

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1686號

原告 八德房屋有限公司

法定代理人 洪卉芝

被告 三麒建設股份有限公司

法定代理人 黃鈺鏐

被告 傅燕仁

上二人共同

訴訟代理人 邱奕澄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月21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

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；
解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24
條、第25條分別定有明文。又有限公司之清算，以全體股東
為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算
人者，不在此限，同法第79條及第113條亦有明定。是公司
解散後應行清算程序，於清算程序終結前，法人格尚未消
滅。經查，本件原告八德房屋有限公司（下稱八德房屋公
司）於民國107年9月6日經桃園市政府府經登字第107909866
60號函為解散登記，此有八德房屋公司變更登記表附卷可稽
（見本院卷第121-123頁），故原告八德房屋公司應行清

01 算，又原告八德房屋公司股東僅洪卉芝一人，應以洪卉芝為
02 清算人，揆諸前揭規定，原告八德房屋公司以洪卉芝為法定
03 代理人提起本件訴訟，應屬合法，合先敘明。

04 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
05 礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查本
07 件起訴時洪卉芝原以自己名義提起訴訟，主張依契約關係向
08 被告三麒建設股份有限公司（下稱三麒公司）請求損害賠
09 償，訴之聲明為：「被告三麒公司應給付原告新臺幣（下
10 同）165萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第9頁）；嗣
12 於113年10月24日具狀更正本件原告為八德房屋公司，洪卉
13 芝為八德房屋公司之法定代理人，並追加傅燕仁為被告，及
14 追加依契約及侵權行為法律關係請求被告賠償，並變更聲明
15 為：「被告應給付原告165萬6,000元，及自107年2月14日翌
16 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院
17 卷第113-115頁）；續原告聲明迭經變更（見本院卷第169
18 頁、第277頁）；最終於本院114年4月21日言詞辯論期日，
19 當庭變更聲明為：「被告應連帶給付原告190萬3,600元，及
20 自107年2月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息」；
21 並僅依契約關係請求被告賠償損害，不再主張侵權行為責任
22 等情（見本院卷第343-344頁）。經核上開變更原告為八德
23 房屋公司、追加傅燕仁為被告，並僅主張契約關係為請求權
24 基礎等部分，均係基於主張被告違反與原告八德房屋公司間
25 所簽訂之不動產一般委託銷售契約書之契約責任，請求被告
26 依約給付服務報酬及違約金等此一事實，核屬請求之基礎事
27 實同一；上開變更聲明請求金額部分，屬擴張應受判決事項
28 之聲明，揆諸前揭規定，均應准許之。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 （一）被告三麒公司、傅燕仁於106年5月5日共同委託原告仲介

01 銷售桃園市○○區○○段0000○號建物及其坐落土地（門
02 牌號碼：桃園市○○區○○街000號2樓，下稱系爭2樓房
03 屋）及同段6571建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○
04 街000號3樓，下稱系爭3樓房屋），並分別就系爭2樓房
05 屋、系爭3樓房屋與原告簽訂不動產一般委託銷售契約書
06 各1份（下稱系爭委託契約），約定委託銷售價格各為2,5
07 19萬元，約定委託銷售期間各為自106年5月11日起至106
08 年8月11日止，服務報酬為實際成交價額2%。又兩造就系
09 爭3樓房屋，另於106年8月23日合意將委託銷售期間延長
10 至106年12月31日止。另依系爭委託契約第10條第1項第2
11 款約定，於本契約存續期間或期限屆滿之翌日起3個月
12 內，與委託人成交之買方係受託人曾帶看之客戶者，視為
13 受託人已完成仲介之義務，委託人仍應全額一次支付系爭
14 委託契約約定之報酬，並依委託銷售價格2%計算之違約
15 金予受託人。

16 （二）原告於簽訂系爭委託契約後即積極幫忙廣告，並帶看系爭
17 2樓、3樓房屋，於107年1月26日尋得合適買方，並將買方
18 資訊於107年2月13日告知被告三麒公司經理王麒鉸，惟被
19 告三麒公司竟於107年2月14日私下收受買方交付之訂金，
20 並以系爭2樓、3樓房屋共4,480萬元之成交價出賣系爭2
21 樓、3樓房屋。買方與被告簽訂買賣契約前，曾告知被告
22 係經由原告居間仲介而締約的，且被告三麒公司亦曾承諾
23 會支付服務報酬予原告。於系爭委託契約約定之銷售期間
24 屆滿後，被告仍持續詢問原告之仲介銷售情形，且於原告
25 尋得買方後，應原告之請求積極配合提出系爭2樓、3樓房
26 屋之相關圖說供原告提供予買方，顯然被告確有於系爭委
27 託契約約定之銷售期間屆滿後繼續委託原告仲介銷售之意
28 思表示，應認兩造間就系爭委託契約有默示延續之合意，
29 被告自應繼續受系爭委託契約效力之拘束。詎被告於108
30 年2月15日違反系爭委託契約之約定，私自與原告曾居間
31 仲介之買方就系爭2樓、3樓房屋達成買賣合意，並各以2,

240萬元將系爭2樓、3樓房屋出賣予該買方，依系爭委託契約第10條第1項第2款約定，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應依約給付服務報酬89萬6,000元（即按成交價格2,240萬元之2%計算，計算式： $2,240\text{萬元} \times 2\% \times 2\text{戶} = 89\text{萬}6,000\text{元}$ ），及按委託銷售價格2%計算之違約金100萬7,600元（即依系爭委託契約所示委託銷售價格2,519萬元之2%計算，計算式： $2,519\text{萬元} \times 2\% \times 2\text{戶} = 100\text{萬}7,600\text{元}$ ），是以，被告依系爭委託契約第10條第1項第2款約定應給付原告190萬3,600元，爰依系爭委託契約第10條第1項第2款規定，請求被告連帶給付190萬3,600元等語，並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：

（一）依系爭委託契約約定系爭2樓、3樓房屋之銷售期間為自106年5月11日起至106年8月11日止；另兩造有於106年8月23日就系爭3樓房屋之銷售期間合意延長至106年12月31日止。又系爭委託契約第10條第1項第2款約定內容為，契約存續期間或期限屆滿之翌日起3個月內，被告與原告曾帶看之客戶或配偶或其二等親以內親屬成立買賣，始構成該條之違反。是以，就系爭2樓房屋而言，於委託銷售期間屆至即106年8月11日後三個月即106年11月12日起；就系爭3樓房屋於託銷售期間屆至即106年12月31日後三個月即107年4月1日起，被告即不再受系爭委託契約效力之拘束，應堪認定。就系爭2樓房屋，被告係於108年2月15日以總價款2,240萬元出賣予訴外人張銘哲、王壽富，並與其等簽訂買賣契約，於108年3月11日將系爭2樓房屋移轉登記予張銘哲、王壽富所有；就系爭3樓房屋，被告係於108年2月15日以總價款2,240萬元出賣予訴外人東林寺，並簽訂買賣契約，於108年3月11日將系爭3樓房屋移轉登記予東林寺所有，準此，被告於108年2月15日出賣系爭2樓、3樓房屋時，自不違反系爭委託契約第10條第1項第2款之約定，原告依上開規定請求被告給付服務報酬及違約

01 金，自屬無據。

02 (二)兩造就系爭委託契約之委託銷售期間，並無默示合意延長
03 之情形存在。考量不動產價值較高，如兩造間有延長委託
04 銷售期間之合意，交易習慣上應會簽訂書面約定，以明權
05 利義務關係，惟原告始終未能提出任何書面資料以佐證其
06 主張，則原告主張兩造間就系爭2樓、3樓房屋之委託銷售
07 期間除系爭委託契約之約定外，另有默示延長合意，應屬
08 無據。退步言之，以一般仲介習慣，為避免買賣雙方私下
09 交易，仲介公司通常於買賣雙方就交易條件達成合致，於
10 簽約之時，始介紹買賣雙方認識，則原告主張將客戶資訊
11 報告予被告云云，核與一般仲介交易習慣有違。另原告於
12 系爭委託契約之委託銷售期間並未成功仲介售出系爭2
13 樓、3樓房屋，嗣經被告友人輾轉介紹買方，買方並主動
14 聯繫被告洽詢買賣事宜，進而於108年2月15日完成交易，
15 故被告於108年2月15日出賣系爭2樓、3樓房屋與原告並無
16 任何關聯，被告並無利用原告勞動之結果甚明。本件原告
17 既無法證明兩造有延長委託銷售期間之合意，亦無法證明
18 被告惡意利用原告居間之結果，則原告依系爭委託契約第
19 10條第1項第2款規定，請求被告連帶給付服務報酬及違約
20 金共190萬3,600元，應為無理由等語，資為抗辯。並聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第346-348頁）：

23 (一)被告三麒公司、傅燕仁於106年5月5日共同委託原告仲介
24 銷售系爭2樓房屋及系爭3樓房屋，並分別就系爭2樓房
25 屋、系爭3樓房屋與原告簽訂不動產一般委託銷售契約書
26 各1份（即系爭委託契約），約定委託銷售價格各為2,519
27 萬元，約定委託銷售期間各為自106年5月11日起至106年8
28 月11日止；約定服務報酬為實際成交價額2%。系爭委託
29 契約第10條第1項第2款約定：「委託人如有下列情形之一
30 者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應全額一次
31 支付本契約第5條第1項之服務報酬及委之託銷售價格2%

計算之違約金予受託人：(1)…。(2)於本契約存續期間或期限屆滿之翌日起3個月內，與委託人成交之買方係受託人曾帶看之客戶或其配偶或其二等親以內親屬者。(3)…」。

(二) 兩造間就系爭3樓房屋，另於106年5月5日簽訂委託銷售契約內容變更合意書，將原約定委託銷售價額2,519萬變更為修正為2,070萬元（包含2%仲介費、土增稅及賣方應付費用）；續於106年8月23日再以委託銷售契約內容變更合意書，將系爭3樓房屋委託銷售期間延長至106年12月31日止，仲介服務費依實際出售之金額2%計算，委託銷售總價額則依照原銷售契約即2,070萬元（包含2%仲介費、土增稅及賣方應付費用）。

(三) 被告三麒公司、傅燕仁與訴外人張銘哲、王壽富於108年2月15日簽訂「三本天朗」房屋土地買賣契約書，約定買賣標的為系爭2樓房屋，買賣總價款為2,240萬元；系爭2樓房屋於108年3月11日以買賣為原因移轉登記於張銘哲、王壽富所有；張銘哲、王壽富另於110年7月5日以贈與為登記原因，移轉登記所有權予東林寺。

(四) 被告三麒公司、傅燕仁與訴外人東林寺於108年2月15日簽訂「三本天朗」房屋土地買賣契約書，約定買賣標的為系爭3樓房屋，買賣總價款為2,240萬元；系爭3樓房屋於108年3月11日以買賣原因，移轉登記予東林寺所有。

四、本件兩造爭執之點，應在於：原告依系爭委託契約第10條第1項第2款約定，請求被告連帶給付190萬3,600元，是否有理由？茲敘述如下：

(一) 兩造間並無延長系爭委託契約之委託銷售期間之默示合意存在：

1、按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為（最高法院102年度台上字第682號判決意旨參

01 照)。

02 2、原告雖主張於107年2月13日已將買方資訊告知被告三麒公
03 司，被告三麒公司並於107年2月14日私下收取買方訂金等
04 語（見本院卷第13頁），然原告就此部分事實所提出之證
05 據資料僅為原告與被告三麒公司「王經理」間之對話紀錄
06 截圖照片（見本院卷第47頁），經本院當庭詢問原告上開
07 對話紀錄之具體對話時間為何，原告乃稱均係於108年間
08 之對話紀錄等語（見本院卷第346頁），則尚難單憑上開
09 對話紀錄內容證明被告早於107年2月14日有私下收取買方
10 訂金之事實存在。原告另主張兩造間就系爭2樓、3樓房屋
11 之委託銷售期間有默示延長合意云云，並提出對話紀錄截
12 圖照片數張為證（見本院卷第45-49頁、第346頁）。然上
13 開截圖照片之對話紀錄時間僅有月、日並無年份之記載，
14 雖原告主張均為108年間之對話內容（見本院卷第346
15 頁），縱認原告主張確為108年間兩造間之對話內容，然
16 距系爭委託契約所約定之委託銷售期間屆滿（系爭2樓房
17 屋委託銷售期限至106年8月11日；系爭3樓房屋委託銷售
18 期間至106年12月31日，見不爭執事項第1、2項）均已逾1
19 年以上；參以依該對話內容所示，原告於108年1月21日詢
20 問被告三麒公司王經理「系爭2樓、3樓房屋有賣掉嗎？」
21 等語，經王經理回稱：「沒有」、「等你好消息」等語
22 （見本院卷第47頁編號1照片），顯然被告於系爭委託契
23 約所約定之委託銷售期間屆滿後逾1年以上期間並未有任何
24 再委託原告居間仲介之意思表示，而上開對話內容充其
25 量僅為對於原告詢問事項之回答，並無其他表示行為。況
26 默示之承諾，必依要約受領人之舉動，或其他情事足以間
27 接推知其有承諾之意思者，始得認之，被告於系爭委託契
28 約之委託銷售期限屆滿後僅係單純沉默，原告並未證明有
29 何交易上之慣例或有何特定情事足認被告有同意延長委託
30 銷售期間之意思，則其稱被告已默示合意延長委託銷售期
31 間云云，並非可採。況由兩造於系爭委託契約簽訂後，就

01 系爭3樓房屋之委託銷售期間延長至106年12月31日一事，
02 復於106年8月23日另行簽立委託銷售契約內容變更合意書
03 一節以觀（見本院卷第153頁），顯然兩造對於是否延長
04 委託銷售期間一事，於交易習慣上均會另行簽訂書面約定
05 以明確權利義務關係，而原告復未能舉證證明兩造間有何
06 明示或默示合意延長系爭2樓、3樓房屋之委託銷售期間，
07 準此，原告主張兩造間已有默示合意延長委託銷售期間云
08 云，實屬無據。被告抗辯系爭委託契約於委託期限屆滿
09 後，被告即不再受系爭委託契約效力之拘束，應堪認定。

10 （二）原告依系爭委託契約第10條第1項第2款，請求被告連帶給
11 付190萬3,600元，為無理由：

12 依系爭委託契約第10條第1項第2款約定：「於本契約存續
13 期間或期限屆滿之翌日起3個月內，與委託人成交之買方
14 係受託人曾帶看之客戶或其配偶或其二等親以內親屬者。
15 視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應全額一次支付
16 本契約第5條第1項之服務報酬及委之託銷售價格2%計算
17 之違約金予受託人。」（見本院卷第21頁、第27頁）。而
18 依系爭委託契約所示，系爭2樓房屋委託銷售期限至106年
19 8月11日止；系爭3樓房屋委託銷售期間至106年12月31日
20 止，準此，系爭2樓房屋於106年11月12日起；系爭3樓房
21 屋於107年4月1日起，被告即不再受系爭委託契約第10條
22 第1項第2款約定之限制，而得自由買賣系爭2樓、3樓房屋
23 且不違反系爭委託契約，應堪認定。是以，被告於108年2
24 月15日將系爭2樓、3樓房屋出賣予第三人之行為（見不爭
25 執事項第3、4項），自不違反系爭委託契約第10條第1項
26 第2款之約定，從而，原告依系爭委託契約第10條第1項第
27 2款約定，請求被告給付服務報酬及違約金共190萬3,600
28 元，自屬無據，應予駁回。原告雖另主張依民法第233
29 條、第227條規定請求被告給付上開金額等語（見本院卷
30 第343頁），惟民法第233條為遲延利息之計算，民法第22
31 7條為契約不完全給付之規定，系爭委託契約既因委託期

限屆滿而失其效力，被告不再負系爭委託契約之給付義務，自無遲延利息及不完全給付之問題，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭委託契約第10條第1項第2款規定，請求被告應連帶給付原告190萬3,600元，及自107年2月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 27 日
民事第二庭 法 官 陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 6 月 27 日
書記官 藍予伶