4日簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）等
07 文件。原告於委託期間，尋得買方即訴外人胡玉麟願以1120
08 萬元購買系爭房地並支付斡旋金10萬元，原告與買賣雙方約
09 定服務報酬各為成交價之2%、4%。詎被告強行接手系爭房地
10 買賣，且為拉攏胡玉麟，同意以1090萬元代為斡旋，並將佣
11 金調降至1%，以補足上開出價差額，該價格經買賣雙方同意
12 並於108年3月11日簽訂不動產買賣意願書。被告明知買賣雙
13 方已合意俟洪本儒返國後親簽買賣契約，無庸由洪本儒另行
14 出具授權書，仍命原告向賣方取得該授權書，並於原告取得
15 後告知胡玉麟該授權書係偽造，致系爭房地買賣未能成交。
16 嗣原告向訴外人有巢氏房屋（即鴻毅服務股份有限公司）總
17 公司申訴，由訴外人即有巢氏房屋淡水聯賣區區長黃詩哲出
18 面調處，判定賣方有權沒收斡旋金10萬元，其中5萬元交付
19 賣方，5萬元則由大偉地產行收取。又依大偉地產行自定規
20 章，營業員佣金報酬為房仲服務費45%，故2萬2500元（計算
21 式： $50,000 \times 45\% = 22,500$ ）為原告應得之仲介服務費，原告
22 爰依被告自定規章，向被告請求該2萬2500元。

23 (二)被告於108年3月12日教唆代書、秘書，欺騙、強逼原告向賣
24 方取得授權書，待原告取得授權書後，又強指該授權書非屋
25 主洪本儒本人親簽，而屬偽造，原告因此飽受精神折磨。被
26 告又於108年4月12日在有巢氏房屋淡水沙崙大偉加盟店（即
27 大偉地產行），提出10萬元走路工費用予原告，要求原告全
28 力配合咬定洪本儒之父母偽造文書，以向其等要求按買賣價
29 金1090萬元之6%計算之佣金及10萬元之斡旋金共計七十多萬
30 元，原告拒絕後，被告竟於108年4月12日以原告無法配合公
31 司政策為由，違法開除原告，又封鎖原告進入群組、更換公

01 司鎖頭、打電話報警，以此方式羞辱原告，此係嚴重職場霸
02 凌，使原告自尊心受到嚴重打擊。被告又對外謊稱，謊稱一
03 切係因原告「便宜行事」，使原告在有巢氏總公司、淡水有
04 巢氏聯誼會所有店長，乃至全房屋仲介業均留下極大污點；
05 被告復於前案第二審審理中，教唆秘書謊稱先前秘書所提供
06 者為英文版本授權書，實則秘書所提供者根本就是中文版之
07 一般授權書，意圖以此歸責原告便宜行事，被告與秘書等人
08 誣陷原告，係集體職場霸凌，被告上開所為，涉及多項刑事
09 犯罪，並使原告身心靈飽受摧殘、折磨，名譽掃地，原告因
10 認被告侵害其精神健康、自尊人格權、名譽，而依民法第18
11 4條第1項後段、第195條第1項請求被告賠償10萬元。

12 (三)被告將原告從大偉地產行開除後，竟扣留原告之「不動產經
13 紀營業員證明」（下稱營業員證明）未返還，復藉由上述(二)
14 所示方法在不動產仲介業界妨害原告名譽，原告因無該營業
15 員證明，且名譽受損而無法就業，原告遂依民法第184條第1
16 項後段，以每月最低薪資2萬3800元計算工資收入，請求被
17 告自108年4月12日起至110年10月1日止，按月給付2萬3800
18 元，共計應給付70萬5273元等語。

19 (四)並聲明：

20 1.被告應給付原告82萬7773元，及其中12萬2500元自108年4
21 月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

22 2.願供擔保，請准宣告假執行。

23 三、被告則以：

24 (一)原告為大偉地產行之經紀人員，於107年12月間覓得洪本儒
25 之父洪敦達、母劉美惠代理洪本儒出售系爭房地，因洪本儒
26 長年旅居國外，依土地登記規則第41條第7款、戶政事務所
27 辦理印鑑登記作業規則第6點第1款、第9點前段規定，應由
28 洪本儒親自向旅居當地之我國駐外館處申請授權書驗證，授
29 權書除應載明授權國內親友辦理不動產買賣登記外，並應載
30 明不動產標的、權利範圍及授權事項。惟原告雖於107年11
31 月14日取得由劉美惠代理洪本儒簽立之系爭委託銷售契約書

01 等文件，然並未取得洪本儒所簽立、內載授權劉美惠出賣系
02 爭房地、由我國駐外管處驗證之授權書。嗣胡玉麟發現上情
03 後，即拒絕簽訂系爭房地之買賣契約並要求被告退還其所交
04 付之斡旋金10萬元，經於新北市淡水區調解委員會調解成
05 立，被告僅返還5萬元予胡玉麟。原告與劉美惠均到場參與
06 調解，對於調解內容並無異議。被告遂依系爭委託銷售契約
07 第六條第(5)款約定，將沒收之定金之半即2萬5000元給付
08 予賣方，復依大偉地產行內部拆分之約定，並扣除相關稅費
09 後，將系爭委託銷售契約之佣金如數給付予原告，實際給付
10 金額為1萬0045元（計算式：個人業績25,000×獎金45%-考核
11 評估獎金113-發票稅563-個人所得稅提存529=10,045），
12 嗣後又將考核評估獎金113元及未扣繳之個人所得稅提存529
13 元退還與原告。

14 (二)原告於任職期間所任職位為高專營業員，無底薪，採抽佣
15 制，並非領取基本工資之職員。兩造於108年4月12日合意終
16 止契約，有原告所發淡水崁頂郵局存證號碼000292存證信函
17 及被告所發淡水郵局證號碼000122存證信函為憑。惟因原告
18 未辦理離職交接手續，將其持有之識別證、公司鑰匙、任職
19 期間領取之空白委託書及名片等物繳回，故被告未發還其營
20 業員證明。然被告嗣後曾向原告表示願返還營業員證明，亦
21 遭原告拒絕。是原告未取回其營業員證明，非可歸責被告。
22 再者，原告能否順利謀職與領回其營業員證明，二者不必然
23 相關，縱無該營業員證明，原告仍可從事其他行業。倘原告
24 僅願擔任不動產營業員，則比照其原從事之高專營業員乙
25 職，並無底薪，自無損害，足見原告請求被告自108年4月12
26 日起至110年10月1日止，按月給付原告2萬3800元為無理由
27 等語，資為抗辯。

28 (三)並聲明：

29 1.原告之訴駁回。

30 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 四、經查，下列事項為兩造所不爭執，且有卷內各項證據在卷可

憑，堪信為真正：

(一)原告原為甲○○獨資設立之大偉地產行之經紀人員，於107年11月間覓得洪本儒之父洪敦達、母劉美惠代理洪本儒出售系爭房地，原告於委託期間尋得買方即訴外人胡玉麟願以1120萬元購買系爭房地並支付斡旋金10萬元，但最後並未完成系爭房地之買賣交易（見本院卷第86至88頁、第114至124頁）。

(二)原告前曾對被告提起民事訴訟，經本院以108年度訴字第1134號判決駁回原告之訴後，原告不服提起上訴，並為一部訴之變更，復經臺灣高等法院109年度上易字第9號判決駁回原告上訴及變更之訴確定（即前案）（見本院卷第98至112頁）。

(三)原告前因擔任被告之經紀人員，其營業員證明係在被告處，至兩造委任契約終止後尚未返還，而係於110年10月1日本院準備程序中，原告方才當庭取回該證明（見本院卷第89頁、第271頁）。

五、本院得心證之理由

(一)原告不得依被告自定規章請求被告給付營業員佣金報酬2萬2500元

依兩造間簽立之委任契約書第2條，原告之服務報酬依被告所定之管理章程辦理（見本院卷第114頁），而業務員若有仲介成交案件，得獲有以業績額計算45%之獎金（含稅），有被告自定規章附卷可查（見本院卷第382頁），被告係不動產仲介業者，上開規章中所謂之業務員之業績額，當係指業務員因仲介不動產買賣案件，使被告得以收取並保有之金錢而言。經查，原告因仲介系爭房地買賣，於108年3月11日向有意購買之胡玉麟收取斡旋金10萬元，嗣因就系爭房地之買賣無法成立，胡玉麟於108年4月11日與被告達成調解，被告返還10萬元中5萬元與胡玉麟，剩餘5萬元胡玉麟則不請求返還等情，有胡玉麟簽署之不動產買賣意願書（見本院卷第124頁）、新北市○○區○○○○○○000○○○○○○00號調

01 解書（見本院卷第133頁）在卷可查。被告嗣又於108年9月1
02 5日與系爭房地屋主洪本儒之代理人即其父母洪敦達、劉美
03 惠達成調解，就系爭房地鑰匙遺失及買方幹旋金乙事達成共
04 識，被告就此事當場支付賣方60,000元完畢，賣方則拋棄民
05 事及刑事任何主張等情，亦有被告與洪敦達、劉美惠於108
06 年9月15日書立之協議調解書附卷可考（見本院卷第206
07 頁），原告復未舉證證明被告除原告向胡玉麟收取之幹旋金
08 10萬元外，就系爭房地買賣有收取仲介費用或其他報酬。則
09 被告雖經原告向買方胡玉麟收取幹旋金10萬元，然嗣後退還
10 胡玉麟5萬元、賠償賣方代理人洪敦達、劉美惠60,000元，
11 已無任何款項得充作本件原告為被告賺取之業績，原告自無
12 從依被告自定規章向被告請求以業績額45%計算之報酬。至
13 原告雖主張：依公司規定，本件買方所繳幹旋金10萬元必須
14 全額沒收，至於買方與被告調解，是被告與買方私了，不影
15 響賣方，所以我還是可以主張該幹旋金10萬元應由公司取得
16 5萬元，我可取得該5萬元之45%即2萬2500元等語（見本院卷
17 第171頁）。然原告依被告自定規章所得請求之服務報酬，
18 既係以為被告服務之業績額45%計算，其計算基準即應按被
19 告因仲介實際所得款項定之。被告就系爭房地買賣收取之唯
20 一款項即10萬元幹旋金，既於分別退還、賠償買、賣雙方後
21 已無賸餘，甚至尚有虧損，原告即無從主張其有業績額，而
22 就該業績額更行請求報酬之理，是原告此節主張，並無理
23 由。

24 (二)原告不得依侵權行為法律關係請求被告賠償10萬元

25 1.原告與被告間所簽之委任契約書第6條約定：原告應聽從
26 被告之指揮，以善良管理人之注意，誠實勤勉，從事被告
27 營業之一切事務（見本院卷第72頁）。而不動產買賣事關
28 重大，若非不動產所有權人出面自任出賣人者，恐有無權
29 代理之慮，是以在仲介不動產買賣時，審慎確認代理權之
30 有無，即屬事理之常。加以系爭房地買方胡玉麟曾向賣方
31 洪本儒之父洪敦達表示：等您兒子排好假期，從美國回來

01 簽約，如果時間上要等久一點，我都可以配合的……我希
02 望能與貴公子見上一面，與本人當面簽約買屋，讓我這老
03 人能夠放心，買的踏實等語，有洪敦達將該訊息轉傳原告
04 之對話紀錄可查（見本院卷第212頁）。胡玉麟復於108年
05 3月15日寄送存證信函與被告稱：本人於108年3月11日簽
06 立不動產買賣契約書後，發現仲介故意隱瞞賣方未在臺灣
07 之資訊，因未能提供合法授權書，為無權代理行為等語
08 （見本院卷第126頁、本院108年度訴字第1134號卷【下稱
09 訴1134卷】第106頁），更見胡玉麟對於系爭房地係由洪
10 敦達、劉美惠代理洪本儒出售，而非本人締約，尚有極大
11 疑慮。而系爭房地係原告為被告執行業務期間所仲介買
12 賣，原告依與被告間委任契約書之約定，本應聽從被告指
13 揮，被告為解決買方就賣方代理權限之顧慮，要求原告取
14 得洪本儒本人之授權書，尚難認有何背於善良風俗之可
15 言。

16 2.斯時任職於大偉地產行協助原告之另名仲介黃靖憑雖證
17 稱：原告有拿授權書給屋主父母簽，後來也有送回來，被
18 告要我傳給買方看，沒多久我聽到被告在電話中跟對方表
19 示該授權書是假的，至於被告該通電話之對象，我並不確
20 定是否是買方胡玉麟等語（見本院卷第158至160頁）。然
21 原告亦坦承簽約時洪本儒確實旅居國外等情（見訴1134卷
22 第154頁），洪本儒斯時既仍未回國，被告質疑該授權書
23 非洪本儒本人親簽，本非無據，自不能認被告如此質疑，
24 係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告精神健康、名
25 譽等人格權。

26 3.原告雖主張遭被告違法開除，然兩造間所締定者係屬委任
27 契約（見本院卷第114頁），依民法第549條第1項，委任
28 契約雙方均得隨時終止之，自難認被告終止與原告間委任
29 關係有何不法之處。又原告主張被告封鎖原告進入群組、
30 更換公司鎖頭、請警察到場係屬職場霸凌等情，然兩造間
31 委任關係既告終止，原告已無進入公務討論群組、進入並

留滯被告公務處所之權限，被告縱有封鎖原告進入群組、更換公司鎖頭、乃至請警察到場之行為，均無何職場霸凌之可言，亦無從認係故意以背於善良風俗之方法損害原告之人格權。原告據此請求被告賠償其非財產上之損害，亦非有據。

4. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告雖主張被告教唆秘書蘇佳君謊稱蘇佳君於原告仲介系爭房地買賣時，有提供英文版本授權書，實則蘇佳君所提供者根本就是中文版之一般授權書，意圖以此歸責原告便宜行事，原告並提出蘇佳君提供之一般版本授權書原本（見卷後存置袋），聲請為指紋、筆跡鑑定，以證明蘇佳君提供者即係一般版本之授權書等語（見本院卷第60頁）。然查，蘇佳君於前案係證稱：我原本不知道洪本儒人在國外，所以提供原告一般國內的授權書，後來聽到原告跟黃靖憑對話中談論屋主不在國內，被告又電話指示我協助，我不了解海外授權的流程，就去請教代書張耀正，張耀正表示需要屋主提供海外授權書，我就從網路上列印海外授權書的表格交給原告，請原告去跟賣方補齊海外授權流程等語（見本院卷第161至162頁），則蘇佳君證稱其係先後提供一般版本之授權書與海外授權書之表格，並均提供與原告。縱使原告所提供之一般版本授權書原本上有蘇佳君之指紋、筆跡，亦無從證明蘇佳君所述為不實在。況且原告全未提出任何證據，證明蘇佳君之證述，係出於被告之授意、指使，卻以蘇佳君之證述指為被告之侵權行為，自無理由。再原告另主張被告提出10萬元走路工費用予原告，要求原告全力配合咬定洪本儒之父母偽造文書，使原告受有精神痛苦；對外在淡水有巢氏聯誼會、有巢氏總公司、淡水有巢氏聯誼會所有店長，乃至全房屋仲介業散佈一切係因原告「便宜行事」之不實言論，侵害原告名譽權等情，亦未提出任何證據證明，亦難憑以認定被告有何以該等行為故意背於善

01 良風俗加損害於原告之情事。

02 (三)原告不得請求被告自108年4月12日起至110年10月1日止按月

03 給付2萬3800元（共計70萬5273元）

04 原告雖主張因被告在不動產業界散播不實謠言，並扣留其營

05 業員證明，致其自108年4月12日起至110年10月1日止無法就

06 業，故請求被告給付該期間按基本工資每月2萬3800元計算

07 之工資，共計70萬5273元等語。然原告並未舉證證明被告有

08 何在不動產業界散佈不實謠言之情，業如前述。至營業員證

09 明部分，秘書蘇佳君於前案證稱：擔任不動產營業員要提供

10 營業員證明，因為同一營業員不能在兩家店登錄從事業務等

11 語（見本院卷第164頁），固可見原告需提供營業員證明，

12 方能從事不動產經紀營業員工作。然按清償地，除法律另有

13 規定或契約另有訂定，或另有習慣，或得依債之性質或其他

14 情形決定者外，以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所

15 在地為之，民法第314條第1款定有明文。本件兩造間委任契

16 約書並無委任關係終止時，應在何地交還原告營業員證明之

17 約定。但該委任契約書第3條第9款約定，原告經被告委任

18 後，應備齊營業員證明正本始得受任用（見本院卷第114

19 頁），可見原告係於與被告訂立委任契約書時，同時交付其

20 營業員證明正本，依民法第314條第1款規定，僅能請求被告

21 於訂約時該營業員證明正本所在地，即被告營業處所為交

22 付。然蘇佳君於前案證稱：原告沒有很明確辦理離職，就是

23 在108年4月原告與甲○○發生爭吵後，就沒有來上班，因為

24 原告沒有辦理離職手續，所以被告沒有發還營業員證明與原

25 告（見本院卷第162頁、第164頁），可見原告於離職後即未

26 曾再至被告營業處所，原告亦未舉證證明其曾向被告請求在

27 被告營業處所交付營業員證明遭受拒絕。則原告未依民法第

28 314條第1款請求被告歸還其營業員證明，尚難認被告未歸還

29 該證明，係屬故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告之

30 行為。被告對原告既無侵權行為存在，原告向被告請求賠償

31 因無該營業員證明無法就業所生之損害，即無所據。

01 六、綜上所述，原告依被告自定規章向被告請求系爭房地之仲介
02 服務報酬2萬2500元及遲延利息；依民法第184條第1項後
03 段、第195條第1項請求被告賠償其人格權受侵害之非財產上
04 損害賠償10萬元及遲延利息；及依民法第184條第1項後段請
05 求被告賠償其自108年4月12日起至110年10月1日止未能就業
06 之損害賠償70萬5273元，均無理由，皆應予駁回。原告假執
07 行之聲請，亦因訴之駁回失所依附，一併駁回之。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
09 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日
13 民事第一庭法 官 江哲瑋

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 111 年 1 月 7 日
18 書記官 張祐誠