

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3124號

原告 伍盛毅
被告 余樹旺

訴訟代理人 黃智遠律師

上列當事人間請求給付佣金事件，經本院於民國113年12月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告受訴外人林青山委託推動中和區中山路131巷10弄2、4、6、8號老屋危老重建，被告為新北市○○區○○路0段000巷0號4樓房屋(下稱系爭房屋)所有權人，原告與被告歷經多次協商，因被告不接受合建條件，最後改以買賣房屋之方式進行，並於民國112年11月2日簽訂買賣協議書，原告並於日前向林青山確認買賣順利完成，爰依協議書請求被告給付4%佣金新臺幣(下同)80萬元，又原告以高於市價(1,100萬至1,300萬)之價格賣出系爭房屋，請求溢價20%計算之分紅獎金140萬元。並聲明：被告應給付原告80萬元整及利益分紅140萬元整及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告則以：依原告提出之協議書，並無兩造間未成立居間契約之意旨，僅係被告與某人就系爭房屋成立買賣契約，並約定買賣價金為2,000萬元，而原告並為此見證，可知兩造間並未成立居間契約，本件係因原告向林青山索要報酬不順，遂轉而向被告請求居間報酬，然此為原告與林青山間之酬勞給付問題，與被告無關。且依系爭房地之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書可知，買賣系爭房地時確

01 無任何仲介服務費之約定，否則該點交書為何會載仲介服務
02 費為0，而卻無任何人有意見？據上，兩造間並無居間契約
03 存在，原告依協議書請求被告給付佣金80萬元、分紅獎金14
04 0萬元，並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

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任，
07 民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
08 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
09 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
10 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
11 高法院17年度上字第917 號判決意旨可資參照）。

12 (二)經查，原告主張上開事實，業經被告否認，自應由原告就有
13 利於己之事實負舉證之責，然依原告所提出之協議書，記載
14 「中和區中山路二段131巷10弄4號4樓雙方協議買賣金額總
15 價新台幣貳仟萬元正訂金100萬簽約金100萬完稅款200萬尾
16 款1600萬買方負擔代書費契稅賣方負擔增值稅」，雖該協議
17 書有被告之簽名，惟上開協議書並未約定給付原告佣金及分
18 紅獎金，原告僅於見證人欄位簽名，自難以此逕認兩造間有
19 原告所指給付佣金及分紅獎金之約定。原告既未能舉證兩造
20 間有約定由被告支付系爭房屋佣金80萬元及利益分紅140萬
21 元，即難認原告所主張之事實為真。

22 四、綜上所述，原告請求被告應給付原告80萬元整及利益分紅14
23 0萬元整及自113年10月10日起算至清償日止，按年利率百分
24 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
26 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

29 民事第一庭 法官 傅紫玲

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

03 書記官 羅婉燕