

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1391號

原告 唐政駿

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 林孟儒律師

被告 虎貴地產有限公司

法定代理人 洪嵩育

上列當事人間請求給付服務費報酬事件，本院於民國113年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣624,400元，及自民國112年6月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之39，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣21萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣624,400元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。查被告法定代理人原為鄭晉傑，嗣於訴訟程序中變更為洪嵩育，有被告公司商工登記公示資料附卷可憑，且原告亦具狀為洪嵩育聲明承受訴訟（見本院卷第55至59頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分

01 一、原告主張：兩造間曾就不動產買賣、租賃簽立承攬契約書
02 (下稱系爭契約)，約定原告得以被告名義對外招攬業務，承
03 攬期間自民國110年8月23日起至111年8月22日止，依系爭契
04 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
05 1件，被告應支付取得該件服務費百分之70予原告。嗣原告
06 負責之不動產買賣案件於111年3月30日成交，由買方陳鴻向
07 賣方蔡劍輝以總價新臺幣(下同)3,800萬元買受坐落嘉義
08 市○○段○○段00地號土地及其上同段468、467建號建物
09 (下稱系爭房地)，買方陳鴻給付被告百分之2服務費76萬
10 元、賣方蔡劍輝則給付被告服務費150萬元，以上買賣雙方
11 服務費合計226萬元，是依系爭契約約定，被告應給付原告
12 承攬報酬1,582,000元。又若認被告就系爭房地與訴外人成
13 佳不動產有限公司(下稱成佳公司)存有配件協議，原告亦
14 得請求226萬一半之7成即為791,000元等語。並聲明：(一)
15 被告應給付原告1,582,000元，及自起訴狀繕本送達翌日時
16 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：原告前已對被告提起本院111年度訴字第1904號
19 給付服務費事件，經本院駁回原告之訴確定，原告再次提起
20 本訴有違一事不再理原則，且訴外人賴淑芬及被告對原告提
21 出之刑事背信告訴案件尚在審理，足見原告得請求服務費之
22 期限尚未屆至。本件糾紛係起因於原告先與賴淑芬及成佳公
23 司成立配件協議，約定若由賴淑芬及成佳公司仲介完成系爭
24 房地之交易，則由被告與賴淑芬、成佳公司平分成交後百分
25 之6服務費(下稱系爭協議)，原告卻為獨自獲取系爭房地
26 之仲介費獎金，並謀取買方陳鴻所贈與之勞力士手錶1支，
27 隱瞞被告與賴淑芬及成佳公司間之系爭協議，致賴淑芬對被
28 告提起本院111年度訴字第1601號債務不履行損害賠償之
29 訴，被告因而給付賴淑芬仲介服務費1,212,000元及遲延利
30 息共計1,271,604元，而原告亦經本院112年易字第114號刑
31 事判決犯背信罪，自屬違反仲介人員之誠信原則、忠實義

01 務，及不動產經紀業相關法規。又買賣雙方給付之服務費22
02 6萬元中，應扣除中人費10萬元、移除神像費用2萬元、賠償
03 賴淑芬之1,271,604，及被告因而短收之服務費381,481元等
04 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
05 判決，願供擔保，請准免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張前起訴請求被告給付服務費事件，經本院111年度
08 訴字第1904號判決駁回原告之訴確定(下稱給付服務費事
09 件)；另兩造與訴外人賴淑芬、成佳公司間之債務不履行損
10 害賠償案件，經本院111年度訴字第1601號判決確定，被告
11 於該事件因認諾而受敗訴判決，並已於112年6月5日給付賴
12 淑芬服務費含利息共1,271,604元(下稱損害賠償事件)。
13 及兩造曾簽訂系爭契約，約定原告得以被告名義對外招攬業
14 務，承攬期間自110年8月23日起至111年8月22日止，依系爭
15 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
16 交1件，被告應支付取得該件服務費百分之70予原告，給付
17 方式為月結，按1期以現金或即期票給付。訴外人蔡劍輝所
18 有系爭房地經原告仲介以3,800萬元出售予買方陳鴻，蔡劍
19 輝因此支付服務費150萬元，陳鴻則支付服務費76萬元，共2
20 26萬元等情，業據提出本院111年度訴字第1904號判決、111
21 年度訴字第1601號判決為證(見本院卷第17至34頁)，復有
22 系爭契約、系爭房地成交紀錄單在卷可稽(見本院卷第83、
23 85頁)，亦為被告所不爭執(見本院卷第146頁)，應堪信
24 為真實。

25 (二)按訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，除法律別有規定
26 外，當事人不得就該法律關係更行起訴，而原告之訴其訴訟
27 標的為確定判決效力所及者，法院應以裁定駁回之，民事訴
28 訟法第400條、第249條第1項第7款分別定有明文。本件原告
29 固曾對被告提起給付服務費事件，並經本院駁回原告之訴確
30 定，惟觀諸該判決係以原告得請求被告給付服務費之權利行
31 使期限尚未屆至為由，駁回原告之請求，並未就原告對被告

01 之服務費請求權是否存為認定，原告今以行使請求給付服務
02 費之期限屆至，再次起訴請求被告給付服務費，並不違反一
03 事不再理之原則。又賴淑芬等與被告間因系爭房地買賣案件
04 爭議之訴訟於本院言詞辯論終結時均已確定，堪認原告得請
05 求被告給付服務費之期限已屆至。

06 (三)次按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴
07 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
08 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
09 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
10 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
11 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
12 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
13 院111年度台上字第1335號判決意旨參照）。經查，在賴淑
14 芬對兩造提起之損害賠償事件中，本院111年度訴字第1601
15 號判決認系爭協議雖係由賴淑芬與唐政駿實際聯繫，但其等
16 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
17 議應成立在成佳公司與虎貴公司間，而非賴淑芬與唐政駿間
18 等語（見本院卷第32頁）。依前揭說明之爭點效理論，上開
19 判決結果自應拘束本院及兩造，是系爭協議確實存在，且成
20 立於成佳公司與被告之間，合先敘明。

21 (四)復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
22 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
23 項，應就其所知，據實報告於各當事人。民法第565條、第5
24 67條第1項前段定有明文。再依被告陳報用以與同業間簽訂
25 配件協議所用之「買賣（租賃）配件同意書」，其上約定：
26 茲因雙方合作配件案件，秉持誠信互惠原則，即買賣雙方均
27 不得私下成交，且經雙方合作成交後，業績分配比例為總業
28 績買方公司50%、賣方公司50%，如有違反者，成交店需按分
29 配規範總佣收50%給予該店作為懲戒等語（見本院卷第319
30 頁）。是依上開規定及配件協議之約定，兩造對於系爭房地
31 有陳鴻出價3,800萬元，及由賴淑芬覓得之買家莊昌明出價

01 4,040萬元等情，均應告知賣方蔡劍輝，且簽訂配件協議之
02 雙方均不得私下成交，否則應賠償對方所收佣金百分之50之
03 金額。又買賣雙方若無特殊情誼，衡情應由價高者得，換言
04 之，兩造受蔡劍輝委任出售系爭房地，若依法忠實告知蔡劍
05 輝上開2位買方出價資訊，依常情應係由莊昌明與蔡劍輝締
06 結買賣契約，而非陳鴻。至於被告抗辯若知悉另有莊昌明出
07 價4,040萬元，仍會以公司所能獲最大利益即可收取最多服
08 務費為考量，決定仲介蔡劍輝與陳鴻交易，如此即無需與賴
09 淑芬及成佳公司分潤，對被告利益較大等語，縱屬真實，亦
10 違反居間人之報告義務，要難憑採，否則無異助長不動產仲
11 介業者只圖自己獲利，罔顧委託人權益之歪風。

12 (五)承上，原告未告知被告有系爭協議，並與陳鴻私下交易等
13 情，為本院112年度易字第114號刑事判決所認定（見本院卷
14 第155至211頁），原告雖稱有告知賴淑芬不要再找買家等
15 語，惟無證據證明，自非可信，堪認原告確已違反系爭協
16 議。而原告為被告之使用人，依民法第224條規定，就原告
17 關於債務履行之故意或過失，與自己之故意或過失負同一責
18 任，是被告應依系爭協議之約定，賠償所收佣金百分之50之
19 金額予成佳公司。則買賣系爭房地之佣金共226萬元，扣除
20 兩造均不爭執之中人費用10萬元、移除神像費用2萬元，實
21 際取得佣金數額應為214萬元（計算式：226萬元－10萬元－
22 2萬元＝214萬元），是被告因違約應給付成佳公司之金額為
23 107萬元（計算式：214萬元×50%＝107萬元），另由被告取
24 得107萬元（計算式：214萬元－107萬元＝107萬元），依系
25 爭契約應支付原告百分之70服務費即為749,000元（計算
26 式：107萬元×70%＝749,000元）。至於被告於損害賠償事件
27 認諾給付賴淑芬含遲延利息共1,271,604元，為被告自願之
28 給付，不得以此認定被告依系爭協議應給付之金額即為1,27
29 1,604元，並於本件扣除。又賴淑芬於損害賠償事件已自成
30 佳公司受讓對被告之債權，業經本院調取該案卷宗核閱無訛
31 （見該案卷第255頁），是賴淑芬自有權受領被告給付之賠

01 償款，併此敘明。

02 (六)依系爭契約第6條約定：乙方執行承攬業務時，應盡善良管
03 理人之注意義務，並遵照不動產經紀業相關法規、作業流程
04 及相關規定辦理，若有違反，致甲方受有損害時，願負賠償
05 責任。第8條約定：乙方因執行承攬業務意圖為自己或第三
06 人不法之利益或損害甲方之利益而為違背承攬業務之行為，
07 致生損害甲方之財產及其他利益者，經甲方查證屬實，除依
08 法訴究及損害賠償外，乙方同意給付10萬元予甲方，作為懲
09 罰性違約金等語（見本院卷第83頁）。經查，本件原告隱瞞
10 系爭協議之存在及賴淑芬另覓得買家之資訊，致系爭房地無
11 從以較高之4,040萬元出售，自屬違反系爭契約之承攬義
12 務。則系爭房地若以4,040萬元出售，所得佣金為2,424,000
13 元（計算式：4,040萬元 \times 6%=2,424,000元），扣除中人費
14 用10萬元、移除神像費用2萬元，實際取得佣金為2,304,000
15 元（計算式：2,424,000元-10萬元-2萬元=2,304,000
16 元），由被告及成佳公司各取得1,152,000元（計算式：2,3
17 04,000元 \div 50%=1,152,000元），被告得保留百分之30之金
18 額即345,600元（計算式：1,152,000元 \times 30%=345,600
19 元），如今實際取得之佣金為107萬元，業如上述，被告得
20 保留者僅剩321,000元（計算式：107萬元 \times 30%=321,000
21 元），致被告受有24,600元之損害（計算式：345,600元-3
22 21,000元=24,600元），依系爭契約上開約定，原告即應賠
23 償被告24,600元之損害及10萬元懲罰性違約金，經被告主張
24 抵銷扣除後，被告依系爭契約應給付原告之服務費為624,40
25 0元（計算式：749,000元-24,600元-10萬元=624,400
26 元）。

27 (七)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定
31 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請

01 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其
02 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
03 據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦
04 有明文。原告對被告請求之服務費報酬債權，核屬無確定期
05 限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且起訴狀繕本已於
06 112年6月1日送達被告，有本院送達證書在卷可稽（見本院
07 卷第43頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求
08 被告給付自112年6月2日起至清償日止，按年息百分之5計算
09 之法定遲延利息，自屬有據。

10 四、綜上所述，原告依系爭契約之約定請求被告給付624,400
11 元，及自112年6月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之
12 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
13 應予駁回。

14 五、本件兩造請求供擔保分別准予宣告假執行及免為假執行之宣
15 告，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當金額，分別准許
16 之。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
18 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
19 論述，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第390
21 條第2項、第392條第2項。

22 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
23 民事第六庭 法官 楊雅婷

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 23 日
28 書記官 丁文宏