

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1601號

原告 賴淑芬

訴訟代理人 黃煦詮律師

被告 唐政駿

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 王琮鈞律師

宋豐浚律師

林孟儒律師

被告 虎賁地產有限公司

法定代理人 鄭晉傑

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國112年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告虎賁地產有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾壹萬貳仟元，及自民國一百一十一年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告虎賁地產有限公司負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為訴外人成佳不動產有限公司（即惠双房屋松安加盟店，下稱成佳公司）之營業員，被告唐政駿則為被告虎賁地產有限公司（下稱虎賁公司）之營業員。唐政駿於民國111年3月10日以通訊軟體LINE向原告表示其受訴外人蔡劍輝委託，以底價新臺幣（下同）3,800萬元銷售坐落嘉義市○○段○○段00地號土地及其上同段467、468建號建物（下合稱系爭房地），而與原告成立配件協議（下稱系爭協

議)，約定若由原告仲介完成系爭房地之交易，則由兩造平分成交後之6%服務費。嗣唐政駿於111年3月23日通知原告變更底價為4,040萬元，原告旋於同日以LINE傳送訴外人莊昌明就系爭房地出價4,040萬元之議價委託書及100萬元幹旋金支票予唐政駿，系爭協議之條件應已成就，唐政駿應給付原告3%服務費即121萬2,000元（計算式：4,040萬元×3%=121萬2,000元）。詎唐政駿卻對蔡劍輝隱瞞莊昌明之出價，使蔡劍輝將系爭房地以較低之3,800萬元出售予訴外人陳鴻，唐政駿已違反系爭協議，並致原告受有無法取得121萬2,000元服務費之損害。又唐政駿違法超收服務費至10%，並收受陳鴻所贈與價值39萬元之勞力士手錶（下稱系爭手錶），係故意以背於善良風俗之方法，損害原告預期能取得121萬2,000元之服務費債權。另唐政駿受僱於虎賁公司擔任營業員，虎賁公司依民法第188條及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，應與唐政駿負連帶賠償責任。惟若本院認定系爭協議係存在於成佳公司與虎賁公司間，成佳公司亦已於111年10月12日將上開損害賠償請求權讓與原告，原告之請求仍有理由。爰依系爭協議，民法第226條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告121萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）唐政駿則以：唐政駿係與原告就系爭房地進行同業間之交流，並未成立系爭協議，亦未簽訂書面配件單，僅在唐政駿未找到買家時，同意由原告覓得之買家與蔡劍輝就系爭房地簽訂買賣契約。況一般配件協議係成立在不動產經紀業之間，而非個別營業員之間。又唐政駿於111年3月23日中午已轉交陳鴻之幹旋金10萬元予訴外人即蔡劍輝配偶兼代理人江美滿，並告知原告不要再找買家，亦未調整底價

01 至4,040萬元，故縱使原告與唐政駿成立系爭協議，然唐
02 政駿已先撮合陳鴻與蔡劍輝交易，亦未違反系爭協議等
03 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判
04 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (二) 虎貴公司則稱：同意按原告請求，給付原告121萬2,000元
06 及法定遲延利息等語。

07 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第207至208頁）：

08 (一) 唐政駿於111年3月間為虎貴公司之營業員，嗣於111年5月
09 10日離職。

10 (二) 唐政駿於111年3月10日以LINE傳送系爭房地要以底價3,80
11 0萬元出售之訊息予原告，並附上系爭房地之所有權狀。

12 (三) 原告於111年3月23日晚間7時48分以LINE傳送莊昌明委託
13 成佳公司議價之買家議價委託書及受款人為蔡劍輝之100
14 萬元幹旋金支票照片予唐政駿。

15 (四) 系爭房地原為蔡劍輝所有，江美滿為其配偶，其等於111
16 年3月間入境臺灣，同月29日解除隔離。

17 (五) 系爭房地經唐政駿仲介以3,800萬元出售予陳鴻，蔡劍輝
18 支付服務費150萬元，陳鴻支付服務費76萬元，共226萬
19 元。

20 四、得心證之理由：

21 (一) 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本
22 於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第38
23 4條定有明文。又民事訴訟法第384條所謂為訴訟標的之認
24 諾，乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之
25 請求，向法院為承認者而言，其承認於言詞辯論時為之，
26 即生訴訟法上認諾之效力，法院即應不調查原告所主張為
27 訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而以認諾為該被告敗
28 訴之判決基礎（最高法院109年度台上字第2466號判決意
29 旨參照）。查原告依系爭協議，民法第226條、第184條第
30 1項前段、後段、第2項、第188條，不動產經紀業管理條
31 例第26條第1項、第2項規定，請求虎貴公司給付121萬2,0

00元及法定遲延利息，虎貴公司則於本院112年3月31日言詞辯論期日陳稱：對於原告之請求及起訴之原因事實都認諾，同意依原告之聲明給付等語（見本院卷第266頁），核屬對本件訴訟標的之認諾，揆諸前揭法條及最高法院判決意旨，本院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而為虎貴公司敗訴之判決，先予敘明。

（二）原告與唐政駿間並未成立系爭協議，原告依系爭協議請求唐政駿給付121萬2,000元，為無理由：

1. 按經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記。經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務，不動產經紀業管理條例第5條第1項前段、第16條第1項本文分別定有明文。足見我國就不動產經紀業之管理係採許可制，除經主管機關許可外，一般人不得經營不動產經紀業，且經紀人員須專任一經紀業，不得以個人名義執行仲介或代銷業務，故僅有不動產經紀業得與買受人或出賣人簽訂委託契約書，並依實際成交價金按中央主管機關規定之報酬標準收取報酬，而非經紀人員。

2. 經查，證人即虎貴公司實際負責人洪嵩育於本院審理時證稱：唐政駿是虎貴公司之營業員，代表虎貴公司，原告則是成佳公司之營業員，代表成佳公司，系爭協議係存在於虎貴公司跟成佳公司間，而非成立在原告與唐政駿之間。實務上之配件協議亦均係成立在不動產經紀業之間，且不一定簽訂書面，口頭成立就可以。而唐政駿其他成交之案件中，也有其他不動產經紀業與虎貴公司成立配件協議，但對方亦未給予虎貴公司配件協議之書面，主要看營業員間或不動產經紀業間熟識之程度決定等語（見本院卷第152至156頁）。參以原告與唐政駿均係不動產營業員，不得以個人名義與他人簽訂委託契約書，僅能代表不動產經紀業與他人簽訂委託契約書，實際成交後所收受之報酬亦係歸不動產經紀業所有，嗣後再依其等與不動產經紀業

之內部關係進行分配，其等並無處分所收取報酬之權限。
堪認系爭協議雖係由原告與唐政駿實際聯繫，但其等係各自代表所屬之不動產經紀業而成立系爭協議，是系爭協議應成立在成佳公司與虎貴公司間，而非原告與唐政駿間。

3. 又原告亦自承唐政駿對外係以虎貴公司營業員之名義與原告成立系爭協議等語（見本院卷第14頁），益徵原告當時已明知唐政駿並非以個人名義與原告成立系爭協議。是原告依系爭協議，請求唐政駿給付121萬2,000元，難認可採。

（三）原告依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求唐政駿給付121萬2,000元，亦無理由：

1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、後段、第188條第1項本文分別定有明文。經查：

- (1)原告與唐政駿各代表成佳公司與虎貴公司成立系爭協議，業經本院認定如前，雖唐政駿為免虎貴公司須與成佳公司平分上開服務費收入，及其可因此分到較高之獎金，而未告知蔡劍輝有他人出價4,040萬元欲購買系爭房地，然虎貴公司與成佳公司間僅成立配件協議，而無委任關係，唐政駿非為成佳公司或原告處理事務之人，是唐政駿所為僅係虎貴公司對成佳公司之債務不履行，難認唐政駿係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告或成佳公司。況虎貴公司已同意依系爭協議按4,040萬元計算3%服務費即121萬2,000元予原告，原告對虎貴公司之債權並無受損，是原告依民法第184條第1項後段及第188條規定，請求唐政駿給付121萬2,000元，難認有據。

- (2)至唐政駿是否對蔡劍輝隱瞞莊昌明之報價，或是否收受系爭手錶，係蔡劍輝能否對唐政駿請求損害賠償之問題，而

與原告所受損害無涉，附此敘明。

2. 次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第184條第2項，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項亦分別有明定。而不動產經紀業管理條例旨在管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，而非處理或保護不動產經紀業間之合作關係。查原告與唐政駿均係不動產營業員，系爭協議則係成佳公司與虎貴公司就系爭房地合作仲介銷售之協議，原告顯非不動產交易之委託人，亦非交易當事人，是原告依民法第184條第2項及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求唐政駿給付121萬2,000元，仍屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭協議，請求虎貴公司給付121萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月11日（起訴狀繕本於111年6月10日送達虎貴公司，見本院卷第85頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告另依系爭協議，民法第226條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求唐政駿給付121萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分係本於虎貴公司認諾所為之判決，依民事訴訟法第389條第1項第1款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 侯驊殷

法官 董庭誌

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 21 日

書記官 江慧貞