

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度重訴字第34號

原告 聯大房地產即俞俊男

訴訟代理人 游敏傑律師

被告 大台北噪音防治股份有限公司

法定代理人 張興宗

被告 豐禾地產開發股份有限公司

法定代理人 張榮隆

被告 陳順益

共同

訴訟代理人 陳守文律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年7月23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：緣被告大台北噪音防治股份有限公司（下稱大台北公司）委託原告銷售被告大台北公司所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○號、99之1地號土地（下稱系爭土地），並於民國107年9月14日與原告簽定專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託期間自107年9月14日起至108年3月14日止，委託銷售總價原為新臺幣160,430,000元。兩造更於107年10月25日簽定委託銷售內容變更同意書（下稱系爭內容變更同意書），將委託銷售價格調整為128,340,000元。原告於簽訂系爭委託銷售契約後，隨即展開系爭土地之銷售行為，並多次為客戶進行案件標的物解說，且已分別於107年10月2日、同年11月5日、同年11月13日、同年12月3日陸續接獲買方出具要約書。詎被告豐禾地產開發股份有限公司（下稱豐禾公司）業務人員即被告陳順益向原告借件並偕同訴外人八貫企業股份有限公司（下稱八貫公司）帶看系爭土地，渠等明知原告與被告大台北公司間定有系爭

01 委託銷售契約，竟仍私下居間被告大台北公司與八貫公司成
02 立系爭土地買賣契約，是被告陳順益之行為已非屬不動產交
03 易市場之自由競爭行為之範疇，其所為實已違反一般道德觀
04 念，自係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，又被
05 告豐禾公司為不動產經紀業，對於所屬經紀營業員自有規範
06 及監督之責，則原告得依民法第188條第1項前段規定，就
07 所受居間報酬之損害，請求僱用人即被告豐禾公司與其受僱
08 人即被告陳順益負連帶損害賠償責任，是被告大台北公司、
09 被告豐禾公司、被告陳順益應連帶給付原告5,133,600元（
10 計算式：128,340,000元×4%=5,133,600元）。此外，
11 原告不同意被告大台北公司片面終止系爭委託銷售契約，且
12 因第三人吳明昌於107年12月3日要約書之承購總價已達被
13 告大台北公司委託銷售價格，其要約期間至107年12月13日
14 止，原告遂於107年12月7日寄發存證信函通知被告大台北
15 公司，並告以拒絕之違約處理約定，迨至107年12月13日要
16 約期間截止時均未獲置理，是被告大台北公司於委託期間片
17 面終止契約，自非屬可歸責於原告之事由，應屬系爭委託銷
18 售契約貳、第7條第1項之違約，原告自得向被告大台北公
19 司請求依約支付原告委託銷售總價百分之6計算之違約金7,
20 700,400元（計算式：128,340,000元×6%=7,700,400元
21 ），爰依系爭委託銷售契約貳、第6條第1項、第7條第1
22 項、第3項、第4項之約定、民法第568條第1項、第184
23 條第1項、第185條第1項前段及第188條之規定，提起本
24 件訴訟等語。並聲明：（一）被告大台北公司應給付原告7,
25 700,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
26 年利率百分之5計算之利息；（二）被告應連帶給付原告5,
27 133,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
28 年利率百分之5計算之利息；（三）前二項給付，如有依被
29 告給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任；（四）願供
30 擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一) 被告大台北公司：原告於簽立系爭委託銷售契約後，始終
02 未依約遵期將買方簽立之要約書提出予被告大台北公司議
03 約，亦未報告銷售細節，顯然未盡報告義務與告知義務、
04 違反系爭委託銷售契約貳、第2條第5項之義務，是本件
05 被告大台北公司以原告違反民法第540條、第567條第1
06 項前段規範之報告義務與告知義務及系爭委託銷售契約貳
07 、第2條第5項、第6項約定之契約義務，合法終止系爭
08 委託銷售契約，乃屬可歸責於原告事由致系爭委託銷售契
09 約終止，故原告主張依系爭委託銷售契約貳、第7條第1
10 項請求被告大台北公司給付違約金，並無理由。此外，被
11 告大台北公司業已於107年11月21日合法終止系爭委託銷
12 售契約，故原告執吳明昌於107年12月3日簽立之要約書
13 ，以被告大台北公司拒絕簽訂買賣契約為由，而主張依系
14 爭委託銷售契約貳、第7條第3項請求被告大台北公司給
15 付違約金，實無理由。再者，原告主張被告大台北公司於
16 系爭委託銷售期間，與被告豐禾公司、八貫公司私下議約
17 等情，均為被告大台北公司否認，原告自應就其主張被告
18 大台北公司於委託銷售期間與被告豐禾公司、八貫公司私
19 下議約等情負舉證責任，惟原告並未提出任何證據可資證
20 明上情，故原告所言實乏所據，是原告主張依系爭委託銷
21 售契約貳、第7條第4項約定及侵權行為之法律關係，請
22 求被告大台北公司給付違約金，實無理由等語，資為抗辯
23 。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，
24 願供擔保請准免為假執行。

25 (二) 被告陳順益、豐禾公司：原告應就其主張之事實負舉證責
26 任，然原告並未提出被告陳順益於系爭委託銷售契約之委
27 託期間內，私下為被告大台北公司與八貫公司議約之證據
28 ，亦未提出被告陳順益與被告大台北公司共謀規避支付原
29 告居間報酬之證據，原告僅憑空言泛稱被告陳順益有上開
30 情事，均無舉證以實其說。又被告陳順益係於107年11月
31 底得知被告大台北公司已終止系爭委託銷售契約後，方介

01 紹買方向被告大台北公司買受系爭土地，則被告陳順益所
02 為居間行為，並無違反國家社會一般利益或道德觀念，更
03 非背於人倫、違反正義或反社會性之觀念，是被告陳順益
04 所為之居間行為非屬以背於善良風俗之方法加損害於他人
05 之行為，故原告主張依民法第184條第1項後段請求被告
06 陳順益負侵權行為損害賠償責任，洵無理由。此外，被告
07 陳順益對於上開情事既無故意或過失，而毋庸負侵權行為
08 損害賠償責任，被告豐禾公司自亦毋庸與其受僱人即被告
09 陳順益連帶負損害賠償責任等語，資為抗辯。並聲明：（
10 一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准
11 免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 原告主張被告大台北公司委託原告銷售被告大台北公司所有
14 系爭土地，委託銷售期間自107年9月14日起至108年3月
15 14日止，並經雙方簽立系爭委託銷售契約等情，有系爭委託
16 銷售契約書影本在卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪認定為
17 真實。至原告主張其餘各情，俱為被告所否認，並以前詞為
18 辯。是本件應審究之爭點厥為：（一）原告依系爭委託銷售
19 契約貳、第6條第1項、第7條第1款、第3款、第4款之
20 約定及民法第568條第1項之規定，請求被告大台北公司給
21 付原告7,700,400元及法定利息，有無理由？（二）原告依
22 民法第184條第1項、第185條第1項前段及第188條之規
23 定，請求連帶給付原告5,133,600元及法定利息，有無理由
24 ？茲析述如后：

25 （一）原告依系爭委託銷售契約貳、第6條第1項、第7條第1
26 款、第3款、第4款之約定及民法第568條第1項之規定
27 ，請求被告大台北公司給付原告7,700,400元及法定利息
28 ，有無理由？

29 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
30 方允為處理之契約、稱居間者，謂當事人約定，一方為他
31 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約

，民法528條、第565條分別定有明文。次按，民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，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而言（民法第565條）。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者乃：(1)居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。(2)居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。(3)所支出之費用非經約定，不得請求償還（民法第569條第1項）；從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用。經查，系爭委託銷售契約係約定被告大台北公司將系爭土地委託原告居間仲介銷售，約定內容包括：壹、銷售條件：一、土地標示；二、銷售總價；三、價款支付方式及時間；四、定金（及附停止條件定金）之收取及效力；五、個人資料蒐集、處理及利用；六、其他銷售條件。貳、甲（即被告大台北公司）、乙（即原告）雙方之權利義務：一、甲方義務；二、乙方義務；三、委託期間；四、沒收定金之處理；五、買賣契約書之簽訂及所有權移轉；六、服務報酬計算及支付方式；七、違約處理；八、重要約定事項。又依系爭委託銷售契約貳、第5條、第6條約定，被告大台北公司之義務在於買賣雙方價金及條件一致時，與原告所仲介之買方另行簽訂土地買賣契約書，並配合辦理所有權移轉登記及相關手續，另於與原告所仲介之買方買賣成交時，給付服務報酬與原告等；依系爭委託銷售契約貳第2條約定，原告之義務為提供被告大台北公司成交行情供被告訂定售價之參考、買賣交涉、諮商服務、製作不動產說明書、買方如簽立要約書原告應於24小時內將要約書轉交被告大台北公司、原告應依被告大台北公司之查詢報告銷售狀況、原告如有代收買方支付之定金後應於24小時內送交被告大台北公司、應被告大台北公司要求提供廣告文案資料參考等，核其內容重在媒介出售系

01 爭土地，且成交後被告大台北公司並應給付報酬，雖系爭
02 委託銷售契約為勞務服務性質契約，惟揆諸上開說明，其
03 性質上應屬報告訂約機會及為訂約媒介之居間契約，尚與
04 委任契約之性質有間。準此，原告主張系爭委託銷售契約
05 性質為居間契約，尚屬有據，被告辯稱系爭委託銷售契約
06 係居間與委任之混合契約，則無足採。

07 2. 次按債之關係中，債務人之義務可分為主給付義務、從給
08 付義務及附隨義務三類，而所謂的給付義務則包括主給付
09 義務與從給付義務在內，給付義務可藉由履行請求權，透
10 過給付之訴或不作為之訴達到履行之目的。而所謂從給付
11 義務係為了準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具
12 有本身目的之獨立附隨義務，若從給付義務未被履行時，
13 可能導致主給付成為不正確或是無意義之履行。因此，從
14 給付義務之功能在於使債權人之給付利益獲得最大可能之
15 滿足，而就其為達一定目的而擔保債之效果完全實現此點
16 論之，倘債務人不為履行，致影響債權人契約利益及目的
17 之完成，債權人非不得依民法關於債務不履行之規定行使
18 權利；又源自「誠實信用原則」之非獨立性「附隨義務」
19 一經當事人約定，為準備、確定、支持及完全履行「主給
20 付義務」，即具本身目的之獨立性附隨義務而成為「從給
21 付義務」（獨立性之「附隨義務」），倘債權人因債務人
22 不履行或有違反情事，致影響其契約利益及目的完成者，
23 債權人自得對之獨立訴請履行或依債務不履行之規定行使
24 權利。經查，系爭委託銷售契約貳第2條約定，原告之義
25 務為提供被告大台北公司成交行情供被告訂定售價之參考
26 、買賣交涉、諮商服務、製作不動產說明書、買方如簽立
27 要約書原告應於24小時內將要約書轉交被告大台北公司、
28 原告應依被告大台北公司之查詢報告銷售狀況、原告如有
29 代收買方支付之定金後應於24小時內送交被告大台北公
30 司、應被告大台北公司要求提供廣告文案資料參考等，核其
31 性質，雖非系爭委託銷售契約之主給付義務即給付居間報

01 酬、報告訂約機會及為訂約媒介，然上開給付義務業經雙
02 方明文約定於系爭委託銷售契約，且上開給付義務未被履
03 行，足使被告大台北公司無法及時掌握銷售狀況及市場變
04 化，而未能妥速調整出賣條件，導致系爭委託銷售契約之
05 主給付或有害於被告大台北公司而成為不正確之履行，自
06 堪認為系爭委託銷售契約之從給付義務，揆諸上開說明，
07 倘原告不為履行上開給付義務，致影響被告大台北公司契
08 約利益及目的之完成，被告大台北公司非不得依民法關於
09 債務不履行之規定行使權利。

10 3.再按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
11 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付
12 有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給
13 付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
14 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
17 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一
18 方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如
19 於期限內不履行時，得解除其契約，民法第227條第1項
20 、第229條、第254條分別定有明文。又已開始履行之承
21 攬契約或其他類似之繼續性契約一經合法成立，倘於中途
22 發生當事人給付遲延或給付不能時，民法雖無明文得為終
23 止契約之規定，但為使過去之給付保持效力，避免法律關
24 係趨於複雜，應類推適用民法第二百五十四條至第二百五
25 十六條之規定，許其終止將來之契約關係，依同法第二百
26 六十三條準用第二百五十八條規定，向他方當事人以意思
27 表示為之（最高法院100年度台上字第1161號裁定意旨參
28 照）。本件原告雖主張系爭委託銷售契約未經合法終止，
29 於委託銷售期間均屬有效一節，為被告大台北公司所否認
30 ，並以系爭委託銷售契約因可歸責於原告之事由，已經被
31 告大台北公司於107年11月21日以存證信函終止契約等語

為辯。經查，被告大台北公司因認原告均未依系爭委託銷售契約約定向其報告銷售狀況，而於委託銷售期間內之107年11月15日以存證信函催告原告履行上開給付義務，嗣被告大台北公司因認原告並未依期履行上開給付義務，而於107年11月21日以存證信函向原告為終止系爭委託銷售契約之意思表示，並已於同年月22日達到原告等情，有上開存證信函影本及中華郵政畫號收件回執在卷可稽，又被告大台北公司上開所辯情節，亦據提出原告於107年11月19日寄發與被告大台北公司之存證信函影本為證，觀諸上開存證信函所載內容，敘及「又貴公司來函要求本公司於三日內提供有客戶簽名用印之帶看紀錄及出價狀況乙節，如有涉及帶看客戶之個人資料部分，囿於法令之限制無法直接提供與貴公司，至於其餘資訊須待本公司整理後再向貴公司說明……。」等語，堪認被告大台北公司催告原告限期履行系爭委託銷售契約貳、第2條第6項之給付義務後，原告並未依期履行上開給付義務等情為真實，揆諸上開法條規定及裁定意旨，被告大台北公司於催告原告履行上開給付義務未果後，向原告為終止系爭委託銷售契約之意思表示，尚無不合。此外，參諸證人陳詩涵於本院審理時具結證稱：107年10月2日要約書係何時拿給被告大台北公司伊忘記了，107年11月5日要約書係於107年11月9日拿給被告大台北公司，107年11月13日要約書係於107年11月19日拿給被告公司等語；證人吳佩娟於本院審理時具結證稱：107年10月2日要約書係於107年10月7日或8日才拿到，107年11月5日要約書係於107年11月9日才拿到，且伊有質疑買受人簽名筆跡不同，沒有身分證字號、地址及簽署時間，第1次拿要約書來的時候伊就反應過了，第2次拿來也沒有改進，109年11月13日要約書伊沒有看過；伊等懷疑要約書之真實性，亦懷疑原告隱匿，所以才發存證信函，請原告給伊等看帶看紀錄及報告銷售狀況等語，可徵原告於委託銷售期間確實屢次未依系爭

01 委託銷售契約貳、第2條第5項約定於24小時內將要約書
02 轉交被告大台北公司，而原告雖提出通話明細表並舉證人
03 陳詩涵、謝立恆之證述為證，主張係因原告無法聯繫被告
04 大台北公司窗口吳佩娟，致無法於24小時內轉交要約書云
05 云，然為被告大台北公司所否認，又前揭通話明細表或可
06 證明原告與被告大台北公司人員確有電話聯繫，然尚無從
07 據此推認原告係因可歸責於被告大台北公司之事由致無法於
08 24小時內轉交要約書，況縱令原告確有派員聯繫或拜訪被
09 告大台北公司未果，惟轉交要約書之方式多端，系爭委託
10 銷售契約亦未限制轉交方式，尚非必以親自交付為唯一途
11 徑，則原告捨傳送電子檔案或寄送要約書等方式，以求恪
12 守系爭委託銷售契約書之約定，自難徒憑系爭委託銷售契
13 約負責人員即證人陳詩涵、謝立恆之證詞，遽將原告屢次
14 未於24小時內轉交要約書之原因歸咎於被告大台北公司，
15 再觀諸上開要約書107年10月2日、107年11月5日、10
16 7年11月13日要約書所示，其上僅有買受人簽名及承購總
17 價款之記載，未有買受人身分證字號、簽署日期及如系爭
18 委託銷售契約書約定之價款支付方式及時間之記載而嫌疏
19 略，足認證人吳佩娟前揭所證被告大台北公司因質疑上開
20 要約書之真實性，亦懷疑原告隱匿，所以才發存證信函，
21 請原告給伊等看帶看紀錄及報告銷售狀況等語，堪以採信
22 為真實，益徵被告大台北公司係因慮及前揭因素，而以10
23 7年11月15日存證信函催告原告履行上開從給付義務未果
24 後，始以107年11月21日存證信函終止系爭委託銷售契約
25 ，尚難認係以使原告喪失居間報酬為目的而有悖於誠信原
26 則，自應認被告大台北公司終止系爭委託銷售契約之行為
27 核屬有效。至證人陳詩涵、謝立恆於本院審理時固證稱：
28 伊等於107年11月16日收到催告報告銷售狀況之存證信函
29 後，有向被告大台北公司董事長夫人吳佩娟報告銷售狀況
30 等語，然渠等上開所證情節核與前揭原告所寄發之存證信
31 函內容未盡相符，已難採信為真實，況渠等對於向被告大

台北公司報告銷售狀況之時間、地點、經過及內容等情節，俱未能敘述其梗概，尤難執為有利原告認定之依據，併此敘明。從而，系爭委託銷售契約因可歸責於原告之事由，已經被告大台北公司於107年11月21日以存證信函終止契約，並於同年月22日生終止契約之效力一節，應堪認定無訛。

4. 另查，原告雖主張依系爭委託銷售契約貳、第3條第2項約定：「未記載委託銷售期間者，甲方（即被告大台北公司）得隨時以書面終止。」等語之反面解釋，被告大台北公司於委託銷售期間不得隨時終止契約云云，然系爭委託銷售契約係因可歸責於原告之事由，經被告大台北公司向原告為終止契約之意思表示，既如前述，自與被告大台北公司隨時終止契約之情形不盡相同，尚無適用前揭約定之餘地；原告復主張系爭委託銷售契約並未有原告違反系爭委託銷售契約貳、第2條約定，而被告大台北公司得終止契約之約定云云，惟上開約定之內容為原告依系爭委託銷售契約所應履行之從給付義務，已如前述，縱使系爭委託銷售契約並未約定違反上開給付義務之效果，然上開給付義務既係源於原告與被告大台北公司間債之關係所由生，自有民法債編通則有關債務不履行規定之適用，非謂系爭委託銷售契約並未約定違反之效果，被告大台北公司即無終止契約之權利，附此敘明。

5. 準據上述，系爭委託銷售契約既係因可歸責於原告之事由而終止契約，系爭土地亦未因原告之居間行為而由被告大台北公司與原告仲介之買方成立買賣契約，則原告本諸系爭委託銷售契約貳、第7條第1項：「非因可歸責於乙方（即原告）之事由，甲方（即被告大台北公司）於委託期間片面終止本契約者。」之約定、第6條第1項：「買賣成交者，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4（最高不得超過中央主管機關之規定）。」及民法第568條第1項之規定，主張被告大台北公司應給

01 付原告按約定銷售總價百分之4計算之違約金或居間報酬
02 尚非有據。又系爭委託銷售契約既經被告大台北公司於
03 107年11月21日以存證信函向原告為終止契約之意思表示
04 並於同年月22日生終止契約之效力，則縱令原告所主張
05 已於107年12月3日取得符合委託價格128,340,000元之
06 要約書一節為真，被告大台北公司亦已不受系爭委託銷售
07 契約之拘束，自毋庸再行負擔與原告仲介之買方簽立系爭
08 土地買賣契約書、於委託期間不得自行銷售、出租或由第
09 三人介紹或其他類似之銷售行為及給付居間報酬等義務，
10 則原告本諸系爭委託銷售契約貳、第7條第3項：「甲方
11 同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售
12 條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定不動產買
13 賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解
14 除買賣契約者。」、同條第4項：「委託期間內，甲方自
15 行銷售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者
16 。」之約定，主張被告大台北公司應給付原告按約定銷售
17 總價百分之6計算之違約金，亦乏所據。

18 6.從而，原告依系爭委託銷售契約貳、第6條第1項、第7
19 條第1項、第3項、第4項之約定及民法第568條第1項
20 之規定，請求被告大台北公司給付原告7,700,400元及法
21 定利息，即屬無據。

22 (二)原告依民法第184條第1項、第185條第1項前段及第18
23 8條之規定，請求連帶給付原告5,133,600元及法定利息
24 有無理由？

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由
27 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
28 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
29 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
30 之請求（最高法院著有17年上字第917號判例參照）。本
31 件原告依民法第184條第1項、第185條第1項前段及第

01 188 條之規定，請求被告連帶負侵權行為損害賠償責任，
02 既為被告所否認，揆諸前揭說明，自應由原告先就被告有
03 侵權行為及應連帶負損害賠償責任之情形等節，負舉證之
04 責任。

05 2. 按民法第184條所規定之侵權行為類型，均適用於自然
06 人之侵權行為，法人自無適用之餘地。民法第185條規定之
07 共同侵權行為，亦同。至於法人侵權行為則須以其董事或
08 其他有代表權人，因執行職務所加於他人之損害，法人始
09 與行為連帶負賠償之責任（民法第28條）。若該法人之員
10 工因執行職務，不法侵害他人之權利，則依民法第188條
11 之規定，該法人亦須連帶負賠償責任。準此，被告大台北
12 公司既屬法人，洵難認有何侵權行為能力可言，則原告主
13 張被告大台北公司應依民法第184條第1項、第185條第
14 1項前段之規定，與被告豐禾公司、陳順益連帶負損害賠
15 償責任，已屬無據。

16 3. 經查，原告主張被告陳順益明知原告與被告大台北公司間
17 定有系爭委託銷售契約，竟仍私下居間被告大台北公司與
18 八貫公司成立系爭土地買賣契約，是被告陳順益之行為已
19 非屬不動產交易市場之自由競爭行為之範疇，其所為實已
20 違反一般道德觀念，自係故意以背於善良風俗之方法，加
21 損害於原告等情，雖據提出原告聯絡被告陳順益帶看、告
22 知銷售條件，並提供物件銷售表之LINE通話紀錄及被告陳
23 順益於107年10月16日偕同八貫公司人員前往系爭土地帶
24 看之照片為證，然上開證據僅足以證明被告豐禾公司曾向
25 原告就系爭土地借件帶看及被告陳順益曾於該日偕同八貫
26 公司人員前往系爭土地帶看之事實，尚難循此推認被告陳
27 順益已有私下居間被告大台北公司與八貫公司成立系爭土
28 地買賣契約之行為，此外，原告復未能提出其他證據以實
29 其說，洵難認原告之主張為真實。

30 4. 況查，系爭委託銷售契約已經被告大台北公司於107年11
31 月21日以存證信函向原告為終止契約之意思表示，並於同

01 年月22日生終止契約之效力等情，已如前述。又質之證人
02 吳佩娟於本院審理時具結證稱：伊係被告大台北公司負責
03 系爭土地銷售之窗口；伊係於發函終止系爭委託銷售契約
04 後3、4日或4、5日，才想起被告豐禾公司之前有帶看
05 過系爭土地，所以才與被告陳順益聯絡；八貫公司的議價
06 委託書是在107年11月28日簽約時才提供的，但是伊於11
07 月20幾號就有請被告豐禾公司去談，後來被告豐禾公司有
08 積極去談成等語，核與證人陳翔輝於本院審理時具結所證
09 證：伊是被告陳順益之同事，107年11月底接近28日，詳細
10 日期伊忘記了，吳佩娟有打電話給伊，稱被告大台北公司
11 已與原告終止契約，並且請伊等詢問之前帶看之買方是否
12 願意買，被告大台北公司願以1坪4萬元出賣系爭土地，
13 後來伊有聯絡被告陳順益，被告陳順益就與八貫公司聯絡
14 ，八貫公司同意這個價格，107年11月28日伊等就約在被告
15 豐禾公司簽約等語大致相符，應堪採信為真實，則被告
16 陳順益既於得知系爭委託銷售契約終止後，方為被告大台
17 北公司與八貫公司居間系爭土地之買賣，殊難指為故意以
18 背於善良風俗之方法，加損害於他人。準此，被告陳順益
19 既無侵權行為可言，則原告主張被告陳順益應負侵權行為
20 損害賠償責任，已屬無據；原告主張被告豐禾公司因其受
21 僱人陳順益執行職務不法侵害原告之權利，應與被告陳順
22 益連帶負損害賠償責任，同屬無由。

23 5.從而，原告依民法第184條第1項、第185條第1項前段
24 及第188條之規定，請求連帶給付原告5,133,600元及法
25 定利息，亦屬無據。

26 四、綜上所述，原告依系爭契約貳、第6條第1項、第7條第1
27 項、第3項、第4項之約定、民法第568條第1項、第184
28 條第1項、第185條第1項前段及第188條之規定，請求（
29 一）被告大台北公司應給付原告7,700,400元，及自起訴狀
30 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息；（二）被告應連帶給付原告5,133,600元，及自起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（三）前二項給付，如有依被告給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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 109 年 8 月 20 日
民 事 庭 法 官 劉 致 欽

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）。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 109 年 8 月 20 日
書 記 官 謝 佩 欣