

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1681號

原告 張朝政

訴訟代理人 沈宏裕律師

被告 劉世富

張建華

李苓語

吉富不動產仲介經紀有限公司

上一人

法定代理人 陳榕鳳

共同

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 許喻涵律師

葉冠廷律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告張建華、李苓語（下稱張建華等2人）為不動產經紀營業員，被告劉世富為不動產經紀人，均為被告吉富不動產仲介經紀有限公司（下稱吉富公司）之受僱人。伊曾與吉富公司成立居間與委任之混合契約，由被告為伊仲介桃園市○鎮區○○段000○000○000地號等3筆土地（下合稱系爭土地）之買賣（下稱系爭仲介契約），伊雖於民國111年7月24日與賣方黃振賢、黃振奎、黃振良、連玲珠（下稱黃振賢等4人）簽訂系爭土地買賣契約，並簽立服務費確定單，然張建華等2人明知伊無資力給付簽約款，仍違反民法第567條第1項規定仲介系爭土地之買賣，伊因無法籌足簽約款而違約，致須依系爭土地買賣契約書賠償黃振賢等4人違

01 約金新臺幣（下同）300萬元，及依系爭服務費確認單給付
02 吉富公司居間報酬200萬元，張建華等2人就伊上開500萬元
03 損害應負連帶賠償責任。而劉世富於伊簽訂系爭土地買賣契
04 約時並未在場，亦未在該契約上簽章，違反不動產經紀業管
05 理條例（下稱管理條例）第22條第1項第6款規定，亦應對伊
06 負損害賠償責任。另吉富公司為劉世富、張建華及李苓語之
07 僱用人，應依民法第188條第1項規定連帶負損害賠償責任。
08 爰依民法第544條及同法第184條第2項、第185條、第188條
09 第1項暨管理條例第26條第2項等規定提起本件訴訟，請求擇
10 一為原告有利之判決。訴之聲明：被告應連帶給付原告500
11 萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日
12 止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：吉富公司曾對原告起訴請求系爭仲介契約之居間
14 報酬，已勝訴確定在案（下稱前案訴訟），且系爭土地買賣
15 契約係因可歸責原告之事由而解除，原告支付吉富公司200
16 萬元居間報酬及支付黃振賢等4人300萬元違約金，並非原告
17 所受損害。另系爭仲介契約係單純之居間契約，與委任關係
18 無涉，且伊等並無任何侵權行為，原告依民法第544條、第1
19 84條第2項、第185條、第188條第1項及管理條例第26條第2
20 項規定請求被告連帶賠償500萬元本息，並無理由等語，資
21 為抗辯。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為
22 假執行。

23 三、原告主張被告曾為原告仲介系爭土地買賣，原告須支付吉富
24 公司200萬元報酬，另因系爭土地買賣契約嗣遭解除，原告
25 須支付黃振賢等4人違約金300萬元乙節，有土地買賣契約
26 書、服務費確認單、前案訴訟判決及本院112年度訴字第112
27 0號民事判決可考，且為被告所不爭執，堪信屬實。然原告
28 主張被告因違反民法第567條第1項、管理條例第22條第1項
29 第6款規定，應連帶對原告負損害賠償責任等情，則為被告
30 所否認，並以前詞置辯。茲將本院得心證之理由論述如下：

31 (一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

01 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
02 不得為其媒介，民法第567條第1項定有明文。原告雖主張張
03 建華等2人明知原告無履約能力，仍為原告媒介購買系爭土
04 地，已違反保護他人之法律云云，但查，原告對其為顯無履
05 約能力之人，及張建華等2人明知其為無訂立該約能力之人
06 等情事，迄未舉證以實其說，上開主張已難遽採。且原告簽
07 約當日既能當場交付100萬元簽約款，則觀諸此客觀事實，
08 不僅難認原告為顯無履約能力之人，更足徵原告主張張建華
09 等2人主觀上明知原告無訂立該約之能力乙情，實悖於常
10 情，並非可採。是原告依民法第184條第2項、第185條、第1
11 88條第1項及管理條例第26條第2項等規定，請求張建華等2
12 人及吉富公司連帶負損害賠償責任，於法無據。

13 (二)另查，吉富公司依服務費確認單之法律關係訴請原告應給付
14 吉富公司200萬元居間報酬之民事訴訟已勝訴確定乙節，已
15 如前述，可見原告支付該200萬元居間報酬為其應履行之義
16 務，原告主張其受有該200萬元損害云云，並非可採。再
17 者，觀諸系爭土地買賣契約第2條第1項已約明：「買賣總
18 價：9000萬元」、「簽約款：本契約簽訂時，（111年7月29
19 日前）900萬元」、「完稅款：1,800萬元」、「尾款：6,30
20 0萬元，點交土地日期訂於111年10月24日，甲方（即原告，
21 下同）應依約付清尾款」；第2條第6項亦約定：「本契約除
22 事先取得乙方（即黃振賢等4人，下同）同意外，其價款之
23 支付皆以現金或銀行開立之支票或本票為之。如為私人票據
24 者，在未兌現前，乙方得暫停續辦產權移轉手續。價款如係
25 尾款時，甲方之權狀及擔保尾款之商業本票等應暫由承辦地
26 政士保管，俟該票據兌現後始得領回。」（本院卷一12至13
27 頁），且李苓語曾以證人身分在前案訴訟結證稱：簽約當天
28 伊即告知原告簽約款900萬元，原告當場交付定金100萬元，
29 伊並告知原告3日內要補足簽約款，簽約款是成交價10%等語
30 （本院卷一43至44頁），可見原告於簽約時即明知系爭土地
31 買賣契約之簽約款為900萬元、給付期限為111年7月29日等

01 情，原告自應依約給付簽約款，是原告縱因事後未能及時籌
02 得簽約款而遭黃振賢等4人解除契約，亦屬可歸責原告之事
03 由，原告本應依系爭土地買賣契約第10條第1項前段：「甲
04 乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，
05 經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行
06 解除本契約」、第10條第2項：「甲方若有遲延給付之情
07 形，如遲延交付證件、給付買賣價款或繳納稅費等，應賠償
08 乙方自應付之日起，按買賣價金總價款每日千分之零點五計
09 算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其
10 他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全
11 部款項。…」等約定給付違約金。準此，原告未依約給付簽
12 約款而遭解約，係可歸責原告之事由，則原告須給付黃振賢
13 等4人違約金300萬元顯係因原告自身違約所致，原告主張該
14 300萬元為被告行為所致損害云云，亦非可採。

15 (三)次按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業
16 仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：六、
17 不動產租賃、買賣契約書，管理條例第22條第1項第6款固定
18 有明文。惟依同條例第29條第1項第1款規定，經紀業違反第
19 22條第1項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六
20 萬元以上三十萬元以下罰鍰；同條例第31條第1項第1款規
21 定，經紀人員違反第22條第1項規定者，應予申誡，可見不
22 動產經紀業及經紀人員縱違反管理條例第22條第1項規定，
23 亦僅生處罰鍰或應予申誡之法律效果，非謂其等即應為此負
24 損害賠償責任。而損害賠償之債，以實際上確有損害發生及
25 有責任原因存在，並二者之間有相當因果關係為其成立要
26 件，且主張損害賠償請求權之人，對於該損害賠償之成立要
27 件，應負舉證責任（最高法院112年度台上字第1309號判決
28 意旨參照）。準此，原告倘認吉富公司及劉世富因違反管理
29 條例第22條第1項第6款規定，應依侵權行為法律關係負損害
30 賠償責任，原告自應就其實際上確有損害發生，及該損害與
31 原告所稱上開責任原因間有相當因果關係存在等要件均負舉

證責任。經查，原告支付吉富公司200萬元居間費用及支付黃振賢等4人300萬元違約金均係原告依契約應履行之義務，並非原告所受之損害等情，業經本院認定如前，難認原告有損害發生，且原告亦未證明其支出上開500萬元究與劉世富未在系爭土地買賣契約上簽章有何因果關係存在，是原告依民法第184條第2項、第188條第1項及管理條例第26條第2項規定，請求劉世富與吉富公司連帶賠償原告500萬元，於法無據。

(四)原告又主張其與吉富公司成立居間與委任之混合契約，吉富公司應依民法第544條規定負損害賠償責任云云。但查，原告與吉富公司間系爭仲介契約之契約性質，應依雙方約定之權利義務內容判斷，然原告與吉富公司間簽立之書面資料僅有服務費確認單，其上並無具體之契約內容，被告既否認系爭仲介契約具委任契約之性質，依民事訴訟法第277條舉證責任分配原則，自應由原告對此利己事實負舉證責任。惟原告迄未提出其他積極證據證明系爭仲介契約之內容除報告訂約機會、媒介訂約外，尚有授與吉富公司代理權或委託吉富公司處理其他具體事務等關於委任之約定，難認原告就系爭仲介契約具委任契約之性質乙節，已盡舉證責任。是原告依民法第544條之委任法律關係請求被告負損害賠償責任，並無理由。

四、綜上所述，原告依民法第544條、第184條第2項、第185條、第188條第1項及管理條例第26條第2項規定請求被告應連帶給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 20 日

03 民事第二庭 法 官 魏于傑

04 正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日

08 書記官 楊晟佑