

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第5號

原告 鄭志宏

訴訟代理人 李建慶律師

陳少璿律師

被告 黃張麗雪（即黃山田之繼承人）

黃韻嘉（即黃山田之繼承人）

黃美玲（即黃山田之繼承人）

黃玉英（即黃山田之繼承人）

黃偉順（即黃山田之繼承人）

黃偉昇（即黃山田之繼承人）

共同

訴訟代理人 林啟瑩律師

複代理人 林建廷律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國115年2月12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：訴外人黃山田原為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，緣原告於民國111年間得知黃山田欲以系爭土地與建商合建，遂於111年9、10

01 月間某日，與被告即黃山田配偶黃張麗雪相約在黃山田住處
02 附近全家便利商店會面，由黃張麗雪代表黃山田，委託原告
03 為黃山田尋覓合建建商，以及向黃山田指示可與黃山田訂立
04 合建契約之相對人，黃山田並透過黃張麗雪向原告允諾會按
05 一般不動產仲介報酬行情給與原告居間報酬，而與原告口頭
06 達成報告居間意思表示合致，原告即與北大誠不動產經紀有
07 限公司（下稱北大誠公司）、北大鳳鳴不動產經紀有限公司
08 （下稱北大鳳鳴公司）負責人詹智民共同居間，並與詹智民
09 約定由詹智民向久年公司收取居間報酬，地主黃山田應給與
10 的居間報酬則由原告收取，經詹智民尋得有合建意願之建商
11 久年置地股份有限公司（下稱久年公司）後，原告透過黃張
12 麗雪向黃山田報告與久年公司訂約之機會，黃山田乃經由原
13 告之報告，與久年公司接洽，進而與久年公司就系爭土地訂
14 立不動產合作興建契約書（下稱系爭合建契約），則系爭合
15 建契約顯係因原告居間報告訂約機會而成立，詹智民亦有促
16 成久年公司與黃山田訂立系爭合建契約並受領久年公司所給
17 與居間報酬新臺幣（下同）656萬元之事實，已足推認原告
18 與黃山田間確有報告居間契約存在，復依目前不動產仲介報
19 酬收費行情為賣方給付4%、買方給付2%，黃山田自應按久
20 年公司所給與居間報酬之2倍即1,312萬元如數給與原告居間
21 報酬，嗣黃山田已於113年1月20日死亡，其繼承人黃張麗雪
22 及被告黃韻嘉、黃美玲、黃玉英、黃偉順、黃偉昇（下合稱
23 黃張麗雪6人，單指其一逕稱其名）就前揭居間報酬債務1,3
24 12萬元，應以繼承所得遺產為限，負連帶清償責任，爰依民
25 法第568條、第1148條、第1153條規定，提起本件訴訟等
26 語。並聲明：1 黃張麗雪6人應於繼承黃山田之遺產範圍
27 內，連帶給付原告1,312萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
28 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2 願供擔保請准
29 宣告假執行。

30 二、被告則以：原告未證明與黃山田間已就居間契約必要之點達
31 成合意，對於其與黃山田間存在居間關係之事實，未盡舉證

01 之責，而黃張麗雪並無當然代理黃山田締結居間契約之權
02 限，更未曾代理黃山田與原告達成居間合意，亦不存在足使
03 原告信賴黃張麗雪有代理權限之外觀，則原告主張黃張麗雪
04 代理黃山田與原告間成立居間契約顯然不實，遑論原告迄未
05 舉證與黃山田間已就居間報酬計算有所約定，足徵黃山田與
06 原告間並無居間契約存在，原告自無居間報酬請求權等語。
07 並聲明：1 原告之訴駁回。2 如受不利判決，願供擔保請准
08 宣告免為假執行。

09 三、經查，以下事實有下列證據可稽，且為兩造所不爭執，堪信
10 為真實：

11 (一)系爭土地原所有權人為黃山田，於113年1月15日信託登記予
12 訴外人華南商業銀行股份有限公司（見本院卷第89頁、第93
13 頁系爭土地謄本、地籍異動索引）。

14 (二)久年公司與黃山田間已就系爭土地訂立系爭合建契約，雙方
15 間就系爭土地有合建事實（見本院卷第191頁久年公司114年
16 4月29日114年久置開字第114006號函）。

17 (三)詹智民為北大誠公司、北大鳳鳴公司負責人，久年公司透過
18 詹智民之居間仲介，與黃山田訂立系爭合建契約，久年公司
19 為此於112年3月16日與北大誠公司訂立委託仲介顧問協議書
20 （下稱甲協議書），於113年9月16日與北大鳳鳴公司訂立委
21 託仲介顧問協議書（下稱乙協議書），甲、乙協議書約定久
22 年公司委託北大誠公司/北大鳳鳴公司仲介系爭土地，甲、
23 乙協議書第1條約定北大誠公司/北大鳳鳴公司應仲介協助久
24 年公司與系爭土地所有權人簽定不動產合建契約書等相關文
25 件，久年公司並已付清甲協議書第2條所定久年公司應給與
26 北大誠公司之勞務報酬200萬元，與乙協議書第2條所定久年
27 公司應給與北大鳳鳴公司之勞務報酬456萬元（見本院卷第2
28 1頁至第23頁甲協議書、第25頁至第26頁乙協議書、第191頁
29 久年公司0000000函）。

30 四、本院之判斷：

31 (一)原告與黃山田間是否成立原告主張之報告居間契約？

01 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，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。主張法律關係存在之當
03 事人，應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之
04 責任。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證
05 之責，若原告先不能舉證，即應駁回原告之請求。又稱居間
06 者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
07 媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條亦有明定。民法
08 第565條所定之居間，固有報告訂約機會之報告居間，及訂
09 約之媒介居間二類型，惟不論係報告居間契約或媒介居間契
10 約，依民法第153條規定，仍須當事人互相表示意思一致，
11 始克成立。蓋契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一
12 致之事實始足當之，若無此事實，契約即未合法成立，自不
13 發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決參
14 照）。且雙方當事人互相間應有欲與他方意思表示相結合而
15 生法律上效果的主觀意思（即締約意思），始成立契約（最
16 高法院113年度台簡上字第45號判決參照）。所謂互相表示
17 意思一致，雖不限於當事人間直接為之，其由第三人為媒
18 介，將當事人各方互為之意思表示從中傳達，因而獲致意思
19 表示之一致者，固亦屬之，惟仍以媒介之第三人將一方要約
20 之意思表示轉達於他方，復將他方承諾之意思表示傳達於此
21 方（要約方），方足成立契約。另代理行為須代理人有代理
22 權，並於其代理權限內為之，始直接對本人發生效力，此觀
23 民法第103條第1項規定自明。代理權係以法律行為授與者，
24 其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以
25 意思表示為之，民法第167條亦有明文。故主張本人已授與
26 代理權者，應就該授與代理權行為存在之事實負舉證之責。
27 雖民法第1003條第1項規定夫妻於日常家務互為代理人，然
28 所稱之日常家務，係指一般家庭日常所處理之事項而言（最
29 高法院110年度台上字第1145號判決參照）。即以日常家務
30 為其代理權之限度，一般日常家務以外之法律行為，無當然
31 代理權。而關於夫所有土地報告合建訂約機會的報告居間契

約之成立，非屬一般家庭日常所處理之事項，妻不當然取得代理權，仍以夫已以意思表示向妻或向妻對之為代理行為之第三人為代理權授與行為，始可認妻有代理權。本件原告主張黃張麗雪代表黃山田與原告口頭成立報告居間契約，既為被告所否認，對於黃山田授與黃張麗雪訂立報告居間契約代理權行為存在之事實，以及黃張麗雪代理黃山田與原告口頭成立報告居間契約之事實，自均應負舉證之責。

2 證人詹智民固證陳本件合建與建商久年公司洽談，地主方由黃張麗雪出面與其洽談，因詹智民與黃山田見面時，黃張麗雪同有在場，且黃山田有到場簽立系爭合建契約，故詹智民認為黃張麗雪有代表黃山田出面洽談的權利（見本院卷第246頁、第254頁），惟黃張麗雪出面與久年公司的仲介詹智民洽商合建，與黃山田有無授與黃張麗雪代理黃山田與他人締結報告合建訂約機會的報告居間契約之代理權，或黃山田有無以自己行為向詹智民或原告表示授與黃張麗雪代理黃山田與他人訂立報告居間契約之代理權，係屬二事，尚難執為黃張麗雪有經黃山田授與代理黃山田與他人訂立報告居間契約的代理權之證明，原告復未提出其他足資證明黃山田授與黃張麗雪代理黃山田與他人締結報告居間契約代理權行為存在之證據，自不能認黃張麗雪有被黃山田授與代理黃山田與他人訂立報告居間契約之代理權，亦難信原告主張黃張麗雪代理黃山田與原告成立報告居間契約並對黃山田發生效力為真。

3 詹智民證述最初係原告向詹智民提供系爭土地地主有合建意願的訊息，並提供黃張麗雪的電話（見本院卷第243頁、第246頁、第247頁）縱屬實，然原告獲悉黃山田有意以系爭土地合建並向詹智民透露之原因多端，不當然即得推論黃山田有自己或由黃張麗雪代理或從中傳達而委託原告為黃山田尋覓指示可與之訂立合建契約的相對人；至詹智民證稱因原告提供系爭土地地主有意願合建的訊息，詹智民即與原告約定共同居間仲介，仲介報酬一人一半，久年公司所給與甲協議

書第2條勞務報酬200萬元，詹智民已分給原告半數，久年公司所給與乙協議書第2條勞務報酬456萬元，詹智民則全數交給原告（見本院卷第247頁、第251頁），姑不論詹智民所述與原告約定兩人均分地主、建商的仲介費，與原告主張與詹智民約定建商、地主居間報酬分由詹智民、原告各自收取有所齟齬，前揭約定亦至多僅為原告與詹智民內部間之約定，非得援此或久年公司已依甲、乙協議書給與北大誠公司、北大鳳鳴公司（詹智民）勞務報酬共656萬元之事，即當然推論黃山田有自己或由黃張麗雪代理或從中傳達而委託原告為黃山田報告合建訂約之機會。

4 關於黃山田或其配偶子女就系爭土地有無委託詹智民居間合建，詹智民原證陳：我是建商的仲介，不是地主的仲介，黃山田或其配偶子女未委託我居間仲介，後改稱：黃張麗雪在111年12月有口頭委託我找建商合建（見本院卷第246頁），其前後證言不一，憑信性有疑，而遍觀詹智民所提與黃張麗雪、黃偉昇間Line訊息紀錄（見本院卷第319頁至第327頁、第349頁至第377頁），亦未見隻字片語提及詹智民受託為黃山田居間合建，或足以推知黃山田自己或經由黃張麗雪委託詹智民為黃山田居間合建之訊息、貼圖或照片等，不僅無由謂黃山田有自己或經由黃張麗雪委託詹智民為黃山田居間合建，遑論以此推認黃山田有自己或由黃張麗雪代理或從中傳達而委託原告為黃山田尋覓指示可與黃山田訂立合建契約之建商並為黃山田報告合建訂約之機會。

5 詹智民雖證述因其確認系爭土地地主方有合建意願，故詹智民判斷認為系爭土地地主黃山田有請原告代尋建商談合建（見本院卷第248頁），並證稱原告向詹智民表示有告知黃張麗雪久年公司有意願合建，而因詹智民與黃張麗雪首次聯繫時，黃張麗雪已經知道有意願合建的建商是久年公司，故詹智民判斷原告有告知黃張麗雪有意願合建的建商是久年公司（見本院卷第250頁），然黃山田或其配偶子女有以系爭土地合建之意願，與黃山田有無自己或由黃張麗雪代理或從

01 中傳達而委託原告為黃山田尋覓指示可與之訂立合建契約的
02 建商並為黃山田報告合建訂約之機會，以及黃山田有無欲與
03 原告締結報告居間契約並受此契約效力拘束之主觀意思，甚
04 或黃山田有無自己向原告為報告居間契約之要約或承諾，或
05 由黃張麗雪代為或代受意思表示或從中傳達於原告，皆非一
06 事，亦無絕對必然之關聯，而由詹智民所提與黃張麗雪間Li
07 ne訊息紀錄（見本院卷第319頁至第327頁、第349頁至第371
08 頁）呈現之訊息、貼圖、照片等，尚不足以推知黃張麗雪在
09 與詹智民首次聯繫之前已知久年公司有合建意願，或原告在
10 此之前已向黃張麗雪報告久年公司有意願合建，詹智民復自
11 陳不曾向黃山田或其配偶子女確認黃山田有無請原告代尋建
12 商談合建之事（見本院卷第248頁），自難徒憑詹智民單方
13 面聽自原告之陳述，以及詹智民之個人主觀意見，遽謂原告
14 有向黃山田或其配偶子女報告合建訂約之機會，遑論原告與
15 黃山田間有報告居間契約存在。

16 6 尤以詹智民陳明並不知系爭土地地主黃山田有無委託原告居
17 間仲介（見本院卷第247頁），亦不知原告有無、何時、以
18 何方式與黃山田或其配偶子女就系爭土地合建為聯繫、接
19 洽、溝通，且表明原告除最初提供系爭土地地主有合建意願
20 的訊息外，與系爭土地地主方的聯繫接洽均由詹智民為之，
21 系爭土地合建整個居間仲介事宜亦均係詹智民在處理（見本
22 院卷第246頁、第247頁、第250頁、第251頁），則憑詹智民
23 之證詞，顯無法證明黃山田有欲與原告締結報告居間契約並
24 受此契約效力拘束之締約意思，以及黃山田有自己或由黃張
25 麗雪代為、代受或從中傳達報告居間要約或承諾之意思表
26 示，與原告獲致報告居間意思表示之一致，而成立報告居間
27 契約之事實。

28 7 綜上，本件依原告之舉證及證人詹智民之證詞，不能證明黃
29 張麗雪有被黃山田授與代理黃山田與原告訂立報告居間契約
30 之代理權並代理黃山田與原告成立報告居間契約之事實，亦
31 不足以認定黃山田有自己或由黃張麗雪代為、代受或從中傳

達，而與原告獲致報告居間要約與承諾意思表示之一致，成立報告居間契約並生報告居間契約效力之事實。

(二)原告請求黃山田之繼承人即黃張麗雪6人給付居間報酬有無理由？

原告既未舉證與黃山田間成立報告居間契約之事實，則其依居間及繼承之規定，請求黃山田之繼承人即黃張麗雪6人給付居間報酬1,312萬元，非屬正當。

五、綜上所述，原告依民法第568條、第1148條、第1153條規定，請求黃張麗雪6人應於繼承黃山田之遺產範圍內，連帶給付原告1,312萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所依據，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 7 日
民事第四庭 法 官 陳佳君

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。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 4 月 8 日
書記官 林佳靜