

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3559號

01  
02  
03 原 告 賴宥樺  
04 訴訟代理人 黃燕光律師  
05 被 告 川達行銷有限公司

06  
07 法定代理人 曹麗玲

08  
09 被 告 王瑞龍

10  
11 共 同  
12 訴訟代理人 陳金村律師

13 上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國114年4月10日言  
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 一、原告主張：

20 (一)原告為從事仲介業之人員，以仲介房地產買賣為業。於民國  
21 112年10月3日、112年11月6日、112年11月30日先後仲介如  
22 附表所示三處土地，分別由附表所示買賣雙方成立買賣，並  
23 簽訂三項不動產買賣契約（下合稱系爭買賣契約），且系爭  
24 買賣契約均係由原告出面進行仲介事宜及完成訂立。而系爭  
25 買賣契約之賣方均為富堡地產開發有限公司（下稱富堡公  
26 司），其授權予被告川達行銷有限公司（下稱川達公司）代  
27 為銷售（下稱系爭仲介契約），並約定被告川達公司應給付  
28 成交價額1%之仲介費予與原告。是系爭仲介契約關係，存  
29 在於原告與被告川達公司之間。依附表所示，系爭仲介契約  
30 之仲介費，扣除已付之部分，尚欠新臺幣（下同）678,046  
31 元【計算式：186,212+345,729+146,105=678,046】未給

01 付。

02 (二)上開仲介費678,046元逾期未給付迄今多時，經原告多次催  
03 促仍未給付，嗣原告以113年11月19日律師函催被告支付上  
04 開仲介費，惟被告仍置之不理。系爭仲介契約關係，存在於  
05 原告與被告川達公司之間，已如前述，然被告王瑞龍為被告  
06 川達公司之法定代理人，系爭仲介契約上有被告川達公司用  
07 印及被告王瑞龍簽名，故認被告二人有主從關係，就系爭仲  
08 介契約應連帶負責。而支付系爭仲介契約仲介費時所書之字  
09 據上，付款人係由被告王瑞龍簽名，系爭仲介契約關係似可  
10 認為存在於原告與被告王瑞龍之間。為此，爰依民法第565  
11 條及第566條之規定，提起本件訴訟，請求被告二人連帶給  
12 付上開仲介費，另以預備聲明請求被告王瑞龍應給付上開仲  
13 介費等語。

14 (三)並聲明：1.被告應連帶給付原告678,046元及自起訴狀繕本  
15 送達之翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。  
16 2.願供擔保，請准宣告假執行；預備聲明：1.被告王瑞龍應  
17 給付原告678,046元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償之  
18 日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告  
19 假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)本件有關仲介大竹工業城房地產一節，係富堡公司委由被告  
22 川達公司負責行銷，而被告川達公司當時之負責人為被告王  
23 瑞龍，被告王瑞龍為行銷附表所示房地，乃與訴外人莊秋峰  
24 當店長所經營之昶成不動產仲介經紀社合作行銷。故原告係  
25 受雇於昶成不動產仲介經紀社，為其旗下之仲介人員。惟依  
26 法被告川達公司負責人王瑞龍係與昶成不動產仲介經紀社合  
27 作行銷附表所示房地，並非與原告個人簽約合作，故原告並  
28 無任何權利可向被告川達公司及王瑞龍請求給付仲介費，如  
29 其有與其雇主莊秋峰有仲介費分成之問題，應由渠二人自行  
30 解決，原告依法並不能直接向被告請求。

31 (二)再者，有關係爭仲介契約之仲介費原有約定1%，然嗣後因

01 情事變更而改為0.5%。被告王瑞龍曾於112年8月14日即以L  
02 ine通訊軟體通告包括原告在內之各仲介人，當時即清楚言  
03 明仲介費為0.5%，昶成不動產仲介經紀社負責人莊秋峰及  
04 原告亦均已知悉無誤，而當時原告所主張之系爭買賣契約均  
05 仍未成交，故被告並非在系爭買賣契約成交後反覆，故意不  
06 給付應給付之仲介費。

07 (三)後被告與昶成不動產仲介經紀社合作行銷，如附表所示之三  
08 家買方即聖衛樓梯扶手有限公司、承真科技有限公司（下稱  
09 承真公司）、承康有限公司與富堡公司分別簽訂系爭買賣契  
10 約，惟因嗣後承真公司所簽之買賣契約業經解除，故富堡公  
11 司並不計算仲介服務費給仲介人。是被告王瑞龍始於113年1  
12 0月16日與昶成不動產仲介經紀社之負責人莊秋峰及其仲介  
13 之員工即原告，會同結算至113年10月16日止所有有關銷售  
14 大竹工業城房地產之仲介費，言明被告已付清至當日為止之  
15 銷售仲介費用無誤，並於經三人親自簽名之字據上特別註明  
16 「銷售仲介費用結算付清至113年10月16日止無誤」等字，  
17 亦即被告王瑞龍已付清至當日為止有關大竹工業城建案就昶  
18 成不動產仲介經紀社所合作行銷應給付之仲介費，故被告並  
19 無欠原告任何仲介費可言等語，茲為抗辯。

20 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，  
21 請准宣告免為假執行。

### 22 三、得心證之理由

23 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張其與被告間就  
25 附表所示房地定有系爭仲介契約，依該契約請求被告連帶給  
26 付仲介費等語，為被告所否認，原告自應就此事實負舉證之  
27 責。

28 (二)經查，原告所提附表所示房地之不動產買賣契約（見本院卷  
29 第19-49頁），僅能見附表所示房地買賣之事實及其價金，  
30 未見原告與被告川達公司間是否有就該等房地約定由原告進  
31 行仲介服務。再查，原告所提手寫字據（見本院卷第55

01 頁)，其上記載「大竹工業城，銷售仲介費用結算付清至11  
02 3年10月16日止無誤，付款人：王瑞龍；受款人：莊秋峰、  
03 賴宥樺」等語，然此僅能證明王瑞龍曾就大竹工業城之銷售  
04 仲介費用給付予莊秋峰及原告，參以被告所提莊秋峰之名片  
05 （見本院卷第103頁），可見其上記載莊秋峰為昶成不動產  
06 仲介經紀社之店長，又原告所提大家房屋之字據（見本院卷  
07 第115頁），其上亦僅記載「公司名稱：昶成不動產仲介經  
08 紀社」等語，自有可能如被告所辯，被告川達公司係委由昶  
09 成不動產仲介經紀社仲介銷售，原告僅為昶成不動產經紀社  
10 之員工，自難憑此認定原告個人與被告川達公司間有成立系  
11 爭仲介契約。原告請求被告川達公司給付仲介費，並無理  
12 由。

13 (三)原告另請求被告王瑞龍與被告川達公司應連帶給付仲介費，  
14 然原告自承契約無明定（見本院卷第129頁），亦未主張任  
15 何應連帶給付之法律上依據，此部分主張亦無理由。再原告  
16 主張本院卷第55頁支付仲介費之字據上，付款人是被告王瑞  
17 龍簽名，是契約關係存在於原告與被告王瑞龍之間等語，然  
18 依前揭說明，僅能認定被告王瑞龍有給付仲介費用予莊秋峰  
19 及原告，無從徒憑此認定原告與被告王瑞龍間有系爭仲介契  
20 約存在，原告請求被告王瑞龍給付仲介費，亦無理由。

21 四、綜上所述，原告依系爭仲介契約，請求被告連帶或被告王瑞  
22 龍給付678,046元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原  
23 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁  
24 回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
26 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日  
29 民事第五庭 法 官 陳昱翔

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出

01 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
02 應一併繳納上訴裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 1 日

04 書記官 許瑞萍

05 【附表】

06

編號	土地坐落 (權利範圍及 面積詳不動產 買賣契約書)	買 方	賣 方	成交價額 (新臺幣)	仲介費 (成交價額1%)	尚欠仲介費 (新臺幣)
1	彰化市○○段 0000000○000 0000○0000○ 0000地號	聖衛樓梯扶手 有限公司	富堡地產開發 有限公司	37,242,400元	372,424元	186,212元
2	彰化市○○段 0000○0000○ 000000○0000 00地號	承真科技有限 公司	富堡地產開發 有限公司	34,572,900元	345,729元	345,729元
3	彰化市○○段 0000○0000○ 000000地號	承康有限公司	富堡地產開發 有限公司	29,221,000元	292,152元	146,105元