

臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度訴字第397號

原告 李宥萱即遠盛不動產企業社

被告 張淑滿

訴訟代理人 洪晨博律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年7月1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)原告從事不動產仲介業務。門牌號碼嘉義市○區○○○路00
0號（即嘉義市○段○○段0000○號）建物（下稱系爭建
物）由原告之員工即訴外人李俊驛（下逕稱姓名）負責行銷
並帶看。原告與李俊驛於民國114年4月17日到被告所經營阿
明雞肉飯用餐，提及系爭建物係委託原告銷售，就與被告相
約同日下午2點看系爭建物，並於隔日即114年4月18日再次
帶看系爭建物，被告及其家屬也有到原告處詢問系爭建物的
價格。原告有介紹交易條件、服務費及問屋主之底價，被告
也有口頭出價新臺幣（下同）3,300萬元，原告遂向屋主回
報價格並嘗試協調，惟屋主表示希望實拿3,300萬元，含服
務費需賣到3,450萬元，所以不同意價格。114年4月18日原
告曾請被告先簽3,300萬元的斡旋金契約，但被告說回去考
慮後就沒有來簽，故認為兩造已有成立媒介居間契約，嗣發
現被告與屋主就系爭建物以3,300萬元成交，可見被告係為
避免給付居間報酬，私下故意拒絕訂立媒介就緒之契約，依
誠實信用原則應支付原告報酬，報酬數額則依原告所屬中
信房屋網站公告之收費標準，故買方服務報酬為成交總價2%

01 即66萬元，另屋主已給付原告10萬元仲介費。爰依民法第56
02 5條、第568條及本件媒介居間契約已合致，依誠實信用原則
03 請求被告給付居間報酬。

04 (二)並聲明：

05 1、被告應給付原告66萬元，並自支付命令送達翌日起至清償日
06 止，按年息百分之5計算利息。

07 2、訴訟費用由被告負擔。

08 3、願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告是透過訴外人即被告的兒子得知系爭建物的銷售訊息，
11 被告兒子於114年4月18日跟被告表示要買系爭建物，請被告
12 陪同看系爭建物，被告兒子在同年4月17日先前往系爭建物
13 看過，第一次帶看時，原告之員工有告知被告兒子屋主開價
14 3,500萬元，第二次帶看時，原告之員工有告知被告的兒子
15 表示可談到3450萬元，被告兒子即向原告員工表示要再回去
16 考慮，現場並未有任何開價、給付斡旋金或要求原告再協商
17 價格的任何約定，自始未簽立書面委託、未給付斡旋金及要
18 約金。

19 (二)被告返家後，其兒子表示系爭建物恐經濟上無法負荷，經過
20 被告與兒子討論後，決定由被告購買系爭建物，並請被告兒
21 子去詢問屋主的聯絡資訊。系爭建物屋主之聯絡資訊是由被
22 告所經營的阿明火雞肉飯店內客人介紹，而間接取得屋主的
23 電話，被告再委由其親戚聯繫屋主協商系爭建物之價格，才
24 協商出3,300萬元之金額。本件交易過程，被告所獲取之屋
25 主連絡資訊並非來自原告，買賣契約之成立也非來自原告之
26 居中協調，且原告所提出之與屋主間之LINE對話紀錄均未見
27 有出價紀錄或原告之員工有向屋主討論系爭建物買賣價金或
28 協商買賣價金之內容。兩造間並無成立居間契約及約定報酬
29 之意思表示，故認為本件原告請求無理由。

30 (三)並答辯聲明：

31 1、原告之訴駁回。

01 2、訴訟費用由原告負擔。

02 3、願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、不爭執事項：

04 (一)系爭建物為被告所購買。

05 (二)系爭建物購買之價金為3300萬。

06 (三)114年4月17、18日經由原告或原告員工帶同被告或被告家屬
07 前去看系爭建物。

08 四、得心證之理由：

09 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
12 68條第1項定有明文。所謂為訂約之媒介，則係指介紹委託
13 人與相對人締約，此種居間人，稱之為媒介居間人，由於其
14 係受契約當事人雙方之委託，與報告居間人僅受委託人之委
15 託者，有所不同，故其任務為斡旋於當事人雙方之間，折衷
16 協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與
17 相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人即得請求報酬。次
18 按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民
19 事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張與被告成立
20 媒介居間契約為被告所否認，依上開見解，自應由原告就兩
21 造間有成立媒介居間契約為舉證。經查：

22 1、自原告所提出與屋主之LINE對話紀錄觀之（見本院卷第61頁
23 至第82頁），原告之員工於114年4月17日屋主詢問對方要貸
24 多少時，原告之員工僅回覆大約最少要有七成，而原告之員
25 工僅張貼先前與屋主出賣底價之建議，並無告知屋主關於被
26 告之出價，並於114年4月23日屋主詢問關於被告之出價情
27 形，尚回稱：他們說還要跟他舅舅在討論才會出一個價格等
28 語，又於114年4月27日屋主告知，被告有問到屋主之電話
29 時，原告之員工並無相關回應，亦未深究，僅詢問屋主成交
30 價額，且於114年8月5日原告之員工尚書寫買方自己靠關係
31 找屋主談等語，由上開內容並無法證明被告有委託原告之員

01 工代為出價及出價3,300萬元之情形，反而足資證明被告係
02 非因原告之緣故而取得屋主之聯絡方式，及非因原告之協助
03 或利用原告所提供之資訊與屋主成交系爭建物買賣契約。

04 2、至兩造雖不爭執114年4月17、18日經由原告或原告員工帶同
05 被告或被告家屬前去看系爭建物，如不爭執事項(三)所示，
06 惟依上開LINE對話紀錄可知，系爭建物應係由屋主委託原告
07 出售，是不論帶同看屋或告知銷售訊息，均是原告基於屋主
08 之委託傳遞訊息予潛在欲購買系爭建物之買家，尚難以此逕
09 認被告由原告帶看系爭建物、詢問系爭建物資訊及服務費之
10 相關訊息即是與原告成立媒介居間契約之意，此僅得視為原
11 告「爭取締約機會」的促進行為。況參以原告為仲介業者，
12 此有原告所提出商業登記抄本可佐（見本院卷第43頁），再
13 者，原告亦自承一般跟買方成立契約會收取斡旋金或收取要
14 約金，會簽立書面委託，我們有拿斡旋金及要約金要請被告
15 簽立，但被告沒有簽等語（本院卷第97頁），益見被告並無
16 與原告成立媒介居間之意思，原告復未進一步舉證，是此部
17 分原告主張並無理由。

18 (二)是以，兩造間並無成立媒介居間契約，業如上述，是原告依
19 民法第565條、第568條第1項請求被告給付居間報酬並無理
20 由。另依原告自陳：原告有跟屋主回報價格協調，屋主是希
21 望實拿3,300萬元，含服務費賣到3,450萬元，所以不同意價
22 格等語（見本院卷第97頁），足證買賣雙方之價格並未於原
23 告之媒介下合致，遑言原告所述被告故意拒絕訂立媒介就緒
24 之契約，有違誠實信用原則之情，故原告此部分主張亦無理
25 由。

26 五、綜上所述，兩造間並未成立媒介居間契約，從而，原告依居
27 間契約之法律關係及誠實信用原則，請求被告應給付原告66
28 萬元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之
29 5計算利息，為無理由，應予駁回。至原告之訴既經駁回，
30 其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、攻擊防禦方法及所提之

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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第二庭 法 官 謝其達

以上正本係照原本作成。

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（須附
繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9 條
規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上
訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

書記官 李彥廷