

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第64號

原告 詠騰不動產有限公司

法定代理人 簡玉芬

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 台灣迪安科技股份有限公司

法定代理人 克雷格 迪安(CRAIG SEAN DEAN)

訴訟代理人 林銘龍律師

被告 健康樂活生醫股份有限公司

法定代理人 馬欣湑

訴訟代理人 謝智雯

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國112年8月25日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前受被告台灣迪安科技股份有限公司（下稱
被告台灣迪安科技公司）委託出售其所有坐落於桃園市○鎮
區○○○段00000地號土地及同段6727建號即門牌號碼為桃
園市○鎮區○○○路000號房屋（下合稱系爭不動產），委
託期間為民國111年3月29日至111年6月30日，服務報酬為成
交價值之1.5%，並於111年3月29日簽立委託契約書（下稱系
爭契約），原告接受委託後隨即覓得買家即被告健康樂活生

01 醫股份有限公司（下稱被告健康樂活生醫公司）之負責人馬
02 欣滄，其表示對系爭不動產興趣濃厚，然其後被告健康樂活
03 生醫公司於原告不知情之下，於上開委託期間內之111年6月
04 9日取代訴外人中租迪和股份有限公司取得系爭不動產之第
05 二順位抵押權，再於111年8月19日與被告台灣迪安科技公司
06 訂立買賣契約，並於111年9月29日完成系爭不動產所有權移
07 轉登記，被告台灣迪安科技公司與被告健康樂活生醫公司
08 （下稱被告二人）間之行為顯係規避應依約給付與原告之服務
09 報酬，顯已侵害原告之權益，且原告既已實際依約為系爭不
10 動產為居間行為，依據系爭契約約定，系爭不動產既係因原
11 告居間行為而買賣成立，被告台灣迪安科技公司即應依約給
12 付總成交款之1.5%即405萬元，另依賣方應給付之仲介報酬
13 及行政院不動產仲介經紀業報酬計收標準規定修正草案規
14 定，原告自得向被告健康樂活生醫公司請求成交價1%即270
15 萬元之居間費用。為此，爰依民法第556條、第568條規定及
16 系爭契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告
17 台灣迪安科技公司應給付原告405萬元，及自起訴狀繕本送
18 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告
19 健康樂活生醫公司應給付原告270萬元，及自起訴狀繕本送
20 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3. 願供
21 擔保請准宣告假執行。

22 二、被告台灣迪安科技公司則以：被告台灣迪安科技公司因有資
23 金及業務調整需求，欲將系爭不動產出售，且接洽多家不動
24 產仲介業者，並非專屬委託原告出售系爭不動產，此於系爭
25 契約第5條第2項中定有明文，故被告台灣迪安科技公司並無
26 任何規避給付仲介報酬之情，亦未有何違約情事，原告主張
27 依據系爭契約第5條及民法第556條、第568條規定請求被告
28 被告台灣迪安科技公司給付405萬元及法定遲延利息云云，
29 自屬無據；另原告主張被告二人間買賣契約有違交易經驗法
30 則，並主張被告間買賣契約有偽作等情，然被告台灣迪安科
31 技公司確實支付服務費用給訴外人即有巢氏加盟公司，系爭

01 不動產買賣確實經其他仲介業者仲介所成立，原告並未提出
02 相應證據證明被告間買賣契約有何違反交易經驗法則之情等
03 語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
04 回；2. 如受不利判決，願供擔保免為假執行。

05 二、被告健康樂活生醫公司則以：本件答辯同被告台灣迪安科技
06 股份有限公司所述等語，並聲明：原告之訴及假執行之聲請
07 均駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

08 三、本院之判斷及得心證之理由：

09 (一)本件兩造對於原告與被告台灣迪安科技公司曾訂立系爭契
10 約，原告並曾就系爭不動產買賣仲介被告二人接觸等節事實
11 並不爭執，此部分原告主張事實固堪採信。然原告主張被告
12 二人係因其居間仲介而達成系爭不動產之買賣，而得請求被
13 告二人給付居間報酬云云，則為被告二人所否認，並以前開
14 情詞置辯。是原告即應就其仲介被告二人已達成系爭不動
15 產買賣成交階段等節情事負舉證責任。而原告就此部分應由
16 其負舉證責任之情事，固提出其與被告健康樂活生醫公司之
17 法定代理人馬欣滢之LINE通訊軟體對話紀錄擷圖資料為佐
18 (見本院卷第215頁至第227頁)，然細譯該等對話紀錄內
19 容，原告與被告健康樂活生醫公司之法定代理人就系爭不動
20 產事宜之接觸，僅止於帶看廠房及提供相關系爭不動產謄本
21 等資訊，並未見有進一步關於原告有允買及討論到買賣價金
22 出價等接近成交階段之情事，原告復未有提出其他事證證明
23 因其仲介而被告二人已開始磋商買賣之情事，是其主張被告
24 二人間就系爭不動產達成買賣係因其仲介居間所致云云，即
25 難認可採，是其主張被告二人應給付其居間報酬云云即無理
26 由，而難認有據。

27 (二)原告雖主張：被告台灣迪安科技公司稱是有巢氏仲介被告二
28 人，但沒有看到有給付仲介服務費的匯款相關資料，有關被
29 證2的服務費確認單及被證1補充其他約定事項文件上被告
30 公司的大小章兩者不符，且被證1也沒有蓋公司大章，不排
31 除是被告台灣迪安科技公司法定代理人臨訟偽作，何況被告

01 二人買賣系爭不動產約定頭期款是3,500萬元，其後才改約
02 定第二期款被告健康樂活生醫公司要先付8,500萬元，被告
03 台灣迪安科技公司既稱是要收到相關買賣價金之後才有能力
04 塗銷抵押權，但第一順位最高限額抵押權人中租迪和在111
05 年6月9日就把最高限額抵押權3,600萬元移轉給被告，惟
06 頭期款只有3,500萬，若被告台灣迪安科技公司要收到相關
07 買賣價金才有能力塗銷抵押，或使中租迪和把抵押權讓給被
08 告健康樂活生醫公司，則應該要收到第二期款才有能力，但
09 第二期款在111年8月26日前才給付，所以被告二人間的買
10 賣契約真實性顯有疑慮云云，然原告上開主張之情事縱然為
11 真，亦無法反面當然推認被告二人間成立系爭不動產買賣確
12 係原告仲介居間而成，原告仍應就因其仲介而達成買賣之事
13 實正面舉證證明。何況，本件被告二人透過有巢氏加盟公司
14 仲介而達成系爭不動產買賣契約等節情事，業據被告台灣迪
15 安科技公司提出相關完整之買賣契約、交易過程文件、附件
16 及給付有巢氏加盟公司仲介費之確認單暨相關收據影本為佐
17 （見本院卷第107頁至第185頁），堪認被告二人間確實係透
18 過有巢氏加盟公司而達成系爭不動產之買賣，而上開交易過
19 程之相關文件繁多，顯係隨交易過程陸續簽立而非同時簽
20 立，縱使被告台灣迪安科技公司在相關文件上之用印有一兩
21 處並非使用該公司登記之印鑑章，而使用公司內部印章，亦
22 難認有何違反常情之處，何況該等文件有部分如服務費確認
23 單等，並非嚴謹之契約格式文件，是於其上用印並未使用登
24 記之印鑑章，亦非交易上所罕見之情事，就服務費之給付，
25 被告台灣迪安科技公司甚已提出受領之發票為佐，是原告挑
26 剔此部分細節出入即臆測上開買賣契約均係偽作云云，尚難
27 認有據。至原告上開有關被告二人間買賣價款給付與中租迪
28 和抵押權塗銷時間不合理，而認被告二人間買賣契約真實性
29 顯有疑慮之主張部分，更屬無稽之詞，蓋最高限額抵押權係
30 「債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人
31 一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權」，

01 是該抵押權擔保之實際債務總和未必會達到最高限額，是中
02 租迪和所設定之最高限額抵押權縱為3,600萬元，亦不代表
03 其實際擔保之債權總額有達到該數額。何況，被告二人間之
04 頭期款數額為3,500萬元，與3,600萬元間差額並非甚鉅，被
05 告台灣迪安科技公司為對外營業之公司，縱使就該差額以自
06 有資金補足而先塗銷系爭不動產上之他人抵押權，而使被告
07 健康樂活生醫公司先登記為系爭不動產之前順位抵押權人，
08 以保障後續履約程序順利進行，亦非商業交易上所罕見，是
09 原告此部分主張亦純屬臆測之詞，而難認可採。

10 (三)原告雖另又主張：被告台灣迪安科技公司所提系爭不動產交
11 由有巢氏加盟公司仲介之LINE對話記錄，該加盟公司不動產
12 經紀人有提到買賣契約是定型化契約，無法提供word檔給客
13 戶修改，而依照對話訊息擷圖可看出當時預定的買方是卜立
14 股份有限公司（下稱卜力公司），而非被告健康樂活生醫公
15 司，且有關契約第16條的約定，項次是用阿拉伯數字書寫，
16 與被告台灣迪安科技公司提出被告二人買賣契約第16條為國
17 字大寫數字表示項次不同，顯然被告二人所提買賣契約書是
18 為了要規避原告仲介費偽作的，有巢氏加盟公司仲介只是人
19 頭云云，惟一般不動產仲介業者對於其內部通用之買賣契約
20 範本，基於商業利益考量不隨便提供電子檔給客戶，以免外
21 流遭他人搭便車引用或因當事人大幅更動契約條款使締約過
22 程增加成本，固非罕見。然仲介業者於正式簽立契約時容許
23 買賣當事人對於範本細部內容為調整，亦常有之。何況本件
24 原告所指調整處僅係表達契約條款項次之符號由阿拉伯數字
25 改成中文正楷大寫，該調整顯不涉及當事人間具體權利義務
26 內容之變更且反使該契約記載之表達更顯莊重正式，是原告
27 挑剔此部分調整即臆測被告二人間簽立之買賣契約為偽作云
28 云，顯屬無稽。至原告上開有關被告二人間買賣契約擬定契
29 約時所載買方為卜立公司而非被告健康樂活生醫公司，故可
30 認被告二人間簽立之買賣契約為偽作云云之主張部分，被告
31 健康樂活生醫公司已回應表示：兩間公司之法定代理人均為

馬欣滢，後來磋商時決定用被告健康樂活生醫公司來購買等語（見本院卷第268頁），與原告上開所指擷圖資料所顯情事相符（見本院卷第258頁），是該兩間公司之法定代理人均為馬欣滢，原告自己上開所舉仲介過程之通訊對話紀錄（見本院卷第215頁至第227頁），亦係與馬欣滢個人直接聯繫，而非透過被告健康樂活生醫公司之帳號聯繫轉達，甚且原告自己向馬欣滢回報與被告台灣迪安科技公司接觸過程時，亦係稱「我是回覆說卜立老闆娘有興趣」等詞（見本院卷第225頁）而表示其與被告台灣迪安科技公司接觸時，向該公司表明表達有興趣之買方為卜立公司之老闆娘。準此，足認本件系爭不動產仲介買賣磋商過程顯係由馬欣滢先表達興趣並為主要參與，嗣再決定從其擔任法定代理人之公司間選擇一公司與被告台灣迪安科技公司簽約，難認有何違反交易常情之處，被告健康樂活生醫公司上開陳稱應屬可採，而難以原告此部分所指，即認被告二人間之買賣契約有何為規避給付原告仲介費而偽作之處，原告此部分主張亦難認有據。

四、綜上所述，本件原告並未能舉證證明被告二人間就系爭不動產之買賣確是因其居間所致，是原告主張依民法依民法第556條、第568條規定及系爭契約之法律關係，請求被告二人分別給付如其上開訴之聲明第1、2項所示內容，均無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經全部駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
民事第二庭 法 官 陳炫谷

以上正本係照原本作成

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 112 年 9 月 4 日
04 書記官 盧佳莉