

臺灣高雄地方法院小額民事判決

108年度雄小字第2658號

原告 幸福美滿地產開發有限公司

法定代理人 楊淑錦

訴訟代理人 蔡宗釗律師

被告 林員挺

訴訟代理人 蔡秋慧

上列當事人間請求居間報酬事件，經本院於民國108年12月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元及自民國一百零八年七月十三日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：訴外人陳慧仔於民國106年6月23日委託伊居間
仲介銷售座落於高雄市○○區○○段○○○○○○○○號及其上門
牌號碼高雄市○○區○○路○○號之房屋（下合稱系爭房地）
，伊公司員工蔡辰果將售屋訊息刊登於臉書上，嗣被告配偶
戴仰含於同年6月24日與蔡辰果聯繫看屋，並於翌日（即25
日）由蔡辰果帶同被告及戴仰含審視系爭房地屋況後，被告
表示願意購買，並當場簽立不動產買賣意願書（下稱系爭意
願書）及服務費確認單（下稱系爭確認單），約定由伊代為
居中協調價額，其服務費為新臺幣（下同）10萬元。經伊與
雙方多次協商後，陳慧仔與被告最終同意以650萬元之價格
成交，並於106年6月25日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契
約）。詎被告於給付第一期價金後即拒絕履行買賣契約，並
以伊違反居間契約之據實說明義務對伊提起損害賠償之訴，
經本院以107年度訴字第86號判決駁回確定（下稱系爭前案
），則依爭點效理論，被告應不得再為相反之主張。被告既
經伊之居中協調而簽立系爭房地之買賣契約，自應依約給付

01 服務費10萬元，爰依居間契約及系爭確認單之約定提起本訴
02 等語。並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送
03 達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

04 二、經查：

05 (一) 原告主張之事實，業據其提出系爭意願書及系爭確認單為
06 證，並據本院調取系爭前案核閱明確。

07 (二) 按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張
08 或抗辯之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，
09 已為實質之判斷者，除有顯然違背法令，或當事人提出新
10 訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就
11 與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院
12 亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人
13 公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛
14 爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」
15 ，亦當為程序法所容許。所謂同一當事人間，係指前案訴
16 訟為實質對立之當事人，可期待彼此就該重要爭點能互為
17 對立之攻防，預見法院對於該重要爭點之判斷將產生拘束
18 力而不致生突襲性裁判者而言（最高法院102年度台上字
19 第106號判決意旨參照）。經查，被告前於系爭前案主張
20 伊經原告居間仲介向陳慧仔購買系爭房地，並已交付買賣
21 價金為65萬元，然當時係原告之受僱人蔡辰果佯稱系爭房
22 地有停車位，使伊受詐欺而簽立系爭買賣契約，故伊撤銷
23 簽訂系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定請
24 求陳慧仔返還價金65萬元，縱認系爭買賣契約不得撤銷，
25 惟該契約為定型化契約，其中第8條第2項有關違約金之
26 條款（下稱系爭條款）對伊顯失公平，依消費者保護法（
27 下稱消保法）第12條規定應屬無效，伊亦得依民法第179
28 條規定請求陳慧仔返還價金65萬元；縱該條款有效，該違
29 約金之約定亦屬過高，應予酌減；另原告應依民法第188
30 條第1項規定僱用人損害賠償責任，且原告未據實告知伊
31 系爭不動產無附車位之事實，顯已違反民法第567條第1

項所定之據實報告義務，亦應依民法第227條第1項規定負不完全給付之債務不履行責任，並先位請求陳慧仔應給付伊65萬元，備位請求原告給付伊65萬元等語，經系爭前案認定蔡辰果並無詐欺行為，被告不得撤銷系爭買賣契約，亦不得依民法第188條第1項規定請求原告負僱用人賠償責任，且系爭買賣契約並無違反消保法而無效，原告亦無違反據實報告義務，被告不得依民法第227條第1項及第567條等規定請求原告賠償，而關於原告部分則判決被告敗訴確定（陳慧仔部分則應酌減違約金返還原告35萬元）。上開判斷結果，經本院調閱系爭前案卷宗核閱無訛，依前揭說明，除系爭前案確定判決有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，兩造就系爭前案確定判決理由認定系爭房屋買賣契約有效成立，被告並無詐欺之僱用人賠償責任，亦無違反據實報告義務等節，已具爭點效，不容兩造事後再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。

（三）被告固以系爭買賣契約並未交易成功，且原告當時確實違反據實說明義務，原告不得向伊主張仲介費等語為辯。然查，本院審酌系爭前案並無顯然違背法令，且被告亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，揆諸前開說明，被告就系爭前案確定判決判斷之重要爭點，不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。被告此情所指，顯難憑採。而系爭買賣契約既經原告仲介成立，縱經陳慧仔以被告未履約為由解除系爭買賣契約，亦不妨礙原告得請求被告依約給付仲介報酬10萬元。從而，本件原告請求被告給付10萬元，並自起訴狀繕本送達翌日（於108年7月12日送達，見本院卷第41頁）即108年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本件係依民事訴訟法第436條之20規定之適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預

01 供擔保，得免為假執行。

02 (四) 至被告言詞辯論終結後具狀表示願以5萬元與原告和解，
03 並請求本院排定期日或移付調解，經本院電話聯絡原告後
04 ，原告表示不同意，則本院自無庸另排定期日或移付調解
05 之必要，附此敘明。

06 中 華 民 國 108 年 12 月 30 日
07 高雄簡易庭 法 官 饒志民

08 以上正本係照原本作成。

09 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
10 令為理由，不得為之。

11 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，並
12 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
13 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
14 人數附繕本）。

15 中 華 民 國 108 年 12 月 30 日
16 書 記 官 吳韻芳