

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1782號

原告 宸炘十三期有限公司

法定代理人 馬晟瑋

原告 宸炘地產有限公司

法定代理人 馬晟瑋

共同

訴訟代理人 林輝明律師

共同

複代理人 林佩玟

被告 林珍甄

陳思瑋

共同

訴訟代理人 張嘉勳律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於112年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林珍甄應給付原告宸炘十三期有限公司新臺幣20萬96元，及自民國111年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告陳思瑋應給付原告宸炘地產有限公司新臺幣30萬144元，及自民國111年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林珍甄負擔百分之22、由被告陳思瑋負擔百分之33、由原告宸炘十三期有限公司負擔百分之28，餘由原告宸炘地產有限公司負擔。

本判決第一、二項所命給付，得假執行。但被告林珍甄如以新臺

幣20萬96元為原告宸炘十三期有限公司預供擔保，被告陳思瑋如以新臺幣30萬144元為原告宸炘地產有限公司預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告宸炘十三期有限公司（下稱宸炘十三期公司）與被告林珍甄於民國109年4月7日簽立高專承攬契約書（下稱A承攬契約），約定被告林珍甄承攬宸炘十三期公司業務而為其不動產經紀營業員，承攬期間自109年4月1日起至114年3月31日止，承攬內容為不動產開發銷售相關業務、不動產買賣交易及流程服務，被告林珍甄於承攬期間依A承攬契約附件第9條及第17條約定，不得「因執行承攬業務意圖為自己（做私件）或與第三人合作取得不法之利益因而損害甲方（即宸炘十三期公司）之利益，此為違背承攬業務之行為，致生損害甲方之財產或其他利益者，經甲方查證屬實，除依法訴究外應加倍損害賠償予甲方，作為懲罰性違約金」、「承攬契約存續期間如因可歸責於乙方（即被告林珍甄）之事實，至甲方受有損害時，應負賠償責任」。

(二)原告宸炘地產有限公司（下稱宸炘地產公司）與被告陳思瑋於111年2月21日簽立高專承攬契約書（下稱B承攬契約），約定被告陳思瑋承攬宸炘地產公司業務而為其不動產經紀營業員，承攬期間自111年2月21日起至116年2月20日止，承攬內容為不動產開發銷售相關業務、不動產買賣交易及流程服務，被告陳思瑋於承攬期間依B承攬契約附件第9條及第17條約定，不得「因執行承攬業務意圖為自己（做私件）或與第三人合作取得不法之利益因而損害甲方（即宸炘地產公司）之利益，此為違背承攬業務之行為，致生損害甲方之財產或其他利益者，經甲方查證屬實，除依法訴究外應加倍損害賠償予甲方，作為懲罰性違約金」、「承攬契約存續期間如因可歸責於乙方（即被告陳思瑋）之事實，至甲方受有損

01 害時，應負賠償責任」

02 (三)被告林珍甄、陳思瑋利用職務之便，私自獲得高額仲介服務
03 報酬，私下做私件，即私下仲介「買受人謝萬輯（代理人：
04 謝依潔）與出賣人劉懿齡間，建案案名：市政愛悅、第C05
05 棟、19樓房屋1戶（含坐落土地及編號B6-412號車位，下合
06 稱系爭房地）、買賣總價金新臺幣《下同》962萬元」之預
07 售屋轉賣（換約）之買賣交易行為，使宸炘十三期公司、宸
08 炘地產公司受有短收系爭房地仲介服務報酬之損害。嗣因系
09 爭房地買受人打電話至宸炘十三期公司詢問後續仲介服務報
10 酬開立發票一事，宸炘十三期公司、宸炘地產公司始知上
11 情。被告2人所為顯係違反A、B承攬契約第9條、第17條之
12 行為，宸炘十三期公司、宸炘地產公司得分別依A、B承攬
13 契約第9條、第17條約定，請求被告2人負損害賠償責任，並
14 請求給付懲罰性違約金。

15 (四)被告2人分別為宸炘十三期公司、宸炘地產公司之不動產經
16 紀營業員，其工作內容是由宸炘十三期公司、宸炘地產公司
17 透過被告2人尋找不動產買方或賣方，由宸炘十三期公司、
18 宸炘地產公司居間媒合買賣，宸炘十三期公司、宸炘地產公
19 司則將所掌握之不動產產權、現狀等相關資訊刊登廣告或互
20 相媒合，並委由被告2人代表宸炘十三期公司、宸炘地產公
21 司為客戶從中撮合，使買賣雙方進行不動產交易，並由買賣
22 雙方各支付宸炘十三期公司、宸炘地產公司服務費報酬，宸
23 炘十三期公司、宸炘地產公司再依A、B承攬契約給付被告
24 2人報酬，A、B承攬契約兼有委任法律關係之性質。依不
25 動產經紀業管理條例第16條前段規定，經紀人員應專任一經
26 紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務，被告
27 2人在承攬期間處理之不動產仲介業務應屬為宸炘十三期公
28 司、宸炘地產公司處理之事預，有忠實履行受託義務之責
29 任，被告2人私下仲介系爭房地買賣，已違背宸炘十三期公
30 司、宸炘地產公司委任之任務，致宸炘十三期公司、宸炘地
31 產公司受有短收仲介服務報酬之損害，且係故意侵害宸炘十

三期公司、宸炘地產公司之財產，宸炘十三期公司、宸炘地產公司亦得依民法第544條、第184條第1項前段之規定，請求被告2人負損害賠償責任。

(五)依內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%。系爭房地總價款為962萬元，系爭房地買賣雙方本應支付總價金共6%之服務報酬與宸炘十三期公司、宸炘地產公司，是宸炘十三期公司、宸炘地產公司就系爭房地原可請求之服務報酬為57萬7,200元，扣除依A、B承攬契約附件第2條，宸炘十三期公司、宸炘地產公司就該報酬應支付48%即27萬7,056元與被告2人之業績獎金後，平均分配服務報酬，本件宸炘十三期公司、宸炘地產公司各受有15萬72元之服務報酬損害。又宸炘十三期公司、宸炘地產公司依A、B承攬契約附件第17條約定，可分別再請求被告2人加倍之懲罰性違約金。爰依A、B承攬契約附件第9條、第17條約定，分別請求被告2人負擔損害賠償責任及給付懲罰性違約金共計各45萬216元。

(六)並聲明：

1.被告林珍甄應給付宸炘十三期公司45萬216元整，及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告陳思瑋應給付宸炘地產公司45萬216元整，及起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭房地並非宸炘十三期公司、宸炘地產公司交付承攬之物件，不屬被告2人承攬業務範圍，系爭房地之預售屋轉賣契約，從未受宸炘十三期公司、宸炘地產公司之居間，宸炘十三期公司、宸炘地產公司實無所受有損害或所失利益。

(二)被告林珍甄係因友人黃啟洲請託而協助介紹地政士為訴外人謝萬輯、劉懿齡等人完成預售屋轉賣契約，謝萬輯之代理人

01 謝依潔曾以LINE向宸炘十三期公司店長表示「店長您好，不
02 好意思我搞錯一些事情了。這個轉單的案件是我朋友當仲
03 介，不想讓我知道，所以請珍甄幫忙協助的找代書處理這些
04 事……」，系爭房地係由黃啟洲居間成交，並向謝萬輯收取
05 居間報酬。系爭房地之預售屋轉賣契約書亦無兩造之署名，
06 無從認定被告2人曾為謝萬輯、劉懿齡居間成立買賣交易行
07 為。被告2人未有任何損害宸炘十三期公司、宸炘地產公司
08 利益之行為。

09 (三)依原告所隸屬之永慶房屋委託程序，不動產經紀人員應依不
10 動產物件資料向永慶房屋所屬分店或加盟店取得物件編號，
11 並將物件編號配發之委託書提供給客戶簽署，再將不動產物
12 件與客戶資料含委託書登錄於永慶房屋系統。被告陳思瑋就
13 系爭房地取得物件編號PG0000000後，先將物件資料張貼於
14 宸炘地產公司群組中，惟屋主劉懿齡、陳莉梅卻拒絕簽署委
15 託書，以致本件委託未果，宸炘地產公司並未受屋主劉懿
16 齡、陳莉梅之委託。

17 (四)謝依潔雖於111年5月3日交付被告林珍甄10萬元、3萬6,000
18 元、6萬6,000元，但被告林珍甄將其中10萬元轉交黃啟洲，
19 為黃啟洲之仲介服務報酬，與被告2人無關；被告林珍甄將3
20 萬6,000元轉交被告陳思瑋，為謝依潔給被告陳思瑋之贈
21 與，非仲介服務報酬；至6萬6,000元已退還謝依潔，被告林
22 珍甄本無受領之意思。

23 (五)依A、B承攬契約附件第2條、第15條第4款約定，被告2人
24 之報酬請求權端賴服務費總佣金收入之金額，若被告2人於
25 當月未取得業績，則該月報酬為零，且被告2人為宸炘十三
26 期公司、宸炘地產公司處理事務所支出之必要費用為被告2
27 人自行負擔，宸炘十三期公司、宸炘地產公司非依委任之相
28 關規定償還必要費用，足認兩造所簽訂之A、B承攬契約性
29 質非屬委任關係，宸炘十三期公司、宸炘地產公司依民法第
30 544條規定請求被告2人賠償損害為無理由。又宸炘十三期公
31 司、宸炘地產公司所主張短收仲介服務報酬僅為純粹經濟上

01 損失，非屬財產權受侵害，宸炘十三期公司、宸炘地產公司
02 依民法第184條第1項前段規定請求被告2人賠償損害，亦無
03 理由。

04 (六)被告2人否認有向謝萬輯、劉懿齡收取服務報酬，內政部不
05 動產仲介經紀業報酬計收標準為行政機關內部行政規則，對
06 人民並無拘束力，且該標準第1條規定為不動產經紀業報酬
07 總額之上限，非實際報酬數額，宸炘十三期公司、宸炘地產
08 公司主張其可請求之服務報酬為57萬7,200元，應由其舉證
09 以實其說。宸炘十三期公司、宸炘地產公司主張之損害賠償
10 為金錢上請求，依民法第205條至多只有相當於年息16%之
11 損害，爰依民法第252條規定請求酌減違約金為按週年利率1
12 6%計算。

13 (七)並聲明：

14 1.原告之訴駁回

15 2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)宸炘十三期公司與被告林珍甄於109年4月7日簽立高專承攬
18 契約書，約定被告林珍甄擔任宸炘十三期公司之不動產經紀
19 營業員，承攬期間自109年4月1日至114年3月31日止，承攬
20 內容為不動產開發銷售相關業務、不動產買賣交易及流程服
21 務。

22 (二)宸炘地產公司與被告陳思瑋於111年2月21日簽立高專承攬契
23 約書，約定被告陳思瑋擔任宸炘地產公司之不動產經紀營業
24 員，承攬期間自111年2月21日至116年2月20日止，承攬內容
25 為不動產開發銷售相關業務、不動產買賣交易及流程服務。

26 (三)被告陳思瑋曾於111年4月23日在宸炘地產公司LINE委託群組
27 發言，內容略為「科店：美村高工店，物件編號：PG000000
28 0，案名：七期、市政愛悅、高樓2房平車，地址：台中市西
29 屯區台灣大道市政愛悅C5棟19樓，經紀人：陳思瑋」等語。

30 (四)訴外人謝萬輯買受系爭房地而授與代理權予訴外人謝依潔，
31 由謝依潔代理與訴外人劉懿齡於111年5月3日簽訂系爭房地

01 預售屋轉賣換約契約書。

02 (五)謝依潔曾於111年5月3日交付被告林甄珍10萬元、3萬6,000
03 元、6萬6,000元，被告林珍甄將其中10萬元轉交訴外人黃啟
04 洲，3萬6,000元轉交予被告陳思瑋。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他
07 方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條定有明文。
08 原告主張被告林珍甄、陳思瑋分別與宸炘十三期公司、宸炘
09 地產公司簽立A、B承攬契約，承攬期間各為自109年4月1
10 日至114年3月31日止、自111年2月21日起至116年2月20日
11 止，承攬內容均為不動產開發銷售相關業務、不動產買賣交
12 易及流程服務；A、B承攬契約附件第9條及第17條均約
13 定：被告林珍甄、陳思瑋「因執行承攬業務意圖為自己（做
14 私件）或與第三人合作取得不法之利益因而損害甲方（即宸
15 炘十三期公司、宸炘地產公司）之利益，此為違背承攬業務
16 之行為，致生損害甲方之財產或其他利益者，經甲方查證屬
17 實，除依法訴究外應加倍損害賠償予甲方，作為懲罰性違約
18 金」、「承攬契約存續期間如因可歸責於乙方（即被告林珍
19 甄、陳思瑋）之事實，至甲方受有損害時，應負賠償責
20 任」；被告林珍甄、陳思瑋分別為永慶不動產「宸炘地產團
21 隊台中十三期宸炘加盟店」、永慶不動產「宸炘地產團隊台
22 中美村高工加盟店」不動產經紀營業員等事實，有A、B承
23 攬契約暨附件，及被告林珍甄、陳思瑋之名片附卷可稽（見
24 本院卷第35至41、45至51、55、57頁），並為兩造所不爭
25 執，堪信為真實。

26 (二)被告陳思瑋有B承攬契約附件第9條、第17條所示違約情
27 事：

28 1.被告陳思瑋就其曾於111年4月23日在「宸炘地…委託群組」
29 之通訊軟體LINE群組發言，內容略為「科店：美村高工店，
30 物件編號：PG0000000，案名：七期（星星圖樣）市政愛悅
31 （星星圖樣）高樓2房平車，地址：台中市西屯區台灣大道

01 【市政愛悅】C5棟19樓。建坪：32.49坪(含車位)。室內：1
02 5.43坪。售價：1052萬。格局：2房2廳1衛。經紀人：陳思
03 瑋……目前只有我賣!!!!……屋主只賺50萬短跑!!屋主只給
04 一周時間，不然就賣給朋友啦!!請各位學長姊幫忙盤點客
05 戶!絕對業績保證!需要資料，私訊」之情不爭執，並有該LI
06 NE群組之截圖在卷可稽（見本院卷第113至117頁）。依該群
07 組截圖顯示，在該群組發言之人包括「美村高工店」、「十
08 三期宸炘」等不同加盟店之經紀營業員，可見該群組應為原
09 告宸炘十三期公司、宸炘地產公司等屬「宸炘地產團隊」
10 之加盟店家分享、媒合不動產交易買賣資訊之群組。被告陳
11 思瑋雖辯稱依宸炘地產公司所隸屬之永慶房屋委託程序，不
12 動產經紀人員應依不動產物件資料向永慶房屋所屬分店或加
13 盟店取得物件編號，並將物件編號配發之委託書提供給客戶
14 簽署，再將不動產物件與客戶資料含委託書登錄於永慶房屋
15 系統，而被告陳思瑋取得系爭房地之物件編號後，屋主劉懿
16 齡、陳莉梅並未簽署委託書，而與宸炘地產公司並無居間契
17 約等語，否認系爭房屋係屬宸炘地產公司之承攬業務範圍。
18 惟依B承攬契約附件第1條、第14條所示，被告陳思瑋承攬
19 宸炘地產公司之業務內容，包括不動產開發銷售相關業務，
20 且自簽立承攬契約之日起，未經宸炘地產公司同意不得為自
21 己或他經紀業執行仲介或代銷業務，而被告陳思瑋既自陳就
22 系爭房地已取得宸炘地產公司所屬永慶不動產之物件編號，
23 並將其所取得系爭房地之相關資訊，揭露在宸炘地產團隊之
24 LINE群組中，表示「目前只有我賣!!!!……屋主只賺50萬短
25 跑!!屋主只給一周時間……請各位學長姊幫忙盤點客戶!絕
26 對業績保證!需要資料，私訊」等語，顯見被告陳思瑋已以
27 宸炘地產公司經紀營業員之身分開始處理系爭房地之仲介銷
28 售事宜，而為宸炘地產公司開發系爭房地之銷售案件，確實
29 係為宸炘地產公司執行承攬事務，不得因嗣後系爭房地之屋
30 主未與宸炘地產公司簽立委託銷售契約，即認被告陳思瑋所
31 為非屬其執行承攬業務範圍。

01 2.證人即系爭房地買方之代理人謝依潔於言詞辯論時證稱：我
02 在簽約、議價過程中，林珍甄說的「學長」有出現，他是賣
03 家的仲介，他有跟我打招呼，有給我名片，但我丟了，林珍
04 甄向我介紹他是賣家的仲介，也是她的學長，跟她一樣是永
05 慶的；簽約當天我有將給「學長」的紅包3萬6,000元交給林
06 珍甄，林珍甄說她學長在斜對面的便利商店等她，她拿了紅
07 包後要去轉交給學長等語（見本院卷第277至287頁）；證人
08 黃啟洲於言詞辯論時亦證稱：系爭房地是林珍甄找「學長」
09 合作，我知道姓陳，不知道全名等語（見本院卷第294至295
10 頁）；而謝依潔交付被告林珍甄之3萬6,000元，係由被告林
11 珍甄轉交予被告陳思瑋乙節，為被告陳思瑋所不爭執。結合
12 上開證人證述可知，被告林珍甄在與謝依潔磋商系爭房地交
13 易過程中所提及之「學長」為被告陳思瑋，且被告陳思瑋在
14 系爭房地之轉賣（換約）簽約時，亦在場陪同，並經被告林
15 珍甄向證人謝依潔介紹為「賣家的仲介」，足認被告陳思瑋
16 確實有就系爭房地為自己執行仲介銷售事宜，而為違背承攬
17 業務之行為。再參以被告林珍甄在與謝依潔磋商購買系爭房
18 地之過程中，曾以通訊軟體LINE向謝依潔表示：「屋主說他
19 知道我們房仲很辛苦，他之前也麻煩我們很多所以他還是會
20 付仲介服務費，不然現在很多代書也不願意幫忙轉單，但妳
21 出的價格差太多，他要付4趴的服務費這樣等於沒賺，通常
22 是買2賣4共計6趴……」、「因為永慶體系比較嚴格，能幫
23 妳爭取的，我一定幫妳爭取，但案子是另一家店學長的隱藏
24 案件，代書一定要用永慶總部合格的」、「小潔妳服務費的
25 部分，方便湊整數嗎？因為我們兩家公司，第一次只收1%
26 我快被罵死了」、「我學長說ok，屋主那我們已經敲好了，
27 但要先給屋主一個確定的時間」等語，有LINE截圖附卷為憑
28 （見本院卷第331至335頁）；被告陳思瑋亦曾向宸炘地產公
29 司負責人馬晟瑋表示：「（問：你有跟珍甄去做私件嗎？）
30 他那一件是他們的朋友要買。……他要買的時候…有。……
31 我是問他說，如果你這個朋友要買，那他的服務費怎麼給？

01 我坦白跟馬哥說啦，他只願意包一個紅包啦……他只包3萬
02 6，我就問珍甄說，你這樣子進公司分下來1萬多塊，甚至是
03 更少，那要不要做隨便……」等語，有錄音光碟及譯文可參
04 （見本院卷第155、161至165頁），可見被告陳思瑋原應依
05 其所屬宸炘地產公司之規定向系爭房地之賣方收取4%之服
06 務費，卻為自己及與被告林珍甄合作，私下完成系爭房地之
07 仲介交易以取得利益，乃係以因可歸責於被告陳思瑋之事
08 由，致宸炘地產公司受害。綜上足認宸炘地產公司依B承攬
09 契約附件第9條、第17條請求被告陳思瑋賠償其所受損害及
10 給付違約金，核屬有據。

11 3.至證人即系爭房地之賣方劉懿齡於言詞辯論時雖證稱：我口
12 頭跟朋友陳莉梅說我有預售屋要賣，如果有朋友要買可以介
13 紹，後來陳莉梅說有朋友要買，就直接去代書那裡簽約，我
14 出售系爭房地沒有房屋仲介等語（見本院卷第272至277
15 頁）。惟依證人劉懿齡所述，其僅係依友人陳莉梅之通知即
16 前往代書事務所簽約出售系爭房地，顯然相關磋商出售系爭
17 房地之過程均係由陳莉梅處理，證人謝懿齡就此一無所知。
18 而被告陳思瑋已先取得系爭房地之相關資訊後，將仲介銷售
19 系爭房地之訊息張貼在其所屬宸炘地產團隊之委託群組，其
20 後即由同屬宸炘地產團隊之被告林珍甄介紹系爭房地之銷售
21 訊息予證人謝依潔，由被告林珍甄處理與買方議價磋商之過
22 程（此部分詳後述），買賣雙方顯係透過被告陳思瑋與林珍
23 甄之居間仲介始達成合意，被告陳思瑋嗣後亦於買賣雙方簽
24 約時以賣方仲介之身分在場陪同，在在可見被告陳思瑋確實
25 有處理系爭房地之仲介銷售事宜，證人謝懿齡此部分證述，
26 尚無從為有利於被告陳思瑋之認定。

27 （三）被告林珍甄有A承攬契約附件第9條、第17條所示違約情
28 事：

29 1.關於被告林珍甄仲介謝依潔以謝萬輯之代理人身分購買系爭
30 房地之過程，業據證人謝依潔於言詞辯論時證稱：系爭房地
31 買賣契約書是我代理謝萬輯簽立，簽約時有我、被告林珍

甄、賣家劉懿齡、劉懿齡的朋友但不知其名，還有一位是劉懿齡的仲介，及代書、代書助理；因謝萬輯想在臺中買房子，朋友黃啟洲介紹臺中的仲介業務林珍甄給我們認識，系爭房地轉售是林珍甄介紹，我直接與林珍甄洽談，與我議價、協助簽約、換約過程之人為林珍甄，她都有表示她是永慶的業務員；林珍甄將購買系爭房地的所有條件寫在一張紙上以LINE傳給我，包含總價及她私下要拿的紅包；我與林珍甄約好5月3日在代書事務所簽約，簽約當天我們給林珍甄10萬元仲介費，再給她學長紅包3萬6000元及林珍甄的紅包6萬6000元，總共是20萬2000元；林珍甄是我們離開代書事務所後，在我的車上主動跟我要紅包，中間有一些紛爭，因為當初我們談仲介費是總金額1%，林珍甄說公司業績獎金太低，公司不會同意，林珍甄認為永慶房屋要收到6%，買賣雙方合計6%才能報給公司，我表示可以另外給你們一些額外的報酬，但事實上她談的佣金服務費超過1%，我認為我不需要額外給她這些pay，但因林珍甄幫我們處理買家和賣家雙方的斡旋，議價協商，幫我們做服務，我還是願意給她這個pay，我在車裡將兩包紅包交給林珍甄；簽約完我與黃啟洲吃飯時，黃啟洲說林珍甄表示是我硬塞紅包給她，我非常不舒服，就請林珍甄解釋，林珍甄說她的這些錢都會交回永慶房屋，我就請林珍甄把錢退回來給我，林珍甄同意匯還，當晚將6萬6000元匯還給我；之後我向林珍甄要10萬元佣金服務費的發票，她說預售屋蓋好才會給我收據及發票，我覺得可疑，向臺北的永慶房屋求證，我看過他們員工的契約書單據，發現當下就應該給我發票，我才打電話給林珍甄所屬永慶房屋的店長Marco，意外掀開他們永慶業務私接案子；本件沒有中人的介紹費等語甚詳（見本院卷第277至280、296至298頁）。

2. 且依被告林珍甄與謝依潔之通訊軟體LINE對話紀錄截圖所示（見本院卷第301、327至345頁），被告林珍甄係自111年4月22日起以LINE向謝依潔表示「我是啟洲的朋友，我叫珍

01 珍，他有跟我說妳想找水ㄋㄋ，那的預售，我想知道一下妳
02 的需求」等語，並傳送其在「永慶不動產宸炘地產團隊台中
03 十三期宸炘加盟店」之名片予證人謝依潔，已向證人謝依潔
04 表明其為宸炘十三期公司之不動產經紀業務人員，而為謝依
05 潔提供房屋仲介買賣服務；嗣於同年4月30日傳送「案名：
06 七期（星星圖樣）市政愛悅（星星圖樣）高樓2房平車，地
07 址：台中市西屯區台灣大道【市政愛悅】C5棟19樓。建坪：
08 32.49坪。車位：B6-413。室內：15.43坪。售價：1052萬。
09 格局：2房2廳1衛」等系爭房地之銷售訊息予謝依潔，並稱
10 「小潔 全台中這間最便宜，但屋主只賣一週，不然要賣給
11 他朋友，他只小賺50」，其後即開始向謝依潔介紹系爭房地，
12 與謝依潔磋商購買系爭房地之相關事宜，其間並表示
13 「屋主說他知道我們房仲很辛苦，他之前也麻煩我們很多所
14 以他還是會付仲介服務費，不然現在很多代書也不願意幫忙
15 轉單，但妳出的價格差太多，他要付4趴的服務費這樣等於
16 沒賺，通常是買2賣4共計6趴……」、「因為永慶體系比較
17 嚴格，能幫妳爭取的，我一定幫妳爭取，但案子是另一家店
18 學長的隱藏案件，代書一定要用永慶總部合格的，我知道要
19 找誰，妳的趴數問題，我會幫妳爭取只是1趴妳別擔心，我
20 在高述公路上，我等等抵達目的地我再所有價格一一寫出來
21 給妳看」、「小潔你服務費的部分，方便湊整數嗎？因為我
22 們兩家公司，第一次只收1%我快被罵死。」等語，並翻拍
23 其手寫之明細單予謝依潔查閱，載明「服務費為10萬元」、
24 「紅包學長3.6萬。紅包珍珍6.6萬」等語；嗣系爭房地之買
25 賣雙方於同年5月3日簽約後，謝依潔向被告林珍甄要求10萬
26 元佣金服務費之發票時，被告林珍甄推稱「發票只能開交屋
27 後十萬塊設計費發票。會在交屋後頭一個月就給你，這樣才
28 能扣抵稅額」等語。

29 3.由上開證人謝依潔之證述及通訊軟體LINE對話紀錄內容可
30 知，謝依潔購買系爭房地之過程均係由被告林珍甄仲介媒
31 合，且被告林珍甄自始即表明係以永慶不動產宸炘地產團隊

01 台中十三期宸炘加盟店業務人員之身為謝依潔提供媒合購
02 買系爭房地之服務，於磋商議價期間迄買賣雙方簽約後，仍
03 一再向謝依潔表示其為永慶不動產之加盟店等語，其所為自
04 屬為宸炘十三期公司執行其所承攬之不動產銷售相關業務、
05 不動產買賣交易及流程服務，不因其未將系爭房屋仲介買賣
06 事宜報告宸炘十三期公司，反而自行媒介買方購買系爭房
07 屋，並向買方收取服務費報酬，宸炘十三期公司因而未與系
08 爭房地買方成立居間契約，即認被告林珍甄所為非屬執行承
09 攬業務範圍。是被告林珍甄確實有為宸炘十三期公司執行承
10 攬業務，卻為自己及與被告陳思瑋合作，私下完成系爭房地
11 之仲介交易以取得利益，乃係以因可歸責於被告林珍甄之事
12 由，致宸炘十三期公司受害。綜上足認宸炘十三期公司依A
13 承攬契約附件第9條、第17條請求被告林珍甄賠償其所受損
14 害及給付違約金，亦屬有據。

- 15 4.至被告林珍甄雖辯稱系爭房屋交易之仲介為黃啟洲，伊僅係
16 幫忙介紹代書，伊業將10萬元服務費交予黃啟洲，並將謝依
17 潔交付之紅包6萬6,000元匯還謝依潔云云；證人黃啟洲於言
18 詞辯論時亦證稱：後來系爭房地快成交了，但仲介費談不
19 攏，謝依潔要求林珍甄私底下做私件，事後包紅包給她，林
20 珍甄說她不想做私件，我向林珍甄說不如將系爭房地交易事
21 宜都丟給我，然後請她幫我介紹代書，簽約當天我突然有事
22 沒辦法去，我拗林珍甄幫我去，林珍甄有拿中人費5萬元給
23 我，是林珍甄跟我約定中人費，她說只要案件有成，她就給
24 我錢等語（見本院卷第291至295頁）。惟綜觀證人黃啟洲於
25 言詞辯論時之證述，其在系爭房地之仲介交易過程中，僅係
26 介紹有買屋需求之謝依潔與不動產經紀業務員被告林珍甄認
27 識，實際上並未參與系爭房屋之介紹或議價事宜，且嗣於簽
28 約時，仍係由被告林珍甄與陳思瑋到場陪同買賣雙方簽約，
29 是證人黃啟洲證稱後來係由伊處理系爭房地仲介事宜云云，
30 允無足採。且依證人謝依潔證述，系爭房地之全部仲介、議
31 價、簽約過程，均係由被告林珍甄處理，其亦係與被告林珍

甄約好簽約之日期，是被告林珍甄確實有參與系爭房屋之全部仲介銷售事宜，並向謝依潔收取仲介服務報酬，縱其事後將部分仲介服務費朋分予黃啟洲，亦僅係基於其自己與黃啟洲間就黃啟洲介紹謝依潔予其認識之報酬約定，無從以此即認被告林珍甄未從事系爭房地之仲介買賣業務。且被告林珍甄於仲介謝依潔購買系爭房地時，既已向謝依潔要求服務費10萬元及紅包6萬6,000元，即可認被告林珍甄乃基於為自己取得不法之利益之主觀意圖而為違背承攬業務之行為，此不因被告林珍甄嗣後應證人謝依潔之要求退還部分報酬而受影響。綜上足認被告林珍甄此部分所辯，均不足採信。

(四)宸炘十三期公司、宸炘地產公司得分別請求被告林珍甄、陳思瑋給付之損害賠償及違約金數額：

- 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，須填補債權人所受損害與所失利益。而依通常情形，或依已定之計劃、設備，或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第1、2項定有明文。準此，凡依外部客觀情事觀之，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，不以確實可取得之利益為限（最高法院89年度台上字第249號判決意旨參照）。次按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1亦有明文。本件被告2人因執行承攬業務仲介系爭房地買賣，本應將該交易情形報告宸炘十三期公司及宸炘地產公司，則宸炘十三期公司及宸炘地產公司即可分別向系爭房地之買方、賣方收取仲介報酬，惟因被告2人違約之行為致不能取得，該預期之報酬即為宸炘十三期公司及宸炘地產公司依客觀情事可得預期之利益，應由被告2人負賠償責任。
- 2.關於該預期報酬之損害數額，宸炘十三期公司及宸炘地產公司固爰引內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定：不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實

01 際成交價金6%，主張宸炘十三期公司、宸炘地產公司應平
02 均分配該6%，亦即宸炘十三期公司、宸炘地產公司各自可
03 取得之預期報酬以系爭房地總價金3%計算。惟依現今不動
04 產買賣仲介實務，上開最高不得超過6%報酬之收取，多係
05 採賣方支付4%、買方支付2%之模式以為分配，參諸被告林
06 珍甄與謝依潔磋商系爭房地購買事宜時，亦一再提及通常買
07 方應支付2%、賣方支付4%等語，本院認以該比例認定宸炘
08 十三期公司預期之報酬數額，應屬可採。則就被告林珍甄部
09 分，其仲介買方購買系爭房地時，倘係採由宸炘十三期公司
10 居間仲介之方式為之，宸炘十三期公司預期可獲取之服務報
11 酬為成交價格2%，再扣除宸炘十三期公司依A承攬契約應
12 支付被告林珍甄48%之報酬，則宸炘十三期公司之損失金額
13 應為10萬48元（計算式：962萬元 $\times$ 2% $\times$ 52% = 100,048
14 元）。另就被告陳思瑋部分，其仲介銷售系爭房地時，倘係
15 採由宸炘地產公司居間仲介之方式為之，宸炘地產公司因此
16 可獲取之服務報酬最高為成交價格4%，從而宸炘地產公司
17 主張其可獲取之服務報酬以系爭房地成交價格之3%計算，
18 尚屬可採，再經扣除宸炘地產公司依B承攬契約應支付被告
19 陳思瑋48%之報酬，則宸炘地產公司之損失金額應為15萬72
20 元（計算式：962萬元 $\times$ 3% $\times$ 52% = 150,072元）。

- 21 3.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
22 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
23 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
24 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
25 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
26 之賠償總額，民法第250條定有明文。是違約金有賠償性違
27 約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為
28 債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為
29 目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權
30 人無論損害有無，皆得請求，且債權人除得請求支付違約金
31 外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定

01 之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院86年
02 度台上字第1620號判決意旨參照）。次按探求契約當事人之
03 真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及
04 經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文
05 意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
06 非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無
07 須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院11
08 1年度台上字第511號判決意旨參照）。

09 4.依A、B承攬契約附件第9條所載，被告林珍甄、陳思瑋違
10 反該條之法律效果為「除依法訴究外應加倍損害賠償予甲
11 方，作為懲罰性違約金」，該契約文字內容並非約定「以損
12 害賠償2倍之數額，作為懲罰性違約金」，而係以加倍損害
13 賠償之部分作為懲罰性違約金，自應認為係在被告2人原本
14 依A、B承攬契約附件第17條應負之損害賠償責任之外，加
15 計損害賠償金額之1倍作為懲罰性違約金，是宸炘十三期公
16 司、宸炘地產公司分別得請求被告林珍甄、陳思瑋給付之違
17 約金數額分別為10萬48元、15萬72元。原告主張應以其等所
18 受損害金額之2倍計算懲罰性違約金，尚難憑採。

19 5.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
20 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
21 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
22 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
23 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
24 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
25 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
26 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
27 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
28 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
29 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
30 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
31 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，

01 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
02 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
03 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
04 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
05 法院93年度台上字第909號、92年度台上字第2747號判決意
06 旨參照）。

07 6.本件原告均為永慶不動產之加盟店，除通常之門市營業成本
08 外，尚需配合永慶不動產加盟契約之要求，而支出加盟金等
09 成本，以增加其市場競爭力，而被告2人分別為宸炘十三期
10 公司、宸炘地產公司之不動產經紀營業員，承攬原告業務期
11 間，已得無償利用其身分、永慶不動產之企業形象、廣告及
12 原告內部資訊、設備等資源進行案件開發銷售。倘原告之經
13 紀營業員私下經營案件，未將服務報酬如實繳納與原告，將
14 導致原告喪失收益、經營虧損，對原告影響甚鉅。從而，禁
15 止私下經營之約定，實為履行原告與其經紀營業員間承攬契
16 約債之本旨所必要。且本件A、B承攬契約所定懲罰性違約
17 金僅係以損害賠償金額之1倍計算，業如前述，並無過高而
18 顯失公平之情形，是被告2人請求本院酌減違約金額，尚無
19 足採。

20 7.綜上，宸炘十三期公司依A承攬契約第17條、第9條約定，
21 請求被告林珍甄應賠償損害10萬48元，及給付同額之懲罰性
22 違約金，合計20萬96元；宸炘地產公司依B承攬契約第17
23 條、第9條約定，請求被告陳思瑋應賠償損害15萬72元，及
24 給付同額之懲罰性違約金，合計30萬144元，均屬有據，應
25 予准許，逾此以外之請求，則無理由。

26 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
27 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
28 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
29 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
30 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
31 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前

01 段、第203條規定甚明。則宸炘十三期公司、宸炘地產公司
02 分別請求被告林珍甄、陳思瑋按前開金額給付自起訴狀繕本
03 送達翌日即111年6月28日起（送達證書見本院卷第77、79
04 頁），起算法定遲延利息，並無不合。

05 五、綜上所述，被告林珍甄、陳思瑋分別有A、B承攬契約附件
06 第9條、第17條所定之違約情事，宸炘十三期公司依A承攬
07 契約附件第9條、第17條約定，請求被告林珍甄給付20萬96
08 元，及自111年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息之範圍內，為有理由，應予准許；宸炘地產公司依B
10 承攬契約附件第9條、第17條約定，請求被告陳思瑋給付30
11 萬144元，及自111年6月28日起至清償日止，按週年利率5%
12 計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。逾此以外之請
13 求，則無理由，應予駁回。本院既已依A、B承攬契約附件
14 第9條、第17條之約定准許原告請求，則原告依民法第544
15 條、第184條第1項前段規定請求部分，即毋庸再予審究，附
16 此敘明。

17 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核本
18 件就判決主文第一、二項原告勝訴部分，其數額均未逾50萬
19 元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行；
20 並分別依被告林珍甄、陳思瑋聲請准被告供擔保後，得免為
21 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應
22 予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
24 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
27 民事第二庭 法 官 李宜娟

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

