

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度橋簡字第45號

原告 龍禧不動產有限公司

法定代理人 盧鏡仁

被告 金道明

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬肆仟元，及自民國一百零八年十二月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟玖佰玖拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國107年4月21日與原告簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委銷契約），委託原告銷售門牌號碼高雄市○○區○○路○巷○號14樓房屋及所坐落之高雄市○○區○○段○○○號土地（以下合稱系爭不動產），並約定委託銷售期間自107年4月21日起至107年11月30日止，委託銷售價額為新臺幣（下同）5,500,000元。兩造另口頭約定原告應在網路平台（例如：591售屋網等）以聯賣方式仲介銷售系爭不動產，亦即原告同意其他仲介業者均得透過原告向被告仲介買方，以增加系爭不動產之銷售機會。嗣住商實業股份有限公司高雄巨蛋捷運加盟店即遠見天下不動產股份有限公司（下稱住商加盟店）於107年6月下旬，透過原告為訴外人即買方簡雯淇向被告報價4,600,000元，遂由訴外人即原告員工陳啟元於107年6月25日通知被告，經被告同意後，被告旋於107年6月26日，與簡雯淇簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價額為4,600,000元，並於107年8月3日辦訖系爭不動產之所有權移轉登記予簡雯淇指定之訴外人王義輝。系爭不動產既經原告之居間媒介而成交，被告自應給付原告按實際成交價額4,600,000元之4%計算之報酬即184,000元，爰依系爭委銷契約第5

條第1項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告184,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告稱有訴外人蘇世偉提出更高之報價，但原告未依系爭委銷契約於24小時內向伊通知蘇世偉之報價價格，且原告亦未通知伊有其他仲介報價之情，復低報客戶實際報價價格，原告有違約行為等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）查原告主張兩造於107年4月21日簽訂系爭委銷契約，由被告委託原告銷售系爭不動產，約定委託期間自107年4月21日至107年11月30日止，委託銷售價額為5,500,000元，服務報酬為實際成交價額之4%（含稅），並口頭約定原告應在網路平台（例如：591售屋網等）以聯賣方式仲介銷售系爭不動產，亦即原告同意其他仲介業者均得透過原告向被告仲介買方。住商加盟店於107年6月下旬，透過原告為簡雯淇向被告報價4,600,000元，遂由陳啟元於107年6月25日通知被告，經被告同意後，被告旋於107年6月26日，與簡雯淇簽訂系爭買賣契約，約定買賣價額為4,600,000元，並於107年8月3日辦訖系爭不動產之所有權移轉登記予簡雯淇指定之王義輝等情，業據其提出系爭委銷契約、本院108年度簡上字第84號判決等件為證（本院卷第7至10-1頁背面），復經本院調取本院108年度簡上字第84號、108年度橋簡字第83號（以下合稱前案）全卷核閱無訛，且為兩造所不爭執（本院卷第29至30頁），自堪信為真實。

（二）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。又按民事訴訟法第400條第1項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷

之訴訟標的，始可發生。若訴訟標的以外之事項，縱令與
為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有
所判斷，除同條第2項所定關於抵銷之情形外，尚不能因
該判決已經確定而認此項判斷為有既判力。又學說上所謂
之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外
當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判
斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足
以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有
關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作
相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點
效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭
點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足
以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院97年度台上字第
2688號裁定意旨參照）。原告於前案主張被告乃自行出售
或另行委託他人出售系爭不動產等節；被告於前案則抗辯
：伊與簡雯淇於107年6月26日簽約之時間及地點，均由
陳啟元以LINE通知伊，並非由伊直接與住商加盟店接洽，
伊並無自行或委託他人出售系爭不動產之行為，自無違約
等語，是被告與簡雯淇簽訂系爭買賣契約，是否為簡雯淇
透過原告為被告訂約之媒介、被告是否自行出售或委託他
人出售系爭不動產，乃前案之重要爭點。而前案綜據系爭
委銷契約、被告與陳啟元LINE通訊軟體對話截圖等證，認
定原告已為被告媒介與簡雯淇訂約之行為，並經被告同意
簡雯淇提出之買賣價金、簽訂契約之時間及地點，業經本
院依職權調取前案全卷核閱無訛，則揆諸前揭說明，本件
與前案之當事人相同，前案就重要爭點之判斷並無違背法
令，原告於本件復未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，
應有爭點效之適用，本件自應受前案重要爭點判斷結果之
拘束。是本件原告主張：系爭不動產乃經原告之居間媒介
而成交等情，堪認有據。又依系爭委銷契約第5條第1項
約定，買賣成交時，原告得向被告收取服務報酬，其金額

為實際成交價額4,600,000元之4%（含稅），是據此計算，原告主張其可請求被告給付之服務報酬為184,000元【計算式：4,600,000 × 4% = 184,000】，亦屬可採。至被告雖以前詞置辯，然原告已為被告媒介與簡雯淇訂約之行為，經被告同意簡雯淇提出之買賣價金、簽約之時間及地點，而簽訂系爭買賣契約並辦訖系爭不動產之所有權移轉登記等節，既經認定如前，復為兩造所不爭執，被告自應依系爭委銷契約第5條第1項約定給付原告服務報酬，被告所辯難認有理。

四、綜上所述，原告依系爭委銷契約第5條第1項約定，請求被告給付原告184,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月21日（見本院卷第14至15、29頁）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。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 16 日
橋頭簡易庭 法 官 方佳蓮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 4 月 16 日
書 記 官 塗蕙如

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣） 1,990元

合計 1,990元

