

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2952號

原告 晶鑽不動產經紀有限公司

法定代理人 陳映志

訴訟代理人 賴雨柔律師

林亮宇律師

上一人

複代理人 王雲玉律師

被告 沈佳蕙

訴訟代理人 吳中和律師

被告 康雅鳳

陳秉勳

上三人共同

訴訟代理人 彭冠寧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月30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、原告主張略以：被告沈佳蕙前於民國106年9月21日至原告營業所表達有購屋需求，欲作為經營美髮店舖之用，並填寫銷售洽談意向書，載明購屋條件為「新臺幣（下同）1000萬元；樓店或透天；開店用；地點為北屯、西屯或北區」等語，原告隨指派業務員即訴外人吳淑鈴協助找尋合適之店面供被告沈佳蕙參考；另被告康雅鳳由其夫即被告陳秉勳於106年10月24日代表與原告簽訂「一般銷售委託契約書」，約定委託原告銷售門牌號碼臺中市○○區○○○○街○號房屋及所坐落土地（下稱系爭房屋）。嗣於106年10月27日吳淑玲即提供系爭房屋之網頁資訊予被告沈佳蕙參酌，並於同日下午1時30分許帶同被告沈佳蕙至現場看屋，結束後2人至原告營業所，由吳淑鈴及原告協理吳幸芳為被告沈佳蕙解說系

01 爭房屋產權、斡旋書意義、仲介費收取標準等事項，桌面上
02 亦有服務報酬計收標準、不動產買賣斡旋契約書、買賣服務
03 報酬承諾書等文件，原告當時顯已盡此一居間階段下所應盡
04 之報告義務範疇，而被告沈佳蕙當場出價800萬元，且提及
05 其自備款不是很多等語，復於同日晚間偕同友人再次前往系
06 爭房屋看屋，惟告知原告開價過高，認為800萬元售價為已
07 足，另吳幸芳亦於同日晚間告知被告陳秉勳當日有帶做美髮
08 的買方去看，而將促成買賣契約之所有重要資訊予以提供，
09 亦已盡基於報告居間義務所應為之報告程度，後被告沈佳蕙
10 於翌日上午向原告表示系爭房屋太小，以無法達到經濟效益
11 為由，回絕原告所提斡旋建議，並向原告要求尋找透天店面
12 為由，業務員吳淑鈴雖又介紹幾間店面，惟被告沈佳蕙就此即無
13 回應，後於107年4月間，被告沈佳蕙因遭原告業務員撞見
14 而向原告坦承已購入系爭房屋，原告始知被告沈佳蕙私下尋
15 求管道與被告康雅鳳、陳秉勳聯繫而完成交易。而被告沈佳
16 蕙、康雅鳳所稱係透過友人林新國介紹等情，未舉證以實其
17 說，且被告沈佳蕙既以前開理由拒絕斡旋，卻於2月後即願
18 意增加200萬元而倉促購買，又於106年10月28日後對於原
19 告業務員所提供物件均消極以對，在在均足見被告沈佳蕙早
20 已有意購買系爭房屋，僅係為了規避支付原告之居間報酬；
21 此外，證人林新國與被告沈佳蕙、陳秉勳如何認識、關係為
22 何、交易過程等節，彼此陳述不一、矛盾，令人懷疑，被告
23 沈佳蕙竟未向林新國告知曾看過系爭房屋，亦顯與常情有違
24 。是被告3人明知被告沈佳蕙為原告曾經帶看系爭房屋之服
25 務對象，卻仍執意繞過原告而私下完成買賣交易，藉以規避
26 給付居間報酬義務，被告3人行徑違反國民一般道德觀念，
27 顯係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，至被告雖主
28 張本件有爭點效之適用，惟實務上有見解否認爭點效理論，
29 且因被告陳秉勳非本院107年度訴字第2515號事件當事人，
30 無從受爭點效力所及，另原告於上開事件未委任律師作為
31 訴訟代理人，係由地政士以公司法務顧問身分協助該案攻擊

防禦，原告於該案顯無充足之舉證、攻防及辯論，自不應認本案有爭點效之適用。則因被告3人就系爭房屋買賣價金為1000萬元，依原告與被告康雅鳳間委託銷售契約書第5條約定「服務報酬：買賣成交者，甲方（賣方）同意一次給付乙方按成交總價款百分之四之服務報酬」、服務報酬計收標準「不動產買賣案件：按實際成交價金－向賣方收取百分之四，向買方收取百分之二。」等約定，原告所受之損害即為原告依前開約定所預期應得之利益60萬元【計算式：1000萬元 $\times$ （4%+2%）=60萬元】。爰依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請求被告3人連帶賠償等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告60萬元，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。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告康雅鳳、陳秉勳則以：被告陳秉勳係於106年12月25日經證人林新國介紹始認識被告沈佳蕙，原告未曾告知帶被告沈佳蕙看過系爭房屋之事，被告陳秉勳也不知吳幸芳於對話中所提到做美髮的是被告沈佳蕙，不會因此產生給付服務報酬之義務，本件實係證人林新國詢問被告陳秉勳系爭房屋是否已售出，有做美髮的買主在尋找適合店面，被告陳秉勳並因當日原本即有其他仲介帶看同為美髮業之買主，於確定該仲介帶看之買主無意購買後，被告陳秉勳始再與林新國聯繫，於確定被告沈佳蕙有意購買後，即至地政士處辦理簽約及過戶適宜，且被告陳秉勳、康雅鳳與原告簽訂者為一般銷售委託契約書，是依契約書第6條第2項約定，被告陳秉勳、康雅鳳仍可自行或委託他人出售不動產，被告3人間簽訂不動產買賣契約與原告無關，且本院107年度訴字第2515號事件，於本件應有爭點效之適用等語資為抗辯。並聲明：（一）駁回原告之訴。（二）如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

三、被告沈佳蕙則以：被告沈佳蕙於106年10月27日至原告營業所洽談時，既未簽立斡旋契約書，相關業務人員根本不可能

告知系爭房屋所有權人為何人及相關聯絡方式，被告沈佳蕙也未透過原告認識被告康雅鳳，被告沈佳蕙係於友人林新國帶看後，始知悉該處即為系爭房屋，且當時係因被告沈佳蕙遲未找到合適店面，而於林新國剪髮時聊及此事，林新國即告知友人房屋要出售，而居間代為與屋主即被告陳秉勳聯繫，當時被告陳秉勳也表示有另外的買家要看屋，所以要等買家確認後才能洽談，而當時被告沈佳蕙已因自行又看了許多店面而大致知悉現實房價，是後來被告沈佳蕙與被告陳秉勳見面後，被告沈佳蕙再次對系爭房屋房價及屋況綜合評估，且擔心有其他仲介所斡旋之買主，才會急於與被告陳秉勳簽約，此外，原告前曾向被告沈佳蕙起訴請求給付服務費，而經本院以107年度訴字第2515號判決認被告沈佳蕙無給付服務費之義務，是於本案應有爭點效，原告不得再予爭執等語資為抗辯。並聲明：（一）駁回原告之訴。（二）如受不利判決，願供擔保請求免為假執行。

四、兩造不爭執之事實：

- (一)被告沈佳蕙於106年9月21日至原告位於臺中市○○區○○路0段000號營業處，表示因經營美髮需要有購屋需求，而簽立銷售洽談意向書。
- (二)被告陳秉勳於106年10月24日以被告康雅鳳之代理人身分至原告前開營業處，委託原告銷售康雅鳳所有系爭房屋，並簽訂委託銷售契約書－一般委託，委託銷售價格為1158萬元，委託期間自106年10月24日起至107年10月23日止。
- (三)被告沈佳蕙於106年10月27日經由原告業務員吳淑玲介紹而由吳淑玲帶看前開不動產，並於同日至原告營業處，由原告公司協理吳幸芳向被告沈佳蕙告知前開不動產大小、屋齡、原屋主出價，及說明原告斡旋流程及服務報酬計收標準。吳幸芳後於同日傳送訊息向被告陳秉勳表示：「今天我的同仁中午有帶一組買方做美髮的去看，看完後有來公司看資料，剛剛又看一次，現在回覆我同仁說實價登錄588萬，覺得我們開價很高，不知道怎麼出價」等語。被告沈佳蕙則於翌日

01 以通訊軟體「LINE」向吳淑玲表示前開不動產太小，要求吳
02 淑玲找透天的房子等情（參本院卷第65頁）。

03 (四)被告沈佳蕙、康雅鳳於106年12月26日就前開不動產簽立不
04 動產買賣契約書，約定買賣價金為1000萬元，並於107年2
05 月8日辦理前開不動產所有權移轉登記。

06 (五)原告前依委任關係及委託銷售契約書法律關係，起訴請求被
07 告沈佳蕙、康雅鳳各給付原告20萬元、40萬元之服務費，經
08 本院以107年度訴字第2515號判決駁回原告之訴確定。

09 五、兩造爭執事項：

10 (一)本院107年度訴字第2515號給付服務費事件於本件有無爭點
11 效之適用？

12 (二)被告沈佳蕙是否利用原告所提供系爭房屋資訊，而私下向被
13 告康雅鳳、陳秉勳購買系爭房屋？原告是否得依民法第184
14 條第1項後段之規定，請求被告連帶給付原告60萬元？

15 六、本院之判斷：

16 (一)按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
17 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
18 辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人
19 提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間
20 ，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法
21 院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及
22 當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由
23 之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「
24 當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須
25 該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要
26 爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、
27 防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質
28 上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當
29 事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負
30 結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台
31 上字第307號判決意旨參照）。查：本院107年度訴字第25

01 15號給付服務費事件中，原告係起訴請求被告沈佳蕙應依與
02 原告之居間委任關係，及被告康雅鳳應依與原告之居間委任
03 關係、委託銷售契約書第12條第1項第2款，分別給付居間
04 報酬予原告，惟因該案認原告未證明已對被告沈佳蕙履行報
05 告訂約機會之義務，及未完成被告康雅鳳受託任務，被告沈
06 佳蕙亦非屬該契約書第12條第1項第2款所規定之「原告曾
07 經仲介之客戶」，原告無從依居間委任關係或前開契約書之
08 約定請求被告沈佳蕙、康雅鳳支付服務報酬，有該案判決書
09 在卷可憑（參本院卷第181至187頁），是就「被告間究否
10 係利用自原告處所得資訊而完成系爭房屋交易」，並未於前
11 開判決中多所著墨，尚難認業經兩造充分舉證及認真攻防，
12 是被告3人主張本件有爭點效之適用，尚屬無據。

13 (二)再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
14 民事訴訟法第277條前段定有明文；又主張法律關係存在之
15 當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
16 證之責任；而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
17 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
18 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
19 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院48年臺上字第887
20 號、17年上字第917號裁判意旨參照）。是原告主張被告間
21 係利用自原告處所得資訊而完成系爭房屋交易，而規避給付
22 居間報酬義務，有悖於善良風俗而使原告受有損害等情，為
23 被告3人所否認，揆諸前開條文及裁判意旨，原告自應就此
24 事實負舉證責任。查：

- 25 1. 證人吳幸芳於本院具結證稱：伊在原告處擔任協理，被告陳
26 秉勳先前來店委託售屋是由伊處理的，而被告沈佳蕙則是由
27 公司其他同仁接待，當時帶被告沈佳蕙看系爭房屋的是同事
28 吳淑鈴，吳淑鈴說客人應該有意願，所以被告沈佳蕙看完回
29 到公司後，伊有拿系爭房屋謄本、地籍圖等資料向被告沈佳
30 蕙解釋產權，也就是告知系爭房屋屋齡、坪數、屋主開價、
31 售屋動機等資訊，還有解釋斡旋的意義，伊不會告訴被告沈

01 佳蕙系爭房屋屋主為何人，也沒有提供屋主的聯絡方式或任
02 何個人資料，包含年齡等資訊，但被告沈佳蕙有看到謄本，
03 上面有所有權人的名字，伊也有說系爭房屋是妻子的名字，
04 但由丈夫和伊簽委託書等，被告沈佳蕙就說晚上看完後再到
05 公司下幹旋，但後來就沒有來公司了，而當天伊有跟被告陳
06 秉勳說有帶一個做美髮的去看屋，但伊並未告知姓名及聯絡
07 方式等語（參本院卷第238至243頁）。

08 2. 證人林新國於本院具結證稱：伊是透過前女友而認識被告沈
09 佳蕙，和被告陳秉勳則是因有共同朋友而認識，之前在朋友
10 聚會上聊天而知道被告陳秉勳要售屋，伊有次去找被告沈佳
11 蕙剪髮時，被告沈佳蕙提到在找店面兼住家，且希望要好停
12 車，距原來住所不要太遠等，伊剪完髮就帶被告沈佳蕙去看
13 屋，看完後伊有將被告陳秉勳的電話給被告沈佳蕙，而系爭房
14 屋成交後被告沈佳蕙有給伊6000元紅包，伊也有和被告陳秉
15 勳吃個飯，但未收取報酬等語（參本院卷第244至247頁）
16 。

17 3. 而被告沈佳蕙於本院進行當事人訊問時具結陳稱：吳淑鈴在
18 看屋前有先傳網頁給伊，後來到原告營業所有無再解釋產權
19 伊已經沒有印象，而吳淑鈴帶伊看系爭房屋後，伊與家人討
20 論覺得太小，後來吳淑鈴有再傳其他房屋網址給伊，但也沒
21 再與伊進一步聯繫，而林新國是因為來找伊剪髮，聊到伊要
22 買店面的事情，林新國就說他有朋友的房子要賣，而且在附
23 近，就帶伊去看房屋外觀，當時並未聯繫屋主，林新國當時
24 又提到系爭房屋好停車的優點，讓伊心動，伊才要求林新國
25 介紹屋主，後來林新國直接與被告陳秉勳聯繫，也給伊被告
26 陳秉勳的電話，伊就馬上與被告陳秉勳聯絡見面，因為被告
27 陳秉勳要確認伊不是另外一個約好要看屋的美髮業買家，後
28 伊一直打電話給被告陳秉勳，直到晚上9點多確認該買家沒
29 有成交，伊就和被告陳秉勳談價錢和細節，當天晚上就去代
30 書那邊簽約了，而會這麼快簽約的原因主要是伊已經又看了
31 兩個多月的房子，當時客人一直跟伊反映沒有停車位，又剛

好有人要向被告陳秉勳出價，伊覺得有人在競爭，就更想要系爭房屋等語（參本院卷第301至309頁）。

4.是核證人前開證述及被告沈佳蕙前開陳述，就系爭房屋資訊部分，堪認原告並未提供任何被告康雅鳳、陳秉勳之個人資料或可供聯繫之資訊予被告沈佳蕙，被告沈佳蕙至多僅因原告業務員提供網頁或口頭告知而得知該屋屋齡、坪數等公開資料，證人吳幸芳雖稱有拿謄本給被告沈佳蕙看，上面就有所有權人資料，但此與原告歷來主張不會在簽約前告知個人資料等情有間（參本院卷第194頁），亦與原告確保獲取居間報酬之目的相違，此部分證述顯僅為維護原告之詞，不足憑採。

5.而就系爭房屋交易過程部分，被告沈佳蕙、證人林新國所述與被告康雅鳳、陳秉勳本件及前開給付服務費事件各次答辯狀所載過程均無明顯歧異之處（參本院卷第97至100頁），亦與被告康雅鳳另案所提出被告陳秉勳與林新國對話記錄截圖中，林新國於某日晚間8時40至41分詢問被告陳秉勳「你那邊有什麼消息嗎？我朋友緊張到每10分問我一次」，被告陳秉勳於同日晚間8時55分仍回覆「等一下」情節相符（參本院卷第101頁），堪以採信，自難認有何規避給付服務報酬而私下交易之情。

6.是原告既未提供被告康雅鳳、陳秉勳之任何聯絡資訊等個人資料予被告沈佳蕙，已殊難想像被告沈佳蕙如何從原告所提供之屋齡、坪數等網頁亦有刊登之公開資訊，自行與屋主取得聯繫而進行交易，而被告間買賣系爭房屋之過程亦未見有何刻意繞過原告而私下交易情事，原告前開主張即乏所據。至原告雖又以被告沈佳蕙、陳秉勳當庭表示不知林新國聯繫方式與渠等所述與林新國間之交情相互矛盾、林新國證述時所謂「偶爾」關心用詞令人懷疑、或以訴訟代理人撰狀之另案答辯狀載稱林新國有「斡旋議價」而與林新國當庭證述不符，而認林新國證述與被告3人所述交易過程均有刻意隱瞞之情，惟渠等所述相關交易過程並無歧異而堪已採信，業據

前開認定，且被告沈佳蕙、陳秉勳表示不知林新國詳細地址、年籍與有無林新國聯絡方式本已有別，而當事人為避免友人因己身糾紛需出庭作證而消極不提供聯絡方式，亦非少見，原告仍執著隻字片語欲認被告3人有隱瞞交易過程，實無可採，其所謂被告沈佳蕙係假意嫌棄後再委由擔任仲介之林新國找到屋主，亦僅為憑空揣測之詞，並未提出任何證據以實其說，自難認原告對原告為有利之認定，而得認其前開主張為真實。

七、至原告雖聲請通知證人即地政士黃信彰，欲證明黃信彰知悉被告3人間私下交易之過程，及再次通知證人林新國，欲確認林新國為何要隱瞞職業、有無詢問系爭房屋是否有委託仲介出售、有無詢問被告沈佳蕙是否曾透過仲介看過系爭房屋。惟被告3人所稱買賣系爭房屋過程均未曾提及曾由黃信彰參與磋商，黃信彰代為辦理所有權移轉登記事宜亦與其是否知悉被告沈佳蕙如何買得系爭房屋無關，難認有調查之必要；而證人林新國就系爭房屋交易過程證述足以採信，業據前述，原告所欲確認之事，實難認與被告3人間有無利用原告所提供資訊進行交易有何關連，故此部分證據之調查亦不影響本院前開認定之結論，無調查之必要。

八、綜上所述，原告所舉證據既尚不足證明被告3人有何刻意以違反善良風俗之方法加害於原告之侵權行為，依前揭舉證責任分配原則，自應為不利原告之判決。從而，原告依侵權行為之規定，請求被告應連帶賠償原告60萬元，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。為無理由，應予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 4 月 23 日
02 民 事 第 五 庭 法 官 蔡 家 瑜

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
05 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 4 月 23 日
07 書 記 官 黃 麗 靜