臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1904號

原　　告　唐政駿

000000000000000000

訴訟代理人　陳盈雯律師

被　　告　虎貴地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭晉傑

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年11月16日言詞辯論終結，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

壹、程序部分：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時原聲明請求：一、被告應給付原告新台幣(下同)158萬2000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、督促程序費用由被告負擔等情【參見本院111年度司促字第12847號卷宗(下稱司促卷)第5頁】。嗣原告於民國111年8月1日言詞辯論期日當庭具狀增列聲明第3項為：「願供擔保請准宣告假執行」，其餘不變等情，有該日民事訴之追加暨準備一狀可憑(參見本院卷第41頁)。本院審酌原告上開追加請求，係依民事訴訟法第390條第2項規定請求法院為假執行之裁判，並未變更訴訟標的，而屬補充法律上陳述，依前揭民事訴訟法第256條規定，非訴之變更或追加，毋庸徵得被告同意，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、被告係於110年5月25日成立及加盟臺灣房屋(即臺灣房屋虎貴梅川特許加盟店)經營不動產經紀業，其營業事業資料含不動產仲介經紀業。又兩造間就不動產買賣、租賃簽立原證1即承攬契約書(下稱系爭契約)，雙方約定承攬期間自110年8月23日起至111年8月22日止，原告得以被告名義對外招攬業務，報酬計算方式為原告每成交1件，被告應支付取得該件服務費百分之70(獎金率)予原告，給付方式為月結，按1期以現金或即期票給付。嗣原告負責之不動產買賣案件(坐落嘉義市西門段)於111年3月30日成交，訴外人即買方陳鴻自訴外人即賣方蔡劍輝買受坐落嘉義市○○段○○段00地號土地及其上468、467建號建物(下稱系爭房地)，系爭房地以3800萬元成交，依約買方陳鴻應給付被告百分之2服務費即760000元(計算式：00000000×2/100＝760000)，賣方蔡劍輝應給付被告服務費為150萬元，即被告向買賣雙方收取服務費為226萬元，故依系爭契約之約定，被告應就收取服務費226萬元提撥百分之70服務費即158萬2000元(計算式：0000000×70/100＝0000000，下稱系爭服務費)予原告。然自系爭房地成交迄今，被告仍未將系爭服務費給予原告，原告曾多次催討，均遭拒絕，爰依兩造間系爭契約法律關係提起本訴等情。

2、並聲明：(1)被告應給付原告158萬2000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、依系爭契約第3條第1項有關報酬給付方式係按件計酬，原告每成交1件，被告應支付所取得該件服務費百分之70予原告。然原告代理被告成交系爭房地後，被告共收取226萬元服務費，被告依系爭契約應給付原告158萬2000元，被告遲未給付，經原告追討後竟以111年5月24日台中法院

郵局第1236號存證信函謊稱與原告達成共識，暫不支付原告服務費等語，惟原告否認曾與被告達成共識，實際上被告暫不支付原告服務費之原因，係被告已將系爭服務費挪作他用，致無法支付系爭服務費。又原告向被告追討系爭服務費時，耳聞被告有脫產可能，原告為保全債權而向鈞院聲請假扣押，經鈞院以111年度司執全字第238號執行查封被告設在合作金庫商業銀行衛道分行帳戶(下稱衛道合庫銀行)，始知被告與其他人已將系爭服務費提領，於111年5月30日存款餘額為185490元，此有原證2即衛道合庫銀行陳報扣押存款金額或聲明異議狀可證，是被告係故意不給付原告系爭服務費甚明。

2、原告否認曾與被告實際負責人洪嵩育達成等訴訟終結後才給付系爭服務費乙事，此屬洪嵩育臨訟置辯之詞，且依鈞院111年9月19日言詞辯論期日當事人訊問內容，洪嵩育稱：「(法官：原告事後有無找你要拿回這筆服務費？)有。」、「(法官：當時如何答覆原告？)因原告誠信不是很OK，公司也有對他提出刑事告訴，故我不願意直接將服務費交給他，我怕他以後會脫產，且如果我方與惠雙房屋訴訟遭敗訴判決的話，我被求償時，原告不可能會拿錢出來賠，所以我才不同意將仲介費給付原告。」等語，可證洪嵩育已自承不同意將仲介費給付原告，係因擔心與賴淑芬訴訟敗訴而向洪嵩育求償時，原告不會拿錢出來賠，而非係因與原告談妥待訴訟終結後才給付，故洪嵩育並無與原告達成待訴訟終結後才給付系爭服務費之約定。

3、另從111年5月6日錄影畫面可知，原告同意被告暫先扣留仲介費(即當時雙方僅討論扣留500000元暫不給付)，讓洪嵩育找賴淑芬談，惟談完後無結果，洪嵩育亦不給付系爭服務費，原告始於111年5月13日向鈞院聲請對被告發支付命令。又原告對被告聲請發支付命令前，賴淑芬尚未提告，原告怎可能與洪嵩育約定等訴訟終結後才給付服務費，如賴淑芬永遠不提告，被告即可一直扣留系爭服務

費，原告自不可能與洪嵩育達成不符合常理之約定。況洪嵩育擔心訴訟受敗訴判決求償而不願意給付系爭服務費，然依賴淑芬在鈞院111年度訴字第1601號債務不履行損害賠償事件(下稱另案訴訟)之準備程序筆錄第83頁記載，被告對於賴淑芬之請求係為「認諾，同意原告請求」，法官已諭知如當庭認諾即為敗訴之判決，被告瞭解後仍為認諾之表示，顯見被告之行為已不合一般常理，被告先稱「怕遭受敗訴判決被求償而不願意給付服務費」，卻在另案訴訟為認諾之表示。可見被告係因無法與原告繼續合作，心存報復，而惡意不給付系爭服務費。

二、被告方面：

(一)被告不同意原告之請求，因被告曾與原告協商等賴淑芬對被告提起另案訴訟終結後再給付系爭服務費，原告當時表示同意，此有附件1即監視器錄影畫面光碟及譯文可證。另就系爭服務費部分，被告確已先行挪用系爭服務費，但臺灣房屋總公司並未規定系爭服務費必須留在被告帳戶內而不得使用。

(二)被告實際負責人洪嵩育於鈞院111年9月19日言詞辯論期日行當事人訊問時陳述稱：「(法官：被告虎貴地產有限公司是你實際經營？)是的。」、「(法官：經營該公司多久？)快2年。」、「(法官：原告是否曾經受僱於你公司？)是的。」、「(法官：原告於公司任職多久？)不到1年，現在已經離職。」、「(法官提示聲證3不動產買賣契約書並告以要旨：有無見過該份不動產買賣契約書？)有。」、「(法官：這件不動產買賣是由原告負責仲介？)是的。」、「(法官：依你們與原告約定，這份買賣是否要給原告服務費158萬2000元？)不是，應該是151萬元。」、「(法官：差額？)因尚有1筆中人費100000元，我已經付清，還有替屋主移除佛像神明費用20000元，尚未給付。」、「(法官：為何這筆服務費未支付？)因我們公司遭惠雙房屋提起民事訴訟求償121萬元，而原告也被

惠雙房屋提起刑事訴訟。」、「(法官：所稱民事訴訟就是本院111年度訴字第1601號即原告賴淑芬起訴的損害賠償事件？)是的。」、「【法官：所稱刑事訴訟，是否就是臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)111年度偵字第28455號？】不是，是賴淑芬對原告提起刑事訴訟，該案件尚未終結，我是證人，我不知道案號。」、「(法官：這筆服務費當初有無約定何時支付？)依正常情形於111年5月10日要給付，但我之前曾與賴淑芬見面，是協商請賴淑芬不要提告，但賴淑芬堅持提告，我有告知原告這筆仲介費暫時不會支付，我說要等到訴訟結束後再支付服務費，當時原告也有同意。」、「(法官：目前這2個訴訟是否終結？)都還沒有終結。」、「(法官：你向原告告知等訴訟終結後才給付服務費時，有何人在場？)只有我與原告2人。」、「(法官提示並告以要旨：被告於111年9月14日有提出民事陳報狀附光碟及譯文，就譯文部分是111年5月6日，有何意見？)沒有意見。」、「(法官：據原告指稱，你事後將該筆應付給原告之服務費轉到其他帳戶，有無此事？)臺灣房屋總公司並沒有規定仲介費下來後，必須全部押在公司帳戶內，我只要在每個月給付薪資日期內有款項可以給付，就沒有問題，以往都是這樣處理的，可以調閱我以往的處理資料。」、「(法官：原告事後有無找你要拿回這筆服務費？)有。」、「(法官：當時如何答覆原告？)因原告的誠信不是很OK，公司也有對他提出刑事告訴，故我不願意直接將服務費交給他，我怕他以後會脫產，且如果我方與惠雙房屋間遭敗訴判決，我被求償時，原告不可能會拿錢出來賠，所以我不同意將仲介費付給原告。」、「(法官：你的意思是如果對賴淑芬訴訟敗訴後，你有可能對原告起訴求償？)如果對賴淑芬敗訴的話，原告的仲介費就不可能有151萬元這麼多，這必須再經過結算。」、「(原告訴代：你剛才稱總公司並未規定公司的錢一定要放在公司的帳戶，依法公司的錢本來就應

該放在公司的帳戶，前次庭期被告法代鄭晉傑稱你將這筆錢挪為他用，請問你將這筆錢挪到何處？)請問依哪個法律規定，公司的錢不能夠移到其他帳戶？」、「(原告訴代：如果移到其他帳戶會有業務侵占問題)、(法官諭知請被告實際法代洪嵩育針對問題回答，不得做反詢問)我從事房地產11年時間，如果錢不能移到其他帳戶的話，那其他仲介公司都會有問題，這是1個很正常的資金調度流程，如果我在給付薪資當天無法給付的話，才會有問題，且原告如果對仲介服務費有疑義，可以向法院聲請提存。」、「(原告訴代：這筆100多萬元的錢，原本就是要給付給原告，與資金調度無關？請問這筆錢移到何處？)請原告訴訟代理人先行瞭解仲介的資金調度。至於原告要求說明我將這筆錢移到何處去，我可以說明，我可以另行提供資料。」、「(原告訴代：資金流向是錢的運用或是將錢移到何處？)是錢的運用。」、「(原告訴代：錢現在移到何處？)每1件案件的仲介服務費是公司營運管銷的重要金流，是房地產資金流向的正常行為，我給付業務薪資是案件成交後1個半月到2個月後，服務費於成交簽約後，得隨時與履約保證公司動支，這是於理有據，我認為這樣處理沒有問題。」等語，是鄭晉傑雖為被告之名義上法定代理人，惟被告實際負責人既為洪嵩育，就本件系爭服務費給付詳細情形應依洪嵩育所述為準，因當時係洪嵩育與原告接洽處理。

(三)原告曾對被告法定代理人鄭晉傑及實際負責人洪嵩育提出刑事業務侵占告訴，經臺中地檢署檢察官偵查後以111年度偵字第28455號為不起訴處分，但原告已就該不起訴處分聲請再議，尚未確定。

(四)被告就原告提出原證1、2、聲證1、2、3、4之文書真正，均無意見。

(五)並聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造間曾簽訂系爭契約，約定原告得以被告名義對外招攬業務，承攬期間自110年8月23日起至111年8月22日止，依系爭契約第3條第1項有關報酬給付方式，係按件計酬，原告每成交1件，被告應支付取得該件服務費百分之70予原告，給付方式為月結，按1期以現金或即期票給付。

(二)聲證3即不動產買賣案件為原告承攬於111年3月30日成交，買方陳鴻向賣方蔡劍輝以總價3800萬元買受系爭房地，買方陳鴻應給付被告百分之2服務費即760000元、賣方蔡劍輝應給付被告服務費150萬元，合計226萬元。

(三)原告曾向本院聲請假扣押被告之財產，經本院以111年度司執全字第238號執行查封被告設在衛道合庫銀行帳戶存款，該帳戶於111年5月30日存款餘額為185490元。

(四)原告曾對被告法定代理人鄭晉傑及實際負責人洪嵩育提出刑事業務侵占告訴，經臺中地檢署檢察官偵查後以111年度偵字第28455號為不起訴處分，但原告已就該不起訴處分聲請再議，尚未確定。

(五)被告在另案訴訟對於賴淑芬請求損害賠償121萬2000元乙節，於111年7月18日準備程序期日表示「認諾，同意原告請求」等語。

(六)原證1、2、聲證1、2、3、4等證物均為真正。

四、兩造爭執事項：

(一)兩造間就系爭服務費是否成立暫不給付之約定？

(二)原告依系爭契約第3條第1項約定請求被告給付系爭服務費，有無理由？

五、法院之判斷：

(一)兩造間就系爭服務費確已成立暫不給付之約定，兩造均應受此約定之拘束：

1、查民法第153條第1項規定：「 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」，而契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第3人為媒介

而將各方互為之意思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立(參見最高法院68年台上字第1504號民事判例意旨)。且當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效(參見最高法院104年度台上字第2192號民事裁判意旨)。

2、原告主張系爭房地之買賣成交案件為其招攬，被告依系爭契約第3條第1項約定應給付系爭服務費即158萬2000元等情，已據其提出系爭契約、系爭房地之不動產買賣契約書及統一發票(買賣雙方服務費證明)各在卷為憑(參見司促卷第13～19、33～35頁)，核屬相符。被告固不爭執上揭私文書之真正，惟以上情抗辯。原告則否認兩造間曾達成系爭服務費暫不給付之約定，並為上揭主張。是依民事訴訟法第277條前段規定舉證責任分配原則，被告既已自認原告就系爭房地買賣成交後有仲介服務費之請求權存在之事實(但就得請求數額為何有爭執)，則兩造間是否達成系爭服務費暫不給付之約定，自應由被告就主張此項有利於己事實先負舉證責任，倘被告已盡其舉證責任，即應由原告就被告抗辯事實不存在乙事負舉證責任，乃屬當然。

3、本院於111年9月19日言詞辯論期日依民事訴訟法第367條之1規定對被告實際負責人洪嵩育行當事人訊問，並於訊問前命洪嵩育具結後稱：「我是被告公司實際負責人，經營約2年，原告曾經受僱於被告公司，任職不到1年，已經離職。我有看過聲證3不動產買賣契約書，系爭房地買賣是由原告負責仲介，依兩造約定應給付原告服務費是151萬元，不是原告主張之158萬2000元，因尚有1筆中人費100000元，我已經付清，另有替屋主移除佛像神明費用20000元，尚未給付。至於這筆服務費尚未支付之原因， 乃被

告公司遭惠雙房屋提起民事訴訟求償121萬餘元，而原告亦被惠雙房屋提起刑事訴訟，其中民事訴訟為鈞院111年度訴字第1601號即原告賴淑芬起訴之損害賠償事件，刑事訴訟是賴淑芬對原告提起刑事告訴，該案件仍在臺中地檢署檢察官偵查中，尚未終結。又這筆服務費依正常情形應於111年5月10日前給付，但我曾與賴淑芬見面，協商請賴淑芬不要提告，但賴淑芬堅持提告，我有告知原告這筆仲介費暫時不會支付，要等到訴訟結束後再支付服務費，當時原告也有同意。目前這2個民事及刑事訴訟均尚未終結。……。又應付原告之服務費已先行移轉到其他帳戶，臺灣房屋總公司並沒有規定服務費取得後必須全部押在公司帳戶內，只要在每個月給付薪資日期內有款項可以給付，就沒有問題，以往都是這樣處理的。……。原告處理系爭房地買賣之誠信不是很OK，被告公司也有對原告提出刑事告訴，故不願意直接將服務費交給原告，我怕他以後會脫產，如果我方與惠雙房屋間遭敗訴判決，我被求償時，原告不可能會拿錢出來賠，且日後對賴淑芬間訴訟如敗訴的話，原告之服務費就不可能有151萬元，必須再經過結算。」等語明確(參見本院卷第92～97頁)。是依洪嵩育之陳述，可知原告確曾同意被告暫不支付系爭服務費，待被告與賴淑芬(即惠雙房屋)間之糾紛解決後再為處理甚明，而兩造間上開約定內容，並未違反法律強制禁止規定或公序良俗，基於契約自由及私法自治原則，此項契約內容即為合法有效，依前揭民法第153條第1項規定，兩造均應受此項契約內容之拘束，不得事後反悔。至於洪嵩育自承系爭服務費已先行挪為他用，不在被告之衛道合庫銀行帳戶內乙事，是否如原告主張係惡意不為給付，應成立刑法業務侵占罪嫌，不在本院審理及裁判範圍，併予說明。

4、又依被告提出原告及洪嵩育於111年5月6日下午在被告公司談話之錄影畫面光碟及譯文(參見本院卷第61、63頁)，

並參照臺中地檢署檢察官111年度偵字第28455號不起訴處分書關於上揭錄影畫面光碟及譯文之記載(參見本院卷第103頁)，洪嵩育曾對原告稱：「那你的仲介費若兩成的話，戴先生他覺得阿隔壁的那麼幹嘛？」、原告稱：「沒問題，你處理完之後，以前他也處理過很多這種狀況。」、洪嵩育稱：「不是啊，假設你今天如果真的因為是這個東西，對嘛」、原告稱：「沒關係讓你扣，壓著沒關係，我沒有關係。」、洪嵩育稱：「我會跟淑芬談這個事情」、原告稱：「沒問題，沒問題」等節，亦為原告不爭執，則依洪嵩育與原告間上揭談話內容，可知洪嵩育與原告間確曾就系爭服務費部分有所磋商，原告曾向洪嵩育表示「沒關係讓你扣，壓著沒關係」，且對於洪嵩育表示要與賴淑芬再談這件事情時，亦表達「沒問題」之意思，足認原告負責仲介之系爭房地買賣成交案件與賴淑芬所屬之惠雙房屋發生爭議，並衍生多起民刑事訴訟，故洪嵩育代表被告公司向原告表示欲暫緩給付系爭服務費，待訴訟終結確認「沒問題」後再行給付系爭服務費予原告乙情，應屬事實，否則原告何以對洪嵩育表示「沒關係讓你扣，壓著沒關係」及「沒問題」等語？至原告雖主張111年5月6日當日僅討論扣留500000元不給付，讓洪嵩育再找賴淑芬談，且錄影畫面當日，賴淑芬尚未提告，原告不可能同意與洪嵩育達成上開不合理之約定云云。惟本院認為原告主張當時僅討論先扣留500000元不給付部分，並未提出積極證據證明，原告此部分主張即乏依據。又依賴淑芬對兩造起訴請求損害賠償之另案訴訟起訴狀記載，賴淑芬知悉系爭房地買賣案件發生爭議日期為111年3月30日，洪嵩育與惠雙房屋間多次協商解決未果，洪嵩育在臺中地檢署111年度偵字第28455號業務侵占等案件偵查時，表示於111年5月3日或111年5月4日曾與原告溝通，建議原告及公司各分攤150000元，共300000元，向賴淑芬認錯，與惠雙房屋和解，但遭原告拒絕等情(參見該案件不起訴處分書第2

頁記載，本院卷第101頁)，可知賴淑芬有意對兩造提出民事訴訟求償，並對原告提出刑事告訴，應係洪嵩育與賴淑芬先前協調系爭房地買賣案件時已透露之訊息，祇是賴淑芬於111年5月6日以前尚未具狀起訴或提出刑事告訴而已，而原告於當日亦知悉此事，否則洪嵩育向原告表示「我會跟淑芬談這個事情」、原告即表示：「沒問題，沒問題」各情，此從聲證6即古雅軒法律事務所律師受賴淑芬委任於111年5月4日寄發律師函請求兩造於函到3日內賠償所受損害可獲得印證(參見司促卷第37～43頁)，而被告亦於111年5月24日寄發存證信函通知原告暫不支付系爭服務費，並明確表示「……，因賴淑芬堅持對本公司提告，……，待賴淑芬等與本公司間上開爭議之訴訟全部處理完畢後，本公司再為結算。……」等語，而原告聲請本院核發支付命令係於111年6月1日始合法送達被告，有送達證書1紙可證(參見司促卷第81頁)，再參酌賴淑芬於111年5月30日具狀提起另案訴訟對兩造請求損害賠償(此有另案訴訟起訴狀可憑，參見本院卷第73頁)，堪認原告於111年5月6日與洪嵩育談話時不可能不知賴淑芬有意就系爭房地買賣案件對兩造提出民刑事訴訟之意，原告同意由洪嵩育再與賴淑芬協調，而將系爭服務費暫由被告保留，俟與賴淑芬間之爭議全部解決完畢再行給付乙事，衡情即屬可能。詎原告事後反悔，而於111年5月13日具狀聲請對被告發支付命令，請求被告給付系爭服務費，卻無視兩造間於111年5月6日之約定，要為本院所不採。

(二)原告依系爭契約第3條第1項約定請求被告給付系爭服務費，因兩造約定之權利行使期限尚未屆至，而無理由：

1、又民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。使法律行為效力發生或消滅，為附條件法律行為之本質，如以已發生權利之行使繫於條件之方法設定權利，則非附條件之法律行為。苟當事人非以法律行為效力之發

生，而僅以其履行繫於不確定之事實者，雖亦屬約款之一種，然此約款並非條件，應解釋為於其事實發生時，為權利行使期限之屆至。在此情形，若該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至(參見最高法院87年度台上字第129號、88年度台上字第1451號及95年度台上字第2750號等民事裁判意旨)。

2、原告雖依系爭契約第3條第1項約定請求被告給付系爭服務費，然兩造間既於111年5月6日已達成「被告暫不支付系爭服務費，待賴淑芬等與被告間因系爭房地買賣案件爭議之訴訟全部處理完畢後，兩造再為結算」之合意，已如前述，而繫屬於本院民事庭之另案訴訟尚在審理中，另賴淑芬對原告提出刑事背信告訴案件仍在臺中地檢署檢察官偵查中，均尚未終結，可見兩造間上揭約定原告得行使請求給付系爭服務費之期限尚未屆至，被告在前揭民、刑事訴訟終結確定之事實發生前，自得拒絕給付系爭服務費至明。

六、綜上所述，依兩造間於111年5月6日約定，原告得請求被告給付系爭服務費之權利行使期限尚未屆至，被告即得拒絕給付，原告事後反悔，否認上揭約定之存在，而遽行訴請被告給付系爭服務費158萬2000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請即失其依據，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　14　　日

民事第四庭　　法　官　林金灶

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。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　　111　　年　　12　　月　　14　　日

書記官　莊金屏