

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第391號

原告 安心家企業有限公司

法定代理人 蔡銀華

訴訟代理人 張喬薰

被告 孟龍資產管理有限公司

法定代理人 張文龍

被告 謝秀蘭

共同

訴訟代理人 蔡裕荳

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告孟龍資產管理有限公司應給付原告新臺幣壹拾伍萬陸仟元，及自民國一〇九年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告孟龍資產管理有限公司負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項部分得假執行。但被告孟龍資產管理有限公司如以新臺幣壹拾伍萬陸仟元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為住商不動產之加盟店，被告孟龍資產管理有限公司（下稱孟龍公司）為台灣房屋之加盟店，兩造均係從事房屋買賣仲介服務。訴外人蔡家騏就其所有坐落於臺南市○區○○段○○○○號土地及其上門牌號碼臺南市○區○○路○○○巷○○號之建物（下合稱系爭房地），委由訴外人阮崇銘與原告於民國107年10月31日簽訂一般委託銷售契約書，委託銷售期間自107年11月1日起至108年6月30日止。嗣被告孟龍公司員工即被告謝秀蘭於107年12月27日與訴外人即原告之經理張喬薰、馬榮玉聯絡，詢問原告有無臺南市○區○○路附近之適

合物件，經張喬薰、謝秀蘭分別代表原告、被告孟龍公司洽談後，雙方於同日成立配件契約（下稱系爭配件契約），由原告作為系爭房地之「開發方」、孟龍公司作為系爭房地之「銷售方」，合作進行系爭房地之仲介買賣交易事宜，並約定系爭房地成交後之仲介報酬由原告取得60%、孟龍公司取得40%。

(二)嗣後經被告謝秀蘭與原告員工張喬薰居中議價，蔡家騏於108年1月12日以新臺幣（下同）6,500,000元之價格將系爭房地成功出售予訴外人吳孟儒，被告孟龍公司從中取得買賣價金4%之仲介報酬即260,000元【計算式：6,500,000×4%=260,000(元)】。被告孟龍公司本應依系爭配件契約之約定，給付原告60%報酬款即156,000元予原告（計算式：260,000元×60%=156,000元），惟經原告多次請求，孟龍公司均拒絕給付。

(三)又被告謝秀蘭使張喬薰陷於錯誤而提供系爭房地資訊及議價成果，被告卻於成交後否認有系爭配件契約之存在，拒絕給付款項，被告謝秀蘭以前開故意詐欺行為不法侵害原告應得之配件利益，被告孟龍公司為其僱用人，被告二人亦應連帶負侵權行為損害賠償責任。

(四)爰依系爭配件契約，或民法第184條第1項前段、第188條侵權行為法律關係等規定，擇一請求為原告勝訴之判決等語。並聲明：被告應連帶給付原告156,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：被告並未與原告簽訂任何契約，亦無任何口頭約定及協議；又系爭房地為一般簽，即包含屋主在內之任何人都可出售，故本件僅係商業競爭行為等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)查原告為住商不動產之加盟店，被告孟龍公司為台灣房屋之加盟店，均從事房屋買賣仲介服務；系爭房地之所有權人蔡

01 家騏委託阮崇銘前於107年10月31日與原告簽訂一般委託銷
02 售契約書，委託銷售期間自107年11月1日起至108年6月30日
03 止；復於108年1月6日與孟龍公司簽訂不動產一般委託銷售
04 契約書，委託銷售期間自108年1月6日起至108年2月8日止；
05 嗣後蔡家騏與吳孟儒於108年1月12日就系爭房地簽立不動產
06 買賣契約書，並以650萬元成交等情，有住商不動產一般委
07 託銷售契約書、系爭房地之所有權狀、台灣房屋一般委託銷
08 售契約書、台灣房屋不動產買賣契約書等件可憑（見本院卷
09 第31頁、第39至41頁、第63至65頁、第71至75頁），且為兩
10 造所未爭執（本院卷第24至26頁、第53至54頁），則此部分
11 基礎事實，首堪認定。

12 (二)原告主張其與被告孟龍公司就系爭房地成立配件契約已達成
13 合意，被告孟龍公司於系爭房地成交後卻惡意違約，拒絕給
14 付仲介報酬之60%即156,000元予原告，且被告謝秀蘭之行
15 為應屬故意詐欺，不法侵害原告之權益，導致原告受有配件
16 利益之損失，應與僱用人即被告孟龍公司連帶賠償等語，則
17 為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌：(一)原告基
18 於系爭配件契約請求被告連帶給付156,000元，有無理由？(二)原告以民法第184條第1項前段請求被告應連帶賠償
19 156,000元，有無理由？爰論述如下。

21 (三)原告基於系爭配件契約請求被告孟龍公司給付156,000元，
22 要屬有據，逾此範圍之部分，不應准許：

- 23 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
24 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
25 之點，未經意思表示者，推定其契約為成立。關於非必要之
26 點，當事人意思表示不一致時，法院應依其事件之性質定之
27 ，民法第153條第1項、第2項定有明文。次按當事人主張有
28 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
29 7條前段定有明文。本件原告主張其與被告孟龍公司間成立
30 系爭配件契約乙情，既為被告所否認，應由原告就其與被告
31 孟龍公司間就系爭配件契約必要之點已達成合意等利己之事

實負舉證之責。

2. 經查：不動產仲介業所稱之「配件」，意指同業聯合銷售，依業界行情，通常以同業配件開發60%，銷售40%作為分配等情，有臺南市不動產仲介經紀商業同業公會109年9月15日函在卷可參（見本院卷第107頁）。
3. 而被告謝秀蘭於107年12月27日主動向張喬薰表明為台灣房屋之行銷專員，並詢問系爭房地之臨路寬度，進而與張喬薰確認有意願之客戶「吳先生」帶看屋況之時間，由被告謝秀蘭現場帶看完畢後，「吳先生」更透過被告謝秀蘭向張喬薰提出賣方價格條件及收斡旋金細節，張喬薰更陸續提供系爭房地售屋資料表、土地建物登記謄本及委託銷售出租契約內容變更同意書、現況說明書予謝秀蘭，張喬薰於107年1月2日並表明：「你也可以跟副店說、跟我們配件很安全、我都會想辦法處理成交，所以價格才是重點加油」等語，謝秀蘭回應：「OK」，張喬薰復表明：「650讓我們成、剛剛屋主有說」，謝秀蘭回應：「有、謝了」；後續雙方又商討客戶進行覆看及系爭房屋化糞池之細節，謝秀蘭復於108年1月5日向張喬薰表明：「已收渥了，600萬，也傳真至您公司」等語，業據原告提出張喬薰與被告謝秀蘭間LINE對話訊息翻拍照片存卷可考（見本院南司簡調卷第19至41頁），佐以被告於108年1月5日確實曾傳真系爭房地之不動產買賣意願書予原告，其上記載委託人「吳百祥」，委託承購總價600萬元等情，亦有原告提出之台灣房屋不動產買賣意願書存卷可考（見本院南司簡調卷第43頁），由前開雙方往來提供之資訊及對話語意綜合觀察，被告謝秀蘭與張喬薰應至遲於108年1月5日就系爭房地現況說明、房屋設施（化糞池、水塔）、土地謄本公示資訊等不動產交易細節，以及出賣人初步議價之出售價格（650萬元）、買受人初步委託議價之購入價格（600萬元）等不動產仲介買賣相關必要之點，已經達成聯合銷售系爭房地之配件契約合意。
4. 被告雖抗辯系爭房地為被告孟龍公司其他行銷專員自行開發

01 成交，僅為商業競爭云云，並提出買受人吳孟儒之不動產買
02 賣意願書、權益確認書、不動產一般委託銷售契約書、不動
03 產買賣契約書等相關買賣交易資料為證（見本院卷第57至87
04 頁），惟查系爭房地買受人「吳孟儒」為前開配件契約中委
05 託議價之買方「吳百祥」之子，業據被告坦認在卷（見本院
06 卷第54頁），且細觀吳孟儒所簽立之不動產買賣意願書，記
07 載日期為108年1月10日，委託議價之承購價格為650萬元（
08 見本院卷第57頁），又系爭房地原所有權人蔡家騏委託被告
09 孟龍公司銷售之委託期間為108年1月6日至同年2月8日止（
10 見本院卷第65頁），綜上可見被告孟龍公司於與原告達成配
11 件合意之翌日即主動向原所有權人取得委託銷售契約書，且
12 買受人吳孟儒委託議價之時間不僅距原告與被告孟龍公司達
13 成配件合意極為相近，委託議價價格更與系爭房地原所有權
14 人同意原告出售之價格一致，衡情被告孟龍公司與原告就系
15 爭房地成立配件契約前，並不知悉系爭房地具體位置及出售
16 價格、房屋設施等相關資訊，其如非與原告已成立配件契約
17 ，由原告提供系爭房地具體交易重要資訊、配合現場帶看屋
18 況及與原所有權人進行初步議價，被告孟龍公司應無可能得
19 以在短短數日內即能就同一買受人以同一價格成交系爭房地
20 之理，被告孟龍公司前開所辯，顯不可採，原告主張其與被
21 告孟龍公司間確實就系爭房地存在系爭配件契約，且系爭房
22 地因而成交等語，應可認定。

- 23 5.原告與被告孟龍公司間就系爭房地已成立配件契約，業如前
24 述，原告主張系爭房地成交價格為650萬元，仲介報酬4%，
25 配件之雙方分配比例為原告開發方60%，被告孟龍公司銷售
26 方40%等語，被告孟龍公司就此並不爭執（見本院卷第117
27 、119至120頁），據此，原告主張基於系爭配件契約請求被
28 告孟龍公司給付156,000元【計算式：650萬（元）× 4% × 6
29 0% = 156,000（元）】，應予准許。至原告主張被告謝秀
30 蘭應連帶給付原告156,000元云云，惟一般配件契約是成立
31 於不動產仲介公司間，並非該物件之銷售專員，原告並未提

01 出何以得向被告謝秀蘭連帶請求之相關法律依據，其依據系
02 爭配件契約之約定，請求被告謝秀蘭連帶給付系爭房地成交
03 之配件報酬等語，則屬無據，應予駁回。

04 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2
09 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
10 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者
11 ，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，
12 亦無法律可據者，週年利率為5%；亦為同法第233條第1項
13 及第203條所明定。查本件原告請求被告孟龍公司應給付之
14 前開金額，並未定有給付之期限，則原告請求自民事起訴狀
15 繕本送達之翌日（即109年2月1日）起至清償日止，按週年
16 利率5%計算之利息，自無不合，應予准許。

17 四、綜上所述，原告依照系爭配件契約之約定，請求被告孟龍公
18 司給付原告156,000元，及自109年2月1日起至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，其依據系
20 爭配件契約向被告謝秀蘭請求連帶給付之部分，則屬無據，
21 應予駁回。至原告併依侵權行為之法律關係擇一請求判決，
22 本院既已擇一就原告主張之系爭配件契約之法律關係，判決
23 原告勝訴，則就侵權行為請求權部分自毋庸再予審酌，附此
24 敘明。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
26 果，不生影響，爰不一一論述。

27 六、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條規定適用簡
28 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第38
29 9條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，併依同法第392
30 條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行
31 。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

03 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

04 法 官 許育菱

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

11 書記官 楊意萱