

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第195號

原告 一零四房屋仲介有限公司

法定代理人 馬懷昇

訴訟代理人 丁玉雯律師

複代理人 洪永志律師

被告 東南旅行社股份有限公司

法定代理人 黃正一

訴訟代理人 李彥昇

林榮珍

歐陽珮律師

被告 乾坤文教企業股份有限公司

法定代理人 陳靜怡

訴訟代理人 曾潤哲

許博智

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國108年7月31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：被告東南旅行社股份有限公司（下稱東南公司）
於民國106年9月25日委託伊銷售其所有坐落高雄市○○區○
○段○○○號土地及其上同段688建號建物即門牌號碼高雄市
○○區○○○路○○○號8樓之1房屋（下合稱系爭房地），雙
方並簽立不動產委託銷售契約（下稱系爭委售契約），約定
委託銷售總價為新臺幣（下同）1,668萬元，委託期間自106
年9月20日起至107年3月20日止；嗣期滿後系爭房地仍未售
出，雙方合意延長系爭委售契約之委託期間至6月1日。被告
乾坤文教企業股份有限公司（下稱乾坤公司）於系爭委售契
約延長期間即107年4月間，因有反應辦公室的需求，經由伊
仲介帶看系爭房地，嗣伊與乾坤公司於5月4日簽訂簽立買賣

01 幹旋金契約（下稱第一次幹旋契約），約定承購總價款1,00
02 0萬元，且約定契約有效期間內至107年5月25日，乾坤公司
03 並簽票面金額10萬元、發票日107年5月4日、票號AF0000000
04 之支票乙紙（下稱系爭支票）。嗣伊將上情居間報告東南公
05 司後，東南公司於同年月7日回覆以每坪13萬元（即總價1,
06 167萬元）出售，伊與乾坤公司復於同年月9日簽立買賣幹旋
07 金契約（下稱第二次幹旋契約），約定承購總價款為1,078
08 萬元，伊再將此情報告東南公司，惟東南公司於同年月11日
09 回覆時，仍堅持每坪13萬元，則因伊無法達成第二次幹旋契
10 約之條件，乾坤公司遂於5月18日終止契約。詎東南公司於5
11 月30日與乾坤公司就系爭房地簽立買賣契約，並於7月19日
12 完成所有權移轉登記。東南公司既自行與乾坤公司成立買賣
13 契約，應依系爭委售契約第8條第1項約定給付伊仲介費70萬
14 0,200元。縱認系爭委售契約並未合意延長，系爭房地之買
15 賣原因發生日為5月30日，尚在系爭委售契約期滿即3月20日
16 之3個月內，東南公司仍應依系爭委售契約第8條第3項約定
17 給付伊上開數額之報酬。又被告2人欲規避系爭房地之買賣
18 仲介服務費，分別向伊偽稱不接受對方之買賣條件，使該筆
19 買賣形似破裂，卻又私下聯繫成立系爭房地之買賣契約，違
20 背誠信原則及市場上交易習慣，顯有背於善良風俗之方法致
21 伊蒙受相當於仲介服務費的損害，應成立共同侵權行為。為
22 此，爰依系爭委售契約第8條第1項、第3項，民法第568條第
23 1項、第184條第1項後段及第185條第1項等規定，提起本訴
24 等語，並聲明：（一）被告應連帶給付原告70萬,0200元，
25 及自107年12月7日起按週年利率5%計算之利息。（二）願
26 供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則提出下列抗辯，並均聲明：（一）原告之訴駁回。（
28 二）願供擔保，請准宣告免予假執行。

29 （一）東南公司：系爭委售契約第15條已特別約定仲介費為成交
30 價之3%，且系爭委售契約至107年3月20日期滿後，伊即
31 未再與原告續約，更無再行委託原告銷售之意。且原告於

01 委託銷售期間內或期間屆滿後，均未曾介紹乾坤公司予伊
02 ；觀諸第一、二次斡旋契約之內容，僅得認係許博智個人
03 委託斡旋行為，實無從得知當時許博智是否有代理他人向
04 伊斡旋之意，更不知有乾坤公司之存在。且系爭房地係由
05 訴外人正禾不動產仲介股份有限公司（下稱正禾公司）仲
06 介而成立買賣契約，與原告無涉，伊自無給付原告仲介費
07 用之義務，亦無不法侵害原告權利或利益之情。

08 （二）乾坤公司：伊於107年4月間，因有更換辦公室之需求，故
09 同時委由公司主管及訴外人即伊之總務經理許博智進行尋
10 找適合之辦公室地點及購置，而其中許博智透過訴外人即
11 原告之仲介人員李德鎡與東南公司就系爭房地進行兩次斡
12 旋，惟均無法促成被告間就系爭房地達成買賣合意，經伊
13 終止斡旋契約。而訴外人即伊公司總經理許哲豪於得知上
14 開二次斡旋購屋均未成立後，因正禾公司之仲介陳怡婷於
15 同年5月26日推薦合宜辦公之不動產資料中亦見系爭房地
16 ，陳怡婷並表示可免收取服務費用，雖東南公司仍未降低
17 系爭房地之售價，然因可免服務費用之支付，而節省企業
18 成本支出，故伊請陳怡婷代為交涉系爭房地買賣事宜，進
19 而居間仲介成立系爭房地之買賣契約，與原告無涉，伊自
20 無不法侵害原告權利或利益之情。

21 三、兩造不爭執事項如下：

22 （一）東南公司於106年9月25日委託原告銷售其所有系爭房地，
23 雙方並簽立系爭委售契約，約定委託銷售總價1,668萬元
24 ，委託期間自106年9月20日起至107年3月20日止，原告於
25 上開委託銷售期間並未仲介乾坤公司與東南公司認識或成
26 交。

27 （二）許哲豪、許博智分別為乾坤公司之總經理及總務經理，乾
28 坤公司於107年4月間因有更換辦公室的需求，同時委由公
29 司主管與許博智尋找適合之辦公室地點及購置，嗣經原告
30 仲介帶看系爭房屋。

31 （三）許博智代理乾坤公司處理系爭房地買賣事宜，嗣原告與乾

01 坤公司於107年5月4日，簽立第一次斡旋契約，約定承購
02 總價款為1,000萬元，契約有效期間至107年5月25日止，
03 乾坤公司並簽發系爭支票乙紙交付原告；雙方復於同年5
04 月9日簽立第二次斡旋契約，約定承購總價款為1,078萬元
05 ，契約有效期間至107年5月25日止。因原告仍無法達成第
06 二次斡旋契約的條件，乾坤公司已於5月18日終止契約。

07 (四) 嗣乾坤公司委託正禾公司承購系爭房地，雙方於107年5月
08 29日簽立不動產買賣意願書，約定承購總價為1,167萬元
09 ，並至同年6月3日止為斡旋有效期間，正禾公司就系爭意
10 願書之承辦人為陳怡婷；雙方另於是日簽立買賣給付服務
11 費承諾書，約定免付仲介服務費。

12 (五) 系爭房地經正禾公司仲介後，被告間於107年5月30日簽立
13 不動產買賣契約書，約定買賣總價為1,167萬元2,700元，
14 並由訴外人代書李冠穎負責系爭房地買賣相關事宜。乾坤
15 公司除交付由許哲豪簽發面額為850萬元本票交付東南公
16 司擔保外，亦簽發受款人為戶名兆豐國際商業銀行受託信
17 託財產專戶帳號0000000000000000號之帳戶（下稱履保專戶
18 ）、面額117萬元之支票予李冠穎，後乾坤公司再於同年7
19 月12日、13日及24日分別匯款100萬元、117萬元、850萬
20 元至履保專戶，已給付買賣價金完畢；系爭房地並於7月
21 19日完成所有權移轉登記。

22 四、本件兩造爭執之點，應在於：（一）系爭委售契約於107年3
23 月20日期滿後，是否業經原告與東南公司合意延長委託期間
24 ？（二）原告於107年3月21日以後，對被告有無為居間系爭
25 房地買賣關係之行為？原告請求東南公司給付仲介服務費70
26 萬0,200元是否有據？（三）被告間是否有故意以背於善良
27 風俗行為，規避被告應給付原告仲介服務費的義務，侵害原
28 告可得受仲介服務報酬之利益？原告請求被告連帶賠償70萬
29 0,200元，是否有據？茲分述如下：

30 (一) 系爭委售契約於107年3月20日期滿後，並未經原告與東南
31 公司合意延長委託期間

01 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
02 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由
03 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
04 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
05 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
06 之請求。依系爭委售契約第8條第1項所示，甲方（即東南
07 公司）如於契約期間內，將委託銷售之不動產售予乙方曾
08 介紹之買方者，視為乙方（即原告）已完成仲介之義務，
09 有系爭委售契約在卷可稽（本院一卷第6頁）。原告主張
10 系爭委售契約期滿後，經其與東南公司合意延長，然為東
11 南公司所否認，原告對此利己之事實，自應負舉證之責。
12 原告主張系爭委售契約經合意延長，無非係以舉證人李德
13 鎡、蕭援文為證，惟查：

- 14 1. 據證人李德鎡於本院審理時結證稱：系爭委售契約是蕭援
15 文處理，伊不清楚等語（本院二卷第211頁），當難以此
16 為有利原告之認定。
- 17 2. 證人蕭援文於本院審理時固證稱：系爭委售契約係伊經手
18 辦理，伊當時與東南公司蔡慶昌經理連繫辦理，系爭委售
19 契約期滿之後，伊有打電話問蔡慶昌經理要不要續約，也
20 提到續約內容與系爭委售契約相同，蔡慶昌已經口頭答應
21 等語（本院二卷第219至223頁）；然此為證人蔡慶昌到庭
22 結證後否認，並證稱：系爭委售契約屆期後，我們沒有續
23 約，我們公司的態度就是不和任何仲介公司續簽專約，且
24 我們公司規定，專約只能用書面的方式簽訂。任何仲介公
25 司打電話問我們是否需要幫忙銷售（包含蕭援文小姐），
26 我們都一律回覆如果仲介能找到願意接受1坪13萬元售價
27 的買主，我們就和他簽訂一般的委任仲介契約等語（見本
28 院二卷第251頁），則系爭委售契約是否延長已有疑問。
29 復據證人蕭援文證稱：伊與蔡慶昌協議延長系爭委售契約
30 時，並無提及延長期限。且系爭委售契約期滿後，網路上
31 還有其他仲介公司，都有在賣系爭房地，但伊沒有與東南

01 公司反應，且伊覺得這是屋主自己決定的等語（本院二卷
02 第225、229頁）。倘系爭委售契約當時確已合意延長，衡
03 情應有合意延長之期限，甚至在知悉東南公司委請他人仲
04 介房屋時，為維護己身銷售收益，當應向東南公司詢問，
05 但然蕭援文卻稱並無延長期限，且就東南公司另委託他人
06 銷售亦未置理，顯悖於常情，則蕭援文前揭證言顯係迴護
07 原告之詞，不足採信。至蔡慶昌固證稱：伊於系爭委售契
08 約期滿後有同意蕭援文小姐他們之後可以繼續銷售，如果
09 要帶看房子就找高雄的林小姐拿鑰匙等語（本院二卷第24
10 5頁），然此或僅能證明系爭委售契約期滿後原告與東南
11 公司有無成立一般居間契約，原告是否居間成立而得請求
12 居間報酬之問題（容後述），尚難以此反認雙方已有合意
13 延長契約。是原告此部分主張，顯非可採。

14 3. 綜上，原告與東南公司並未延長系爭委售契約，原告依系
15 爭委售契約第8條第1項約定請求東南公司給付報酬，即屬
16 無據。

17 （二）依系爭委售契約第8條第3項約定：「甲方於本契約期滿後
18 三個月內，將委託銷售之不動產售予乙方曾介紹之買方或
19 其配偶、二親等內之親屬成交者，甲方於契約期間內，將
20 委託銷售之不動產售予乙方曾介紹之買方。」（本院一卷
21 第6頁）。系爭委售契約未經合意延長委託期間，業為前
22 所論。而原告系爭委售契約之委託銷售期間並未仲介乾坤
23 公司與東南公司認識或成交，為兩造所不爭執。是原告依
24 依系爭委售契約第8條第3項約定請求東南公司給付仲介服
25 務費70萬0,200元，洵屬無據。

26 （三）原告於107年3月21日後，並未對被告為居間系爭房地買賣
27 關係之行為

28 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
29 報酬，民法第568條第1項訂有明文。又媒介居間人固以契
30 約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避
31 免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由

自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬。原告主張其於系爭委售契約期滿3個月內曾對被告為居間系爭房地買賣關係之行為，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 原告主張此情，無非是以第一次與第二次斡旋契約及系爭支票為證（本院一卷第6至8頁），證人蕭援文並證稱：伊在107年5月初收到第一次、第二次斡旋契約與系爭支票後，有傳真給蔡慶昌經理，並且打電話跟他確認等語（本院二卷第225頁）。然觀諸第一次、第二次斡旋契約，其上立書人欄位均僅載明「許博智」名字，並無乾坤公司任何資訊，此有第一次、第二次斡旋契約在卷可稽（本院一卷第6、7頁）。證人蔡慶昌對此並證稱：蕭援文僅有將第一次、第二次斡旋契約傳真給伊，伊並未收到系爭支票，伊不知道蕭援文當時斡旋的是乾坤公司等語（本院二卷第245、247頁），則蔡慶昌當時是否確實收受系爭支票之傳真，顯非無疑。況證人陳怡婷於本院審理時結證稱：一般並不會將斡旋金交給對方，因雙方價格合意時就會將斡旋金轉成價金之定金，且有履保專戶的關係等語甚詳（本院二卷第271頁），核與證人李德鎡證稱：斡旋金確實不會給對方等語大致相符（本院二卷第271頁），則蕭援文是否確有傳真系爭支票，亦有可疑。至證人李德鎡雖證稱：伊第三次帶許博智看系爭房屋時，現場就有乾坤的主管說這是東南旅行社的房子。現場有一個玻璃小門中間貼有「東南旅行社」的腰帶，一般人難以輕易發現，但乾坤主管在還沒有看到這個腰帶前就說他之前有來過等語（本院二卷第215頁），惟此至多僅能推論乾坤公司知悉系爭房地屬於東南公司，尚難遽認東南公司知悉原告斡旋對象即為乾

01 坤公司。而原告就蕭援文已將系爭支票傳真蔡慶昌之情，
02 並未更為舉證，自難徒憑證人蕭援文之證述逕為有利原告
03 之認定。

04 2. 乾坤公司與正禾公司於於107年5月29日簽立買賣給付服務
05 費承諾書，約定免付仲介服務費，而乾坤公司與東南公司
06 經由正禾公司之仲介人員陳怡婷居間仲介後，被告間於5
07 月30日簽立不動產買賣契約書，為兩造所不爭執。據證人
08 陳怡婷證稱：伊先前即與許哲豪認識多年，許哲豪約在10
09 7年年初有跟伊提過乾坤公司要買辦公室，伊曾經有傳過
10 幾間房屋給許哲豪，系爭房地是其中一件，而當時在網路
11 上有看到其他仲介在賣系爭房地，後伊與蔡慶昌聯繫，因
12 為當時雙協議磋商的價錢差不了多少，伊跟許哲豪也認識
13 很久，想說乾脆單純地服務，沒有向乾坤公司收取仲介報
14 酬，但有向東南公司收取仲介報酬約23萬多元等語甚明（
15 本院二卷第259頁）。顯見當時乾坤公司因可免服務費用
16 之支付，經陳怡婷代為交涉系爭房地買賣事宜，進而居間
17 仲介成立系爭房地之買賣契約，足認系爭房地買賣契約之
18 成立並無原告居間行為之存在。

19 3. 綜上，原告於107年3月21日以後，並未對被告為居間系爭
20 房地買賣關係之行為，原告依民法第568條第1項請求東
21 南公司給付仲介服務費70萬0,200元，即屬無據。

22 （四）被告未共同侵害原告之權利或利益

23 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，
25 民法第184條第1項訂有明文。次按數人共同不法侵害他人
26 之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項前段
27 定有明文。查東南公司並未知悉原告所居間之買方為乾坤
28 公司，已如前述。復據證人蔡慶昌證稱：任何仲介公司打
29 電話問我們要幫忙銷售，我們都一律回覆，如果仲介能找
30 到願意接受一坪13萬元的買主，我們就和仲介簽訂一般的
31 委任仲介契約等語（本院二卷第251頁），而證人許博智

01 亦於本院審理結證稱：乾坤公司未能於斡旋契約有效期間
02 內與被告簽立買賣契約，是因伊被授權購買系爭房地金額
03 未能超過東南公司底價等語（本院二卷第237頁），可知
04 被告間未能經由原告仲介達成買賣系爭房地契約，僅是因
05 為雙方能接受的價格不同而已，並非為避免給付居間費用
06 故，故意使居間契約不成立，自難認被告間有故意以背於善
07 良風俗之方法，加損害於原告，原告依民法第184條第1項
08 後段及185條等規定請求被告負連帶損害賠償責任，即屬
09 無據。

10 五、綜上所述，原告依系爭委售契約第8條第1項、第3項，民法
11 第568條第1項、第184條第1項後段及第185條第1項等規定，
12 請求被告連帶給付原告70萬0,200元，及自107年12月7日起
13 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之
14 訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 108 年 8 月 28 日

19 民事第六庭 法官 饒志民

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 108 年 8 月 28 日

24 書記官 吳韻芳