

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1725號

原告 莊福基

陳慧娟

共同

訴訟代理人 周進文律師

被告 泰贊事業有限公司

法定代理人 周成春

被告 賴哲正

訴訟代理人 張欽昌律師

上當事人間清償債務等事件，本院於民國110年1月18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、原告方面：

(一)原告陳慧娟與被告賴哲正於民國108年10月17日訂立協議書（下稱系爭協議書），將被告賴哲正所有被告泰贊事業有限公司（更名前為賴讚建設有限公司，下稱泰贊公司）之股權即出資額借名登記予原告陳慧娟名下，並委任原告陳慧娟擔任被告泰贊公司之負責人。原告陳慧娟依該委任關係受任處理之事務，除出名為被告泰贊公司之登記負責人外，另包含處理被告泰贊公司所有於向台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）承租坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號土地（重測前為柳樹湳段603、603-1地號土地，下稱系爭土地）上興建之同段107建號即門牌號碼臺中市○○區○○路000號鋼骨造一層樓建物（下稱系爭建物）出租事宜及向台糖公司申購系爭土地事宜，並約定系爭建物出租收取之租金作為原

01 告陳慧娟處理委任事務之報酬及返還原告陳慧娟支付委任事
02 務之費用。惟被告賴哲正於109年10月29日將系爭建物出售
03 予第三人泰新電動車有限公司（下稱泰新公司），並指示原
04 告陳慧娟與系爭建物之承租人終止租約，致原告陳慧娟無法
05 收取剩餘1年之系爭建物租金，系爭建物計10戶，每戶每月
06 租金為新臺幣（下同）1萬6000元，1年租金總計為192萬
07 元，爰依系爭協書第三條第(一)項之約定，及民法第549條第2
08 項規定，請求被告賴哲正給付原告陳慧娟192萬元及法定遲
09 延利息。

10 (二)原告莊福基於居間仲介被告泰贊公司名義與泰新公司於109
11 年10月29日成立建築物暨相關租賃權利轉讓協議書（下稱租
12 賃轉讓協議）前，分別與泰新公司及被告泰贊公司約定居間
13 報酬，由被告泰贊公司、泰新公司分別支付原告莊福基居間
14 報酬為系爭建物買賣價金之5%、3%。泰新公司已依約支付，
15 被告泰贊公司卻拒絕給付。縱認原告莊福基與被告泰贊公司
16 未有居間報酬之約定，惟原告莊福基非受報酬即不可能為被
17 告泰贊公司報告訂約機會或媒介，應視為被告泰贊公司允為
18 報酬，爰依民法第566條規定，請求被告泰贊公司履行契
19 約，給付居間報酬。

20 (三)聲明：

- 21 1.被告賴哲正應給付原告陳慧娟192萬元，及自起訴狀繕本送
22 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 23 2.被告泰贊公司應給付原告莊福基85萬元，及自起訴狀繕本送
24 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 25 3.願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告賴哲正方面：

27 (一)被告賴哲正原係被告泰贊公司之唯一股東兼負責人，被告泰
28 贊公司自97年間起，向台糖公司承租系爭土地，嗣於系爭土
29 地興建鋼骨造鐵皮房屋1棟即系爭建物。原告於108年間向被
30 告賴哲正表示其等與台糖公司間關係良好，有辦法使台糖公
31 司同意被告泰贊公司承購系爭土地，但因被告賴哲正前就系

01 爭建物使用情形與台糖公司關係不諧，須先將被告賴哲正就
02 被告泰贊公司之股權借名登記至原告陳慧娟名下，以利辦理
03 申請承購系爭土地事務。經兩造商議後，為降低發生借名登
04 記之出借名義人擅自處分標的物之風險，乃由被告泰贊公司
05 向合迪股份有限公司（下稱合迪公司）申辦貸款1000萬元，
06 由被告賴哲正、原告陳慧娟、莊福基擔任上開貸款之連帶保
07 證人，並以系爭建物及原告陳慧娟名下2筆建物設定抵押權
08 予合迪公司，以擔保上開貸款債務。經泰贊公司貸款取得95
09 0萬元後，再由被告賴哲正與原告陳慧娟於108年10月17日簽
10 立系爭協議書，並由被告賴哲正於同日交付200萬元由臺中
11 市大里農會簽發之合作金庫銀行支票予原告，其中150萬元
12 供清償上開對合迪公司貸款之第1期至第6期之本息還款債
13 務，其餘50萬元及系爭協議書第三條第(一)項所示出租系爭建
14 物收取之租金，則供作原告處理系爭協議書所示有關事務之
15 全部費用及報酬。惟原告於109年10月間接獲台糖公司中彰
16 區處109年10月19日函明確告知「目前未有出售計畫」等
17 語，已知悉未能履行關於承購台糖公司系爭土地之承諾，但
18 未即時將此狀況如實報告被告賴哲正，卻以希望儘速了結借
19 名登記關係並清償原告共同擔保之貸款債務為由，要求被告
20 賴哲正，同意原告將被告泰贊公司之系爭建物及對台糖公司
21 之系爭土地承租權出售予泰新公司。被告賴哲正考量原告承
22 諾處理承購系爭土地事務未有具體進展，實際上原告坐享收
23 取租金之利益，且原告均未依系爭協議書第三條第(一)項約
24 定，處理給付關於房屋租賃、使用有關之各項費用，如：水
25 電費、出租行為衍生之罰款、房屋稅、對台糖公司之系爭土
26 地承租費等，致被告賴哲正屢屢墊付，乃同意原告關於出售
27 系爭建物及系爭土地租賃權予泰新公司，以清償對合迪公司
28 之貸款，並了結兩造間借名關係之要求。原告陳慧娟乃於10
29 9年10月29日以被告泰贊公司負責人名義與泰新公司簽立租
30 賃轉讓協議。而原告於租賃轉讓協議簽訂後，處理後續相關
31 事務過程中，始將台糖公司中彰區處109年10月19日函影本

01 交付被告賴哲正，被告賴哲正於斯時始知台糖公司已明確拒
02 絕出售系爭土地之意。又因台糖公司於租賃轉讓協議簽訂
03 後，不同意辦理系爭土地租賃契約之主體變更，致無法履行
04 租賃權轉讓事宜，原告乃徵得被告賴哲正同意後，改以將登
05 記在原告陳慧娟名下之被告泰贊公司股權轉讓予泰新公司指
06 定之人之方式，以實現由泰新公司實際取得系爭建物及系爭
07 土地承租權之目的，原告陳慧娟並於109年12月4日以被告泰
08 贊公司負責人名義與泰新公司簽立「附約」。被告賴哲正借
09 名登記在原告陳慧娟名下之被告泰贊公司股權，經原告陳慧
10 娟於109年12月29日移轉登記至泰新公司指定之人名下，由
11 新股東擔任負責人，並變更更名，被告泰贊公司對合迪公司
12 之貸款債務，亦已清償完畢，供擔保之系爭建物等不動產之
13 抵押權亦經塗銷。

14 (二)系爭協議書之簽訂目的及緣由，主要在委託原告辦理其等宣
15 稱有辦法完成之系爭土地申購事宜。依系爭協議書第三條第
16 (一)項之約定，原告陳慧娟固得以被告泰贊公司名義出租系爭
17 建物並收取租金，但系爭協議書簽訂目的之系爭土地申購事
18 宜，於109年10月19日即經台糖公司中彰區處發函表示「目
19 前未有出售計畫」，原告受委任處理之事務確定無法完成，
20 系爭協議書即應認當然終止，原告自斯時起已無再受領報酬
21 之權利。又衡諸租賃轉讓協議及附約均係原告陳慧娟代表被
22 告泰贊公司所簽署，及原告自承上開交易係由原告莊福基居
23 間仲介而成立等情，可證有關出售系爭建物及系爭土地承租
24 權予泰新公司確實來自原告之要求，經被告賴哲正同意後而
25 合意行之，則縱認台糖公司中彰區處109年10月19日函不足
26 令系爭協議書發生當然終止之效果（假設語），亦應認被告
27 同意原告要求出售系爭建物及對台糖公司系爭土地承租權予
28 泰新公司時，雙方就系爭協議書即發生合意終止之效果，系
29 爭協議書既經當事人合意終止，原告陳慧娟關於終止後之報
30 酬請求權即不存在。且系爭協議書之終止，係因原告客觀上
31 確定未能完成受委任之事務而當然終止，或因原告要求出售

01 系爭建物及系爭土地承租權而經雙方合意終止，非由被告賴
02 哲正片面行使終止權而終止。再原告陳慧娟親自簽署租賃轉
03 讓協議及附約，並一再向買方承諾點交系爭建物、排除建物
04 承租戶、甚約定違約罰，與其主張無終止系爭協議書之意，
05 仍要出租系爭建物收取租金已互相矛盾，且租賃轉讓協議及
06 附約簽立目的本係藉由出賣所得之部份價金，清償對合迪公
07 司之貸款債務，以塗銷抵押權。另原告未舉證證明受有192
08 萬元租金損害，衡諸臺中市政府農業局109年9月4日中市農
09 作字第1090034586號及109年9月26日中市農作字0000000000
10 號函，及臺中市政府地政局109年10月5日中市地編字第1090
11 039381號及109年11月5日中市地編字第1090043587號函，與
12 臺中市政府109年10月14日府授農作字第1090249747號函，
13 可知本件有關之建築物之使用有區域計畫法等相關強制規定
14 之適用與限制，倘原告主張受有損害結果係基於對違法使用
15 建物之期待利益，該等使用收益狀態本即法所不許，應予排
16 除，非為原告應得之利益。承上，台糖公司於109年10月19
17 日已明確表示拒絕出售系爭協議書所約定之系爭土地，原告
18 復未舉證能改變台糖公司之決定，亦未舉證要繼續辦理申購
19 系爭土地事宜，反而主動提議出售系爭建物及系爭土地承租
20 權，與借名登記之股權，依系爭協議書第三條第(五)項約定即
21 視為終止。衡諸原告陳慧娟親自簽署租賃轉讓協議及附約，
22 約定出售系爭建物及系爭土地承租權，與泰贊公司之股權、
23 承諾將系爭建物點交買方、承諾排除系爭建物之承租戶等，
24 在在顯示原告終止系爭協議書之意思，並進行終止後了結關
25 係之作為，則系爭協議書依約視為終止，或經兩造合意終
26 止。況原告出租系爭建物收取租金之營業行為，因違反行政
27 法規，屢遭主管機關稽查、命令改善及處分，原告本即不應
28 繼續以被告泰贊公司名義違法出租系爭建物收取租金，更難
29 認有因租賃轉讓協議及附約之簽立，及終止承租戶之租約，
30 受有何損害，亦難認系爭協議書之合意終止，是在不利原告
31 陳慧娟之時期終止，或終止係可歸責於被告賴哲正所致，原

01 告陳慧娟依民法第549條第2項規定請求，顯屬無據。

02 (三)原告陳慧娟、莊福基係離婚後仍同居之男女伴侶，且由雙方
03 為降低借名登記可能發生出借名義人擅自處分借名登記有關
04 財產之風險，由被告泰讚公司對合迪公司申辦之貸款債務，
05 係由原告與被告賴哲正共同擔任連帶保證人等情，可知系爭
06 協議書雖係由原告陳慧娟出名簽立，但實際上之參與者及契
07 約主體，自始即包括原告莊福基，則原告莊福基參與處理出
08 售系爭建物及系爭土地承租權事務，實係原告因確定不能完
09 成受委任處理承購系爭土地事務，恐受到因擔任連帶保證人
10 及提供不動產設定抵押權貸款債務之牽累，乃要求被告賴哲
11 正同意原告以出售系爭建物及系爭土地承租權予泰新公司之
12 方式，清償上開貸款債務，解除原告擔保責任，並了結系爭
13 協議書之權利義務關係。原告莊福基參與處理系爭建物及系
14 爭土地承租權予泰新公司事務，乃包括實質當事人之原告莊
15 福基為系爭協議書契約之當事人，為了結系爭協議書之權利
16 義務關係而為事務之處理，本即有處理自己事務之性質，難
17 認因參與處理系爭建物及系爭土地承租權出售事宜，與被告
18 泰讚公司或被告賴哲正成立居間關係。又租賃轉讓協議雖記
19 載「總價新臺幣壹仟柒佰萬元整」，係原告配合買方擬申辦
20 貸款之需求所致，買賣關係實際價金僅1200萬元，且租賃轉
21 讓協議所示之買賣事務，係因原告陳慧娟確定不能完成受被
22 告賴哲正委任處理承購系爭土地事務，恐受擔任連帶保證人
23 及提供不動產設定抵押權之貸款債務所牽累，要求被告賴哲
24 正同意原告以出售系爭建物及系爭土地承租權之方式，清償
25 貸款債務，解除原告擔保責任、並了結系爭協議書之權利義
26 務關係，故原告莊福基參與租賃轉讓協議及系爭建物與系爭
27 土地承租權買賣事務之處理，本即有處理自己及同居伴侶之
28 事務之性質。況原告未能完成承購系爭土地之任務，卻已收
29 取系爭協議書第三條第(一)項約定有關係爭建物租金，被告賴
30 哲正並依系爭協議書第四條約定交付200萬元支票及原告應
31 繳納抵押貸款本息計150萬元之差額50萬元，原告未退還已

01 收高額款項，豈能再因從事或參與了結委任事務之相關處
02 理，另有收取報酬。況原告僅坐享收取系爭建物租金之利
03 益，對於應由原告負擔支付之諸多費用，如應付台糖公司之
04 土地承租費、出租系爭建物之房屋稅及水電費、出租系爭建
05 物衍生之罰款、租約終止應退還承租人之押租金、承租人要求之搬遷費等，均未依約自所收租金中支付處理，顯難認原告莊福基有非受報酬，即不為關於租賃轉讓協議所示之買賣事務處理之情，不符民法第566條第1項規定之要件。

09 (四)被告賴哲正於110年4月20日固有與原告莊福基、被告泰贊公
10 司之法定代理人周春成、泰新公司之法定代理人王嘉黛見
11 面。惟當天僅在確認原告莊福基以承租戶搬遷補償費之名
12 義，陸續向泰新公司拿取款項計33萬6000元，周春成及王嘉
13 黛並徵求被告賴哲正同意自應給付之買賣價金中扣除上開款
14 項，並無泰讚柳豐路代付款明細所示，交代補償金之明細，
15 更無談及仲介費，遑論同意與否。甚如前所述，系爭建物之
16 出售及後來變更為出資（股權）之出售，均係原告急於以該
17 等價金清償原告所具名保證及提供不動產設定擔保之被告泰
18 贊公司對合迪公司之貸款債務所致，且原告早已因借名登記
19 及配合貸款事宜，獲得出租系爭建物租金之利益及貸得款項
20 中之50萬元之利益，而系爭建物或被告泰贊公司股權之出
21 售，乃在了結借名登記及貸款事宜，原告莊福基參與上開事
22 宜程，豈能要求另行給付仲介費？被告賴哲正又豈會同意另
23 行給付仲介費，遭重複剝削。

24 (五)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
25 供擔保請准宣告為假執行。

26 三、被告泰贊公司方面：不知道泰讚柳豐路代付款明細由何人書
27 寫，書寫時伊不在場，原告莊福基起訴時有和伊說要對被告
28 賴哲正提告，因裡面的每一筆錢都是伊先代墊，伊係收到起
29 訴狀繕本始看到泰讚柳豐路代付款明細。伊簽的是原告莊福
30 基兒子書寫的霧峰區柳豐路權利讓渡明細，書寫時，伊、伊
31 太太、被告賴哲正、莊福基的兒子在場，原告係事後補簽

01 的，內容是寫購買系爭建物及系爭土地承租權的付款明細，
02 當場並無約定被告賴哲正或被告泰贊公司應給付原告陳慧
03 娟、莊福基或莊福基兒子仲介費用。系爭建物要交付的時間
04 及理賠問題有拖到，被告賴哲正請莊福基兒子來處理，所以
05 後面有提到佣金，是在伊店裡書寫霧峰區柳豐路權利讓渡明
06 細前及當天均有提及。伊在泰贊公司有聽到被告賴哲正說等
07 系爭建物交付伊後，被告賴哲正要給原告莊福基仲介費部
08 分，伊不知道金額，且無書立任何書面等語置辯，並聲明：
09 原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告為假執
10 行。

11 四、得心證之理由：

12 (一)本件原告陳慧娟與被告賴哲正於108年10月17日簽立系爭協
13 議書，就被告賴哲正所有之泰贊公司出資額（股權）借名登
14 記予原告陳慧娟名下，被告賴哲正委任原告陳慧娟，負責以
15 被告泰贊公司名義出租系爭建物並收取租金，所收租金充為
16 原告陳慧娟委任報酬及因委任事務所支出費用，及以被告泰
17 贊公司名義向台糖公司申購系爭土地，於收到台糖公司同意
18 申購函後，以被告賴哲正80%、陳慧娟20%比例出資繳納價
19 款。被告泰贊公司名下系爭建物，以被告賴哲正為連帶保證
20 人，向合迪公司抵押貸款950萬元，非經被告賴哲正同導不
21 得移轉或設定他項權利或辦理抵押貸款，被告賴哲正同暎以
22 被告泰贊公司名義支付原告陳慧娟200萬元，作為繳納合迪
23 公司抵押貸款1~6期，業經原告陳慧娟簽收。而台糖公司於1
24 09年10月19日函知被告泰贊公司，對被告泰贊公司租用系爭
25 土地並申請承購，表明目前未有出售計畫。嗣原告陳慧娟於
26 109年10月29日以被告泰贊公司公司名義與泰新公司簽訂租
27 賃轉讓協議，將被告泰贊公司名下系爭建物及對台糖公司所
28 有系爭土地自97年7月1日起至117年6月30日租賃權移轉予泰
29 新公司。嗣原告陳慧娟於109年12月4日以被告泰贊公司名義
30 與泰新公司簽立附約，變更原付款方式增列由被告泰贊公司
31 先行排除系爭建物租約及清空交屋，泰新公司付款期限及辦

01 理塗銷貸款。被告泰贊公司於109年12月29日變更名稱，更
02 名前為賴讚建設有限公司等情，有經濟部商工登記公示資料
03 查詢服務、泰贊公司變更登記表、系爭協議書、台灣糖業股
04 份有限公司中彰區處109年10月19日中月資字第1094207501
05 號函、租賃轉讓協議，及附約可稽（本院卷第15至26、51、
06 57、87、119至125頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

07 (二)原告陳慧娟依系爭協議書第三條第(一)項之約定，及民法第54
08 9條第2項規定，請求被告賴哲正給付192萬元及法定遲延利
09 息無理由：

10 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
11 允為處理之契約；當事人之任何一方，得隨時終止委任契
12 約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文。而委任契
13 約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，故不論有
14 無報酬，因何理由，依民法第549條第1項規定，均得隨時予
15 以終止，縱使當事人間有不得終止之特約，如其信賴關係已
16 動搖，倘使委任人仍受限於特約，強令其繼續委任，實與成
17 立委任契約之基本宗旨有違，是委任契約不論有無報酬，或
18 有無正當理由，均得隨時終止，故不得以特約排除民法第54
19 9條第1項規定之適用（最高法院62年台上字第1536號判例，
20 85年度台上字第1864號、98年度台上字第218號、110年度台
21 上字第349號裁判要旨參照）。次按當事人主張有利於己之
22 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
23 定有明文。又主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關
24 係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張
25 有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字
26 第887號裁判要旨參照）。因此，原告對於自己主張之事實
27 已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對
28 之主張者，則被告對反對之主張，亦應負證明之責，此為舉
29 證責任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號裁判要旨可
30 資參照）。

31 2.又當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損

01 害賠償責任，但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終
02 止契約者，不在此限，民法第549條第2項亦有明定。而民法
03 第549條第2項規定「於不利於他方之時期終止契約者，應負
04 損害賠償責任」，其所謂「損害」，係指不於此時終止，他
05 方即可不受該項損害而言，非指當事人間原先約定之報酬
06 （最高法院62年台上字第1536號判例、84年台上字第1037號
07 判決意旨參照）。換言之，委任契約終止時所生之損害，上
08 開條文既有特別規定，自不包括預期所能獲得之利益在內。
09 本件原告陳慧娟主張依系爭協議書第三條第(一)項之約定，及
10 民法第549條第2項規定，請求被告賴哲正損害賠償，為被告
11 賴哲正所否認，是原告陳慧娟自應就被告賴哲正係因非可歸
12 責於原告陳慧娟之事由，於事務處理未完畢前終止委任契
13 約，暨被告賴哲正係於不利於原告陳慧娟之時期終止契約，
14 及原告陳慧娟受有損害之有利於己之事實負舉證之責。

15 3.原告陳慧娟與被告賴哲正於108年10月17日系爭協議書，雖
16 第三條第(五)項約定「雙方同意於本協書簽訂後二年內，如乙
17 方（即原告陳慧娟）未能申購上開台糖上開土地完成，本協
18 議視為終止。乙方應無條件履行本條第(三)所定之義務。但仍
19 有申購成功之可能，得經雙方協議再延長時間。」，惟系爭
20 協議書既係被告賴哲正將其名下所有被告泰贊公司之股權即
21 出資額暫時登記在原告陳慧娟名下，以為被告賴哲正委任原
22 告陳慧娟向台糖公司承購系爭土地，及出租系爭建物，並以
23 系爭建物租金充作委任報酬之借名契約關係，有系爭協議書
24 可按，依其性質及目的又非不得終止契約關係，則依「當事
25 人之任何一方得隨時終止委任契約」（民法第549條第1項）
26 之規定，自無不許期前終止。

27 4.原告陳慧娟依系爭協議書，受任處理向台糖公司承購被告泰
28 贊公司向台糖公司租用之系爭土地，既經台糖公司中彰區處
29 於109年10月19日以中月資字第1094207501號函示如說明二
30 「本案土地毗鄰北側同段1072地號等筆土地，屬本公司完整
31 區塊土地，目前未有出售計畫」等語，有台糖公司上開函文

01 可參，顯見原告陳慧娟已無法完成向台糖公司承購系爭土地
02 之委任事務，亦難以達成系爭協議書簽立之目的，原告陳慧
03 娟復未舉證有何能向台糖公司承購系爭土地之有利事實，應
04 認系爭協議書於斯時即已終止。徵以原告陳慧娟以被告泰贊
05 公司名義與泰新公司於109年10月29日簽立租賃移轉協議，
06 將被告泰贊公司名下所有系爭建物權利及對台糖公司承租系
07 爭土地之租賃權，均出賣移轉予泰新公司，有租賃移轉協議
08 可稽（本院卷第23至26頁），亦知原告陳慧娟難以達成系爭
09 協議書委任事項而已終止系爭協議書，否則豈能將系爭協議
10 書所載標的物之被告泰贊公司所有系爭建物及對台糖公司承
11 租系爭土地權利均移轉予泰新公司？又由被告賴哲正向原告
12 陳慧娟借名登記被告泰贊公司之股權（出資額）至遲於109
13 年12月29日已移轉登記為周成春所有，有被告泰贊公司變更
14 登記表可稽，益證系爭協議書於斯時早已終止。況原告陳慧
15 娟又於109年12月4日再以被告泰贊公司名義與泰新公司簽立
16 附約，以解決排除系爭建物上原承租戶、交付系爭建物、與
17 台糖公司換約、塗銷貸款等事，有附約可稽（本院卷第57、
18 59頁），益證系爭協議書委任事項理應已終止。

19 5.系爭土地既經台糖公司函知無出售計畫，原告陳慧娟亦全程
20 參與系爭建物及系爭土地承租權利移轉過程，倘許原告陳慧
21 娟依系爭協議書請求報酬，按其情形，顯然違反民法第148
22 條第2項「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」
23 之規定，被告賴哲正對原告陳慧娟全權代辦申購系爭土地之
24 信賴基礎已產生動搖，兩造間之信賴基礎已喪失，自有民法
25 第549條第1項規定終止系爭協議書事由，系爭協議書業經本
26 院認定如前述而已終止，而系爭協議書終止之原因，係因原
27 告陳慧娟使其無法達成委任事務所致，足見系爭協議書之終
28 止係出於可歸責於原告陳慧娟之事由所致。是原告依系爭協
29 議書第三條第(一)項之約定，請求委任報酬，尚屬無據。

30 6.系爭協議書既因可歸責於原告陳慧娟之事由而終止，原告陳
31 慧娟依民法第549條第2項規定，請求被告賴哲正按其應得報

01 酬計算損害賠償192萬元，亦屬無據。況系爭協議書於終止
02 前，原告陳慧娟是否確能完成系爭協議書之委任事務，尚屬
03 未定，難認係於不利於原告陳慧娟之時期終止上開契約。再
04 縱認系爭協議書係於不利於原告陳慧娟之時期終止，惟原告
05 陳慧娟係主張依民法第549條第2項規定，被告賴哲正應賠償
06 其於系爭協議書終止前應得之報酬192萬元，依前開說明，
07 上開報酬192萬元，並非屬民法第549條第2項前段規定所指
08 之損害，而原告陳慧娟就終止系爭協議書究竟受有如何損
09 害、損害金額又為若干，及何以於不利原告陳慧娟之時期終
10 止，並未舉證以實其說，自難徒因系爭協議書之終止，即認
11 被告賴哲正應負損害賠償責任。是原告陳慧娟依民法第549
12 條第2項規定請求被告賴哲正賠償損害192萬元，亦屬無據。

13 7.從而，原告陳慧娟依系爭協議書第三條第(一)項、民法第549
14 條第2項等規定，請求被告賴哲正應給付192萬元，及自起訴
15 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無
16 理由，應予駁回。原告陳慧娟之訴既經駁回，其假執行宣告
17 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

18 (三)原告莊福基請求被告泰贊公司給付租賃轉讓協議之居間報酬
19 無理由：

20 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他人報告訂約之機會或為
21 訂約媒介、他人給付報酬之契約。如依情形，非受報酬即不
22 為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，
23 按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。民法
24 第565條、566條定有明文。次按當事人主張有利於己之事
25 實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
26 明文，是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
27 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
28 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
29 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判
30 決要旨參照）。本件原告莊福基主張其與被告泰贊公司間有
31 居間契約等情，為被告泰贊公司所否認，揆諸前開條文及判

01 決意旨，自應由原告就此部分事實負舉證責任。原告固提出
02 租賃轉讓協議、泰讚柳豐路代付款明細等件為證（本院卷第
03 21至26、145頁），惟觀之上開文件，至多僅得證明泰贊公
04 司與泰新公司就系爭建物及系爭土地承租權轉讓之協議，系
05 爭建物補償金、押金等情，難憑此遽認原告莊福基與被告泰
06 贊公司間有何關連，又因此有何居間契約關係。且縱認原告
07 莊福基與被告泰贊公司間有居間關係，亦未見就居間報酬之
08 計算有達成何等合意。而原告所提出泰讚柳豐路代付款明細
09 上雖有記載「泰讚佣金3%360,000元扣192,000、242,000元
10 （192,000、242,000元上均劃有二橫線刪除）=168,000」、
11 「本次請款168,000元正」字樣，惟並無原告莊福基、被告
12 泰贊公司之任何簽名、用印，原告莊福基究竟與何人就所謂
13 居間報酬之收取達成合意，均無從判斷，實難認原告莊福基
14 此部分主張為真實。

15 2.雖被告泰贊公司現法定代理人周成春稱有聽到被告賴哲正說
16 等系爭建物交付伊後，要給原告莊福基仲介費部分，伊不知
17 道金額，且無書立任何書面等語，惟原告莊福基既未能舉證
18 證明原告莊福基對被告泰贊公司有居間報酬債權，且周成春
19 所稱聽聞內容既經被告賴哲正否認，亦與被告泰贊公司究否
20 與原告莊福基有成立居間報酬約定無關，原告莊福基主張依
21 居間契約及民法第566條等規定，請求被告泰贊公司給付居
22 間報酬，自屬無據。

23 3.從而，原告莊福基依居間契約、民法第566條等規定，請求
24 被告泰贊公司應給付原告莊福基85萬元，及自起訴狀繕本送
25 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應
26 予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
02 民事第五庭 法 官 林秀菊

03 正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 2 月 15 日
07 書記官 劉子瑩