

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1009號

原告 葉日全

被告 鄭建端

王宣勝

王子銘

兼上 一 人

訴訟代理人 王子典

上列當事人間給付居間報酬等事件，本院於民國113年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鄭建端應給付原告新臺幣柒拾壹萬參仟伍佰參拾柒元及自民國一一三年十一月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告王宣勝應給付原告新臺幣壹拾柒萬捌仟參佰捌拾肆元及自民國一一三年十一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟參佰捌拾伍元，由原告負擔百分之二十二，由被告鄭建端、王宣勝依序分別負擔百分之六十二、百分之十六及均加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬柒仟捌佰肆拾陸元為被告鄭建端供擔保後得假執行。但被告鄭建端以新臺幣柒拾壹萬參仟伍佰參拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣伍萬玖仟肆佰陸拾壹元為被告王宣勝供擔保後得假執行。但被告王宣勝以新臺幣壹拾柒萬捌仟參佰捌拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：其於民國112年5月17日受賣方即包括本件4位被
04 告在內之新竹市○○段0000○0000○0000地號土地所有權人
05 委託，因而仲介成交，由買方即訴外人龍金寶建設有限公司
06 （下稱龍金寶公司）已將買賣價金匯至履保專戶，但被告鄭
07 建端、王宣勝2人拒付約定之2%仲介費，依序分別是新臺幣
08 （下同）71萬3,537元、17萬8,384元；又，前開北門段土地
09 另有涉及文化資產占用問題，為了釐清占用面積，而由原告
10 先行代墊清運費用，將現場雜物清理，以利文化部後續勘
11 驗，故本件4位被告每人應各負擔6萬3,900元等語，爰提起
12 本件訴訟，求為給付仲介費（請求權基礎經引用：民法第56
13 8、226、227條）與清運費（請求權基礎經引用民法第546、
14 199條），聲明：被告鄭建端應給付原告77萬7,437元（71萬
15 3,537元+6萬3,900元）、被告王宣勝應給付原告24萬2,284
16 元（17萬8,384+6萬3,900元）、被告王子銘應給付原告6萬
17 3,900元、被告王子典應給付原告6萬3,900元，及均自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並
19 願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以下開情詞資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴
21 及其假執行之聲請：

22 （一）鄭建端：原告沒有積極輔導買方按時履約，還多次向伊傳
23 達不可言傳的要求，但伊要原告傳達依約付款之事，原告
24 卻付諸東風，而且原告也未通知簽約的賣方任何一個人要
25 參與文化部主持的會議，原告根本不誠信，當仲介的人，
26 本即應為調和，但原告卻反其道行，何況原告對於3.75%
27 仲介費，仍不滿足，還要添到4.67%，那麼原告不如先跟
28 訴外人龍九開發有限公司（下稱龍九公司）去計較那2%
29 佣金，若仍無解，伊也會控告龍金寶公司延遲付款，罰金
30 每日2%約500萬元，還有偷拆人的房子，如此霸道，還想
31 索討什麼清潔費的，這是我魂牽夢縈的舊物，連炊具、大

01 同電扇等等各物，都被偷走了，祖先留下來的，就這樣，
02 全都在我這代，（被）毀啦！也就是：「不給你介紹費的
03 原因有三：(1)你不誠信違反民法第571條、第148條第2項
04 誠信原則、第219條。(2)你當仲介應該調和鼎鼎不想你竟
05 填油加火。(3)你不知道你們這樣做會將事情做到最後會變
06 成絕路」。

07 (二) 王宣勝：原告對買方龍金寶公司延遲繳納款項，隻字未
08 提，又不要求依約計罰違約金，原告沒有積極輔導買方按
09 時履約，還曾多次未經全體土地共有人同意，對外宣稱可
10 代表全體所有權人意志，擅自與買方、施工包商、建管
11 處、文化部人員開會，抑或商討本該由全體所有權人共同
12 決定的事情，蠻橫專斷處理事情、圖利自己，甚至對房屋
13 以100萬元出售協議也反悔，原告講話完全沒有信用，伊
14 在112年8月8日LINE封鎖原告，之後近11個月有關本案房
15 地交易有關事務，均由被告直接與代書接洽辦理，與原告
16 無關；至於清運費部分，伊無遺留任何雜物在現場，也未
17 委託原告清運，何來返還代墊款。

18 (三) 王子銘、王子典：伊兄弟倆沒有被通知也沒看過任何相關
19 契約文件，在沒有同意的狀況下被要求，因此拒絕給付。

20 三、得心證之理由：

21 (一) 關於仲介費：

22 1、按，居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
23 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約
24 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565
25 條、第568條第1項分別定有明文。

26 2、查，依原告提出112年5月17日其中一紙土地委託銷售契
27 約：「委託人甲方：鄭建端、王效忠（本院備註：上1人
28 為被告王子銘、王子典之被繼承人）、鄭功聖、鄭武枝、
29 王宣勝、鄭佳蕙、鄭武鐘。受託人乙方：葉日全（即原
30 告）…本約甲方委託乙方銷售不動產表示：土地坐落：新
31 竹市○○段0000○0000○0000地號土地。建物坐落：新竹

01 市○○街000號。…三、乙方執行受託事宜之服務報酬經
02 雙方同意如下：（一）甲方同意支付出售總銷款1億1,200
03 萬之百分之二為乙方報酬…」（見本院卷第13頁原證
04 1），是原告引用上開民法居間規定與前揭2%報酬約定，
05 求為給付仲介報酬，為有根據。至數額部分，雖被告方面
06 認為比例過高（鄭建端，見本院卷第184頁筆錄、第193頁
07 書狀；王宣勝、見本院卷第135頁書狀），然依卷內資
08 料，新竹市○○段0000○0000○0000地號土地業由原告仲
09 介成交，買方為龍金寶公司1人，而鄭建端、王宣勝、鄭
10 武鐘、鄭武枝、鄭佳蕙、鄭功聖、創易建設有限公司、王
11 子銘、王子典9人為賣方（下稱鄭建端等9人。本院備註：
12 後2人係兄弟，共同繼承源自先父王效忠基於契約關係之
13 權利），買賣總價款9,627萬6,740元（本院備註：至共有
14 人之一即訴外人鄭張新欉該人係簽署另紙112年5月17日土
15 地委託銷售契約書於原告），以上鄭建端等9人應得不動
16 產價款均已計入永豐建築經理股份有限公司不動產點交暨
17 價金履約保證專戶，針對新竹市○○段0000○0000○0000
18 地號3筆土地但不含未保存建物，扣除增值稅出款後，於
19 「永豐建築經理股份有限公司不動產點交暨履約保證金結
20 案單」記載結存款為：9,390萬2,052元（見本院卷第15頁
21 上方表格），再依同份文末由鄭建端等9人用印於「賣方
22 簽章」上方，電腦打字共7點注意事項，其中注意事項第6
23 點全文為：「6.鄭建端拒付葉日全其個人仲介費（比例8/
24 21金額713,537）並由鄭建端領回，王宣勝拒付葉日全其
25 個人仲介費（比例2/21金額178,384）並由王宣勝領回，
26 鄭建端及王宣勝給付仲介費予葉日全部分，由雙方另行協
27 議，雙方於結案後另行處理，不在本結案單之約定範圍；
28 其餘賣方（鄭武鐘比例1/21金額89,192、鄭武枝比例1/21
29 金額89,192、鄭佳蕙比例1/21金額89,192、鄭功聖比例3/
30 21金額267,577、創易建設有限公司3/21金額267,577、王
31 子銘比例1/21金額89,192、王子典比例1/21金額89,192）

01 同意支付葉日全其個人仲介費，由葉日全領回。」（見本
02 院卷第16頁下方文字；本院卷第167頁由被告王宣勝一方
03 提出之文件，亦同），可見在鄭建端等9人當中，扣除本
04 件被告鄭建端、王宣勝2人，其餘7人均已給付原告仲介費
05 而結案，且數額於「比例1/21」時，金額為「89,192」、
06 當數額於「比例2/21」即比例1/21×2，此時金額即為89,1
07 92的兩倍而為「178,384」、當數額於「比例3/21」即比
08 例1/21×3，此時金額即為89,192的三倍而為「267,57
09 7」，於金額阿拉伯數字計算上，相當單純，又被告鄭建
10 端、王宣勝2人不願依比例計算、給付分攤仲介費，無非
11 以：買方未按時交款、原告未通知彼等參與重要會議、原
12 告未盡誠信、原告未輔導履約而為不完全給付云云各語，
13 為其主要論據基礎，然買賣交易他方於成交後，是否有違
14 約及其法律效果，基於債之相對性，容由賣方另依買賣契
15 約雙方彼此間之約定，互為享受權利、負擔義務，亦即假
16 設買方有違約情事，應由賣方依照買賣契約關係，向買方
17 主張權利，而原告非為該買賣法律關係之當事人或保證
18 人，居間法律關係復與買賣法律關係別屬二事，於法律上
19 如何加重使之負有所謂監督履行之契約責任，既未據被告
20 鄭建端、王宣勝2人進一步說明與舉證，則依辯論主義與
21 現有卷證調查審理結果，原告已完成媒合龍金寶公司買受
22 系爭土地，因而成交，即得請求給付約定之仲介報酬，故
23 原告得按照民法第568條第1項之規定及前述2%仲介報酬
24 比例之約定，求為被告鄭建端給付仲介費71萬3,537元
25 （當比例為8/21時），及求為被告王宣勝17萬8,384元
26 （當比例為2/21時），即有理由，應予准許，又因原告關
27 於本件仲介費之請求，業獲全部勝訴判決，就原告引用其
28 餘法文，本院毋庸再就同一請求而屬選擇合併關係者，逐
29 一審究，併此敘明。

30 （二）關於清運費：

31 1、按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，為民事訴訟法第277條前段明定。民事訴訟如係由原
02 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
03 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
04 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
05 請求。

06 2、查，原告提出拆除工程承攬契約書：「業主：創易建設有
07 限公司（以下稱甲方）。承包商：承紘實業（以下稱乙
08 方）…本件工程坐落於新竹市○○街000號…工程總價63
09 萬9,000元（含稅）…」（見本院卷第37~40頁、原證
10 8），並在庭稱：「（法官問：上開計算方式，63900，是
11 否是本院卷37頁（提示）639000/10？）是。（法官問：6
12 39000付款之後，拿到的發票？）發票不是我開的，是買
13 土地的龍金寶公司開立，跟我沒關係。（法官問：何人付
14 款639000？實際付款人？你真的有從自己的口袋支付6390
15 00？）是龍九開發有限公司開的發票，跟我沒關係。（法
16 官問：這639000是從誰的口袋支付出來的錢？是你還是創
17 易公司或龍九開發有限公司或龍金寶建設股份有限公司？
18 你今日的請求權基礎是民法546、119條，你自己看清楚，
19 法院不能代為主張。請務必想清楚，今日講錯了法院不給
20 改，且要把付款證明拿出來。）我書狀說明。（法官問：
21 今日告訴我，錢從哪拿出來的？是不是你口袋拿出來的？
22 是就是不是就不是。法官剛剛明明有聽到你講一個名
23 字。）這個是從履約帳戶直接轉給龍九開發有限公司。」
24 （見本院卷第176~177頁調查筆錄），因原告本人於承辦
25 法官面前陳述之內容，乃：「本件起訴狀所載對4位被告
26 每人各求為給付清潔費，6萬3,900元/每位，而該6萬3,90
27 0元則係按照原證8拆除工程承攬契約書電腦打字『五、工
28 程總價：新台幣陸拾參萬元』該63萬9,000元除以10份，
29 每份為6萬3,900元，而鄭建端等9人應付其中9份、該9人
30 平均每人為1份」，以上非但僅係原告個人之邏輯，毫無
31 根據，甚至所稱由原告本人代墊清運費用云云乙情（見起

01 訴狀第4頁第2行：先行代墊…)，其中「代墊」2字，根
02 本無此事實存在，故無論原告之請求權基礎為何，此部分
03 之訴皆無理由，不應准許。

04 四、綜上，本件原告請求仲介費之部分，為有理由，請求清潔費
05 之部分，為無理由，故原告於如主文第1至2項所示本、息範
06 圍內之請求，應予准許（對被告鄭建端部分為：71萬3,537
07 元及自起訴狀繕本送達翌日起即113年11月7日起至清償日
08 止，按年息5%計算之利息；對被告王宣勝部分為：給付17
09 萬8,384元及自起訴狀繕本送達翌日起即113年11月19日起至
10 清償日止，按年息5%計算之利息。其中利息部分，見送達
11 證書卷附回證，併參照民法第229條第2項、第233條第1項前
12 段、第203條規定）；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁
13 回。上開勝訴部分，依原告聲請願供擔保請准宣告假執行，
14 核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，本院同時依職權酌
15 定相當擔保，宣告被告鄭建端、王宣勝2人分別於供相當擔
16 保後而得各免為假執行。至原告敗訴之部分，其假執行之聲
17 請失其附麗，不應准許，併予駁回。

18 五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
19 毋庸再予審酌，附此敘明。

20 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
21 訟法第79條、第91條第3項、第85條第1項、第390條第2項、第39
22 2條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
24 民 事 庭 法 官 周美玲

25 以上正本係照原本作成。

26 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，應
27 添具繕本1件，並按不服程度繳納第二審上訴費用。原告如對敗
28 訴部分全部不服，上訴利益新臺幣25萬5,600元，應繳納新臺幣
29 4,140元；被告鄭建端若對敗訴部分全部不服，上訴利益為新臺
30 幣71萬3,537元，應繳納新臺幣1萬1,730元；被告王宣勝若對敗
31 訴部分全部不服，上訴利益為新臺幣17萬8,384元，應繳納新臺

01 幣2,820元。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

03 書記官 徐佩鈴