

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度訴字第77號

原告 林岳勳

賴尚辰

共同

訴訟代理人 高峯祈律師

廖顯頡律師

蔡桂英律師

被告 詹筱涵

上列當事人間履行契約等事件，本院民國115年6月11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：

(一)、被告為璽田建設開發有限公司（下稱璽田公司）負責人，於民國112年12月間，被告委任原告2人合作仲介坐落臺南市○○區○○段00○00○00地號土地（下逕以地號稱之，合稱系爭土地）之買賣，並約定由原告2人以璽田公司業務代表身分從事仲介業務，仲介地主委託璽田公司代為出售土地予寶佳集團旗下之建設公司（下稱系爭委任契約），屆時賣方即地主所支付之仲介費，分配方式為被告取得3分之1，另由原告2人則共同取得3分之2，以此做為原告2人完成銷售之報酬。被告最初是以口頭與原告2人約定委任系爭土地之買賣事宜，因兩造未有人提出需以書面方式簽訂之要求，故雙方就此委任關係並無特別簽訂書面契約，然仍可由原證1對話紀錄，知悉兩造簽約之佣金分配是被告獲得總金額3分之1，原告2人獲得總金額3分之2。本件土地交易案經原告2人多月奔走、協商、溝通，方促成地主與建設公司於113年3月30日就交易條件達成合致，並簽訂買賣契約。地主湯鼎正等人依

約於113年9月間將系爭土地交易仲介費新臺幣（下同）5,929,560元匯至璽田公司帳戶內，上開仲介費扣除折讓湯心怡、湯苡岑之金額1,128,572元，依上開雙方約定，被告應給付原告2人銷售報酬共3,141,697元（計算式：賣方支付總仲介費5,929,560元－折讓1,128,572元＝4,800,988元， $4,800,988 \text{元} \times 2/3 = 3,200,659 \text{元}$ ，小數點後四捨五入），並由原告2人均分後，各自取得1,600,329元。惟被告未依約給付原告2人銷售土地之報酬，而係另外出具原證2所示服務費佣金明細表，稱本件之報酬計算方式應是以此計算，且僅於113年10月初匯給原告林岳勳19,940元、原告賴尚辰106,096元，並未依照原始約定給付報酬。是以，原告林岳勳本應取得報酬1,600,329元，扣除已給付之金額19,940元，被告尚應給付1,580,389元；原告賴尚辰本應取得報酬1,600,329元，扣除已給付之金額106,096元，被告尚應給付1,494,233元。然而，被告迄今對於尚積欠原告2人之報酬皆置之不理，並經原告2人多番請求未果。

(二)、參原證1之112年12月間被告與原告林岳勳之LINE對話紀錄可知，原告2人係經被告委託處理系爭土地買賣之事宜，據雙方間之契約約定，應定性為委任關係，且前揭之對話紀錄另約定分配方式，即交易完成後，由被告取得地主仲介費總數3分之1，原告2人則共同取得3分之2，更可見得本件請求之金額具有處理案件事務完成後方可請求之委任報酬性質，而與勞務獎金無關。而本件土地交易案係由原告2人奔走進而完成交易。原告2人既已完成約定之委任事務，則依雙方間之約定，自得向被告請求本件地主給付仲介費總數3分之2之報酬。豈料，被告竟無視原先之約定內容，另外出具一份服務費佣金明細表，逕依自己做成之書面做為分配依據，以巧立各項費用之方式苛扣原告林岳勳應得款項1,580,389元、原告賴尚辰應得款項1,494,233元，共計3,074,622元而未為給付。爰依系爭委任契約提起本訴等語。並聲明：(一)被告應給付原告林岳勳1,580,389元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付原
02 告賴尚辰1,494,233元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
03 日止，按年息百分之5計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)、系爭契約是璽田公司與原告所簽訂，而非被告個人與原告簽
06 訂，契約當事人為原告與璽田公司間，而原告與被告。

07 (二)、璽田公司於112年10月間接獲寶佳集團通知欲委託璽田公司
08 代為處理購買系爭土地，而系爭土地總共有9個地主，璽田
09 公司於110年就開始拜訪經營9個地主，故得知9個地主當中
10 僅有其中一個地主湯水明始終不願意出售自己持分土地，其
11 餘8個地主均有出售意願，因寶佳集團的建案都是以大筆土
12 地開發為主，故寶佳集團要求系爭土地如果有其中1筆地號
13 之地主不願意出售土地則視為璽田公司沒有完成委託，適逢
14 璽田公司原本處理系爭土地的業務因家裡因素及個人因素離
15 職，原告賴尚辰任職於永義房屋農16明華加盟店，原告賴尚
16 辰因為要開發被告位於高雄市橋頭區的土地因此來拜訪被
17 告，拜訪期間多次向被告提及其在永義房屋都沒有賺到錢，
18 且因為其父親遭高雄榮總延誤病情因此需要大筆醫療費用，
19 原告賴尚辰希望璽田公司可否給予其實習土地買賣交易的機
20 會，因系爭土地已經確定9個地主有8個地主同意出售土地，
21 案件單純好處理，故璽田公司便把本案上開土地交由原告賴
22 尚辰負責與本案9個地主簽下委託銷售契約，之後原告賴尚
23 辰於112年11月底介紹其永義房屋農16明華加盟店同事即原
24 告林岳勳予璽田公司，聲稱原告林岳勳在永義房屋一樣都賺
25 不到錢，所以希望一同到璽田公司實習簽立委託銷售契約，
26 因本案案件單純好處理，故璽田公司與原告2人約定實習期
27 間至113年1月31日止，也就是原告2人必須於113年1月31日
28 之前與本案9個地主簽下委託銷售契約，璽田公司才會支付
29 其實習獎金。惟原本原告2人已經順利地簽下8個地主的委託
30 銷售契約，但其中60地號土地的地主湯苡岑及湯心怡兩姊妹
31 卻不斷向璽田公司抗議原告林岳勳利用其父親湯水泉不太識

01 字，竟然盜刻兩姊妹印章並擅自於委託銷售契約書中蓋上盜
02 刻的印章，璽田公司為了原告林岳勳的錯誤行為於113年1月
03 31日以後由被告不斷地拜訪地主湯水來（湯水來為湯苡岑及
04 湯心怡之叔叔）、湯苡岑、湯心怡及湯水明等地主，最終取
05 得湯水來的諒解及與湯苡岑及湯心怡達成協議，同意將售價
06 從原本每坪40萬元提高至每坪43萬元，寶佳集團同意讓步將
07 售價提高為每坪423,646元購買，但其中差額每坪6,354元則
08 由璽田公司負責賠償其兩姊妹各564,286元，合計共賠償1,1
09 28,572元予湯苡岑及湯心怡。

10 (三)、當時璽田公司有明確告知原告2人系爭土地並非由原告賴尚
11 辰開發的土地、買方寶佳集團乃璽田公司所長期配合的買
12 方，故璽田公司必須收取65%佣金後，剩餘35%佣金再分為
13 行銷及開發撥給業務，由於買方是被告找尋的，所以行銷的
14 業務佣金必須歸屬被告，原告賴尚辰只能收取開發業務的獎
15 金，也就是剩餘的35%佣金扣除一半行銷佣金之後，剩餘的
16 17.5%佣金會由被告及原告2人均分（因被告於110年就開始
17 開發地主）。璽田公司於113年10月7日分別匯款106,066元
18 至原告賴尚辰指定之臺灣銀行苓雅分行帳號000000000000號
19 帳戶，及匯款19,910元至原告林岳勳指定之高雄三信天祥分
20 社帳號0000000000000000號帳戶。原告2人均無法在約定的期
21 限內即113年1月31日之前完成系爭土地買賣交易，且系爭土
22 地後續皆由璽田公司於113年3月30日完成土地買賣交易。依
23 照璽田公司與原告2人的短期實習約定，原告2人原本不得收
24 取任何佣金，但璽田公司仍發給佣金予原告2人已屬仁至義
25 盡等語置辯。並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請。
26 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事實：

28 (一)、被告為璽田公司負責人。

29 (二)、地主湯鼎正等人於113年9月間將系爭土地交易仲介費5,841,
30 007元匯至璽田公司帳戶內。

31 (三)、璽田公司於113年10月7日匯款106,066元予原告賴尚辰、匯

01 款19,910元予原告林岳勳（均不含匯款費用30元）。

02 四、本件爭點：

03 (一)、系爭契約之當事人為何？性質為委任契約或承攬契約？

04 (二)、原告請求有無理由？如有，金額為若干？

05 五、本院論斷：

06 (一)、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
07 任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「原告對
08 於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯
09 其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應
10 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。」，有最高法院18
11 年上字第1679號判決要旨可參。另按，當事人所負之舉證責
12 任，必須達於使法院得有確信之程度，始得謂已盡其舉證責
13 任，如未達於使法院得有確信之程度，其不利益應由負舉證
14 責任之人負擔。

15 (二)、經查，原告主張之事實，雖提出被告與原告林岳勳間之LINE
16 對話紀錄截圖、服務費佣金明細表、原告林岳勳與地主湯鼎
17 正、劉承硯、湯水來等人之LINE對話紀錄、地主湯鼎正、劉
18 承硯、湯水來等人出具之服務確認單等為證（卷一第17頁以
19 下）為證。惟查，被告在跟原告對話討論成交佣金分配事宜
20 時，表示「善化那件寶佳要求用我公司簽約，所以我是拿地
21 主佣金1/3，你跟尚辰拿2/3」、「重點是你根本沒有成交案
22 件，後續都是公司出手」等語，有兩造之LINE對話可稽（卷
23 一第21、23頁）。另依被告提出之委託銷售契約書（卷二第
24 57頁以下）所示，已載明委託人：璽田公司，業務代表：原
25 告2人等語。且原告後續亦係以璽田公司業務代表之身分與
26 地主湯水來等人簽約，有委託銷售契約書可稽（卷一第199
27 頁以下）。嗣原告與璽田公司發生刑事糾紛時，被告向地主
28 表示「由於本公司業務林岳勳私下做出損害寶佳集團權益之
29 事，已被解除開發人員身份」，有地主與被告之LINE對話可
30 稽（卷一第225頁），亦可知被告係以璽田公司法定代理人
31 身分向地主表示將解除原告之開發人員身份。再者，原告賴

01 尚辰、林岳勳分別於113年10月7日收受被告所匯款之佣金10
02 6,066元、19,910元時，被告亦係以璽田公司之名義，在匯
03 款申請書上填載「匯款人：璽田建設開發有限公司、代理人
04 （表）：詹筱涵」（卷一第235、237頁）。故被告抗辯系爭
05 契約是璽田公司與原告所簽訂，而非被告個人與原告簽訂，
06 契約當事人為原告與璽田公司間，而原告與被告等語，自應
07 堪採信。系爭委任契約既係存在於璽田公司與原告之間，而
08 非存在於被告與原告之間，委託銷售利益係歸璽田公司所
09 有，而非歸被告所有（被告只是以璽田公司法定代理人身分
10 代理璽田公司簽約），契約當事人為原告與璽田公司，被告
11 並非契約當事人。依債之相對性，被告既非契約當事人，原
12 告向被告請求，即於法無據，為無理由。

13 六、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

14 七、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
15 予駁回。

16 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
17 辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果
18 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
21 民事第一庭 法 官 郭文通

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
26 書記官 賴朱梅