

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第679號

原告 千畝田開發有限公司

法定代理人 劉玉素

訴訟代理人 李冠穎律師

複代理人 廖乙潔律師

訴訟代理人 蔣佩珊律師

劉君豪律師

被告 向達建設有限公司

法定代理人 溫玉湧

訴訟代理人 林維哲律師

駱怡雯律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國113年1月4日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,559,190元，及自民國112年4月26
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔47%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣519,000元供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣1,559,190元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告原名稱為千畝田實業有限公司，嗣變更為千畝田開發有
限公司，並以劉玉素代表執行職務，此有經濟部商工登記公
示資料在卷可佐（本院卷1第193頁、卷2第353頁），經核尚
無不合。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
03 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原
04 告主張兩造與訴外人新創造建設有限公司（下稱新創造公
05 司）於民國111年4月6日共同簽立委託銷售合約書（下稱系
06 爭契約），依系爭契約法律關係及民法第101條第1項、第22
07 6條、第227條、第184條第1項後段規定聲明請求：(一)被告應
08 給付原告新臺幣（下同）3,297,017元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告
10 願供擔保，請准宣告假執行（本院卷1第9、13、15頁）。原
11 告之請求權基礎迭經變更，最後依系爭契約法律關係及民法
12 第101條第1項、第226條、第227條第1項、第184條第1項後
13 段、第546條第3項、第565條、第568條規定請求被告給付服
14 務費1,559,190元，並擇一為有利原告之判決；另依民法第2
15 27條第1項、第546條第3項規定請求被告給付行銷廣告費損
16 害1,744,767元（本院卷1第245、331、333頁、卷2第319
17 頁），並變更第1項聲明之本金為3,303,957元（本院卷1第4
18 81、卷2第145頁），核原告變更聲明及追加請求權基礎，與
19 原起訴事實均係就系爭契約所生紛爭，基礎事實同一，揆諸
20 上開規定，應予准許。

21 貳、實體部分：

22 一、原告起訴主張：兩造與新創造公司簽立系爭契約，被告與新
23 創造公司委託原告進行青埔光立方建案之廣告銷售業務，銷
24 售期間自111年4月6日起至111年12月31日止，其中原告為被
25 告銷售之物件為桃園市○○區○○○街0○○00號房地（下
26 合稱系爭房地，青埔七街7號房地，銷售底價為29,505,000
27 元，下稱A5房地），以系爭房地實際銷售金額，被告給付
28 原告銷售服務費3.8%，超過銷售底價金額部分，被告給付
29 原告溢價服務費40%。嗣原告覓得訴外人即買家白光庭願以
30 3,060萬元購買A5房地，經原告居間仲介白光庭於111年10
31 月22日，在桃園市○○區○○○街00號銷售中心（下稱系爭

01 銷售中心)與被告委任之訴外人陳達芳簽約(下稱系爭買
02 賣),白光庭與陳達芳於A5房地買賣契約(下稱系爭買賣
03 契約)用印後,白光庭即以現金支付100萬元,並同時交付
04 面額206萬元、2448萬元本票(下稱系爭本票)予訴外人即
05 代書張亞穆收執,詎陳達芳竟擅自取走張亞穆持有之資料袋
06 (內含A5房地權狀及系爭本票),致白光庭對系爭買賣心
07 生困惑而不願購買A5房地,並取回前所交付之現金及系爭
08 本票,惟系爭買賣既已成立,被告即應給付銷售服務費1,12
09 1,190元、溢價服務費438,000元予原告,共計為1,559,190
10 元;若認原告請求被告給付服務費為無理由,則被告以上開
11 不正當故意行為,阻止系爭買賣成交,致原告請領服務費條
12 件無法成就,顯屬可歸責於被告之事由,致不履行系爭契約
13 之情形,被告應對原告負債務不履行及侵權行為之損害賠償
14 責任;又原告於簽訂系爭契約後,業已支付行銷廣告費用
15 (含零用金、現金及每月薪資)共計1,744,767元,因被告
16 上開違約及侵權行為,致原告受有支付該等費用之損害,爰
17 依系爭契約法律關係及民法第101條第1項、第226條、第227
18 條第1項、第184條第1項後段、第546條第3項、第565條、第
19 568條規定,請求被告給付3,303,957元本息等語。並聲明:
20 (一)被告應給付原告3,303,957元,及自起訴狀繕本送達翌日
21 起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔
22 保,請准宣告假執行。

23 二、被告則以:原告銷售登記於被告名下之A5房地成功,並通
24 知被告出面與買受人簽立系爭買賣契約,被告委任陳達芳代
25 理處理出售事務,陳達芳協同訴外人即被告委任之系爭買賣
26 專辦代書江庭秀及訴外人即辦理貸款之華南銀行專員陳聰雄
27 一同至系爭銷售中心,復因白光庭與陳達芳於系爭買賣契約
28 上簽名、用印,系爭買賣契約成立後,被告需交付A5房地
29 權狀予江庭秀辦理移轉登記事宜,陳達芳於現場發現張亞穆
30 持有被告所有A5房地權狀,基於被告為權狀所有權人之地
31 位,遂向張亞穆拿取,並交由一同前往簽約之被告股東即訴

01 外人溫宏玉確認後，再交付江庭秀以踐行後續移轉程序，難
02 認被告有故意阻止系爭買賣成交或背於善良風俗之情。未
03 料，原告卻向陳達芳表示白光庭已不願意購買A5房地，未
04 經被告同意，擅自與白光庭解除系爭買賣契約，並將白光庭
05 交付之簽約款及系爭本票返還，原告未取得服務費乃己身行
06 為所造成，與陳達芳取回權狀間無因果關係，系爭買賣契約
07 解除不可歸責於被告，原告請求被告給付服務費，為無理
08 由；縱認原告請求被告給付服務費為有理由，然原告所提發
09 票及明細，無從認定與系爭契約有關，況且依系爭契約約定
10 全案執行預算表內之費用由原告支付，原告不得請求被告賠
11 償損害等語，資為抗辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
12 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據
15 力，此形式之證據力具備後，法院就其中記載調查是否與待
16 證事項有關，始有實質之證據力。查被告不爭執卷附系爭買
17 賣契約之形式上真正，惟稱白光庭表示系爭買賣契約已作
18 廢，故不得作為實體認定之依據等語（本院卷2第321頁），
19 然系爭買賣契約當事人得否依該契約主張權利與契約得否作
20 為認定事實之依據係屬二事，被告既不爭執系爭買賣契約之
21 真正，本院自得以系爭買賣契約作為認定本案事實之文書證
22 據。

23 (二)被告委託原告出售A5房地，嗣原告居間仲介白光庭與被告
24 於111年10月22日簽立系爭買賣契約，由白光庭以3,060萬元
25 向被告購買A5房地，被告委任陳達芳到場簽約，陳達芳攜
26 帶被告大小章至系爭銷售中心，白光庭與陳達芳已於系爭買
27 賣契約簽名、用印，簽約過程中陳達芳取走張亞穆置於身後
28 之資料袋（內有A5房地權狀及系爭本票）並離開現場，迨
29 陳達芳返回後，張亞穆自陳達芳手中取回資料袋，惟資料袋
30 中無A5房地權狀及系爭本票，張亞穆向警方報案，陳達
31 芳、陳聰雄先後走出系爭銷售中心未再進入，嗣白光庭在系

01 爭銷售中心後方櫃臺等待原告人員返還現金90萬元，陳達芳
02 在系爭銷售中心門口將權狀交予江庭秀，後江庭秀走入系爭
03 銷售中心將權狀置於桌上，江庭秀離開現場，陳達芳在系爭
04 銷售中心門口將系爭本票交予江庭秀，後江庭秀再度進入系
05 爭銷售中心將系爭本票交付予白光庭配偶後撕毀；又張亞穆
06 對陳達芳提出竊盜告訴，經臺灣桃園地方檢察署檢察官以11
07 2年度偵字第14509號（下稱偵案）不起訴處分等情，業據證
08 人白光庭、江庭秀證述在卷（本院卷2第147至163頁），並
09 有系爭契約、系爭買賣契約、授權書、不起訴處分書、偵案
10 勘驗筆錄及兩造各自提出之現場錄影光碟截圖照片、A5房
11 地定購單等件（本院卷1第21至31、45至59、237、239至24
12 1、346至353、497至503頁、卷2第26至81、187、209至215
13 頁、偵案卷第209至311頁）為憑，另經本院調閱偵案卷宗核
14 閱屬實，且為兩造所不爭執，此部分之事實，堪信為真實。

15 (三)原告依系爭契約約定及民法第568條規定請求被告銷售服務
16 費1,121,190元、溢價服務費438,000元，共計1,559,190
17 元，為有理由：

18 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
19 酬，民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介
20 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
21 酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號民事判決意旨
22 參照）。次按買賣契約係以價金及標的物為其要素，苟當事
23 人對此兩者之意思表示一致，其契約即已成立（最高法院40
24 年台上字第1482號判例意旨參照）。

25 2.觀之卷附111年10月15日A5房地定購單及系爭買賣契約（本
26 院卷1第45至59、卷2第187頁），白光庭以3,060萬元向被告
27 購買A5房地，該價格經被告同意，白光庭已於111年10月12
28 日付訂金10萬元，嗣被告與白光庭於112年10月22日簽立系
29 爭買賣契約，被告代理人陳達芳與白光庭於系爭買賣契約上
30 簽名、用印，白光庭並交付簽約款90萬元予原告，另簽發系
31 爭本票交付張亞穆，堪認白光庭與被告就買賣價金及標的物

01 意思表示一致，系爭買賣業因原告媒介成立。縱系爭買賣契
02 約後經撕毀，白光庭取回現金90萬元及系爭本票，業經白光
03 庭證述在卷（本院卷2第147至148、151、155頁），依前揭
04 說明，亦不影響被告依系爭契約約定應給付原告居間報酬之
05 義務。依原告所提111年5月16日工作聯繫單及銷售服務費計
06 算明細（本院卷1第29、39頁），兩造約定被告支付原告房
07 地實際銷金額3.8%之銷售服務費，溢價部分被告得60%，
08 原告得40%，A5房地底價為29,505,000元，A5房地交易價
09 格為3,060萬元，原告主張僅以A5房地底價計算銷售服務
10 費，故原告依系爭契約約定及民法第568條規定請求被告銷
11 售服務費1,121,190元（ $29,505,000 \text{ 元} \times 0.038 = 1,121,190$
12 元）、溢價服務費438,000元（ $\langle 3,060 \text{ 萬元} - 29,505,000$
13 元 $\rangle \times 0.4 = 438,000 \text{ 元}$ ）予原告，共計為1,559,190元，為有
14 理由。至於原告併依民法101條第1項、第226條、第227條第
15 1項、第184條第1項後段、第546條第3項規定為同一內容之
16 請求，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，
17 本院就此部分既已擇一判決原告勝訴，則就他請求權之訴訟
18 標的自毋庸裁判。

19 3.被告雖改稱系爭買賣未成立，且原告違反系爭契約第2頁甲
20 方（按：被告）責任第9點、第6頁約定事項第7點及第9點，
21 未經被告同意由張亞穆主導系爭買賣契約簽署流程，亦未採
22 用內政部成屋買賣定型化契約新版本；又原告與張亞穆合謀
23 向白光庭提出預先動支買賣價金之議題，致白光庭心生疑
24 慮；若認系爭買賣成立，原告未經被告授權，同意白光庭解
25 除契約並返還價金，違反誠實及信用之方法致被告受有損
26 害，被告得拒絕給付服務費等語，然查：

27 (1)按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
28 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
29 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第517條定有明
30 文。

31 (2)被告於答辯一狀稱「四、復因買賣契約成立後向達建設有限

01 公司需交付不動產權狀 ...」、「二、(-)今被告已於111年1
02 0月27日與訴外人白光庭就中壢區青平段234地號及中壢區青
03 平段4151號建物..簽立不動產買賣契約書」等語，並於本院
04 112年6月1日言詞辯論期日對於被告授權溫玉宏、陳達芳攜
05 帶被告大小章與買方白光庭成立原證3買賣契約書表示不爭
06 執（本院卷1第218、219、246頁），顯已自認系爭買賣成立
07 之事實，況且，被告與白光庭就買賣價金及標的意思表示一
08 致，系爭買賣契約業已成立，如前所述，被告嗣後改稱系爭
09 買賣不成立，與其於本院112年度訴字第1815號請求損害賠
10 償事件中起訴主張原告逾權同意白光庭解除已簽訂之系爭買
11 賣契約並返還簽約金，致其受有損害等語（本院卷2第335至
12 336頁）不符，其撤銷自認既未證明自認與事實不符或得被
13 告之同意，不生撤銷自認之效力。

14 (3)又證人白光庭於本院審理中證稱：簽約過程是張亞穆坐在主
15 位主導過程，並向我解釋契約內容，江庭秀主要幫忙陳達芳
16 審閱合約，後來要辦履保時，張亞穆發現本票不見了，房子
17 權狀也不見了，我很驚訝怎麼會發生這種事，陳達芳也突然
18 不見了，我印象中他有走出去，我對簽約過程有疑慮，所以
19 向原告的代銷小姐表達想要回到付定的狀態，原告老闆蘇董
20 （按：訴外人蘇俊雄）有安撫我，但我覺得沒有用，堅持要
21 退錢，後來有撕毀合約，我太太和江庭秀都有幫忙撕合約
22 （本院卷2第147頁）；及證人江庭秀於本院審理中證稱：系
23 爭買賣契約負責代書為張亞穆，我只是到場協助簽約過程的
24 協調，不會經手系爭買賣契約，陳達芳在系爭買賣契約簽名
25 前，張亞穆已經先在系爭買賣契約上簽名了，簽約過程中陳
26 達芳有拿走本票及權狀，後來陳達芳將本票拿回來就走了，
27 我認為當下已經不買不賣，我有撕掉1、2份契約等語（本院
28 卷2第156至159頁），足認系爭買賣契約之負責代書為張亞
29 穆，被告授權到場之陳達芳及協助簽約之江庭秀均無爭執，
30 陳達芳並用印、簽名於張亞穆簽名之系爭買賣契約上；又白
31 光庭係因陳達芳取走權狀及本票故提出解約要求，蘇俊雄代

01 表原告曾試圖安撫白光庭未果，江庭秀在場幫忙撕毀契約；
02 且張亞穆向警方報案後，陳達芳、陳聰雄先後走出系爭銷售
03 中心未再進入，其後白光庭站立於櫃臺前等候原告人員返還
04 現金，為兩造所不爭執，被告訴訟代理人並稱：我們認為陳
05 達芳當下無履約意願等語（本院卷2第166頁），可知白光庭
06 乃因陳達芳之行為提出解約要求，原告試圖挽回不成，代表
07 被告出席之陳達芳及協助簽約之江庭秀未表示反對，陳達芳
08 甚且於稍早即離開系爭銷售中心，即便2度送回權狀及系爭
09 本票至系爭銷售中心門口亦未再進入以阻止白光庭解約，江
10 庭秀且積極協助撕毀契約，認系爭買賣契約解除，業經被告
11 同意，原告無以違反誠實及信用方法，由白光庭收受利益之
12 情，被告抗辯原告違反系爭契約約定，且未經被告同意退還
13 價金給白光庭，依民法第571條規定，不得請求給付報酬等
14 語，即無足採。

15 (四)原告依民法第227條第1項、第546條第3項規定請求被告給付
16 行銷廣告費用（含零用金、現金及每月薪資）共計1,744,76
17 7元，為無理由：

- 18 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
19 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；受任人處理
20 委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委
21 任人請求賠償，民法第227條第1項、第546條第3項分別定有
22 明文。又依系爭契約第2頁乙方（按：原告）責任第3點約
23 定：「（全案執行預算表）內之費用由乙方支付。」（本院
24 卷1第23頁）。
- 25 2.原告主張簽立系爭契約後，業已依照全案執行預算表支付廣
26 告、雜支等相關費用，因被告不與白光庭簽約之違約及侵權
27 行為，致原告有支付該等費用之損害，自得依上開規定請求
28 被告賠償等語（本院卷1第15、333頁），惟原告乃依兩造簽
29 立之系爭契約支出行銷廣告費用合計1,744,767元，且依系
30 爭契約約定該費用應由原告支付，原告請求被告支付服務費
31 為有理由，業經論述如前，原告未受損害，其復請求被告負

擔行銷廣告費用1,744,767元，自屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約約定及民法第568條規定，請求被告給付原告1,559,190元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年4月26日，本院卷1第213頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍為無理由，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 1 月 30 日
民事第一庭 法 官 呂如琦

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 113 年 1 月 31 日
書記官 楊晟佑