

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第201號

原告 大昌不動產有限公司

法定代理人 陳泳進

訴訟代理人 陳瑞富

被告 陳廣進

訴訟代理人 陳俊偉律師

陳訢瑤

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國109年9月初口頭委託伊，約定由伊銷售被告所有坐落屏東縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地），故兩造間就系爭土地有居間契約法律關係。伊先於111年1月4日經伊覓得羅姓客戶願以新臺幣（下同）1590萬元之價格下斡旋金，被告不同意，表示實拿1600萬元方願意出售，而未成交。嗣訴外人鍾廣森與伊簽訂附停止條件（斡旋金）委託書，表示願以1617萬元購買系爭土地，並支付5萬元斡旋金。伊旋即通知被告上開資訊，並請被告配合辦理後續締約事宜，惟被告經多次通知，均置之不理，伊以存證信函催告並聲請內埔鄉調解委員會請解，請求給付服務費，然被告仍拒絕給付。被告無故不履行簽訂系爭土地之買賣契約，係以不正當方法阻止條件之成就，依民法第101條第1項規定，視為伊已完成居間仲介義務，依不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，伊得請求被告給付系爭土地成交價額百分之6之服務報酬即96萬元。爰依居間契約、債務不履行之法律關係，提起本訴等語，並聲明：(1)

01 被告應給付原告96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111
02 年4月19日，見本院卷第200頁）起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算利息。(2)訴訟費用由被告負擔。

04 二、被告則以：原告之營業員陳瑞富於109年9月自行前往伊之住
05 所，向伊之配偶即訴外人張秀紅表示其願代為銷售系爭土
06 地，並欲攜其客戶前往賞地，張秀紅遂口頭同意陳瑞富得攜
07 帶客戶賞地。惟張秀紅並未委託原告出售系爭土地，伊亦未
08 授權張秀紅與原告訂立居間仲介契約，兩造間亦無簽訂任何
09 委託銷售契約，伊與原告間就系爭土地並無居間契約關係存
10 在，原告之請求顯無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁
11 回。

12 三、得心證之理由

13 原告主張兩造間就系爭土地於109年間成立居間契約，被告
14 故意不履行簽訂系爭土地買賣契約，以不正方法阻止條件成
15 就，應給付服務報酬96萬元。然為被告所否認，並以前揭情
16 詞置辯，故本件爭點厥為：兩造就系爭土地有無成立居間契
17 約？茲分敘如下：

18 (一)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
19 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因
20 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、5
21 68條第1項固分別有明文。再按當事人主張有利於己之事實
22 者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條亦有明
23 定。所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為
24 有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相
25 當之證明，自無從認定其主張為真正。又主張法律關係存在
26 之當事人，就該法律關係發生所須具備之特別要件，應負舉
27 證之責任，原告就其主張之事實，不舉證證明者，被告無須
28 就其抗辯之事實，負舉證之責任，此為舉證分擔之原則。另
29 民事訴訟法如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
30 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
31 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，

01 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判決可資
02 參照）。準此，本件原告主張兩造成立居間契約之事實，經
03 被告否認，自應由原告就兩造間確已成立居間契約之事實負
04 舉證之責。

05 (二)、次按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷
06 售。違反本條項者依同法第29條第1項由直轄市、縣（市）
07 主管機關處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。不動產之買
08 賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，
09 下列文件應由經業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出
10 售委託契約書。」不動產經紀業管理條例第21條第1項、第
11 22條第項即分別定有明文。惟查，本件原告為經營不動產仲
12 介經紀業、不動產代銷經紀業、仲介服務業，此有原告設立
13 登記表在卷可憑（見本院卷第77頁），復參該條例第1條之
14 立法目的係為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保
15 障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展而制定。則原
16 告對上開規定除知之甚詳外，更應有遵守之義務，以保障交
17 易者之權利始為正辦。但原告卻始終自承與被告間均以口頭
18 商議，並未簽立書面契約，且已有對外銷售之情（見本院卷
19 第108頁），此舉顯已有害不動產交易秩序、及交易者權
20 益，而為造成本件訴訟之主因。故原告主張兩造間有口頭約
21 定即有效成立本系爭土地之不動產銷售契約，自非可取。

22 (三)、原告固提出系爭土地銷售資料、附停止條件定金（斡旋金）
23 委託書、存證信函、調解不成立證明書，及原告承辦人員陳
24 瑞富與被告配偶張秀紅LINE對話截圖（下稱LINE對話截圖）
25 為證，然查：

26 1.原告提出之系爭土地銷售資料，僅係原告單方製作，其上記
27 載關於系爭土地面積、地上物、路線參考、訴求重點等等
28 （見本院卷第25頁）；而附停止條件定金（斡旋金）委託
29 書，則係原告與鍾廣森簽立，內容記載略為：買方鍾廣森願
30 以每分地330萬元出價購買，及支付現金5萬元交由原告，服
31 務費為百分之1（見本院卷第31頁）。前揭書證關於被告委

託、同意原告居間出售系爭土地，銷售價格，仲介報酬等契約要件均付之闕如，更無被告簽名，實難執此逕認兩造間就系爭土地有居間契約存在。

2. 又原告固有於111年2月8日寄發存證信函予被告，要求被告應依約出面並攜帶相關資料配合簽訂買賣契約，惟該存證信函之內容仍為原告片面陳述（見本院卷第35頁）；另調解不成立證明書亦僅記載兩造因土地買賣仲介糾紛，因當事人意見不一致，而調解不成立（見本院卷第39頁），亦無從認定被告委託原告居間出售系爭土地。

3. 至於原告提出之LINE對話截圖，被告已不爭執內容為真正。而依張秀紅於本院審理時證述：陳瑞富知道系爭土地是我先生的，也告訴他系爭土地要我們全家討論之後再說，而且這件事（出售土地之事）我先生也不知道。會留LINE給陳瑞富是他說如果有人想看地，可否讓他帶人來看，我說好啊，你就去看看，我也可以瞭解一下。然後我就留電話給他，他就加我LINE。我或我先生沒有告知或同意多少錢會賣系爭土地，我們還沒有討論到價錢，所以我先生都不知道。法官提示的本院卷123 頁，這是我與陳瑞富的LINE對話，其中2022/1/6陳瑞富說「如果把成交價寫成1650可以嗎」，我回答「甚麼意思？」；2022/1/17 陳瑞富說「已收斡旋而且也超過您要的價位OK」，這些都是我和陳瑞富的對話沒錯，但我很早就跟陳瑞富說，你不要隨便收定金或斡旋金，因為土地不是我的，我還沒跟我先生講。法官提示的本院卷125 頁，2022/1/22 陳瑞富說「張姐我今天有去跟買方延長斡旋時間等您女兒回來見面談但是價格要維持1600萬元實拿得再要買方加價」。我回答「我沒有授權你去拿周旋金，請你不要自作主張」，以及2022/1/23 陳瑞富說「大姊您叫我賣土地時，我如果有達到您的底價時就可以收取斡旋金您可以去問代書或是仲介公司口頭約定也是約定」，我回答「現在是我女兒作主，有甚麼事情可直接找她」，這也是我和陳瑞富的對話。但我沒有授權給陳瑞富，我有跟陳瑞富說土地不是

01 我的。我不知道為何陳瑞富會說達到我的底價了。法官提示
02 的本院卷129 頁，有幾張LINE的截圖，上排左邊有一張契約
03 書，上面有一張支票；上排中間有一張契約書，還有一些
04 錢，這是陳瑞富傳給我的照片，但我不知道是什麼意思等語
05 甚詳（見本院卷第150至155頁）。由上開LINE對話截圖紀錄
06 可知，被告或張秀紅未曾委託原告銷售系爭土地，亦不清楚
07 原告業務員陳瑞富傳LINE訊息所載金額之意，更明白提醒原
08 告業務員未獲授權勿擅自收取買方之斡旋金，益徵被告確未
09 委託原告出賣系爭土地或簽立居間契約，是被告辯稱未委託
10 原告出售系爭土地、兩造間無居間契約一節，應屬非虛而為
11 可採。

12 4.再依我國不動產交易實務，不動產經紀業者為求賺取仲介佣
13 金，於未必與不動產所有權人確實簽約代售情形下，猶將物
14 件私自刊載廣告或逕自攜買方前往看地者，屢見未鮮，此類
15 情形未必均有徵得原委託人同意託售。而原告提出之上揭土
16 地銷售資料、附停止條件定金（斡旋金），其上均未有被告
17 指示或同意原告刊載之蛛絲證據，原告帶人前往系爭土地賞
18 地之行為，充其量僅能證明，原告自行持續積極找尋買方，
19 擅自收受買方斡旋金，尚不得據此反推被告有委託原告銷
20 售。

21 (四)是以，原告就兩造間並未簽訂書面居間契約，且未約定報酬
22 等情並不爭執（見本院卷第108至109頁），又原告迄未舉出
23 任何人證、書證或物證等以證明兩造間確成立居間契約之情
24 事，是原告主張兩造間存在居間契約云云，尚乏依據。

25 五、綜上所述，兩造間無居間關係存在，被告自無配合簽約之義
26 務，故原告起訴依居間契約及債務不履行之法律關係請求被
27 告應給付居間報酬96萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日
28 止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，不應准
29 許，起訴自應駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅

01 述。

02 七、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如
03 主文。

04 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

05 民事第一庭 法 官 陳怡先

06 正本係照原本作成。

07 如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未
08 表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日

12 書記官 粘嫦珠