

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第339號

原告 范世炫

訴訟代理人 謝孟峰律師

被告 饒洧瑄

丘念通

共同

訴訟代理人 李秋峰律師

劉正穆律師

複代理人 陳永喜律師

張順富

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬伍仟陸佰貳拾捌元，及被告饒洧瑄自民國一百一十二年八月十六日起；被告丘念通自民國一百一十二年八月二十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔其中百分之三十，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但如被告饒洧瑄以新臺幣柒萬貳仟捌佰壹拾肆元、被告丘念通以新臺幣柒萬貳仟捌佰壹拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告於民國112年7月11日以民事起訴狀（下稱起訴狀；本院卷第13至15頁）主張「本件被告饒洧瑄、丘念通原為土

01 地開發公司之人員，與原告間有約定委託原告范世炫仲介尋
02 找買家購買（按應為賣家出售之誤植）新竹縣○○鄉○○段
03 0000號等23筆土地，待事成後即支付原告仲介費用」及訴訟
04 標的為民法第568條第1項，且上開起訴狀繕本已分別於112
05 年8月15日合法送達被告饒洧瑄；於112年8月17日寄送被告
06 丘念通住所，但因無人收受而寄存在苗栗縣警察局頭份分局
07 頭份派出所，至遲於112年8月27日24時許即生合法送達效
08 力，有本院112年8月15日送達證書（本院卷第65頁）、112
09 年8月17日送達證書（本院卷第67頁）各1份在卷可稽。原告
10 於112年9月12日言詞辯論期日當庭補充本件訴訟標的為「基
11 於兩造間委託處理事務協議所生報酬請求權」（本院卷第82
12 頁），此僅為補充法律上陳述，非訴之變更或追加，依上揭
13 法律規定，應屬適法。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：被告均為御山開發有限公司（下稱御山公司）所
16 屬不動產仲介，於111年3月間因被告之客戶即訴外人戴安基
17 有意購買訴外人林煥源所有之坐落新竹縣峨眉鄉富農段114
18 2、1140、1139、1138、1134、1133、1132、1130、1119、1
19 118、1117、1116、1115、1114、1111、1110、1109、110
20 8、1107、1103、1105、1101、1098地號土地（下稱系爭土
21 地），但被告無法找到林煥源，遂委託伊幫忙連繫、勸說林
22 煥源同意出售系爭土地，並約定倘成功促成林煥源出售系爭
23 土地與戴安基，將給付上開交易之一半仲介費與伊。經伊居
24 中連繫、協調，林煥源、戴安基於111年3月3日就系爭土地
25 簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由戴安基以新
26 臺幣（下同）3,500萬元之價格向林煥源購買系爭土地（下
27 稱系爭交易）。系爭交易之仲介費用係以成交總價百分之五
28 計算（林煥源負擔其中百分之四、戴安基負擔百分之一），
29 金額為175萬元（3,500萬元×5%=175萬元），且林煥源已
30 分別於111年5月9日、111年9月28日各給付70萬元、70萬元
31 與御山公司，與戴安基於111年11月17日給付35萬元與御山

01 公司。詎被告除於111年5月10日給付35萬元與伊，其餘款項
02 52萬5,000元（【175萬元÷2】-35萬元=52萬5,000元）迄今
03 未給付，爰依兩造間委託處理事務協議所生報酬請求權為請
04 求等語。並聲明：(一)被告應給付原告52萬5,000元，及自111
05 年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
06 (二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告辯稱：伊等確實有委請原告協助連繫、勸說林煥源成立
08 系爭交易，並承諾事成後給予原告報酬。但伊等所承諾報酬
09 為系爭交易之仲介費用扣除御山公司相關管銷費用、稅捐、
10 兩造之健保補充保費、執行業務所得扣繳費用後之業務獎金
11 之一半，而非仲介費之一半等語。並聲明：(一)原告之訴駁
12 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)上揭原告所主張之被告有於111年3月間委託原告幫忙連繫、
15 勸說林煥源出售系爭土地與戴安基，並承諾事成後將給予原
16 告報酬。俟於111年3月3日林煥源與戴安基簽署系爭契約，
17 以3,500萬元之價格出售系爭土地與戴安基，且系爭交易之
18 仲介費用是以成交總價百分之五計算，金額為175萬元，現
19 已經林煥源分別於111年5月9日、111年9月28日各給付70萬
20 元、70萬元，與戴安基於111年11月17日給付35萬元與御山
21 公司。被告有於111年5月10日給付部分報酬35萬元予原告各
22 節，為被告表示不爭執（本院卷第51、82、130、151、152
23 頁）或於言詞辯論期日未為爭執，並有系爭契約影本（本院
24 卷第41至47頁）、戴安基支付系爭交易仲介費之統一發票影
25 本（本院卷第105頁）、林煥源支付系爭交易仲介費之統一
26 發票影本（本院卷第107頁）、被告饒洵瑄與原告111年11月
27 21日LINE對話紀錄截圖（本院卷第109頁）、系爭交易之履
28 保專戶收支明細表暨點交確認單（賣方）影本（本院卷第13
29 7頁）各1份在卷可稽，應堪信為真實。

30 (二)兩造間所約定報酬應是系爭交易仲介費扣除御山公司管銷費
31 用、稅捐、兩造之健保補充保費、執行業務所得扣繳費用後

之業務獎金的二分之一：

- 1.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條前段規定甚明。原告固主張兩造係協議以系爭交易仲介費二分之一作為報酬，並於112年9月12日言詞辯論期日陳稱：伊帶林煥源去御山公司辦公室與戴安基洽談時，被告、系爭交易之特約地政士吳思賢均在場，當時有簽一份草約，講明伊的佣金是系爭交易仲介費的二分之一即87萬5,000元，因此被告才會在收到林煥源所給付第一期仲介費70萬元後，直接分35萬元給伊等語（本院卷第80、81頁）。惟被告否認有草約存在及報酬是系爭交易仲介費之二分之一（本院卷第91、130頁）。又證人吳思賢於審理時證稱：伊是在系爭契約簽約當日，才第一次與林煥源、戴安基見面，系爭土地交易過程並不存在原告所謂草約，伊也不曾過問兩造間仲介費分配之事等語（本院卷第123、124頁），核與證人林煥源於審理時證稱：伊不曾就系爭土地與戴安基簽立過草約，也不清楚兩造如何協議仲介費之分配等語（本院卷第126頁）內容一致，與原告上揭主張完全不符。
- 2.觀諸卷內臺灣苗栗地方檢察署112年度偵字第6067號案件（原告指訴被告涉嫌業務侵占罪案件；下稱刑案）之112年2月21日訊問筆錄（刑案他卷第22頁背面）之記載，原告曾於刑案偵查中陳稱：「（檢察官問：與饒洧瑄有無關係？）饒洧瑄是公司負責人。當初是跟丘念通一人一半..」等語。而被告於111年間均是御山公司所屬不動產仲介人員，有不動產服務查詢資料1份（本院卷第97頁）附卷可證，且系爭交易依卷附系爭交易之履保專戶收支明細表暨點交確認單（賣方）影本（本院卷第137頁）、戴安基支付系爭交易仲介費之統一發票影本（本院卷第105頁）、林煥源支付系爭交易仲介費之統一發票影本（本院卷第107頁）所示，乃是由御山公司具名擔任買賣雙方之仲介及開立仲介費發票，並非由被告以個人名義擔任買賣雙方之仲介，是兩造於協議報酬時，應當是以被告身為公司員工因系爭交易得自御山公司領

01 取之業務獎金為計算基準，不可能以系爭交易仲介費為計
02 算基礎，否則御山公司豈不是毫無利潤，又要負擔相關稅
03 捐、管銷成本及兩造之健保補充保費、執行業務所得扣繳費
04 用，此明顯與交易常情有違。

05 3.被告於御山公司收受林煥源所給付第一期仲介費70萬元後，
06 於111年5月10日便給付35萬元與原告，或因被告慮及原告處
07 理委託事務非常辛苦，應及時給予慰勞；或因系爭交易依卷
08 內系爭契約（本院卷第41至47頁）第13條特約事項所載，涉
09 及土地鑑界、合併，所需結案時日甚長，擔心原告不耐久
10 候，此亦可由證人吳思賢於審理時證稱：系爭交易之點交日
11 為111年11月17日，當日伊在協助買賣雙方點交時，原告有
12 到御山公司辦公室與被告饒洵瑄爭吵仲介費的事情等語（本
13 院卷第123、124頁）獲得印證；或其他因素考量，可能之原
14 因眾多，未必當然可推論係因兩造所協議報酬為系爭交易仲
15 介費之二分之一，被告方如此為給付。

16 4.從而，本件因原告未能證明兩造所協議報酬是系爭交易仲介
17 費之二分之一，以及參酌系爭交易是由御山公司出名擔任買
18 賣雙方之仲介，而非被告以個人名義進行仲介，兩造於協議
19 報酬時，依常情應不可能全然無視御山公司相關稅捐、管銷
20 成本，甚至由御山公司承擔兩造之健保補充保費、執行業務
21 所得扣繳費用等情，堪認兩造所約定之報酬係被告因系爭交
22 易可取得之業務獎金之二分之一。

23 (三)依卷內被告所提供系爭交易業務獎金計算明細（本院卷第57
24 頁），系爭交易經扣除御山公司稅捐、管銷費用及兩造之健
25 保補充保費、執行業務所得扣繳費用後，業務獎金金額為99
26 萬1,256元，則原告依兩造間協議，可取得報酬金額應是49
27 萬5,628元（99萬1,256元 $\times$ 1/2=49萬5,628元）。又卷內雖
28 未見兩造就上開報酬請求權定有明確給付期限，但考量兩造
29 間協議內容之主要給付義務為原告勞務之提供，與兩造所約
30 定之報酬是以御山公司所發放業務獎金為計算基準，是參酌
31 民法第529條、第548條第1項規定意旨，應可認定原告上開

01 報酬請求權係於系爭交易結案且御山公司可得計算業務獎金
02 數額時，清償期屆至。系爭交易前已經買賣雙方於111年11
03 月17日點交完畢而結案，同前所述，且被告饒洧瑄曾於111
04 年11月21日傳送內容為「我今日會把峨眉土地結算（，）你
05 再找時間來結（，）記得帶帳號及身分證」訊息予原告，此
06 有被告饒洧瑄與原告111年11月21日LINE對話紀錄截圖1份
07 （本院卷第109頁）在卷可考，顯示至遲於111年11月21日，
08 兩造均認同原告已經處理委託事務完畢且御山公司已可結算
09 業務獎金數額，原告業得請求約定報酬。基此，原告現自得
10 請求被告給付剩餘報酬14萬5,628元（49萬5,628元-已給付3
11 5萬元＝14萬5,628元）；逾此範圍之請求，應無理由。

12 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
15 類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
17 但約定利率較高者，仍從其約定利率；再應付利息之債務，
18 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，
19 民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別規定清
20 楚。查本件原告請求被告給付委託處理事務之報酬，係屬給
21 付無確定期限之金錢債權。原告雖曾於刑案提出內容為要求
22 被告給付剩餘報酬之中華郵政股份有限公司頭份斗煥郵局11
23 1年11月29日存證號碼分別為000030、000032號存證信函影
24 本（刑案他卷第11、13頁），但卷內未見上開存證信函之回
25 執，無從確認被告有無受合法送達，故本件依現存事證，僅
26 得以起訴狀繕本之送達作為被告已受合法催告認定之依據。
27 本件起訴狀繕本既已分別於112年8月15日合法送達被告饒洧
28 瑄，與於112年8月27日24時許對被告丘念通生合法送達效
29 力，同前所述，被告饒洧瑄自112年8月16日起、被告丘念通
30 自112年8月28日起應就上開報酬給付義務負遲延責任，是原
31 告請求如主文第1項所示遲延利息，自有所憑；逾此範圍之

請求，因被告斯時尚無須負遲延責任，乃無理由。

(五)綜上所述，本件原告依兩造間委託處理事務協議所生報酬請求權，請求被告給付如主文第1項所示金額及遲延利息，乃有理由，應可允許；其餘主張則無理由，應予駁回。

四、假執行部分：

按所命給付之金額或價額未逾新臺幣五十萬元之判決，法院應依職權宣告假執行；又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款、第392條第2項分別明文規定。

(一)主文第4項部分：

本件主文第1項部分為所命給付之金額未逾50萬元之被告敗訴判決，依上揭法律規定，本院應依職權宣告假執行，原告此部分假執行之聲請僅為促使本院職權之發動。又被告陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（本院卷第49頁），核與上揭法律規定相符，爰分別酌定相當金額准許之。

(二)主文第5項部分：

原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，自應一併駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
民事第一庭 法 官 陳中順

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
書記官 蔡芬芬