

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2171號

原告 陳振波

訴訟代理人 劉雅雲律師

被告 富松工商不動產股份有限公司

法定代理人 陳立賢

被告 吳宗翰

共同

訴訟代理人 王耀星律師

上列當事人間請求清償債務事件，經本院於民國109年4月13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、原告之主張

（一）原告為公廟負責人，有相關人脈資源以及宗教無形力量。被告吳宗翰則為被告富松工商不動產股份有限公司（下稱富松公司，與吳宗翰合稱被告，分則以公司簡稱及姓名稱之）之不動產仲介行銷人員。振樺電子股份有限公司（下稱振樺公司）於民國106年間決議處分位於新北市○○區○○路○號廠房及土地（下稱振樺一廠○○○區○○○路○○號廠房及土地（下稱振樺二廠）；被告為取得振樺公司之仲介合約，並成功仲介銷售振樺一廠及振樺二廠，遂與原告簽立協議書（下稱系爭協議書），約定被告成功仲介售出時，即將所收取委託方之仲介服務費均分一半予原告作為銷售顧問服務費。其後被告經原告提出銷售顧問之服務並自振樺公司獲取仲介合約，復於107年9月7日成功仲介售出振樺一廠，依振樺公司公開資訊之公告內容，本件銷售之經紀費用為新臺幣（下同）178萬元。依系爭協議書約定，被告應給付原告其半數即89萬元作為銷售顧問服務費。經原告向被告請求給付，被告卻拒不履行，原告

爰依系爭協議書之約定及民法第199條第1項之規定提起本訴。

(二) 聲明：

1. 被告應連帶給付原告89萬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。

2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯

(一) 依系爭協議書約定，富松公司於取得專任委託銷售契約後，因原告提供之銷售顧問服務，而於該專任委託銷售契約約定之銷售期間內出售系爭不動產，原告方得依系爭協議書請求顧問服務費，且富松公司均分之仲介服務費不得低於買賣成交金額0.75%。然富松公司僅取得買賣仲介一般委託書，原告亦未提供任何銷售顧問之服務，且富松公司僅收得買賣成交金額0.5%之仲介服務費178萬元，原告自不得請求顧問服務費。另原告未敘明對吳宗翰請求之法律基礎為何。

(二) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一) 原告與富松公司簽立系爭協議書，且富松公司已先後成功為振樺公司仲介售出振樺二廠及振樺一廠，富松公司就振樺二廠部分，已依系爭協議書之約定給付銷售顧問服務費予原告，然未就振樺一廠部分給付銷售顧問費用予原告等情，為兩造所不爭執，且有系爭協議書可證（見本院卷第19頁），首堪認定。

(二) 又富松公司成功為振樺公司仲介售出振樺二廠後，振樺公司復就振樺一廠與富松公司簽立買賣仲介「一般」委託書，約定委託期間為107年7月23日起至107年10月23日止，振樺公司再於107年8月22日就振樺一廠與富松公司簽立買賣仲介「專任」委託書，約定委託期間為107年8月

01 16日至107年9月15日，前述兩件委託書均約定買賣成交
02 價高於或等於4億元則服務報酬為買賣成交額2%（含稅）
03 ；嗣富松公司與振樺公司約定賣方服務費降為0.5%，且因
04 富松公司仲介振樺公司以3億5,600萬元售出振樺一廠予
05 木木子投資股份有限公司（下稱木木子公司），振樺公司
06 及木木子公司因而各給付186萬9,000元之含稅仲介服務
07 費（即未含稅178萬元）予富松公司乙情，有被告提出之
08 買賣仲介一般委託書、振樺公司函附之買賣仲介專任委託
09 書、買賣要約書、木木子公司函附之不動產買賣契約書可
10 證（見本院卷第55至59、65至89、115至125頁），且經
11 振樺公司總務人員洪躍達於本院審理時結證明確（見本院
12 卷第179、180頁）。故原告主張富松公司因仲介銷售振
13 樺一廠而自振樺公司取得178萬元之仲介服務費等語，應
14 屬可採；且此仲介服務費之計算方式確為振樺一廠成交價
15 額0.5%，亦無疑義。

16 （三）系爭協議書稱富松公司為甲方、稱原告為乙方，並於第1
17 段第2行表示將振樺公司簡稱為「委售方」，但其後卻僅
18 出現「委拖方」之用詞，而未再有「委售方」之記載。參
19 以系爭協議書第1段第4至6行約定：「如甲方在委拖方
20 之專任委託銷售期間成功售出委託銷售之不動產甲方同意
21 由所收取委拖方之仲介服務費均分一半於乙方為乙方之銷
22 售顧問服務費，但甲方均分之仲介服務費不得低於買賣成
23 交金額之0.75%」，可知系爭協議書所稱「委拖方」應為
24 賣方振樺公司，蓋僅賣方有權授予被告「專任委託銷售期
25 間」，買方則無此權利。是系爭協議書第1段第4至6行
26 約定原告得均分之「委拖方之仲介服務費」，應專指振樺
27 公司給付之賣方仲介服務費，且其但書所稱「甲方均分之
28 仲介服務費」，既已以「均分」特定，當亦僅指賣方服務
29 費，而不包含買方服務費，始符整體解釋原則。故原告主
30 張富松公司因仲介銷售振樺一廠，而分別自賣方振樺公司
31 及買方木木子公司處各取得186萬9,000元之仲介服務費

，合計已超過系爭協議書第1段第4至6行但書約定之買賣成交金額0.75%云云，自屬無據。被告主張其實際收取之賣方仲介服務費未達振樺一廠買賣成交金額之0.75%，依約應無庸給付原告銷售顧問服務費等語，則應可採。

(四) 再者，系爭協議書第2段復約定：「甲乙雙方之協議如甲方取得的委拖方之專任委託銷售契約委託期間不足3個月乙方之銷售顧問費應於甲方另議」。而依前述振樺一廠之買賣仲介專任委託書約定（見本院卷第79至87頁），富松公司就振樺一廠取得之「專任」委託銷售期間僅1個月，顯不足3個月。原告既未主張其業與富松公司「另議」振樺一廠之銷售顧問費數額計算方式，遑論舉證證明之，原告自不得逕依系爭協議書第1段約定，請求富松公司給付其自振樺公司處取得之仲介服務費半數。

(五) 另吳宗翰僅為富松公司簽立系爭協議書之代理人，而非契約當事人，此觀系爭協議書上有富松公司之完整大小章印文，且吳宗翰之簽名旁有「代」字註記即明。故原告依系爭協議書請求吳宗翰給付富松公司自振樺公司收得之仲介服務費半數，顯屬無據。

四、結論

(一) 原告依系爭協議書約定，請求被告連帶給付89萬元及遲延利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

(二) 兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

(三) 訴訟費用負擔之依據為民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 5 日

民事第三庭 法官 林琮欽

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 109 年 5 月 5 日

