

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事簡易判決

110年度新簡字第231號

原告 蔡詠翔
被告 葉格
陳莉淇

許桐銘

林燕明

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回

訴訟費用新臺幣4,080元由原告負擔。

事實及理由

一、被告葉格經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)訴外人謝任杰前於民國106年底委託原告銷售坐落臺南市○市區○○段00○00地號土地（含其上同段70建號建物，下稱系爭土地），對外開價每坪新臺幣（下同）9萬元，訴外人康克雄委託被告葉格與原告接洽系爭土地買賣事宜，被告葉格向原告表示希望賣方分割出售部分土地，惟賣方不同意分割出售系爭土地，建請買方自行尋找配合對象，原告與被告葉格乃向買賣雙方轉達各自意向，嗣被告葉格於107年8月初向原告表示買方康克雄找到配合購買對象後，已經另外找人居間接洽賣方，系爭土地買賣雙方於107年8月10日議定以每坪83,500元成交，並於同月15日簽訂不動產買賣契約，買方並稱原告之居間酬金要向賣方收取，賣方則向原告表示居間

01 酬金150萬元，已由被告陳莉淇、許桐銘、林燕明共同受
02 領，買方支付之居間酬金403,506元，則分由被告葉格受領2
03 0萬元、被告許桐銘受領103,506元、訴外人蕭淑月受領10萬
04 元。賣方代表謝任杰已於本院109年度訴字第36號損害賠償
05 事件中坦承委託原告居間系爭土地買賣，原告與賣方代表謝
06 任杰存有居間契約關係，故得依民法第568條規定請求居間
07 報酬，又賣方給付居間酬金150萬元，買方居間酬金403,506
08 元，應由居間人即原告與被告等平均分配，因此每人可獲得
09 之酬金為38萬元，故向被告等請求38萬元。

10 (二)又被告葉格與原告約定配合系爭土地之買賣居間，並於107
11 年5月底就介紹被告葉格與賣方代表謝任杰見面，但議價期
12 間被告葉格屢次規避要求，且配合買方代表康克雄之安排，
13 簽約前以30萬元為條件，私下答應轉讓居間業務予他人。而
14 被告陳莉淇、許桐銘、林燕明於簽約時，即已知悉賣方代表
15 謝任杰委託原告銷售系爭土地，亦知悉康克雄為被告葉格與
16 原告接洽之買方代表，卻拒絕給付原告居間報酬，共同侵害
17 原告居間報酬請求權，故依民法第185條規定請求被告等賠
18 償38萬元。

19 (三)為此，爰依居間契約、侵權行為等法律關係提起本件訴訟。
20 並聲明：被告應給付原告38萬元，及自酬金給付日起至清償
21 日止，按週年利率5%計算之利息。

22 三、被告部分：

23 (一)被告葉格則以：

24 1.謝任杰與原告間並未有居間契約存在之事實，業經本院109
25 年度訴字第36號判決確定，原告並非系爭土地買賣時曾為買
26 方或賣方之居間受託人，故原告主張其與謝任杰間有委託銷
27 售系爭土地一事為由，請求被告葉格給付居間報酬，實無理
28 由。

29 2.並聲明：

30 (1)原告之訴駁回。

31 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 (二)被告陳莉淇則以：

02 1.被告陳莉淇前與被告許桐銘、林燕明等3人達成合作共識，
03 由被告許桐銘負責接洽買方，被告陳莉淇、林燕明負責接洽
04 賣方，被告陳莉淇、許桐銘、林燕明等3人承作系爭土地分
05 割、地質檢測、指定建築線、法定空地分割、建築物清除、
06 產權釐清、移轉買方等相關作業，賣方則支付報酬150萬
07 元。嗣於107年8月10日被告陳莉淇、許桐銘、林燕明等3人
08 接洽賣方麻佳汽車修護廠有限公司（下稱麻佳公司）代表謝
09 任杰，以每坪83,500元價格成交，分別由訴外人宣禹實業股
10 份有限公司（下稱宣禹公司）、協懋化工原料有限公司（下
11 稱協懋公司）分別購買1,000坪、1,665坪土地。被告陳莉
12 淇、許桐銘、林燕明等3人與原告並不認識，且謝任杰亦稱
13 系爭土地買賣並非原告促成，另被告陳莉淇雖認識被告葉格
14 但非熟識，且未曾有過業務往來，被告葉格先前是否參與接
15 洽系爭土地買賣，被告陳莉淇並不清楚，故原告之請求並無
16 理由。

17 2.並聲明：原告之訴駁回。

18 (三)被告許桐銘則以：

19 1.被告許桐銘於107年6月間因故從宣禹公司總經理康克雄處，
20 獲知宣禹公司欲購買系爭土地，但因資金不足需找人合夥，
21 遂將此訊息告知協懋公司。又因與賣方不熟識，故找被告陳
22 莉淇與賣方接洽買賣事宜，最後約定由協懋公司、宣禹公司
23 一起購買系爭土地，被告許桐銘與原告、被告葉格並不認
24 識。

25 2.並聲明：原告之訴駁回。

26 (四)被告林燕明則以：

27 1.被告林燕明並不認識原告，也未曾有任何工作上接觸，本件
28 係因被告陳莉淇告知麻佳公司欲出售系爭土地，因被告林燕
29 明認識麻佳公司代表謝任杰，遂由被告陳莉淇、許桐銘、林
30 燕明等3人共同接洽促成系爭土地買賣，與原告無關。

31 2.並聲明：原告之訴駁回。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)系爭86地號土地（含其上同段70建號建物）原為麻佳公司
03 （法定代理人謝任杰）所有，系爭94地號土地原為訴外人謝
04 鄭彩雲所有；原告與謝任杰前於103年12月1日簽訂代理銷售
05 契約書，委託銷售系爭土地，期間自103年12月1日起至104
06 年1月1日止；嗣麻佳公司、謝鄭彩雲與宣禹公司、協懋公司
07 於107年8月15日簽訂不動產買賣契約書，約定由麻佳公司、
08 謝鄭彩雲以總價222,527,500元將系爭土地、建物售予宣禹
09 公司、協懋公司；謝任杰已給付仲介費150萬元予被告陳莉
10 淇、許桐銘、林燕明，宣禹公司另支付仲介費403,506元予
11 訴外人王妙君（由被告葉格代為收受）、洪琮佑（由蕭淑月
12 代為收受）、陳家為（由被告許桐銘代為收受）；原告前對
13 謝任杰起訴請求給付系爭土地買賣居間報酬75萬元，經本院
14 109年度訴字第36號判決駁回原告之請求後，原告不服提起
15 上訴，雙方於二審（臺灣高等法院臺南分院109年度上易字
16 第154號）審理期間以10萬元和解等情，有不動產買賣契
17 約、宣禹公司轉帳傳票、本院109年度訴字第36號民事判
18 決、臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第154號和解筆錄
19 在卷可稽（新司簡調卷第23-27、35-39頁、本院卷第93-9
20 7、111頁），而兩造對上述亦未提出爭執，此部分事實應堪
21 認定。

22 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
23 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
24 文。而債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向
25 債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債
26 之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號判決要旨參
27 照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
28 責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而民事訴訟如係
29 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
30 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
31 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請

01 求。本件原告固提出不動產買賣契約、LINE對話紀錄（新司
02 簡調卷第23-33頁）主張其得請求居間報酬云云，惟查：上
03 開不動產買賣契約僅能作為麻佳公司、謝鄭彩雲與宣禹公
04 司、協懋公司就系爭土地成立買賣契約之證明，而LINE對話
05 紀錄則僅是顯示原告針對系爭土地買賣居間報酬乙事，要求
06 被告葉格帶其去找買方代表康克雄商談，無從證明兩造間已
07 有居間契約關係存在，且依原告所述謝任杰才係委託其居間
08 出售系爭土地之人，縱認原告與謝任杰間有居間契約關係存
09 在，原告亦僅得向謝任杰請求居間報酬，而不得向契約以外
10 之人即被告等主張。而原告既未舉證證明與被告等人間有居
11 間契約關係存在，則原告主張被告等應給付居間報酬38萬
12 元，即屬無據。

13 (三)又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
14 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
15 任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明
16 文。而依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須
17 行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸
18 責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成
19 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
20 成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判
21 決要旨參照）。本件原告主張被告等明知賣方代表謝任杰委
22 託原告銷售系爭土地，買方代表康克雄為原告與被告葉格接
23 洽之買家，卻拒絕分配居間報酬予原告，共同侵害原告居間
24 報酬請求權云云。惟不動產交易實務上，買、賣方為求各自
25 之最大利益，除簽有專任委託者外，無論賣方或買方均常委
26 由多組仲介出面斡旋，最後居間成功者始有對賣方或買方報
27 酬請求權。至於未居間成功完成交易者，無論對賣方、買
28 方，抑或其他仲介成功達成交易之居間者，自無報酬請求
29 權。而本件兩造間並無居間契約關係存在，業如前述，被告
30 等自無分配居間報酬予原告之義務，且謝任杰將系爭土地出
31 賣予宣禹公司及協懋公司，係因被告等之媒介所促成，與原

01 告是否另有居間交涉之行為無關。故被告等拒絕將已受領之
02 居間報酬分配予原告，難認有何侵害原告之權利可言。是原
03 告主張被告等應負共同侵權行為損害賠償責任，賠償其應受
04 領之報酬38萬元，亦屬無據。

05 五、綜上，原告依據居間契約、侵權行為等法律關係請求被告等
06 給付38萬元，及自酬金給付日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

08 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
09 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
10 項分別定有明文。經核本件訴訟費用為4,080元（即第一審
11 裁判費），應由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所
12 示。

13 七、結論：本件原告之訴為無理由。爰依民事訴訟法第436條第2
14 項、第385條第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
17 新市簡易庭 法 官 曾仁勇

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
20 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
24 書記官 吳佩芬