臺灣士林地方法院民事判決

115年度重訴更一字第4號

原　　告　仲量聯行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　Alexander Thomas BARNES

000000000000000000

訴訟代理人　謝文欽律師

　　王師凱律師

　　鄭育穎律師

被　　告　太和開發企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　袁小羊

訴訟代理人　劉立鳳律師

複代理人　　劉樹志律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，原告對本院民國114年10月29日本院113年度重訴字第398號駁回訴之追加裁定，提起抗告，經臺灣高等法院115年度抗字第392號裁定廢棄發回，本院於115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告追加之訴及假執行之聲請均駁回。

追加之訴訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告追加之訴主張：

㈠被告就其所有坐落於臺北市○○區○○路○○段00○0000地號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路000號10樓、10樓之1、364號及366號建物、停車位22位暨建物基地之應有部分（下稱合稱系爭不動產），於民國112年6月26日與原告簽訂不動產專任委託銷售及出租契約（下稱系爭契約），專任委託原告銷售系爭不動產，委任期間自112年6月26日起至同年9月25日止（系爭契約第2條），雙方約定委任人即被告不得

直接或間接自行或委任第三人銷售或出租系爭不動產（系爭契約第3條），以保障原告之權益。

㈡原告於系爭契約委任期間，依契約本旨向被告提出系爭不動產之租售價建議、週遭辦公大樓市場行情分析、行銷策略計畫、本委託案定期銷售進度等事項之報告，更拜訪雙北地區各行產業潛在買家進行推介服務，拜訪多家潛在買受人，詢問渠等是否有購買意願，足證原告對本委託案盡心盡力、致力推介委託標的。被告於112年8月30日當年度農曆中元節前另行透過第三人林嘉瑞與潛在買家即第三人全科科技股份有限公司（下稱全科科技公司）之行政副總王敏慧取得聯繫並開始商議買受系爭不動產相關事宜。被告於系爭契約屆滿後未達2個月之期間即112年11月9日，與全科科技公司以4億2,300萬元之價金就系爭不動產成立買賣契約，並於同年11月30日完成不動產移轉登記。為此依民法第226條第1項、第227條第1項規定，擇一提起本訴等語。並聲明：1.被告應給付原告666萬2,250元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告從未委託林嘉瑞居間出售系爭不動產，原告主張被告於專任委託期間與全科科技公司商議出售系爭不動產，但此部分依證人之證詞均未證明等語，資為抗辯。並聲明：1.原告追加之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張與被告簽訂系爭契約，專任委託原告銷售系爭不動產，委任期間自112年6月26日起至同年9月25日止，嗣全科科技公司於112年11月7日經董事會決議，於同年月9日買受系爭不動產等情，業據提出系爭契約、全科科技公司重大訊息公告，且為被告所不爭執，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張被告於委託期間委任林嘉瑞與全科科技公

司商議出售系爭不動產事宜，則為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。又居間分為一般委託與專任委託二種，一般委託僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託人更早完成居間事務，始可請求報酬；專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負債務不履行責任。依系爭契約第3條第1項約定：「服務內容：委任人同意於上述委任期間專任委託受任人進行標的物1之銷售、標的物2出租及銷售，委任人不得直接或間接自行或委託第三人銷售或出租標的物1及標的物2」等語，堪認系爭契約應屬專任委託性質。

㈢按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。原告主張被告於委任期間另行委託林嘉瑞與全科科技公司商議出售系爭不動產事宜，此部分既為被告所否認，依上開規定，原告就此應負舉證之責。經查：

1.證人林嘉瑞於審理中證稱：伊跟袁小羊認識很久，因為剛好有一次跟王敏慧吃飯聊天，她說公司營業要擴大，想要買辦公室，全科科技公司剛好跟袁小羊的辦公室在同一棟大樓，所以伊就跟王敏慧說可以介紹樓上屋主給她認識，後來就約袁小羊跟王敏慧在他的公司碰面，就這樣促成交易，協商價格過程是在成交前沒有很久，伊跟他們談完沒多久，他們就成交等語【見本院113年度重訴字第398號卷（下稱398號卷）第517-518頁筆錄】。另依證人王敏慧於審理中證稱：全科科技公司與被告是鄰居，全科科技公司因為發展需要，一直注意附近的辦公室，112年普渡期間有機會與其他樓層公司的員工碰面交流，其他樓層公司的員工有跟伊說公司老

闆去跟被告出價，但被告還是不賣，伊是透過林嘉瑞告知，才得知被告要賣辦公室，但林嘉瑞也沒有給伊確知的內容，直到伊去林嘉瑞的珠寶店碰到袁小羊，林嘉瑞介紹他們認識，事後林嘉瑞跟伊說袁小羊這次是真的要賣房子，林嘉瑞說可以安排看房子，只記得是112年普渡以後的事，詳細時間可能是年底，公司內部有召開會議討論，討論結果是決定給林嘉瑞一個價錢範圍等語（見398號卷第465-466頁筆錄）。綜以證人林嘉瑞、王敏慧證述內容，本件全科科技公司與被告商議系爭不動產之時間，應在112年中元普渡（即112年8月30日）以後至112年11月7日（全科科技公司董事會決議）此段期間中。

2.系爭契約於112年9月25日屆滿，則原告主張被告有違系爭契約第3條第1項規定，自應就被告係於112年8月30日至同年9月25日期間，另行委託林嘉瑞與全科科技公司商議出售系爭不動產一節負舉證責任，但依前述證人林嘉瑞、王敏慧證詞，均無法具體陳述兩造確係於此段期間商議系爭不動產之買賣事宜，故原告主張被告於專任委託期間，另行委任林嘉瑞商議系爭不動產出售事宜，此部分未舉證以實其說。

四、綜上所述，原告主張被告於委任期間另行委託他人出售系爭不動產，依債務不履行規定請求損害賠償，並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告追加之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　林　蓓　娟