

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

111年度橋簡字第341號

原告 鴻麗巨禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 陳國政

訴訟代理人 林永華

訴訟代理人 劉新崇

被告 興全盛投資有限公司

法定代理人 黃成泉

訴訟代理人 朱中和律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年8月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、按「不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡
易程序，其合意應以文書證之；不合於第一項及第二項之訴
訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論
者，視為已有前項之合意。」民事訴訟法第427條第2、3項
定有明文。本件原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）37
5,150元，嗣本於同一基礎事實擴張聲明為請求被告給付56
2,725元，已逾應適用簡易程序之訴訟標的金額，但兩造合
意繼續適用簡易程序（本院卷第150頁），依上開說明仍適
用簡易程序。

貳、實體部分

一、原告主張：被告前委託原告居間仲介購買及整合高雄市○○
區○○段0000○000000地號（下稱系爭土地）陳家、李家共
有土地，被告於民國110年5月7日與陳家就系爭土地應有部
分簽定買賣契約，買賣價金16,430,000元（下稱甲買賣），
另於同月22日與李家就同段1206地號土地之應有部分訂立買

賣契約，買賣價金21,085,000元（下稱乙買賣），兩造於上述2筆買賣契約締約當日約定買賣契約成立時，被告應給付原告買賣總金額1.5%之服務報酬（下稱系爭約定），另就甲買賣部分協商後約定取整數25萬元，並載明於服務費確認單。上開買賣契約訂立時，因訴外人即被告負責人黃成泉持續爭執系爭土地與鄰地之通行權問題（下稱系爭通行問題），原告為解決紛爭，於協調期間向黃成泉表示若被告不再爭執、立即付款，原告願折讓服務費，將服務報酬簡為買賣總價金1%（即375,150元，計算式： $[000000000+000000000] \times 1\% = 375150$ ），但被告仍不願付款，故原告認已無給予價格優惠必要，被告應給付買賣總價金1.5%之金額，即562,725元。爰依系爭約定提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告562,725元及自擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告已向賣方收取仲介服務費，被告未曾與原告為買賣成立時給付總價1.5%仲介服務費之系爭約定，僅曾與原告約定若原告能解決系爭通行問題，願給付原告報酬。原告所提出之服務費確認單是其在權利關係不明時，就擅自要求被告負責人家屬簽名，並非被告負責人簽署，不能以之認定被告有給付義務，又原告擅自寄送發票給被告，提出之買方給付服務費承諾書又沒有約定報酬，均無法證明兩造有系爭約定存在等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷第167頁）：

（一）被告分別於民國110年5月7日、110年5月22日與系爭土地共有人簽訂甲、乙買賣契約，嗣於110年9月30日取得上開土地全部所有權。

（二）原告曾於110年10月22日寄兩張金額合計為371,510元之發票給被告，但被告收到發票後未支付該筆款項。

（三）原告提出之2張服務費確認單（本院卷第29、30頁）之簽字、蓋章是由被告負責人之前配偶張曉娟所為。

（四）被告於110年8月14日與系爭土地賣方簽協議書，約定內容

01 如本院卷第103頁所示。

02 (五) 被告曾經請原告解決系爭通行權問題，雙方就此發生爭
03 議，被告認為原告沒有達成其要求。

04 四、本院之判斷

05 (一) 按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
06 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間
07 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。
08 契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求
09 報酬。」民法第565條、第568條分別定有明文。又按當事
10 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
11 訴訟法第277條前段著有規定。

12 (二) 原告主張兩造有系爭約定存在，為被告所否認，依前揭說
13 明，應由原告就系爭約定存在乙節，負舉證之責。而原告
14 就此雖提出服務費確認單、原告開立之發票、買方給付服
15 務費承諾書、存證信函為證，惟查：

16 1、原告提出之發票雖均記載買受人為被告，並記載品名為
17 「服務費」，及記載金額（本院卷第29至31頁），但該發
18 票是由原告所開立，無從僅以此發票認定被告曾同意給付
19 該發票之金額。又原告提出之存證信函僅能證明原告曾催
20 告被告給付服務費，但無法證明兩造先前是否確實存在系
21 爭約定。

22 2、原告提出之服務費確認單共2張，其中右上角編號000504
23 之確認單（本院卷第29頁）並無原告公司或負責人之簽
24 名、蓋章，僅在「申請人簽章」欄蓋用「台禾不動產股份
25 有限公司」、「薛麗雅」之印章，而原告雖稱台禾不動產
26 與其是同一個團隊，只是作不同營業登記等語（本院卷第
27 151頁），但不同公司在法律上是不同權利主體，該確認
28 單既非原告所簽署，無從認定該確認單之法律關係對原告
29 發生效力。而右上角編號000039之確認單（本院卷第31
30 頁），「申請人簽章」欄左方雖蓋有原告公司之大小章，
31 但右方僅以手寫方式書寫「張曉娟、興全盛投資有限公

01 司」等文字，且兩造對該文字是黃成泉之前配偶張曉娟所
02 寫並不爭執，是該文字既非被告法定代理人書寫，又無事
03 證可認張曉娟有權代表被告與原告為此協議，自無從據為
04 有利原告之認定。

05 3、原告提出之買方給付服務費承諾書雖記載被告委託原告居
06 間購買前述1206地號土地，並載有「立書人承諾應於契約
07 成立時，給付買賣總價款百分之__之服務報酬等語」，且
08 蓋有被告公司之大小章，但該承諾書上用於填寫服務報酬
09 百分之幾的欄位卻仍為空白（本院卷第189頁），考量就
10 此類契約而言，實際上應給付多少報酬應屬兩造評估契約
11 內容之關鍵，但該契約就此必要之點卻是空白，仍難據此
12 認定原告主張被告同意成交時給付原告總價1.5%之事屬
13 實。

14 4、訴訟上事實之證明不以直接證據為限，且應綜合整體事證
15 而為觀察，為事實認定之原則，然經本院審酌原告提出之
16 服務費確認單、買方給付服務費承諾書等事證，上開事證
17 雖然看起來都與系爭約定相關，卻全都在重要之處有疑義
18 （包括前述非原告公司蓋章、非被告負責人簽名、未記載
19 價金等問題），考量原告為專門從事不動產仲介之業者，
20 且具有相當規模（原告自陳集團共有8間公司，見本院卷
21 第151頁），若兩造之間有明確約定，何以會有此等異常
22 情形，非無疑問，自難由此等均有疑義之證據，認定兩造
23 之間確有系爭約定存在。

24 五、從而，原告主張被告應給付原告562,725元及自擴張聲明狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，
26 為無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認
28 與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
31 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

01 以上正本與原本相符。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 9 月 8 日
06 書 記 官 薛如媛