

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6455號

原告 莊添福

被告 許博賢

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年11月15日委託訴外人住商不動產明德捷運加盟店（即安心住不動產經紀業有限公司）銷售門牌號碼新北市○○區○○街00○○號房屋（下稱系爭房屋），委託底價為新臺幣（下同）1,200萬元整，原告為承辦人，而依專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第5條約定，買賣契約成立後受託人得向委託人收取服務費，其數額為實際成交價之4%。今達成底價目標，原告通知被告至臺北市○○區○○路000號1樓簽買賣契約，無奈被告置之不理，被告違約造成公司人力、物力、廣告、交通費損失，且銷售期間帶看30組等情，爰依系爭契約第5條約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告48萬元。

二、被告則略以：系爭契約之締約當事人為被告及訴外人安心住不動產經紀業有限公司（下稱安心住公司），原告顯非系爭契約之締約人，且原告於其歷次書狀中亦自陳被告並非委託原告個人，兩造間並無契約關係，是原告本件請求顯無理由；此外，系爭契約原約定委託銷售期間為自112年11月15日起至113年3月31日止，委託底價為1,460萬元，期間安心住公司之承辦仲介即原告僅曾於000年0月間提出買方簽署之

01 買賣議價委託書與支票1紙通知被告有買方願意議價，然因
02 至上開委託期間將屆至時均無人出價達底價1,460萬元，原
03 告遂勸說被告於113年3月25日變更委託銷售底價至1,200萬
04 元，並另簽立委託銷售/出租契約內容變更同意書（下稱系
05 爭變更同意書），且將委託期間延長至113年6月30日止，然
06 因安心住公司之仲介遲遲無法覓得出價達變更後底價之
07 1,200萬元之買方，且房地產開始飆漲，上開變更底價較市
08 場行情顯為過低，被告乃告知原告有人願意出價高於1,200
09 萬元，原告並回覆「了解」等語。然原告竟於113年5月6日
10 告知被告有買方有機會加價至1,200萬元，被告雖感錯愕，
11 然仍明確答覆原告已不願以1,200萬元出售系爭房屋並將另
12 指示底價等語，詎原告於明知在買方出價達底價前，委託人
13 即被告依法有權變更底價，且已明知被告已通知欲提高底價
14 之情形下，竟蠻橫於113年5月7日通知被告稱買方確認成交
15 價1,200萬元，並片面要求被告簽約，且未依系爭契約第7條
16 第5點之約定於24小時內提出買方要約書予被告，顯係違
17 約，被告乃於113年5月中以存證信函向安心住公司終止系爭
18 契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (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，
21 民事訴訟法第277條本文亦有明定。又債權債務之主體，以
22 締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債
23 權債務關係即存在於該締約之當事人間。而債權契約為特定
24 人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人
25 間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人
26 請求給付（最高法院112年度台上字第2295號、112年度台上
27 字第1793號判決意旨參照）。

28 (二)經查，本件原告依系爭契約第5條約定，起訴請求被告給付
29 服務報酬48萬元等情，固據提出系爭契約、系爭變更同意書
30 等件為憑（見本院卷第13至15、85至91頁），然稽諸系爭契
31 約、系爭變更同意書所載，上開契約之委託人固為被告，受

託人則為「住商不動產明德捷運加盟店安心住不動產經紀業有限公司」，而非原告個人，故系爭契約及系爭變更同意書之兩造當事人為被告與「住商不動產明德捷運加盟店安心住不動產經紀業有限公司」甚明。準此以觀，系爭契約及系爭變更同意書既係存在於被告與訴外人住商不動產明德捷運加盟店安心住不動產經紀業有限公司之間，並非兩造之間，則本於債之相對性原則，原告既非締結系爭契約及系爭變更同意書之當事人，而非債權債務關係之主體，自不得依系爭契約第5條約定向被告請求給付服務報酬。

四、綜上所述，原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付48萬元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
臺北簡易庭 法 官 戴于茜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。

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 113 年 9 月 24 日
書記官 徐宏華