

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第810號

原告 羅盛闔（原名羅盛和）

訴訟代理人 許語婕律師

複代理人 黃逸哲律師

被告 同新圓不動產企業有限公司

兼法定

代理人 徐文美

共同

訴訟代理人 陳瑜珮律師

複代理人 吳楚

張君儀

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年4月1日
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)被告徐文美為被告同新圓不動產企業有限公司（下稱同新圓公司）之負責人，渠等2人約於民國109年7月委由原告居間仲介坐落桃園市○○區○○段0000○0000地號（下稱1370、1372地號）土地（由訴外人陳歆茹、鄒運鐘共有）、同段1371、1376地號（下稱1371、1376地號）土地（由訴外人羅世隆所有）、同段1375地號（下稱1375地號）土地（由訴外人羅世興所有）之買賣事宜，並向原告承諾被告徐文美或被告同新圓公司必會給付原告新臺幣（下同）800,000元之仲介費用。嗣上開土地連同同段1369、1373、1373-1地號（下稱

1369、1373、1373-1地號）土地（由訴外人呂銀海、莊美香共有），均由被告等2人仲介之訴外人和明建設有限公司（下稱和明公司）所收購，是原告業已完成居間行為，使被告等2人有接觸上開地主之機會，並促成交易。詎被告等2人拒絕依約給付仲介費用，並否認原告仲介之事實，為此爰依民法第565條、第568條第1項規定提起本件訴訟。

(二)原告透過友人與被告徐文美認識，相約在原告居所見面，原告向被告徐文美介紹本件土地買賣，可與被告徐文美合作，被告徐文美亦承認需要原告協助，並允諾給付報酬，惟嗣後卻否認承諾願給付原告800,000元，依常理當有人說要給付報酬，常人均會反問對方要給多少，是原告絕無可能未曾詢問，更不可能在未審酌報酬多寡，未獲相當報酬保證下無端為被告徐文美奔走，故原告定有取得被告徐文美800,000元之承諾方肯幫忙，始合常理。故被告等2人否認有約定給付原告報酬800,000元，與社會常情不符，無可採信。又原告於本件居間之內容僅係提供訂約機會，被告等2人與建商和明公司如何協商購買、移轉土地、買賣價格、稅金等如何負擔等事宜，實為被告等2人、訴外人和明公司及地主間之斡旋內容，非原告所能擅專，亦與原告之居間報酬無關，被告誤將買賣內容認作居間契約之成立要件，難認可採。且縱原告為取得報酬有幫忙搓合，亦無以此反推兩造間係成立媒介居間，況假設自始限於媒介居間，原告之報告對嗣後契約之締結已產生效果，對於締約結果之發生與有原因，即合於「契約因其報告而成立」之要件，自能請求居間報酬。

(三)縱鈞院認定本件無約定具體報酬，依原告報告居間行為，在交易上向有給付報酬習慣，又兩造互不認識，非親非故，原告當無平白無償協助被告徐文美獲取締約機會之理，又現今國內不動產市場，難認有何無償仲介情形，即以賺取佣金為常情，被告徐文美亦當明瞭原告非受報酬即不為報告訂約機會，依民法第566條第1項、第2項規定，兩造縱無約定報告居間之報酬，仍應視為允與報酬。依不動產仲介經紀業報酬

計收標準規定，不動產仲介報酬不得超過不動產實際成交價金6%計算，本件買賣土地實際成交價金之6%為2,381,130元【計算式：(33,484,000元+2,629,600元+828,300元+2,743,600元)×6%=2,381,130元】，今原告請求800,000元，僅為2,381,130元之1/3，並未逾越上開規定，實為合理。

(四)又被告徐文美初始即要原告協助出售1370、1371、1372、1375、1376地號土地，並因訴外人呂銀海、莊美香共有之1369、1373、1373-1地號土地比鄰上開土地，亦欲一同收購，否則不必於前端與證人陳歆茹、羅世隆及訴外人鄒運鐘、羅世興等人談及拆遷補償費之必要，且證人孫瑀證稱1375、1376地號土地需要通過拆屋補償及證人陳歆茹部分才有用，顯見其等確係要透過1373、1373-1地號土地銜接，將1370、1371、1372、1375、1376地號土地一併使用，是被告徐文美辯稱從未考量、規劃訴外人呂銀海、莊美香等2人之土地，乃中斷後之新方案，並不合理。又依地籍圖所示，1373、1373-1地號土地橫阻在1370、1731、1372地號土地與1375、1376地號土地之中，縱1371地號土地開路可通1370、1372地號土地，亦無法連通1375、1376地號土地內，是1370、1371、1372地號等3筆土地和1375、1376地號等2筆土地僅能分開規劃，於此前提，證人羅世隆不賣1371地號土地，僅影響1370、1372地號土地，不影響1375、1376地號土地，何須因1371地號土地即中斷1375、1376地號土地之買賣，顯不合理，足見被告徐文美乃出於統一利用之意洽購本件土地，其辯稱事後才更易方案，並無可採。

(五)又被告徐文美辯稱是訴外人和明公司拒絕支付補償，故改買1370、1371、1372地號土地，惟其卻始終無告知訴外人羅世興、證人羅世隆該補償費無望，亦無向訴外人羅世興、證人羅世隆表明只要收購1370、1371、1372地號土地，不買1375、1376地號土地，與常理不合，可見被告徐文美始終未排除收購呂銀海、莊美香等2人之土地，並持續與建商及地主溝通，故未曾向訴外人羅世興、證人羅世隆表示拒絕補償。

再者，證人羅世隆證稱被告徐文美根本沒向其為簽約通知，如此被告徐文美所認知中斷時點應早於簽約當日，卻未跟證人陳歆茹表示中斷交易，就算證人陳歆茹到場簽約當日始知證人羅世隆未到，交易產生問題，被告徐文美亦應當下和證人陳歆茹說明，始合情理，況證人蘇琬婷證稱當日係因土地持分關係，連同旁邊土地一同收購，地主未到齊，與中斷無關，故被告徐文美所謂中斷一事，不可採信。

(六)至證人羅世隆所有1371、1376地號土地部分，倘建商只為開路，既已買入1369地號土地，衡情無須再與證人羅世隆交易，惟訴外人和明公司於證人陳歆茹簽約後1至2月仍向證人羅世隆購買1371、1376地號土地，且出於同一目的以1371地號土地作為道路使用等整體規劃，其條件相同、時間接近，可見訴外人和明公司本欲取得證人羅世隆之土地，且此前土地早已成交就緒，係被告徐文美就地目變更費用與證人羅世隆反覆，才由訴外人和明公司出面完成，故證人羅世隆將土地出賣予訴外人和明公司，渠等簽約之基礎係基於初始原告居間報告之機會，接觸協商之結果延續而來，足見原告之報告有其效果，難謂原告未盡居間義務，被告徐文美仍應支付報酬。

(七)另據證人陳歆茹之證言，被告徐文美給付訴外人羅明鉉203,710元及陳歆茹之女羅意煊232,750元，共436,460元，乃係因訴外人羅明鉉有幫忙，被告徐文美答應給付之費用，至證人陳歆茹買屋予原告居住，是因原告本也有土地持分，為向證人陳歆茹借款而將持分交換，現土地出售，證人陳歆茹不忍原告流離失所，遂將買賣土地價款一部購置無土地產權之地上物供原告居住，故436,460元是被告徐文美給訴外人羅明鉉幫忙之費用，與證人陳歆茹拿土地價款一部為原告購屋、貼補原告持分並不相同。又被告徐文美支付上開款項係轉帳至訴外人羅明鉉、羅意煊帳戶，並非原告帳戶，自無給付原告款項，且被告徐文美是答應給付原告800,000元，其給付之436,460元遠不足原告應得之數。況被告徐文美辯稱

01 僅收建商490,000元，卻給付羅明鉉43餘萬元，亦不合理，
02 可見被告徐文美所得不僅490,000元，其空口泛言原告有受
03 分配、已清償債務等語，並無實據，洵無可採。

04 (八)綜上，爰聲明：

05 1.被告等2人應各給付原告800,000元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中一被告已履
07 行給付，他被告於其給付範圍內免為給付之義務。

08 2.訴訟費用由被告等2人負擔。

09 3.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告徐文美雖曾向原告提及要給付原告仲介費，請原告幫忙
12 等語，惟原告介紹地主給被告等2人認識時，當時地主有無
13 出賣土地之意願尚未確定，買方和明公司要購買哪些土地亦
14 尚未確定，自無確定給付報酬予原告之可能。且原告僅出現
15 一次後即未出面，根本無從進一步具體居間契約之細節，顯
16 見兩造間就居間契約必要或重要之點完全沒有約定，因此被
17 告徐文美上開提議至多僅構成法律上之要約引誘，絕非要
18 約，應待兩造進一步確定居間契約之基本要素後，始能達成
19 居間契約之意思表示合致。故被告等2人自始至終未與原告
20 達成居間契約之意思表示合致，依最高法院107年度台上字
21 第2320號判決、臺灣高等法院111年度上易字第1365號判
22 決、臺灣高等法院111年度上字第1554號判決、臺灣台南地
23 方法院112年度訴字第354號判決之見解，原告自應先舉證其
24 與被告等2人間已協議由原告報告本件桃園市楊梅區四湖段
25 數筆土地之交易機會，被告等2人即願給付報酬之事實，或
26 舉證兩造間就委託標的、委託期間、委託買賣或出售價格、
27 服務報酬等重要事項，經雙方當事人意思表示一致之證據，
28 如原告未能證明其與被告等2人間有成立居間契約之事實，
29 其請求被告等2人應給付居間報酬，實無可採。

30 (二)退步言，縱鈞院認定被告確與原告成立居間契約之合意，惟
31 原告與被告徐文美係於109年8月初在證人陳歆茹家中認識，

01 之後被告徐文美曾至原告家中認識本件買賣土地之部分賣
02 家，斯時在場之人並無1369、1373、1373-1地號土地之所有
03 權人呂銀海、莊美香。被告等2人自該時認識部分賣家時，
04 始知悉本件買賣土地有諸多糾紛（即1369、1373、1373-1地
05 號土地之所有權人呂銀海、莊美香與羅家因越界建築爭議，
06 有多年官司糾紛），而原告自始至終亦僅出現過該次，之後
07 未再出現。其後，訴外人和明公司自被告等2人處了解整合
08 該整片土地之複雜度後，考量證人羅世隆、訴外人羅世興有
09 一老宅越界建築在訴外人呂銀海、莊美香共有之1373地號土
10 地上，且不接受證人羅世隆開價1,000,000元、訴外人羅世
11 興開價2,000,000元之拆遷費，故決定僅購買1370、1372地
12 號及部分1371地號土地。豈料證人羅世隆知悉訴外人和明公
13 司欲購買之部分1371地號土地將作為建築指示線，認為該部
14 分1371地號土地將被規劃作為對外通路使用，對訴外人和明
15 公司來說屬相當重要之部分，故反悔原先談妥之金額並抬高
16 出售價格，雙方對此未能達成合意，交易關係因此中斷。之
17 後，因訴外人和明公司改同意支付前述越界建築之拆遷費
18 用，被告徐文美認為有其他機會，方與訴外人呂銀海商談買
19 賣事宜，絕非如原告所稱訴外人和明公司一開始即將呂銀
20 海、莊美香等2人共有之土地納入考量。嗣因被告等2人與訴
21 外人呂銀海、莊美香等2人之土地買賣事宜有談成，被告等2
22 人始轉回向證人陳歆茹及訴外人鄒運鐘、羅世興等3人洽談
23 購買1370、1372、1375地號土地之買賣事宜，可見陳歆茹、
24 鄒運鐘、羅世興之土地能成交賣給訴外人和明公司，絕非是
25 因為原告介紹認識即成交，期間既有前述重大轉折，因果關
26 係已確實中斷，故原告不得依民法第568條規定請求居間報
27 酬。至訴外人羅世隆將其所有1371、1376地號土地賣給訴外
28 人和明公司，此乃事後渠等私下達成之協議，與被告等2人
29 無涉。是原先訴外人和明公司同意購買之土地範圍，因最重
30 要通行道路之所有權人羅世隆反悔，於簽約時亦未出現，原
31 告也從未協助解決這些困境，因此原先買賣交易確實中斷。

01 之後建商改願意支付3,000,000元拆遷費，故被告等2人轉向
02 與訴外人呂銀海商談成功後，才又回頭找證人陳歆茹、鄒運
03 鐘、羅世興談買賣，而在後續交易中，原告從未協助。則原
04 本交易計畫失敗，原告之介紹並未達成原規劃契約成立之結
05 果，因此絕無民法第568條第1項所謂「契約因其報告而成
06 立」或「僅為報告即已有效果時，亦應許居間人請求報酬之
07 支付」等情形。

08 (三)再退步言，縱鈞院認本件交易因果關係未中斷，然被告自訴
09 外人和明公司處僅收取490,000元之仲介服務費，自無可能
10 答應給予原告主張之800,000元。其次，訴外人呂銀海、莊
11 美香等2人共有之土地，絕非一開始請原告協助時建商欲買
12 賣成交之範圍，而係在第一次交易失敗後，被告等2人找訴
13 外人呂銀海、莊美香等2人以探求其他通路可能時，始將呂
14 銀海、莊美香等2人之土地納入規劃，且原告對於呂銀海、
15 莊美香等2人土地之成交完全沒有貢獻，被告等2人亦無可能
16 給付原告相關報酬。再者，被告等2人已支付羅家分別232,7
17 50元、203,710元，應屬已履行給付報酬之情形，無再為給
18 付報酬之義務，即便認為被告等2人應給付居間報酬，然被
19 告等2人根本未同意過800,000元之數額，且原告就本件土地
20 買賣完全無貢獻，其所要求之報酬顯然過高，依民法第572
21 條本文規定，應以10,000元內方屬適當。

22 (四)綜上，答辯聲明：

- 23 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
24 2.訴訟費用由原告負擔。
25 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)被告徐文美為被告同新圓公司之負責人。

28 (二)證人陳歆茹、訴外人鄒運鐘係1370、1372地號土地之所有權
29 人，證人羅世隆係1371、1376地號土地之所有權人，訴外人
30 羅世興係1375地號土地之所有權人，訴外人呂銀海、莊美香
31 係1369、1373、1373-1地號土地之所有權人（見本院卷一第

01 39至42頁)。

02 (三)原告曾引薦被告徐文美認識證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅
03 世興，被告徐文美並曾在原告居所與證人陳歆茹、羅世隆及
04 訴外人羅世興，商討1370、1372、1371、1376、1375地號土
05 地出售事宜。

06 (四)訴外人羅世興於109年8月9日與被告同新圓公司，就1375地
07 號土地簽立土地專任委託銷售契約書(見本院卷一第171至1
08 73頁)。

09 (五)證人陳歆茹、訴外人鄒運鐘於109年8月15日與被告同新圓公
10 司，就1370、1372地號土地簽立土地專任委託銷售契約書
11 (見本院卷一第175至177頁)。

12 (六)訴外人呂銀海、莊美香於109年10月14日與被告同新圓公
13 司，就1369、1373、1373-1地號土地簽立土地一般委託銷售
14 契約書(見本院卷一第179至181頁)。

15 (七)證人陳歆茹、訴外人鄒運鐘就1370、1372地號土地與訴外人
16 和明公司於109年10月13日簽訂土地買賣契約書，被告同新
17 圓公司係土地買賣契約之不動產經紀業(見本院卷一第27至
18 38頁)。

19 (八)訴外人呂銀海、莊美香將1369、1373、1373-1地號土地(立
20 約日期109年10月14日)，羅世隆將1371地號土地(立約日
21 期110年7月24日)、1376地號土地(立約日期110年3月21
22 日)，羅世興將1375地號土地(立約日期109年10月13日)
23 售予和明公司(見本院卷一第201至247頁)。

24 (九)1369、1373、1373-1、1370、1372、1375地號土地均於110
25 年1月13日以買賣為原因登記為和明公司所有(見本院卷一
26 第119頁)。

27 (十)被告同心圓公司曾於109年10月8日轉帳232,750元予陳歆茹
28 之女羅意煊、109年11月9日轉帳203,710元予陳歆茹之配偶
29 羅明竣(見本院卷一第169、269頁)。

30 四、本件爭點：

31 (一)原告主張就1370、1372、1371、1376、1375地號土地與被告

01 同新圓公司、徐文美間成立報告居間契約是否可採？

02 (二)若兩造間成立居間契約，被告抗辯買賣交易因果關係中斷是
03 否有理？

04 (三)原告依民法第565、566、568條第1項之規定，請求被告同新
05 圓公司或被告徐文美給付800,000元是否有理？

06 五、本院之判斷：

07 (一)原告主張就1370、1372、1371、1376、1375地號土地與被告
08 同新圓公司、徐文美間成立報告居間契約是否可採？

09 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
10 即為成立；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
11 之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，
12 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，民
13 法第153條第1項、第565條、第566條第1項分別定有明文。
14 而民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會
15 之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於
16 訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂
17 約之機會為已足，即可享有報酬請求權，然其為媒介居間
18 者，除經報告已可達其效果外，居間人並應媒介斡旋契約之
19 成立，方對委託人取得居間報酬請求權。次按當事人主張有
20 利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
21 條前段定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法
22 律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。是以主張有
23 契約關係存在事實之一造，如他造並未自認，自須就此項利
24 己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡
25 其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任。原告主
26 張其與被告等2人間就本件1370、1371、1372、1375、1376
27 地號等5筆土地之不動產交易成立報告居間之契約，為被告
28 等2人所否認，依前開舉證責任之法則，應由原告舉證其與
29 被告等2人間成立報告居間契約之事實。

30 2.原告主張被告徐文美於另案刑事偵查程序中，已自承與原告
31 成立報告居間契約等語。依原告所提臺灣新竹地方檢察署檢

01 察官112年度偵字第2172號不起訴處分書記載，該案承辦檢
02 察官雖依據被告徐文美於刑事偵查程序中之陳述，認定原告
03 有介紹地主予被告徐文美，被告徐文美亦曾說過要給原告仲
04 介費等語（見本院卷一第25頁），惟上開檢察官所為之認
05 定，僅依被告徐文美之陳述，藉由兩造間因可能存有居間契
06 約爭議之前提，認定原告對被告徐文美為「過河拆橋成交不
07 認帳」；「惡質房仲、黑心黑店」等言論，尚屬對於可受公
08 評之事為適當之言論，非以毀損被告徐文美之名譽為唯一之
09 目的等情，故該案承辦檢察官僅需依原告及被告徐文美之陳
10 述，判斷原告所為上開言論是否係以貶損被告徐文美之名譽
11 為目的已足，並無明確認定兩造間是否曾就1370、1371、13
12 72、1375、1376地號等5筆土地之不動產交易成立報告居間
13 契約之必要。況刑事判決所為事實之認定，於獨立民事訴訟
14 之裁判時本不受其拘束，故縱行為人於刑事部分經檢察官為
15 不起訴處分，民事法院仍得自行判斷，不受刑事認定之拘
16 束，檢察官為不起訴處分之認定，自無拘束民事訴訟之效
17 力，經本院依職權調閱前開刑事不起訴處分之偵查卷宗，被
18 告徐文美於刑事偵查程序中陳稱：「（檢察官問：你有沒有
19 跟羅盛和（即原告）說要給他八十萬元的仲介費？）我是說
20 總共的仲介費只有八十幾萬元，我從我的公司戶頭轉帳一半
21 的45萬元給羅盛和的嫂嫂（即本件證人陳歆茹），請他嫂嫂
22 處理他，如果羅盛和沒有拿到錢，現在羅盛和也不會搬
23 家」；「準備簽約的時候就有講了。羅盛和只有介紹認識而
24 已」等語（見臺灣新竹地方檢察署112年度偵字第2172號偵
25 查卷第28頁反面、第29頁），可見被告徐文美於刑事偵查程
26 序中之陳述，實際係表示其自身就本件不動產交易僅有獲得
27 80餘萬元仲介報酬，並同意提撥其中45萬元予證人陳歆茹，
28 請證人陳歆茹事後協助原告搬遷之事宜，顯非自承同意以80
29 0,000元之報酬委請原告提供報告訂約機會之意思，則被告
30 徐文美上開於刑事偵查程序中所為之陳述，顯與原告主張被
31 告徐文美已自承與原告成立報告居間契約一事相悖，自難憑

01 此認定兩造間就居間事項、居間報酬等契約必要之點達成意
02 思表示一致，而與原告有成立居間契約並給付報酬之意思。

03 3.又原告主張兩造縱無約定居間契約之具體報酬，然本件被告
04 徐文美亦明瞭原告非受報酬即不為報告訂約機會，依民法第
05 566條第1項規定應視為允與報酬等語。惟按民法第566條第1
06 項之立法理由「謹按居間之報酬，依第565條之規定，固以
07 約定為原則，然有時雖未約定，而依其情形，有非受報酬即
08 不為報告訂約機會或媒介者，應視委託人為默認給與報酬，
09 以保護居間人之利益。此第一項所由設也」可知，民法第56
10 6條第1項係居間契約之報酬擬制規定，並非獨立於居間契約
11 外之獨立請求權，是原告援引該條規定請求被告等2人給付
12 居間報酬，仍應以兩造間已成立居間契約為前提。是縱依原
13 告所提被告徐文美曾與證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅世興
14 等人齊聚商討土地買賣事宜之錄影光碟暨影片截圖（見本院
15 卷一第43、191至197頁），及兩造不爭執原告曾引薦被告徐
16 文美認識證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅世興，被告徐文美
17 並曾在原告居所與證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅世興，商
18 討1370、1372、1371、1376、1375地號土地出售事宜【見不
19 爭執事項(三)】等事實，可知原告於上開磋商過程中，係提供
20 磋商之場地，並負責聯絡證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅世
21 興到場，不能證明兩造間就居間事項及報酬有何協議，亦不
22 能由此推知兩造間究竟有無成立居間契約，依上立法理由說
23 明，本不得逕依原告主張之居間報酬僅800,000元，未逾不
24 動產仲介經紀業報酬計收標準規定之「成交價金6%」即2,38
25 1,130元【計算式： $(33,484,000\text{元} + 2,629,600\text{元} + 828,300\text{元} + 2,743,600\text{元}) \times 6\% = 2,381,130\text{元}$ 】，即認原告得合理
26 請求被告等2人給付800,000元居間報酬。況參以證人陳歆茹
27 之證述稱：「（指被告同新圓公司以匯款方式分別給付232,
28 750元、203,710元予陳歆茹之女羅意煊、陳歆茹之配偶羅明
29 竑一事）因我們在處理這幾筆土地過程中，羅明竑有花很多
30 力氣從中溝通協調，羅明竑向被告兼法定代理人徐文美要這
31

筆也算仲介費之一、跑腿的錢」；「因為我們老家的地他（指原告）其實也有占一部分，因過程中他有跟我借錢，所以地寄在我名下，若賣了我會給他一些錢，不然他就沒地方住，後來拿了120萬元，其實錢沒有到他手上，買了只有地上物的一棟房子給他住」等語（見本院卷一第300、304頁），除未表明兩造間曾就1370、1372、1371、1376、1375地號土地買賣事宜有成立居間契約並給付報酬之意思外，其證述被告等2人就本件不動產交易僅同意給付訴外人羅明竑仲介費用，原告部分則由證人陳歆茹另外購置房屋予原告居住使用等語，亦與前開被告徐文美於刑事偵查程序中所稱同意給付450,000元予證人陳歆茹，請證人陳歆茹事後協助原告搬遷之事宜乙節相符，足以佐證被告等2人抗辯未與原告成立居間契約一事，應非虛妄。再以證人陳歆茹證述原告原就1370、1372地號土地有部分持分，因其積欠證人陳歆茹債務，遂將該持分登記予證人陳歆茹名下，若將1370、1372地號土地出售，本應給予原告部分價金乙情觀之，原告亦可能基於預期從出售1370、1372地號土地獲利，或於磋商過程中對被告等2人之意思有所誤認，或有其他原因，而為被告徐文美、證人陳歆茹、羅世隆及訴外人羅世興等人，就1370、1372、1371、1376、1375地號土地買賣事宜聯繫會面時間、地點，自不能由此外部舉止反推有居間契約關係存在，而認本件有民法第566條第1項規定之適用。

4.至證人羅世隆另證稱：「他（指原告）想賺仲介費，一直叫我賣給建設公司跟被告兼法定代理人徐文美，他有私底下來跟我談叫我賣，到最後建設公司陳經理來跟我談，我就賣給他」；「原告說若談成仲介費可分到80萬元，我還笑他」；「（原告複代理人問：原告有無說這80萬元何人要支付？）有，說仲介公司會給他」等語（見本院卷一第384、385頁），無非係陳述原告曾向其表明欲從本件不動產交易中賺取仲介費，並有機會可獲得800,000元報酬等情，然此等證言僅係轉述原告片面陳述之內容，究非親眼見聞兩造間就居

01 間內容、居間報酬等事項達成意思表示合致之過程，亦非自
02 身聽聞被告等2人曾為允諾給付原告800,000元居間報酬之意
03 思，自不得作為認定兩造間有居間契約關係存在之依據，無
04 從為有利於原告之認定。

05 (二)綜上，依原告前開所提事證及證人之證述，均無從認定兩造
06 間有成立居間契約並給付報酬之意思表示合致。此外，原告
07 復未能提出其他證據，足以證明兩造間就本件不動產買賣有
08 居間契約關係存在。從而，原告主張就1370、1372、1371、
09 1376、1375地號土地與被告同新圓公司、徐文美間成立報告
10 居間契約，難認有據，不足採信。又原告主張兩造間成立報
11 告居間契約乙節已乏所據，則關於被告抗辯兩造之居間關係
12 因買賣交易因果關係中斷，及原告依民法第565、566、568
13 條第1項之規定，請求被告同新圓公司或徐文美給付800,000
14 元部分，均無審酌之必要，併此敘明。

15 六、綜上所述，原告依民法第565、566、568條第1項之規定，請
16 求被告同新圓公司或徐文美給付800,000元，及自起訴狀繕
17 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
18 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其
19 依據，應併予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一予以論述，
22 附此說明之。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
25 民事第二庭 法 官 蔡欣怡

26 以上正本係照原本作成。

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 5 月 1 日
30 書 記 官 鄧雪怡