臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第697號

原　　告　許文雄
訴訟代理人　涂芳田律師
複 代理 人　蔡昆宏律師
被　　告　公業游尼
法定代理人　游國賢
　　游春安
　　游心語
　　游志鏞
訴訟代理人　許博堯律師
複 代理 人　陳玲君律師

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，本院於民國115年7月16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

壹、原告主張：

一、原告於民國113年2月間，接獲被告有欲出售其所有坐落彰化縣○○市○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）之意願。嗣訴外人即被告之管理人游志鏞，表示被告要出售系爭土地，請原告代覓買家，委任原告為系爭土地出售之仲介。其後原告於113年4月4日連絡訴外人侯令偉，告知侯令偉被告欲出售系爭土地，請其尋找買方，並交付系爭土地之地籍圖予侯令偉。同年月8日晚上8時許，原告與侯令偉於原告居所「黃金映象」大廳商談系爭土地出售之價金等細節。又於同年5月14日下午2時許帶侯令偉至系爭土地現場會勘，並交付原告為利系爭土地出售，所製作之系爭土地位置圖、全台活動斷層分布位置圖、台76行車路線時間、員林火車站行車路線時間、現況圖、分區圖、類別圖、街景圖等資料，並逐

項說明系爭土地之現況，欲使侯令偉提供資料予買方。

二、113年12月10日下午3時，買賣雙方於原告居所「黃金映象」大廳商談，由原告介紹賣方即被告之管理人游志鏞、游春安，與買方允將建設股份有限公司（下稱允將公司）之仲介侯令偉、莊志強洽談系爭土地買賣事宜。討論期間，莊志強詢問被告管理人：「然後至於那個許大哥仲介費怎麼付」、被告管理人游春安回答：「我們會付2%、付2%嘛」、莊志強回覆：「嗯，就是這2%退1%回去給你們，這樣才會單純」、游春安詢問原告：「你同意嗎？」、原告回覆：「嗯，我是沒關係啦。」等語，可證兩造約定原告之居間服務報酬為系爭土地賣價之2%，再由原告回饋其中1%予被告，並經兩造同意。原告當日並交付被告所提供之：臺灣彰化地方法院員林簡易庭通知書、派下現員名冊、「公業游尼」管理暨組織規約、126份公業派下員授權管理人處分土地授權書檔案、「公業游尼」土地被占用位置圖等資料給侯令偉。翌日，被告管理人游志鏞應原告之要求，再提供公業土地占用人名冊及相當於租金之不當得利計算表，原告並傳送給侯令偉。同年月11日下午6時，侯令偉至原告居所「黃金映象」大廳，告知原告允將公司同意以每坪22萬元購買系爭土地，而被告應將系爭土地上之建物全部拆除，原告得知後，旋即將上開條件告知被告管理人游志鏞，游志鏞則告知同意價金，拆遷同意書兩個月內可完成，惟拆遷費須由允將公司代墊。至此，兩造關於買賣契約之三要素：當事人、標的、買買之意思表示均已齊備，原告已完成被告所委託之居間媒介事務。

三、113年12月11日下午3時27分許，侯令偉致電原告，表示訴外人即允將公司之代書廖連聰對祭祀公業土地買賣程序不熟悉，請原告連絡專業人士說明，原告遂委請訴外人即被告委任之楊振裕律師出面協助，然因楊律師排定之時間有誤而取消，可證原告仍持續為被告進行服務。同年月16日上午9時，被告管理人游志鏞、游春安攜訴外人即負責系爭土地地

上物拆遷工程之營造廠商游紹富至原告居所「黃金映象」大廳，商談系爭土地上建物之拆遷及仲介費用等事宜，會議中，原告及被告管理人游春安再次確認原告之居間服務報酬為系爭土地賣價之2%，再由原告回饋其中1%予被告。嗣原告得知被告已與允將公司完成系爭契約，即函請游志鏞、游春安、侯令偉等人給付居間服務報酬，然渠等竟拒絕給付。系爭土地合計約2,079坪，以每坪新臺幣（下同）22萬計算，價金應為5億9,598萬元，被告應給付2%之居間報酬，並由原告回饋1%予被告，據此計算之金額為595萬9,800元。然被告管理人游春安曾主張：擬扣除被告在履約過程中所需之規費、補償費等，剩下之價金僅剩4億，扣除回饋1%予被告等語，故原告認請求被告支付400萬元，應有理由。爰依民法第568條第1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡原告願供擔保請准宣告為假執行。

貳、被告則以：

一、被告現任管理人為游國賢、游春安、游心語、游志鏞4人（下稱現任管理人），係於112年12月間始擔任被告之管理人，在此之前被告前任管理人即已公開對外出售系爭土地。惟因系爭土地之面積高達2709.41坪，且使用地類別均編定為甲種建築用地，屬可供建築使用之土地，除財力雄厚之建設公司外，一般自然人並無購買開發土地之能力。另系爭土地之地上占有情形複雜，占用戶數高達數十戶（有派下員及非派下員之占有），因此，在112年12月之前被告均無法順利出售系爭土地。

二、於現任管理人接手後，即決定系爭土地每坪買賣單價至少在每坪22萬元以上，然系爭土地面積甚大、又為建築用地、占有情形複雜，且被告並無資力先行支付鉅額之地上物搬遷補償費（預估為1億5,000萬元），買方必須先行部份墊支。故受被告委託出售系爭土地之仲介業者，除居間介紹建設公司

並與之協商相關買賣條件外，亦必須負責協商地上物拆遷補償之事宜及每戶搬遷費之數額，建設公司始會願意與被告簽立土地買賣契約。113年4月至114年1月間，被告曾經土地仲介游紹富、李家榮、侯令偉等人之介紹，先後與訴外人大漁建設公司、嘉磐建設公司、聚鼎開發公司洽談買賣未果。而自113年4月開始，受被告公業委託出面與大漁建設公司、嘉磐建設公司、允將公司協商系爭土地買賣條件之人均為游紹富，且受被告委託協商處理地上占用問題之人亦為游紹富，至本院進行拆遷補償費之調解時，被告亦均委任游紹富為代理人。至114年1月17日，被告與允將公司簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），由系爭契約之記載可知，土地賣方之仲介為游紹富，土地買方之仲介為羅宥銘。

三、是原告並非被告委任之仲介，且退步言之，原告若自命為賣方之土地仲介，亦僅為如何與游紹富朋分賣方居間報酬之問題，應與被告無涉等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷二第476頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地面積合計8,956.72平方公尺，為甲種建築用地，且其上占有情形複雜。

㈡被告現任管理人為游國賢、游春安、游心語、游志鏞，係於112年12月間始擔任被告之管理人。被告與允將建設公司於114年1月17日簽立土地買賣契約，依該契約書之記載，土地賣方之仲介為游紹富，土地買方之仲介為羅宥銘。

㈢113年12月10日下午3時，原告與被告之管理人游志鏞、游春安、侯令偉、莊志強在原告居所「黃金映象」大廳洽談系爭土地買賣事宜。

㈣原告就系爭土地買賣並未處理地上物占用、拆遷補償費之事宜，此部分被告係委任游紹富為之。

㈤對原告所提出之錄音譯文，除如附表引號處所示之更正外，兩造不爭執。

二、本件爭點：就系爭土地之買賣，原告是否受被告委任為居間人，且該買賣契約係因原告之媒介而成立？

肆、本院之判斷：

一、上開兩造不爭執事項，既為兩造所不爭執，且有土地登記第一類謄本、彰化縣地籍異動索引、委任協調合約書、不動產買賣契約書、本院調解筆錄等件在卷可稽（見本院卷一第259至265、307、315至321、331至340頁），堪信屬實。

二、系爭土地之買賣（下稱系爭買賣）並非原告所促成：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條定有明文。又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。上開規定所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足。至媒介居間，則係斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約。查本件原告主張受被告委任為系爭買賣之仲介，並因其仲介而使系爭契約成立，此為被告所否認，自應由原告負舉證責任，而原告並未提出任何書面、文字記錄證明其確受原告委任，或證明系爭契約係因原告促成而成立。原告僅提出113年12月10日、114年2月26日之錄音譯文，以其內容證明其所主張為真，合先敘明。

㈡經查，系爭土地面積合計8,956.72平方公尺，為甲種建築用地，且其上占有情形複雜，此為兩造所不爭執，已如前述。是系爭買賣有其特殊性，即被告委託出售系爭土地之仲介業者，除居間介紹建設公司並與之協商相關買賣條件外，亦必須負責協商地上物拆遷補償之事宜及每戶搬遷費之數額，始可能成立買賣契約。原告雖主張：原告對被告另委任游紹富處理地上物拆遷補償事宜不爭執，然不影響允將公司會知悉

系爭土地要出售之資訊，為原告居間提供，是系爭契約亦係原告所促成，原告受委任之內容為尋得買家及議價，113年12月10日翌日侯令偉有告知原告允將公司同意以22萬元購買系爭土地，原告並通知被告管理人游志鏞，故已完成受委任內容，原告於114年1月17日系爭契約簽訂時得請求報酬云云。惟查：

1.觀原告所提出113年12月10日之錄音譯文，全然未提及被告委任原告之情形及內容，而觀其內容（按：以下為精簡判決未逐字引用，引號僅為區別不同對話段落）：「莊志強（下稱莊）：那請問一下，你地上物的部分的話，還有這個搭橋的部分，你們會處理？游春安（下稱游）：我們會處理。」（見本院卷二第89頁）、「莊：我們買你們地的話，你的底價是多少？游：我們開的就是23萬。莊：侯先生是跟我講說底價是22啦，所以你們究竟是多少？」（見本院卷二第99頁）、「莊：許大哥的仲介費你們會付嘛？游：我們會付2%。莊：你們會付2%。游：可是這2%吼要扣掉一些成本，比方說增值稅、拆遷補償，要把這些成本扣掉之後再…原告：再來算那2%。莊：許大哥（按即原告），如果他們付2%的話，你到時候怎麼分配？原告：還沒想到捏，沒關係，我們可以商量。」（見本院卷二第121至125頁）、「莊：2%，啊這2%我們幫你代收，扣掉發票之後，錢現金給你，對這個我們來幫你消，想辦法幫你消化。游：可以。莊：這樣，大哥，你看這樣好不好。原告：這樣是可以的。莊：那你其實我們也不貪心，剩下的2%，我們這邊跟大哥看怎麼樣分配（指原告）」（見本院卷二第153頁）、「游：下次我們開會的時候，我會請那個去裡面幫我們斡旋，要負責拆屋的這個人來跟你報告，看他已經好到什麼程度，有什麼把握。莊：一定要100%」（見本院卷二第185頁）。顯見：⑴買家確實相當重視被告處理地上物之情形。⑵渠等僅在討論仲介費如何分配，甚至有買家仲介莊志強與自稱賣方仲介之原告要共同分配2%仲介費之情形，且此分

配方式與原告於本件訴訟主張由其一人全拿2%之情形亦不相同。⑶該次會議尚未定案，仍待下次會議由被告處理拆遷地上物部分之人向莊志強報告拆遷之情形。綜上各節，可知原告以該次會議眾人討論仲介費之情形證明原告有受被告委任，並非可採。

2. 而證人即買方仲介侯令偉於本院審理時證稱：伊是土地居間仲介，大概做十年了。關於系爭土地之買賣，伊是買方仲介，買方仲介還有羅宥銘跟莊志強。由伊跟莊志強把土地資訊給羅宥銘，然後羅宥銘推給允將公司，主要跟允將公司聯絡的是羅宥銘，所以買賣契約上才會是羅宥銘的名字。伊大概5年前就知道系爭土地要賣，系爭土地出售的資訊公開出來就會有很多仲介上網發文，渠等就會知道有土地要賣，在原告之前也有其他的仲介告知這個訊息。那時候伊也有找過被告，但因為系爭土地上糾紛還很多所以沒有再進一步談買賣。後來原告是113年10月份左右打電話給伊說他確認系爭土地可以賣，伊說這塊地有很多糾紛，原告說糾紛都擺平了，伊就去瞭解一下。一開始原告說要帶伊去看地，伊說伊已經看過了，他說沒有關係再帶伊去看一次。伊說要約地主出來才會知道詳情、才能跟買方老闆報告，所以原告於113年底有約地主出來，就是113年12月10日錄音這一次，這次不是要成交了，離成交還差很遠。（法官：可是該次會議中你們已經談到22萬、23萬精確的價格？）一定要有價格才能跟買方報告。本件最後議價者是羅宥銘跟游紹富。其實當時系爭土地上還有糾紛沒有處理完，這些事情是游紹富去處理，也是游紹富而非原告跟我們說的，原告都跟伊說沒問題，但後來發現問題太多了。本件若無處理拆遷補償、地上物不可能成立買賣，因為這是最主要的問題，這些都是游紹富處理的，原告都沒有處理。113年12月10日之所以討論到仲介費，是因仲介費我們都會放在前面討論，如果沒有討論好後面成交會有糾紛，任何買賣為了避免糾紛都是這樣談。系爭買賣中，原告有找地主出來開會，但原告並未瞭解系爭

土地上之糾紛，原告給我們的資料其實我們自己調閱也是可以，任何賣方仲介都可以拿出來，那是公開的資訊，網路上也找得到，最後一些詳細資料尤其跟土地糾紛有關的資料都是游紹富提供的。這件買賣伊還有跟李家榮、游紹富認識，跟游紹富認識也不是透過原告。本件買賣條件（含地上物拆遷補償費）不是與原告協商的，是跟游紹富協商。114年1月17日被告與允將公司簽系爭契約時，原告也沒有在場。最後是透過羅宥銘跟游紹富向被告傳達欲購買系爭土地之訊息。原告根本不知道系爭土地的糾紛狀況，就是這樣渠等不想跟原告談，因為原告根本搞不清楚。本件買賣主要是游紹富促成。這個案件的重點是，原告比李家榮更早一兩個禮拜報這塊地，原則上行內規矩是你先報伊一定跟你的線，但是有一次要釐清被告的狀況，原告都約不出地主，原告後來出問題就沒辦法跟他的線。伊後來聯絡李家榮，他把游紹富拉出來，伊才知道土地的糾紛都是游紹富處理，後來伊才都跟游紹富談。亦即原告的確比較早報這塊地，但是原告沒辦法處理土地糾紛也沒辦法約出管理人，所以伊後來才走李家榮的線，是李家榮帶伊找游紹富。原告於113年12月10日會議雖有稱可用土地法第34條之1等方式解決，但原告的講法就是這些地上物都可以處理這樣簡單的帶到，實際上沒有處理的方法，重點是買方必須知道賣方有沒有辦法處理這些事情。如果系爭買賣原告沒有媒介買賣方，系爭契約會仍成立，因為還有其他仲介線，這麼大一筆土地一定會有其他仲介處理，有其他仲介也有報等語（見本院卷二第404至417頁）。綜上可知，一開始雖因原告向侯令偉告知系爭土地出售資訊之時間早於李家榮，故侯令偉欲向原告洽談。然嗣後原告無法成功約出地主，且重點在於系爭買賣契約成立之前提係需處理拆遷地上物、拆遷補償費等事宜，否則系爭買賣契約並無成立之可能，而此部分均係由游紹富處理，原告並未處理、亦不瞭解詳情。故其後侯令偉始透過李家榮聯繫游紹富，與負責處理、清楚瞭解地上物拆遷部分情形之游紹富洽

談。且市場上早有系爭土地之出售資訊，亦有其他仲介、建設公司與被告聯絡，亦均得向被告取得相關資料，買方仲介亦非自原告處始得知系爭土地欲出售之資訊，此有被告提出之LINE對話記錄可佐（見本院卷二第243至261頁）、原告所提113年12月10日對話記錄中，侯令偉稱：「這塊很早之前就有了，三四年前…」原告：「…在外面飛有啦（指消息）」（見本院卷二第103頁）、莊志強：「不然你這塊明星案件好幾年前就要賣掉了，對不對？連那個嘉磐也去跟你買過了，也解約了，對不對，阿富旺也去跟你們買過了」（見本院卷二第181頁）亦均可證之。而原告帶侯令偉前往看系爭土地前，侯令偉早已看過土地，原告所提供之資料，侯令偉亦得從他處取得，是系爭買賣縱未有原告牽線或提供資料，亦能成立。反之，系爭買賣若無人處理拆遷地上物、拆遷補償費等事宜，則無成立之可能。而原告亦不爭執其並未處理此部分糾紛，是系爭買賣之成立自非原告所促成。

3. 原告雖提出其與證人侯令偉於114年2月26日之對話錄音，欲證明原告確實受被告委任找尋買家，並媒介被告與允將公司，使被告能與允將公司簽訂系爭買賣契約等情。然查，觀原告提出之對話記錄，不僅明顯充滿誘導，且若侯令偉之回答對原告不利，原告即立刻否定、否認侯令偉所言，更直接告訴侯令偉應如何向被告討要原告之報酬，再節錄此部分對話稱侯令偉認為原告為賣方仲介，被告應支付仲介費予原告。於訴狀中並斷章取義侯令偉所述，甚而在侯令偉同一段回應中截去對己不利之陳述，僅節錄其認為對己有利之陳述，此種行徑實非可取。而觀渠等對話內容，侯令偉一開始即稱：「賣方現在他們那邊幾個（仲介）我不知道」顯未將原告當成賣方仲介；在原告開始告知自己提供多少資料給侯令偉時，侯令偉稱：「現在最大一個問題是，賣方那邊後來拉不出來啊…後來是那個誰，游紹富他們拉出來的」原告立刻回以：「你亂講」；原告再試圖說服侯令偉：「令偉，你應該知道啦吼？這個案子的起源你應該很清楚啦，一切都是

我提供給你的啦。我相信連最後的資料，他們也是都轉給我，我再轉給你，對不對？」侯令偉答以：「不是啦！」、「我這中間也是有人介紹的」；而於侯令偉再次告知：「原先就是你牽的線沒錯，但是後來這條線就斷掉了」原告：「沒有斷掉啦！…你這條線沒有什麼所謂的斷啦，這個都一個叫做因，一個叫做果啦，因就是我提供給你，你去找到允將公司來買啦，對不對」侯令偉：「本來就已經找好了」原告：「我跟你講不是本來就找好…」；侯令偉：「你都知道我不認識游紹富嘛」原告：「當然我知道你們本來就不認識啊」侯令偉：「對」原告：「因為游紹富他們有來我這邊坐過啊」侯令偉：「我們認識游紹富是有另外一組中人牽的線」、「從頭到尾都是游紹富，後來都是游紹富一個人在處理的呢…法院的和解，我從頭看到尾都是游紹富一個人在處理」；侯令偉並再次強調：「當然最終有一些很難處理的部分，你沒有辦法介入嘛，那個游紹富在介入嘛」原告：「嗯，那個沒有，那個是他們公業內部的事情，那個我就不太想管」侯令偉：「那個你不管他這塊地怎麼賣掉？」；原告又不斷重複其提供資料給侯令偉，扮演仲介角色時，侯令偉再稱：「游紹富手上有你沒有的資料喔！」原告：「啊好啦，不要說說有或沒有…那就是烏魯木齊（意指：亂七八糟）的資料啦…」侯令偉：「那個有很大的關係捏，沒有他那些東西這個買賣怎麼可能會成。」然原告仍不斷試圖說服侯令偉其扮演重要角色，侯令偉始稱：「那好啦，我跟你講，許總，我OK，我會去跟被告講這一份的仲介費該怎麼撥。」原告：「你就跟他講說你的資料就是都是從我這邊拿的，這一點我想你不會否認吧」侯令偉：「我沒有否認，但是不是全部（資料）」；原告又提及113年12月10日會議室讓雙方認識、接觸時，侯令偉稱：「但是許總你要知道，那一次只是介紹，那是並沒有定案、沒有成局」其後並一再強調：「最後這些過程都是游紹富在處理，這個我是可以確認，最後到把他們管理人帶到廖代書那邊，然後再把所有裡

面的雜七雜八的難題在處理的，這個我承認都是游紹富在做的」（見本院卷二第361至399頁）。綜觀上開原告私下錄音且作為對己有利之上開錄音可知，原告認為其曾介紹允將公司與被告接觸，而最後被告與允將公司成立系爭買賣，其即可請求400萬元之報酬。然侯令偉一再強調系爭買賣之關鍵在於地上物之處理，此亦為最困難之部分，若不處理此部分則系爭買賣即無成立之可能，而該部分從頭到尾均係游紹富在處理，游紹富有原告所無之關鍵資料，認識游紹富亦有其他人引見而與原告無關。雖原告曾介紹系爭土地，然因原告無法約出賣方、無法處理地上物事宜，致買方後來透過游紹富居間始促成系爭買賣。此與證人侯令偉於本院審理時所證述內容實屬一致，可認為真實。

4. 原告雖又主張：對話中侯令偉稱：「賣方你那邊找的」、「對，所以你代表是公業嘛，我這樣講應該沒錯吧」、「那我可以跟游志鏞他們講啊，我說當初許總有跟你們接洽啊，所有資料都是他幫你們做的，那你們是不是要給許總一份薄禮，對不對（原告立刻回答：「不是薄禮、不是薄禮、不是薄禮！」）」、「應該是被告要給你一份仲介費嘛」可證明原告有媒介被告管理人與允將公司見面云云。然姑不論上開對話實係原告一再重複誘導侯令偉給出原告想要之答覆而難對原告為有利之認定，綜觀侯令偉前後之陳述：「你今天我知道你只有一個目的嘛，你就是要拿服務費嘛…賣方你那邊找的…那你現在要服務費，是不是要先去跟賣方協商…如果今天我是賣家，我代表的是賣家，我提供資料給買家，買家願意買，那我是不是我要抽賣方的服務費？…你覺得是不是應該是要公業跟你講，而不是我跟你講？」顯見其知悉原告致電之目的僅係欲取得服務費，然侯令偉為買方仲介，是否給付原告服務費實與其無關，故告知原告，其既自認代表賣方，則應向被告請求服務費，而非向其請求。此亦與其於本院審理時所證稱：當時（按：對話記錄之時）原告要仲介費，但仲介費不甘伊的事，伊才說你要去跟被告說，伊與原

告認識，才會說可以幫原告去跟被告談，但被告付不付本來就不關伊的事等語（見本院卷二第416頁）相合。是原告斷章取義侯令偉之意，實難對原告為有利之證據。

5. 至原告另質疑若地上物是否拆除為系爭買賣成立與否之關鍵，何以於土地地上物仍未完全拆除時就簽約等語。證人侯令偉亦證稱：因系爭契約有履約保證條件，如果地上物沒有拆除，雙方就解約等語（見本院卷二第414頁），此與系爭契約第9條第2項之約定：「如有可歸責於乙方（按即被告）事由致無法順利拆除全部地上建物履行本契約時（包括但不限於派下員主張優先購買權或有異議或建物拆除爭議）。經甲方（按即買方）催告二次仍未解決，甲方得逕行解除本契約」（見本院卷一第319頁）相符，堪認為真實。原告另主張在113年12月10日開完會議的隔天，侯令偉即向原告回報買方願意買，並主張被告與允將公司於113年12月11日就當事人、標的、買賣之意思表示齊備，原告已完成被告所委託之居間媒介事務，故得請求居間報酬云云。惟除前開所述實際上系爭買賣並非由原告所促成外，證人侯令偉就此亦證稱：伊說買方要買只是說買方有意願要買，不是說確定22萬元要買直接簽約的意思，113年12月10日會議離成交還很遠，一定要把地主拉出來去代書那邊把所有細節跟條件都講清楚。且所謂「議價」包含價格跟其他條件，我們議價過程中包含拆除及拆除費用，例如買方如果22萬元同意買，但賣方還要把上面的建物都處理完，因為這塊土地上面有太多建物，不可能只有議「金額」是否為22萬元等語（見本院卷二第416）。此與本件地上物處理狀況至為關鍵之情形，及原告起訴狀所載侯令偉「告知原告允將公司同意以每坪22萬元購買系爭土地，而被告應將系爭土地上之建物全部拆除」相符，且若於113年12月11日即均談妥，應無須遲至114年1月17日始簽約，是侯令偉所述，堪可採信。

6. 綜上各節，證人侯令偉為買方仲介，且已自買方取得仲介服務費（見本院卷二第408頁），本件原告是否得向被告請求

賣方仲介費，與其無利益衝突，而其所述符合常情、前後互核相符，與其跟原告於114年2月26日之對話內容亦均一致，堪認其證詞為真。可見原告雖先告知系爭土地之資訊，亦曾於113年12月10日將侯令偉、被告管理員游春安、莊志強等人邀至原告居所大廳開會，然該次會議僅是瞭解狀況，與成交相差甚遠。且其後原告無法約出地主、更就系爭買賣成立與否之關鍵即地上物情形均不瞭解（原告亦自稱此部分不想管，見本院卷二第381頁），故買方仲介再藉由其他中間人與真正處理地上物事宜之游紹富聯繫、洽談並議價，最終簽約時亦是由游紹富作為賣方仲介。且原告所為如告知系爭土地出售資訊、提供資料等事項，均無不可替代性而為買方仲介原本即知悉或可輕易透過其他管道得知，如原告稱其所提供之地籍圖、位置圖、全台活動斷層分佈位置圖、臺76行車路線時間、員林火車站行車路線時間…等，均無何特殊性可言。系爭買賣顯係由游紹富所促成而非原告，堪以認定。

㈢另原告主張依113年12月10日原告與被告游春安等人所合意之報酬內容為：系爭土地賣價2%，嗣莊志強再表示：「四億結算到後面只剩下四億」、「阿這2%是800」、「你們就是400、400」，表明仲介費2%應扣減補償系爭土地使用人及拆除費用等金額，結算後約剩下4億元，故仲介費為800萬元（計算式：4億×2%＝800萬），再由原告退回1%予被告法定代理人游春安、游志鏞，原告及被告法定代理人游春安、游志鏞，各為400萬、400萬元，故本件原告請求之金額為400萬元云云。惟查，上開僅為該次會議中段之對話，其後眾人仍有就仲介費如何處理有眾多討論，原告均略而不提。甚且，對話中之「4億」根本僅為舉例之概括數字，此觀對話中游春安稱：「總價的，比方說總價金額6億，或6億，我要扣掉我的那個增值稅4,000萬、扣掉我的拆遷補償費…」、游志鏞：「這樣我覺得要1億多啦」、原告：「假設扣掉2億，就是我剩下4億，4億的2%啦」，原告卻執此討論中舉例之數額請求報酬，實無所據。且嗣後莊志強曾稱：

那剩下的2%，我們這邊跟大哥看怎麼樣分配（指原告）等語（見本院卷二第153頁），原告亦未說明何以買方仲介要與賣方仲介朋分仲介費？此方式亦與原告主張之方式及數額均不符，原告主張，實非可採。

伍、從而，原告主張依民法第568條第1項之規定，請求被告給付400萬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。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、原告雖又聲請通知證人王明郎、游志鏞，欲證明原告有受被告法定代理人游志鏞之委任代覓買家、可證明委任之範圍等情。然被告於本件既已否認原告為系爭買賣之賣方仲介，且本院認定系爭買賣並非原告所促成，已如上述，自無調查之必要，附此敘明。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　李昕

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），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　　115　　年　　9　　月　　3　　日

書記官　蔡宗豪

附表：

一、譯文第12頁，11：39處，原告：…在「外面」飛有啦。
二、譯文第34頁，33：50處，「莊志強」：又跳一層上去。
三、譯文第38頁，38：13處，這樣子有機會啦，「（看著原告）我說大哥這樣」有機會可以這樣處理啦…