

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1720號

原告 金士頓不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳奕綸

訴訟代理人 陳振瑋律師

賴映淳律師

被告 依奇國際有限公司

法定代理人 陳筱婷

被告 鄧國士

宗良美

共同訴訟代理人 林俊宏律師

複代理人 廖昱軒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國一一一年五月五日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、七款、第二項定有明文。原告原起訴先位請求被告連帶給付原告新臺幣（下同）三百八十萬元本息，備位請求被告依奇

01 國際有限公司（下稱被告公司）給付一百六十八萬元本息
02 （見卷第九頁書狀），因備位之訴完全為先位之訴所包括，
03 與預備之訴（先、備位之訴不能並存）性質有間，經本院行
04 使闡明權，原告於民國一一〇年七月十九日首次言詞辯論期
05 日刪除備位聲明，僅就訴訟標的請求權基礎為先、備位（見
06 卷第一九五頁筆錄），原告前開變更，訴訟標的相同，基礎
07 事實同一，僅係刪除備位聲明，且於首次言詞辯論期日為
08 之，無礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被告無異議而為本
09 案言詞辯論，於法自無不合，合先敘明。

10 乙、實體方面

11 一、原告部分：

12 （一）訴之聲明：

13 1 被告應連帶給付原告三百八十萬元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

15 2 願供擔保請准宣告假執行。

16 （二）原告起訴主張：

17 1 坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號、
18 權利範圍各一萬分之三九六之土地，及其上建號同段第六
19 〇三、六〇四號、門牌號碼臺北市○○區○○路○○○
20 號十二樓、一五六號十二樓房屋（下分別稱一五四號房
21 屋、一五六號房屋，合稱本件房屋，分別與所配賦之前述
22 土地持分合稱一五四號房地、一五六號房地，全部合稱本
23 件房地），原為被告公司所有。一〇七年間，被告公司有
24 意出售本件房地，遂於一〇七年七月四日與原告訂立一般
25 委託銷售契約（下稱本件委託銷售契約），約定由被告公
26 司委託原告自同日起至同年十二月三十一日止期間，以總
27 價一億二千二百萬元及約定之付款方式仲介銷售本件房
28 地，被告公司於買賣成立時，給付原告按實際成交價百分
29 之四計算之服務報酬，被告公司仍得自行銷售或委託第三
30 人居間仲介，原告如已提供被告公司曾經仲介之客戶資
31 料，而被告公司於委託期間屆滿後二個月內，逕與該客戶

01 成交，除經其他不動產經紀業仲介成交者外，視為原告已
02 完成仲介之義務，被告公司仍應支付約定之服務報酬；一
03 0八年一月三日雙方延長本件委託銷售契約之委託銷售期
04 間至同年十二月三十一日止，被告公司並修正原委託銷售
05 總價為九千八百九十五萬元，同年四月間再降為九千八百
06 五十萬元（即扣除百分之四之居間報酬後，被告公司實際
07 可取得約九千四百五十六萬元、近九千五百萬元價款）。

08 2 被告鄧國士於一0八年三月間委託訴外人中信房屋仲介股
09 份有限公司（下稱中信房屋）加盟店天樸不動產股份有限
10 公司（下稱天樸公司）與原告接洽，經原告協助於同年四
11 月二日實地察看本件房地後，天樸公司亦與原告簽立物件
12 流通協議書，約定就本件房地之居間分享服務報酬，鄧國
13 士並於同年五月二十五日以配偶即被告宗良美名義簽立附
14 停止條件定金（斡旋金）委託書，檢附鄧國士所簽發、發
15 票日為同年五月九日、以國泰世華商業銀行民權分行為付
16 款人、以被告公司為受款人、面額五十萬元、票據號碼H
17 A 1 4 1 0 6 7 6號之支票一紙（下稱本件斡旋金支票），
18 提出總價八千九百五十萬元之要約，斡旋期間至同年五月
19 九日止（後延長至同年五月十三日），由天樸公司出示予
20 原告。原告公司店長汪敬德於同年四月二十九日以電子通
21 訊軟體（LINE）向天樸公司營業員陳偉夫透露被告公司底
22 價為九千五百萬元，鄧國士乃串聯訴外人葉耀仁，於同年
23 五月十四日，由葉耀仁以總價五千二百一十一萬二千元、
24 鄧國士以總價四千二百二十六萬八千元（合計九千四百三
25 十八萬元），分別向被告公司買受一五四號房地、一五六
26 號房地，而均於同年六月十日完成所有權移轉登記。被告
27 三人前述私下成交、規避給付原告服務報酬之行為，違反
28 誠實信用原則，係共同以背於善良風俗之方式加損害於原
29 告，致原告損失原可收取之服務報酬三百七十七萬五千二
30 百元即被告公司本件房地實際成交總價九千四百三十八萬
31 元之百分之四，爰先位依民法第一百八十四條第一項、第

一百八十五條第一項規定，請求被告連帶賠償三百八十萬元，備位依本件委託銷售契約第五條第一項、第十條第二款之約定，請求被告公司給付服務報酬一百六十九萬零七百二十元即被告公司與鄧國士間就一五六號房地實際成交價四千二百二十六萬八千元百分之四，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告以被告公司擬出售面積共約一二六・〇七坪之本件房地，自一〇七年七月間起，與原告、中信房屋仲介股份有限公司加盟店巨天不動產仲介經紀有限公司等多家不動產仲介、經紀公司簽訂非專任委託之一般委託銷售契約；被告鄧國士於一〇八年四月間透過任職中信房屋、熟識之不動產仲介業務人員陳偉夫，物色面積約五十坪、適於其子訴外人鄧博遠經營會計師事務所之用不動產，經陳偉夫帶看本件房地後，鄧國士即以配偶被告宗良美名義出具斡旋金委託書，但因每坪七十一萬元之出價過低，本件房地面積亦超逾所需，鄧國士不願提高價額，斡旋金委託契約於同年五月九日終止，陳偉夫即退回斡旋金支票，被告公司與鄧國士、宗良美並未經由前述陳偉夫斡旋過程獲悉他方之姓名及聯絡方式。嗣因長期投資不動產之訴外人葉耀仁透過中間人即訴外人邱冠耀居間，與被告公司議定以每坪約七十四萬八千五百元價格買受本件房地，而鄧博遠適負責辦理葉耀仁、邱冠耀所營公司之會計簽證作業，鄧國士始亦經由邱冠耀與葉耀仁商議，將其中面積較小之一五六號房地轉由鄧國士以相同價額買受，鄧國士與被告公司間買賣並非經原告居間成立，交易過程合於一般商業交易習慣、無背於善良風俗，原告曾對被告公司負責人、鄧國士、宗良美、葉耀仁提出刑事告訴，已經檢察官不起訴處分確定；被告公司既未取得鄧國士、宗良美之姓名及聯繫

01 資料，亦與本件委託銷售契約第十條第二款約定不符，況
02 該約款已經原告與被告公司合意排除適用；如認被告公司
03 應依該約款給付違約金，請求酌減等語，資為抗辯。

04 三、原告主張本件房地原為被告公司所有，被告公司於一〇七年
05 七月四日與該公司訂立本件委託銷售契約，約定由被告公司
06 委託該公司自同日起至同年十二月三十一日止期間，以總價
07 一億二千二百萬元及約定之付款方式仲介銷售本件房地，被
08 告公司於買賣成立時，給付該公司按實際成交價百分之四計
09 算之服務報酬，被告公司仍得自行銷售或委託第三人居間仲
10 介，該公司如已提供被告公司曾經仲介之客戶資料，而被告
11 公司於委託期間屆滿後二個月內，逕與該客戶成交，除經其
12 他不動產經紀業仲介成交者外，視為該公司已完成仲介之義
13 務，被告公司仍應支付約定之服務報酬，一〇八年一月三日
14 雙方延長本件委託銷售契約之委託銷售期間至同年十二月三
15 十一日止，被告公司並修正原委託銷售總價為九千八百九十
16 五萬元，同年四月間再降為九千八百五十萬元，即扣除百分
17 之四服務報酬後，被告公司實際可取得約九千四百五十六萬
18 元、近九千五百萬元價款；被告鄧國士於一〇八年三月間委
19 託中信房屋加盟店天樸公司與該公司接洽，並於同年月二十
20 五日以配偶即被告宗良美名義簽立附停止條件定金（斡旋
21 金）委託書，檢附鄧國士所簽發之本件斡旋金支票，提出總
22 價八千九百五十萬元之要約，斡旋期間至同年五月九日止，
23 由天樸公司出示予該公司，同年五月十四日，由訴外人葉耀
24 仁以總價五千二百一十一萬二千元、鄧國士以總價四千二百
25 二十六萬八千元（合計九千四百三十八萬元），分別向被告
26 公司買受一五四號房地、一五六號房地，而均於同年六月十
27 日完成所有權移轉登記之事實，業據提出建物登記謄本、異
28 動索引、不動產一般委託銷售契約書、內容變更合意書、電
29 子通訊列印、不動產加盟店物件流通協議書、附停止條件定
30 金（斡旋金）委託書影本、支票影本為證（見卷第二七至六
31 十、二三九、二四一、二四七至二六二、五八七至五九一

頁），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。
但原告主張被告三人前述私下成交、規避給付該公司服務報酬之行為，違反誠實信用原則，係共同以背於善良風俗之方式加損害於該公司，致該公司損失原可收取之服務報酬三百七十七萬五千二百元，被告應依民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項規定連帶如數賠償，被告公司另應依本件委託銷售契約第十條第二款約定，給付該公司服務報酬一百六十九萬零七百二十元部分，則為被告否認，辯稱：被告公司與鄧國士、宗良美並未於委託天樸公司斡旋本件房地買賣過程中，獲悉他方之姓名及聯絡方式，鄧國士就一五六號房地與被告公司成立買賣契約，非經原告居間、與原告無涉，本件委託銷售契約第十條之約定已經雙方合意排除，本件情形亦與第十條第二款之約定不符，且違約金數額過高請求酌減等語。

四、茲分述如下：

（一）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；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；不能知其中孰為加害人者亦同，民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項固有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明定。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則；依民法第一百八十四條第一項前段規定，

01 侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
02 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損
03 害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請
04 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任；就歸
05 責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責
06 任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定
07 之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生人）之情形下，
08 行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務；就違法
09 性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為
10 或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認
11 為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」
12 與「行為自由」之旨意，最高法院十七年上字第九一七
13 號、十八年上字第一六八五號、四十三年台上字第三七七
14 號、一〇〇年度台上字第三二八號著有判例、裁判闡釋甚
15 明。

16 （二）原告先位依民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條
17 第一項規定，請求被告連帶給付原告三百八十萬元，無非
18 以被告公司與該公司訂有本件委託銷售契約，被告鄧國士
19 曾於一〇八年三月二十五日以被告宗良美名義與天樸公司
20 簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書，檢附鄧國士所簽
21 發之本件斡旋金支票，提出總價八千九百五十萬元之要
22 約，由天樸公司出示予該公司，被告公司於同年五月十四
23 日與葉耀仁以總價五千二百一十一萬二千元、與鄧國士以
24 總價四千二百二十六萬八千元（合計九千四百三十八萬
25 元）訂立不動產買賣契約，分別將一五四號房地、一五六
26 號房地出售葉耀仁、鄧國士，並均於同年六月十日完成所
27 有權移轉登記為論據，被告則以前詞置辯。經查：

28 1 法人乃法律上擬制之人格，其一切事務必須依靠其代表人
29 或受僱人行使職權或執行職務始得為之，無故意過失之可
30 言，是民法第一百八十四條所規定之侵權行為類型，均適
31 用於自然人之侵權行為，法人無適用之餘地，而民法第一

百八十五條規定之共同侵權行為，須共同行為人皆已具備侵權行為之要件始能成立（最高法院二十二年上字第三四三七號裁判意旨參照），是法人亦無適用民法第一百八十五條規定共同侵權行為之餘地；法人僅於其董事或其他有代表權人，因執行職務所加於他人之損害，或員工因執行職務，不法侵害他人之權利時，始依民法第二十八條、第一百八十八條規定與行為人連帶負賠償之責；如謂法人得逕依民法第一百八十四條規定負責，不唯悖於民法第一百八十四條所定主觀構成要件，且架空民法第二十八條、第一百八十八條之規定。本件被告公司為法人，無故意過失之可言，原告逕依民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項規定請求被告公司與鄧國士、宗良美連帶負賠償之責，已非有據。

2 被告辯稱被告公司擬出售面積共約一二六・〇七坪之本件房地，自一〇七年七月間起，與原告等多家不動產仲介、經紀公司簽訂非專任委託之一般委託銷售契約，鄧國士於一〇八年四月間透過任職中信房屋、熟識之不動產仲介業務人員陳偉夫，物色面積約五十坪、適於其子訴外人鄧博遠經營會計師事務所之用不動產，經陳偉夫帶看本件房地後，鄧國士即以配偶宗良美名義出具幹旋金委託書，但因每坪七十一萬元之出價過低，本件房地面積亦超逾所需，鄧國士不願提高價額，幹旋金委託契約於同年五月九日終止，陳偉夫即退回幹旋金支票，嗣因長期投資不動產之訴外人葉耀仁透過中間人即訴外人邱冠耀居間，與被告公司議定以每坪約七十四萬八千五百元價格買受本件房地，而鄧博遠適負責辦理葉耀仁、邱冠耀所營公司之會計簽證作業，鄧國士始亦經由邱冠耀與葉耀仁商議，將其中面積較小之一五六號房地轉由鄧國士以相同價額買受等情，亦據提出一般委託銷售契約書、名片為憑（見卷第一六七至一七五頁），且與鄧國士、宗良美、葉耀仁、被告公司法定代理人陳筱婷、居間人邱冠耀、被告公司員工吳璿玲、不

動產仲介業務人員陳偉夫在臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢）一〇八年度他字第八一二五號、一〇九年度偵字第一四三六七號詐欺等案件之供述、具結後證述情節互核一致，此經本院調取前述卷宗審認明確；邱冠耀、陳偉夫與被告公司（及其法定代理人陳筱婷）、鄧國士、宗良美、葉耀仁間均無任何僱傭、委任、親屬關係，吳璿玲雖為被告公司員工，前述交易與其亦無任何法律上、經濟上利害關係，衡情邱冠耀、陳偉夫、吳璿玲應無甘冒偽證罪責而為虛偽陳述之可能或必要，所述應屬客觀可採；則被告所辯被告公司與鄧國士、葉耀仁間就本件房地成立買賣契約過程，尚非子虛。

3 原告與被告公司間本件委託銷售契約固約定被告公司自一〇七年七月四日起至同年十二月三十一日（後延長至一〇八年十二月三十一日）止，委託原告以總價一億二千二百萬元（後降為九千八百九十五萬元、再降為九千八百五十萬元，即扣除百分之四服務報酬後，被告公司實際可取得約九千四百五十六萬元、近九千五百萬元價款）及約定之付款方式仲介銷售本件房地，被告公司於買賣成立時，給付該公司按實際成交價百分之四計算之服務報酬，前已述及。惟本件委託銷售契約並未限制被告公司自行或經由他人居間銷售本件房地，此由本件委託銷售契約之名稱為「不動產『一般』委託銷售契約書」，而非「專任」委託銷售契約，第六條「委託人之義務」第(一)項明定：「委託人仍得自行銷售獲委託第三人居間仲介，惟應於成交或收受定金前通知受託人，以避免重複成交之情形」即明（見卷第三九、四十頁），且①契約第六條「委託人之義務」第(二)至(七)項僅約定稅費負擔、締約後所應提供之文件（代理人授權書、印鑑證明、不動產標的現況說明書、所有權狀及身分證件影本、相關圖說執照）、同意原告與同業聯賣配對、配合原告帶看業務等，並無隻字片語提及被告公司不得自行或經由他人居間，銷售本件房地、與買方聯

01 繫、議價及成立買賣契約，②契約第五條第(一)項約定被告
02 公司於經原告居間成立買賣契約時，方負有給付原告按實
03 際成交價百分之四計算服務報酬之義務，③契約第十條第
04 二款亦已就被告公司於委託銷售期滿後二個月內，非經其
05 他不動產經紀業之居間，而與原告曾經仲介並已提供資料
06 之客戶成交時，被告公司應按契約第五條約定計付服務報
07 酬另為約定（同條其餘約款與本件無涉，爰不贅述），足
08 見被告公司不唯並非必須經由原告居間銷售本件房地，得
09 自行銷售或經由他人居間銷售，且於原告未能於委託銷售
10 期間依委託銷售之條件（即扣除服務報酬後，被告公司實
11 際可取得約九千四百五十六萬元、近九千五百萬元價款，
12 及約定之付款方式）覓得買方與被告公司訂立買賣契約
13 前，被告公司亦無給付原告服務報酬之義務，僅於合乎契
14 約第十條第二款所定情形時，被告公司另負給付原告服務
15 報酬之義務；參諸本件委託銷售契約訂立後，原告僅於八
16 個月餘後之一〇八年三月間，與中信房屋加盟店天樸公司
17 合作，覓得鄧國士以宗良美名義提出斡旋金出價八千九百
18 五十萬元，此經原告自承在卷，且為被告所不爭執，而該
19 出價數額與被告公司所定最低實際取得價款數額（九千四
20 百五十六萬元）已有五百零六萬元之高額差距，與加計原
21 告服務報酬後之底價九千八百五十萬元更有高達九百萬元
22 之鉅額差距，該等價格差異絕非迴避原告居間報酬即可彌
23 平；再者，被告公司就本件房地與葉耀仁、鄧國士間所定
24 買賣契約，總價為九千四百三十八萬元，迭已提及，仍略
25 低於被告公司所定最低實際取得價款數額（九千四百五十
26 六萬元）約十八萬元，倘經由原告居間，被告公司實際取
27 得之價額尚須扣除百分之四即三百七十七萬五千二百元之
28 原告居間服務報酬，將遠低於被告公司所定最低實際取得
29 價款之數額而不為被告公司接受，反之，被告公司與葉耀
30 仁、鄧國士間買賣契約之總價猶低於該公司原定最低實際
31 取得價款數額，葉耀仁、鄧國士亦顯無再提高買賣價金數

01 額以支應原告居間服務報酬之意願，簡言之，除原告不收
02 取分毫或同意僅收取數萬元之居間服務報酬外，被告公司
03 與鄧國士、葉耀仁顯無經由原告之居間達成意思合致、成
04 立買賣契約之可能。則被告公司於一〇八年五月十四日經
05 由邱冠耀之居間，自行將本件房地以接近底價（即被告公
06 司共實際取得價款九千四百三十八萬元，略低於原定最低
07 實際取得價款數額九千四百五十六萬元）之價額出售並移
08 轉予葉耀仁、鄧國士，動機非在規避原告服務報酬，手段
09 及方式合於法律規定、交易習慣與事理常情，並無違反誠
10 實信用原則，亦難謂背於善良風俗。況被告公司原則僅在
11 原告於委託銷售期間依委託銷售之條件（即扣除服務報酬
12 後，被告公司實際可取得約九千四百五十六萬元、近九千
13 五百萬元價款，及約定之付款方式）覓得買方與被告公司
14 訂立買賣契約時，方負有給付原告服務報酬之義務，但原
15 告訂立本件委託銷售契約後，歷經十個月仍未能依委託銷
16 售之條件覓得買方與被告公司訂立買賣契約，前業敘明，
17 豈有被告公司在本件委託銷售契約明文許可情形下，經由
18 他人居間，以原告未能覓得之交易條件與非屬原告提供之
19 客戶鄧國士、葉耀仁成立買賣契約，竟侵害原告從不存在
20 之服務報酬權利之理？原告未因被告公司就本件房地與葉
21 耀仁、鄧國士訂立買賣契約、將本件房地出售移轉予葉耀
22 仁、鄧國士，而受有任何損害甚明。

23 4 鄧國士、宗良美與原告毫無干係，對原告本即不負任何法
24 律上、契約上注意義務；而除別有特殊目的外（例如炒
25 作、作價、公益捐輸義賣），買受人尋求以較低之價額購
26 入同一標的，為人情事理之常，本難謂背於善良風俗；宗
27 良美授權配偶鄧國士以其名義與天樸公司簽立附停止條件
28 定金（斡旋金）委託書，檢附斡旋金支票就本件房地提出
29 總價八千九百五十萬元之要約，性質屬一般配偶間相互授
30 權及社會正常交易行為，且客觀上毫無不法侵害他人權
31 利、以背於善良風俗方式加損害於他人之可言；鄧國士以

01 配偶宗良美名義與天樸公司簽立附停止條件定金（幹旋
02 金）委託書，檢附幹旋金支票就本件房地提出總價八千九
03 百五十萬元之要約，出價未獲接受後，於同年五月十四日
04 以總價四千二百二十六萬八千元就其中一五六號房地與被
05 告公司訂立不動產買賣契約，而於同年六月十日完成所有
06 權移轉登記，性質亦屬社會一般正常交易行為、經濟活
07 動，客觀上仍毫無不法侵害他人權利、以背於善良風俗方
08 式加損害於他人之可言；況原告並未能依被告公司委託銷
09 售之條件覓得買方與被告公司訂立買賣契約，而未對被告
10 公司取得服務報酬之權利，依當時客觀情狀，原告亦無取
11 得服務報酬權利之可能，原告自不因宗良美授權配偶鄧國
12 士簽立幹旋金委託書、就本件房地出價，及鄧國士以宗良
13 美名義簽立幹旋金委託書、就本件房地出價，以及於同年
14 五月十四日以總價四千二百二十六萬八千元就其中一五六
15 號房地與被告公司訂立不動產買賣契約，受有任何損害。

16 5 至原告反覆稱該公司店長汪敬德於一〇八年四月二十九日
17 以電子通訊軟體向陳偉夫透露被告公司底價為九千五百萬
18 元，鄧國士乃串聯葉耀仁，於同年五月十四日，由葉耀仁
19 以總價五千二百一十一萬二千元、鄧國士以總價四千二百
20 二十六萬八千元（合計九千四百三十八萬元），分別向被
21 告公司買受一五四號房地、一五六號房地，而均於同年六
22 月十日完成所有權移轉登記，亦無可採，蓋被告公司得自
23 行銷售本件房地，迭已提及，是被告公司固非不得於買方
24 直接詢價時，對外透露其最低實際取得價格，但原告受託
25 銷售之價額含括百分之四服務報酬，是除原告同意不收取
26 服務報酬外，買賣價格需於被告公司所欲取得之最低實際
27 價額之上，加計服務報酬，則原告於居間過程中，對有意
28 出價者透露被告公司所欲實際取得之最低價款數額，在買
29 受人尋求以較低之價額購入同一標的為人情事理之常，且
30 本件委託銷售契約僅為一般委託銷售，非專任委託，被告
31 公司得不經由居間自行銷售本件房地情形下，將產生「使

01 有意買受者之出價以被告公司所欲實際取得之最低價款數
02 額為上限」效果，顯有害於被告公司利用不動產經紀、仲
03 介業者就本件房地之銷售取得更高價額；且由原告所提汪
04 敬德與陳偉夫間電子通訊列印（見卷第二六三頁），及陳
05 偉夫於一〇九年二月二十六日在臺北地檢一〇八年度他字
06 第八一二五號案件之證述，陳偉夫不唯並未主動探詢被告
07 公司就本件房地所欲實際取得之最低價款數額，或被告公
08 司委託原告銷售之數額，而係汪敬德主動透露，且未曾將
09 該最低價額轉告鄧國士或宗良美。再者，不動產仲介、經
10 紀業者，為免客戶私自交易、迴避居間服務報酬，於交易
11 條件合致前，甚且買賣契約書訂立前，均對於買方、賣方
12 之身分加以保密，此為本院職務上所知之事，由鄧國士以
13 宗良美名義出具之附停止條件定金（斡旋金）委託書，其
14 上固有宗良美之簽名、身分證統一編號，但無任何電話、
15 住址等聯繫方式亦可得見（見卷第五一、二四一頁）；本
16 件斡旋金支票固為鄧國士所簽發，但其上發票人之印文字
17 體已難輕易辨識姓名究為何，且仍無任何鄧國士之電話、
18 住址等聯繫方式（見卷第二三九、二四〇頁）；是被告公
19 司縱因原告違反本件委託銷售契約之約定，執意將鄧國士
20 以宗良美名義出具、出價僅八千九百五十萬元、遠低於委
21 託銷售價額達九百萬元之附停止條件定金（斡旋金）委託
22 書暨本件斡旋金支票，提出予被告公司承辦人吳璿玲轉交
23 法定代理人閱覽，姑不論被告公司法定代理人因是紙委託
24 書出價過低而直接拒絕、無意細究內容，甚且斥責轉交該
25 等低出價委託書之吳璿玲（見卷第三三三、三三六頁筆
26 錄），被告公司仍無從據以取得與鄧國士、宗良美聯繫之
27 資訊。況宗良美（鄧國士）之出價低於被告公司所欲實際
28 取得之最低價款數額達五百餘萬元，低於本件委託銷售契
29 約委託銷售價額更達九百萬元之鉅，前曾敘及，無論宗良
30 美（鄧國士）資力如何，是否巨商富賈，被告公司顯無特
31 意抄錄、記憶該等出價顯然過低者之姓名、名稱，並私自

01 聯繫之必要。至鄧國士固非無可能因簽發本件斡旋金支
02 票，由其中受款人之記載知悉賣方為何，惟我國不動產採
03 公示制度，不動產登記之所有權人本得查詢得知，且本件
04 房地既為商業用，查詢方法更為多元，例如詢問大樓管理
05 人員、周邊房屋仲介商甚至承租人等，且如前所述，鄧國
06 士對於原告不負任何義務，非必要使原告經由本件房地之
07 交易獲利，自得利用自身智識、能力、經驗尋求以較低價
08 額買受同一標的。

09 6 參諸①鄧國士終以總價四千二百二十六萬八千元向被告公
10 司買受面積較小之一五六號房地，足見鄧國士所辯，本件
11 房地價額過高且面積超逾所需，無意提高總價至九千四百
12 餘萬元，非無可採；②證人即一五四號房屋原承租人眾博
13 法務事務所負責人許兆慶律師到庭結證略稱：一五四號房
14 屋移轉後，新所有權人（房東）表明原租期屆滿即不再續
15 約（見卷第四二〇頁筆錄）；證人即一五六號房屋原承租
16 人天賦夢想家顧問有限公司負責人洪幼龍亦到庭結證略
17 稱：一五六號房屋移轉後，新所有權人（房東）曾表示有
18 使用一五六號房屋需求，詢問能否提早終止租約，但因其
19 所營公司未能覓得新辦公處所，故未能提早退租（見卷第
20 四二三頁筆錄）；證人許兆慶、洪幼龍與兩造俱無宿怨仇
21 隙或故舊親誼，此為兩造所不爭執，衡情應無甘冒偽證罪
22 責為虛偽陳述之可能或必要，所述應屬客觀可採，亦即一
23 五四號房地、一五六號房地於一〇八年六月十日移轉予葉
24 耀仁、鄧國士後，均於原租期屆滿後取回。而一五四號房
25 屋現為葉耀仁或被告共同訴訟代理人林俊宏律師所經營之
26 公司主事務所登記址，一五六號房屋現為鄧國士、宗良美
27 之子鄧博遠、邱冠耀、葉耀仁所經營之公司主事務所登記
28 址，此經原告指陳詳明，有經濟部商業司商工登記公示資
29 料查詢單、公司網頁列印可佐（見卷第五四一至五八〇
30 頁），且為被告所不爭執，一五六號房屋既確供鄧博遠所
31 營公司營運之用，是鄧國士辯稱買受一五六號房地係為供

01 子鄧博遠從事會計師業務之用，亦為實在。至一五四號房
02 屋供被告共同訴訟代理人所營公司設立登記，及一五六號
03 房屋供邱冠耀、葉耀仁所營公司主事務所登記等情，無礙
04 鄧國士所辯，因子鄧博遠與葉耀仁、邱冠耀交好，而得以
05 請求葉耀仁將一五六號房地讓與其買受一節。

06 7 綜上，被告公司為法人，無民法第一百八十四條第一項、
07 第一百八十五條第一項規定之適用，且無證據足認被告有
08 故意不法侵害原告權利之行為或故意以背於善良風俗方法
09 加損害於原告情事，原告亦無任何權利受損，原告依民法
10 第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項規定請求
11 被告連帶賠償三百八十萬元本息，難認有據。

12 (三) 本件委託銷售契約第十條「違約之處罰」第二款約定：
13 「委託人（即被告公司）如有下列情形之一者，視為受託
14 人（即原告）已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條
15 約定之服務報酬，並應一次付予受託人：．．．2.受託人
16 已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間
17 屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者，但經其他
18 不動產經紀業仲介成交者，不在此限」（見卷第四一
19 頁）。原告備位依上述約定請求被告公司給付一百六十九
20 萬零七百二十元，則以該公司曾經提供鄧國士、宗良美之
21 資料予被告公司，被告公司逕與鄧國士就一五六號房屋成
22 交為論據。然查：

23 1 鄧國士係以宗良美名義簽立附停止條件定金（斡旋金）委
24 託書，出價八千九百五十萬元，迭已提及，是原告縱違反
25 本件委託銷售契約之約定，執意將該以宗良美名義出具、
26 出價僅八千九百五十萬元、遠低於委託銷售價額達九百萬
27 元之附停止條件定金（斡旋金）委託書暨本件斡旋金支
28 票，提出予被告公司承辦人吳璿玲轉交法定代理人閱覽，
29 縱不論被告公司法定代理人因是紙委託書出價過低而直接
30 拒絕、無意細究內容，甚且斥責轉交該等低出價委託書之
31 吳璿玲，首揭約款所謂「曾經仲介之客戶」至多僅為簽立

01 幹旋金委託書、經原告提供予被告公司之出價者，至幹旋
02 金票據由何人簽發則非所問，是被告公司所獲悉之「客
03 戶」僅「宗良美」一人，而非鄧國士，且無相關聯繫資
04 料。

05 2 原告雖引員工汪敬德證述為憑，指業已詳細告知被告公司
06 承辦人吳璿玲關於鄧國士、宗良美之背景、買受本件房地
07 之目的云云（見卷第三三三、三三四頁筆錄），惟汪敬德
08 為原告員工，本件訴訟結果於其有相當經濟上利害關係，
09 所述已有偏頗之虞而難遽採，且汪敬德竟在臺北地檢一〇
10 八年度他字第八一二五號詐欺等案件作證時，謊稱原告與
11 被告公司間就本件房地為專任委託銷售（檢察官問：「依
12 奇公司有委託你們獨家代理該不動產嗎？」，答：
13 「有」），意圖營塑被告公司必須經由原告居間、無權自
14 行或委託他人居間銷售本件房地之不實外觀，所述顯難採
15 憑；而由原告所提一〇八年五月十六日汪敬德與吳璿玲間
16 電話錄音暨譯文（見卷第四八三至四八九頁），汪敬德係
17 稱所介紹之買方為建設公司、建設公司負責人，子為律
18 師，鄧國士購買本件房地供其子經營律師事務所云云，經
19 吳璿玲詢問買方姓氏，先答稱「宗」，後補充「鄧」，甚
20 且未完整敘述姓名，另一再反覆強調為建設公司云云，吳
21 璿玲則始終表示不清楚是否同一人，並明確表示未曾注意
22 本件幹旋金支票之發票人姓名；而實則「宗」姓固然甚為
23 少見，「鄧」姓則非罕有姓氏，鄧國士亦非公眾人物，其
24 背景為何、與宗良美關係為何，均非多數人所知悉，尤其
25 鄧國士之子並非律師，汪敬德之資訊亦非無錯誤，如何能
26 以該等片面口語陳述、雜亂且真偽夾雜之資訊，指原告業
27 曾仲介並提供「鄧國士」此一客戶資料？

28 3 況本件委託銷售契約委託銷售期限至一〇八年十二月三十
29 一日止，被告公司於一〇八年五月十四日與鄧國士就一五
30 六號房地訂立買賣契約，與契約第十條第二款約定亦屬有
31 間。綜上，並無證據足認鄧國士為原告曾仲介並提供資料

之客戶，被告公司於一〇八年五月十四日與鄧國士就一五六號房地訂立買賣契約，與契約第十條第二款約定之構成要件有間，原告依契約第十條第二款約定請求被告公司給付服務報酬一百六十九萬零七百二十元，仍非有據。

五、綜上所述，被告公司為法人，無民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項規定之適用，且無證據足認被告有故意不法侵害原告權利之行為或故意以背於善良風俗方法加損害於原告情事，原告亦無任何權利受損，並無證據足認鄧國士為原告曾仲介並提供資料之客戶，被告公司於一〇八年五月十四日與鄧國士就一五六號房地訂立買賣契約，與契約第十條第二款約定構成要件有間，從而，原告依民法第一百八十四條第一項、第一百八十五條第一項規定請求被告連帶賠償三百八十萬元，依契約第十條第二款約定請求被告公司給付一百六十九萬零七百二十元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

以上正本係照原本作成。

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 5 月 30 日
書記官 江柏翰