

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第333號

原告 雅豐房屋仲介有限公司

法定代理人 紀陳英鳳

訴訟代理人 賴俊宏律師

被告 朱秀華

朱昌輝

上列當事人間給付仲介服務費事件，本院於民國108年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告朱秀華應給付原告新台幣1,840,000元，及自民國108年2月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告朱秀華負擔。

本判決第一項於原告以新台幣615,000元為被告朱秀華供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參照）。本件原告起訴時原請求：「被告朱秀華、朱昌輝應給付原告新台幣（下同）184萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。嗣將訴之聲明變更為：「(一)先位聲明：被告朱秀華應給付原告184萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位聲明：被告朱昌輝應給付原告184萬元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第223頁）。核原告所為，係基於同一就坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地（權利範圍均為2分之1，下稱系爭土地），被告朱秀華與訴外人林清賢間完成交易後是否應給付原告服務報酬之事實，變更前後請求之基礎事實同一，參諸上開規定，應予准許。

二、被告2人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）系爭土地原為被告朱秀華所有，因被告朱秀華有意出售，遂授權被告朱昌輝於民國107年5月11日與原告簽立一般委託銷售契約書及契約內容變更同意書（下稱系爭契約），委託原告銷售系爭土地，委託期間自民國107年5月11日起至108年5月10日止，雙方並約定於原告所仲介之買賣契約成立生效時，被告朱秀華應以成交總價4%之服務報酬給付原告。嗣原告於委託期間內尋得買方林清賢，並積極與買方議價，且原告曾於委託期間（即107年5月24日）邀約被告2人及林清賢會面共同商討土地買賣契約內容，經談妥土地價格每坪23萬元，並已達成共識，確認系爭土地由林清賢買受。詎料，被告朱秀華竟於107年6月間與林清賢私下達成買賣，自行將系爭土地以總價4600萬元出賣予林清賢，嗣林清賢再將系爭土地所有權移轉登記贈與其子女即訴外人林韋仲、林韋志。被告朱秀華此舉已明顯違約，原告自得依系爭契約之約定，先位請求被告朱秀華給付服務報酬184萬元。

（二）退步言之，縱認被告2人間就系爭契約之簽立並無代理關係存在，即被告朱秀華並無授權被告朱昌輝與原告簽立系爭契約，被告朱昌輝就系爭契約之簽立係屬無權代理，惟本件買賣契約既已成立，且原告係善意信賴被告朱昌輝與

01 被告朱秀華間有代理關係存在，則被告朱昌輝仍應負無權
02 代理之責任。原告依民法第110條規定，備位請求被告朱
03 昌輝給付上開金額。

04 (三) 並聲明：

05 1、先位聲明：如主文所示。

06 2、備位聲明：

07 (1)被告朱昌輝應給付原告184萬元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告2人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
11 聲明或陳述。

12 三、法院之判斷

13 (一)原告主張：系爭土地原為被告朱秀華所有，被告朱昌輝於
14 107年5月11日與原告簽立系爭契約，委託原告銷售系爭土
15 地，委託期間自107年5月11日起至108年5月10日止。被告
16 朱秀華於委託銷售期間，將系爭土地出賣予林清賢，嗣林
17 清賢再將系爭土地所有權移轉登記贈與其子女林韋仲、林
18 韋志等事實，業據提出土地登記謄本、一般委託銷售契約
19 書、契約內容變更同意書、地籍異動索引為證（見本院卷
20 第21-43頁），並有臺中市○里地00000000000000
21 里地00000000000000號函暨土地登記公務用謄本及異動
22 索引附卷可稽（見本院卷第89-212頁），堪信為真。

23 (二)原告又主張：被告朱秀華授權被告朱昌輝與原告簽訂系爭
24 契約，原告簽約對象為被告朱秀華，被告朱昌輝為被告朱
25 秀華之代理人。原告曾於委託期間（即107年5月24日）邀
26 約被告2人及林清賢會面共同商討土地買賣契約內容、談
27 妥土地價格每坪23萬元，並已達成共識，確認系爭土地由
28 林清賢買受，被告朱秀華於107年6月間與林清賢私下達成
29 買賣，已明顯違約，原告自得依系爭契約之約定，請求被
30 告朱秀華給付服務報酬184萬元等情，核與證人何善正、
31 謝明靜、江琇嫻、王品堯、李重慶等人於本院證述情節相

01 符（詳下述）。又被告2人對於原告主張之事實，已於相
02 當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出
03 任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用
04 同條第1項前段規定，視同自認，自足採信。且查：

05 1、證人何善正即原告職員於本院審理時證稱：「（請說明契
06 約書、同意書簽立的過程？）簽訂一般銷售契約是在107
07 年5月11日由江琇變，她是朱昌輝的朋友，江琇變帶我去
08 朱昌輝的住家。（當時簽契約書時，除朱昌輝外，有無其
09 他人在場？）當時在場有朱昌輝、朱秀華還有我、江琇變
10 。（提示剛才的契約書、同意書，簽名的人是朱昌輝，但
11 是土地是朱秀華所有，為何會由朱昌輝簽名而非朱秀華？
12 ）朱昌輝表示這塊土地他全權處理，當時朱秀華也在場，
13 也沒有否認。（當時朱秀華是否確實有要委託雅豐公司代
14 為銷售其所有土地的意思？）當時我們4人都在場，朱昌
15 輝說這塊土地他全權處理，朱秀華在場沒有說不賣或不給
16 朱昌輝處理的意思。（之後你是否幫朱昌輝、朱秀華他
17 們找到買主？）有，我透過證人王品堯，請他幫我找買方
18 出來。（所以買主是王品堯去找到的嗎？）對。（找到買
19 主後，接下來呢？）找到買主後，我們約5月24日在林雪
20 梅代書事務所，買賣雙方均有到場，價格也談妥，朱昌輝
21 的意思是過兩天再進行簽約。（當時在代書事務所誰在
22 場？）我、謝明靜、江琇變、林代書、朱昌輝、朱秀華、
23 朱昌輝的女友、買方林清賢及其兒子。（雙方談成的價格
24 為何？）每坪23萬元。（是否跟契約變更同意書所載底價
25 相同？）對。（當時朱秀華有做其他意見嗎？）朱秀華沒
26 有表示任何意見，全程都是朱昌輝處理，朱秀華沒有表示
27 不出售這塊土地」等語。

28 2、證人江琇變於本院審理時證述：「（是否認識本案被告朱
29 昌輝？）跟他認識很久，是老朋友。（提示原證2一般委
30 託銷售契約書及契約內容變更同意書，之前是否有看過這
31 兩份文件？）朱昌輝、何先生簽名時我有看到。是5月11

01 日當天簽的。（當天你為何跟證人何善正去那邊？）因為
02 朱昌輝說他家有一筆土地要賣，找我幫忙，因為我認識何
03 善正，所以我請何善正幫忙找買主。（簽約當天107年5月
04 11日在哪裡簽約？）在朱昌輝大里的家，在場有他及他妹
05 妹即朱秀華。（當時朱昌輝有無跟你講土地是朱秀華所有
06 ？）好像有講是妹妹的名字，但朱昌輝說是他全權處理，
07 朱秀華在場，沒有異議。（剛才提示的一般委託銷售契約
08 書契約、內容變更同意書簽完後，你是否知道證人何善正
09 有去找買主的事情？）何善正找到買主時有告訴我。（之
10 後你是否知道證人何善正、朱昌輝、朱秀華有再去談要簽
11 約買賣土地的事情？）當時價位有談好，有去代書那邊。
12 （何時去代書那邊？）5月24日左右。（5月24日去代書那
13 邊，當時有幾個人在代書事務所？）買主及其兒子，對方
14 有兩個仲介、我、何善正、謝明靜、朱昌輝、朱秀華、朱
15 昌輝女友。（當時買賣雙方就土地買賣價格部分是否已經
16 談好？）有，每坪23萬元。（就每坪23萬元，當時朱秀華
17 有無表示意見？）她從來沒有表示意見，都是朱昌輝處理
18 ，朱秀華都在場，沒有異議」等語。

19 3、證人謝明靜即原告職員於本院審理時證稱：「（是否知道
20 雅豐公司有一件土地委託銷售契約書由朱昌輝簽名，由雅
21 豐公司營業員何善正、你簽名？）我有看過，但是5月11
22 日簽委託書當天我沒有在場。（是你處理的嗎？）我跟何
23 善正是共同處理，業績共同，我只是掛名。（在本件土地
24 銷售買賣，你們公司有無幫委託人找到買主？）有。（買
25 主姓名為何？）我知道是建設公司的老闆，不知道名字。
26 （土地買賣雙方談的過程你是否知道？）去年5月24日，
27 在一個林代書事務所。（當時雙方談的情形為何？）買賣
28 雙方都在場，價格都講好了。講好每坪23萬元。（當時就
29 談妥的每坪23萬元，當時朱秀華有無意見？）沒有意見，
30 她在旁邊沒有講話」等語。

31 4、證人王品堯於本院審理時證述：「（是否知道朱昌輝、朱

01 秀華有委託原告雅豐公司銷售土地的事情？）知道，是何
02 先生告訴我的，因為我做土地重劃，這筆土地是即將重劃
03 的土地，何先生問我能否找到買家。（這件買家是你幫忙
04 找到的？）我透過我同事李重慶，他又透過他朋友找到買
05 家。（你當時知道買家的身份嗎？）不知道。（之後你有
06 無參與土地買賣協調的過程？）5月24日買賣雙方碰面時
07 我有在場，但他們溝通的過程我在外面等候。我沒有進去
08 參與他們協談的過程。（是否知道他們談的結果？）不是
09 很清楚，但後來有透過何先生跟我說，賣方有要想一下再
10 決定」等語。

11 5、證人李重慶於本院審理時證稱：「（是否知道本件被告朱
12 昌輝、朱秀華有委託雅豐公司代為銷售土地？）知道，因
13 為雅豐公司找王品堯，王品堯跟我講，系爭土地在大里，
14 又透過林雪梅代書，去找買家，約在林代書那邊，5月24
15 日當天約2點，對方大概慢了，在3點過來，在場的證人都
16 有在場，當時有地主朱秀華、朱昌輝、朱昌輝女友、買家
17 及其兒子在場。（當時買賣雙方就價金部分是否已經談妥
18 ？）當初應該是說23萬元，可能後來有說過幾天考慮一下
19 ，後來沒有下文，雅豐公司去調取資料才知道已經成交，
20 可能就是要規避仲介費用。（當時朱秀華也在場，其就土地
21 協調過程有無表示任何意見？）她在場，但可能是朱昌輝
22 比較會講話，所以由朱昌輝全權處理」等語。

23 （三）由以上證人之證述內容可知，原告與被告朱昌輝簽訂系爭
24 契約時，被告朱秀華在場知悉出賣土地之事，並無任何反
25 對出賣其所有土地之意思表示，且於之後與買方林清賢商
26 討土地買賣內容時，亦對出賣土地及出賣價格為每坪23萬
27 元等，未有任何反對之意思表示，足徵原告所稱被告朱秀
28 華確有出賣系爭土地之意思，且確有授權被告朱昌輝與原
29 告簽立系爭契約，及原告曾於委託期間邀約被告2人及林
30 清賢會面共同商討土地買賣契約內容、談妥土地價格每坪
31 23萬元等情，應屬可採。按代理人雖未以本人名義或明示

01 以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且
02 為相對人所明知或可得而知者，自仍應對本人發生代理之
03 效力，此即所謂之「隱名代理」（最高法院92年度台上字
04 第1064號判決要旨參照）。本件被告朱昌輝經被告朱秀華
05 授權而於107年5月11日簽立委託原告銷售系爭土地之系爭
06 契約，被告朱昌輝雖未以原告名義或明示以原告名義簽署
07 系爭契約，但實際上有代理被告朱秀華之意思，且為相對
08 人即原告所明知，揆諸上開說明，被告朱昌輝所為之上開
09 法律行為，自應對被告朱秀華發生代理之效力。

10 (四) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定
12 有明文。經查，系爭契約第3條第1項約定：「買賣契約成
13 立生效時，甲方（即被告朱秀華）應以成交總價百分之四
14 （含稅）之服務報酬一次給付乙方（即原告）」；第2項
15 約定：「經由乙方曾經仲介之客戶，而於委託期間屆滿後
16 三個月內，甲方逕與該客戶或其配偶、二親等內之親屬成
17 交者，甲方仍應付乙方前項所述之報酬」（見本院卷第29
18 頁）。本件原告既曾於委託期間邀約被告2人及林清賢會
19 面共同商討土地買賣契約內容，雙方談妥土地價格每坪23
20 萬元，被告朱秀華嗣於委託期間將系爭土地以買賣為原因
21 移轉登記予原告曾經介紹之客戶林清賢，被告朱秀華依約
22 自應給付成交總價4%之服務報酬。又系爭土地交易總價
23 為4600萬元，有不動產交易實價查詢服務網在卷可參（見
24 本院卷第45頁），是原告依據系爭契約之約定，訴請被告
25 朱秀華給付服務報酬184萬元（計算式：4600萬元×4%＝
26 184萬元），洵屬有據，應予准許。

27 (五) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
29 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
30 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
31 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229

條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債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，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項、第203條所分別明定。查原告對被告朱秀華之服務報酬債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，且起訴狀繕本已於108年2月1日寄存送達於被告朱秀華，有送達證書在卷可證（見本院卷第57頁），被告朱秀華迄未給付，自應負遲延責任。故原告併請求被告朱秀華給付自108年2月12日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告朱秀華給付服務報酬184萬元，及自108年2月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告先位聲明部分既經本院認定為有理由而為原告全部勝訴之判決，則原告備位聲明部分，即無再行審酌之必要，附此敘明。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 7 月 17 日
民事第一庭 法官 羅智文

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 108 年 7 月 18 日
書記官 廖鳳美