

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第458號

原告 蔡恩惠

被告 黃金融

訴訟代理人 王有民律師

複代理人 曾澤宏律師

上列當事人間請求居間調解人之報酬事件，本院於民國112年7月6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、原告主張：

(一)緣訴外人即被告之父黃石義、叔叔黃石德（下稱黃石義等2人）於民國105年11月17日與訴外人大毅建設股份有限公司（下稱大毅公司）簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），約定由黃石義等2人提供共有坐落臺中市○○區○○段000○○○○○○○○地號土地（下合稱113之16等3筆土地，如單指其一則逕稱地號）為建築基地，由大毅公司分作2期逐次開發合建房屋，第1期在北鄰臺中市○○區○○路○○○○○○地號土地上規劃4戶店鋪，及在南鄰8米計畫道路【即同段207地號土地（下稱207地號土地）】之113之20地號土地上規劃4或5戶住宅（下稱原第1期計畫）；第2期在北鄰207地號土地之206之10地號土地上私設6米道路和規劃10戶住宅（下稱原第2期計畫；與原第1期計畫合稱原合建案），黃石義等2人並應於簽約後1個月內，交付207地號土地共有人所簽立之土地同意書予大毅公司。

(二)詎黃石義等2人未依約交付207地號土地之土地同意書予大毅公司，致原第1期計畫中之113之20地號土地及原第2期計畫之206之10地號土地均未能申請建築執照及通行道路，無法開發興建房屋，而與大毅公司發生合建契約履約爭議。被告

01 乃於108年1月1日，在被告家中，口頭委託伊出面與大毅公
02 司協商調解黃石義等2人之履約紛爭，並交付如本院卷一第2
03 5頁所示「地主意見」（下稱系爭地主意見）予伊。經伊歷
04 經數月準備資料，並與黃石義等2人、大毅公司及其他地主
05 溝通及斡旋後，終使大毅公司與黃石義等2人、訴外人即被
06 告配偶李月雲於109年1月8日簽立補充協議書（下稱系爭補
07 充協議），將大毅公司因原第1期計畫而分配取得之113之20
08 地號土地、權利範圍全部及自113之16地號土地分割出之同
09 段113之30地號土地（下稱113之30地號土地）、權利範圍全
10 部，面積共計191.71坪，與黃石義等2人、李月雲所有206之
11 10地號土地、權利範圍全部與同段206之12地號土地（下稱2
12 06之12地號土地）、應有部分10000分之7188進行互易，並
13 將被告所有同段204之1地號土地（面積95.56坪，下稱204之
14 1地號土地）納入合建案，以連接南側10米之臺中市太平區
15 新光巷對外通行，而將原第2期計畫所定合建內容變更為興
16 建地上12層地下2層集合式住宅大樓，且無須再通行207地號
17 土地（下稱變更後第2期計畫）。

18 (三)伊既於109年1月8日即完成委任事務，依習慣或依委任事務
19 之性質，被告應給與報酬。而被告因系爭補充協議之簽立，
20 使其所有之204之1地號土地得加入合建案，因而使黃石義等
21 2人、李月雲等地主於互易後取得面積共計191.71坪之113之
22 20、113之30地號土地，經扣除原未納入合建範圍之204之1
23 地號土地面積95.56坪，仍增加取得土地面積96.15坪。參考
24 鄰近土地之成交實價登錄價格為每坪新臺幣（下同）32萬
25 元，以信義房屋之服務報酬係按買賣成交價額4%計算，伊
26 得請求服務報酬123萬元。退步言之，系爭合建契約原保留2
27 06之10地號土地中之24.52坪未納入合建，故加計204之1地
28 號土地之面積後，共計120.08坪原均不在系爭合建契約之範
29 圍。上開120.08坪土地既經伊磋商斡旋後，始據納入系爭補
30 充協議而為合建基地，伊亦得按此土地面積、前揭鄰近土地
31 成交實價登錄價格及信義房屋服務報酬計算方式，請求被告

給付服務報酬123萬元等情。爰依委任法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告123萬元，及自109年1月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：伊係委任訴外人即仲介林淑惠居中協商與大毅公司間之履約紛爭，並將系爭地主意見交予林淑惠；經林淑惠與黃石義等2人、其他地主及大毅公司數月溝通、協調，黃石義等2人及其他地主方於109年1月8日與大毅公司簽立系爭補充協議，兩造間並無委任關係存在。至林淑惠為處理伊委任之事務，另委託原告處理相關合建圖面設計修改、契約文字繕打等細節內容，乃林淑惠與原告間內部委任關係，與伊無關。縱兩造間有委任關係，原告未舉證證明本件依習慣或委任事務之性質應給與報酬，且黃石義等2人於簽立系爭補充協議之同時，亦將204之1地號土地與同段206之13、206之14地號土地（下各稱地號）出賣予大毅公司，故黃石義等2人與大毅公司交換合建土地，彼此價值相當，並無增加取得土地面積96.15坪之情事。又黃石義等2人依系爭合建契約約定，係提供113之16等3筆土地全部與大毅公司合建，並未於206之10地號土地中保留24.52坪等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第19至23、359至361頁）：

（一）黃石義等2人於105年10月16日，與訴外人即原告任實際負責人之佑勤開發建設有限公司（下稱佑勤公司）簽立合建契約書（下稱佑勤合建契約），約由黃石義等2人提供其等共有之113之16等3筆土地與佑勤公司合建房屋，第1期在北鄰臺中市○○區○○路○○○○地號土地上規劃4戶店鋪，及在南鄰8米計畫道路（即207地號土地）之113之20地號土地上規劃4或5戶住宅；第2期在北鄰207地號土地之206之10地號土地上私設6米道路和規劃10戶住宅；仲介林淑惠則擔任佑勤合建契約之見證人。

（二）大毅公司與黃石義等2人約定合建，黃石義等2人即於105年1月17日，經被告代理而與大毅公司簽訂系爭合建契約，約

01 定由黃石義等2人提供113之16等3筆土地為建築基地，由大
02 毅公司分作2期逐次開發合建房屋，第1期在北鄰臺中市○○
03 區○○路○○○○地號土地上規劃4戶店鋪，及在南鄰8米
04 計畫道路（即207地號土地）之113之20地號土地上規劃4或5
05 戶住宅（即原第1期計畫）；第2期在北鄰207地號土地之206
06 之10地號土地上私設6米道路和規劃10戶住宅（即原第2期計
07 畫），並由大毅公司負責規劃設計、請照作業及營造施工等
08 事項；黃石義等2人、被告均有親自簽名，林淑惠則擔任系
09 爭合建契約之見證人。

10 (三)佑勤公司有將先前黃石義等2人交付之相關合建文件（即如
11 本院卷一第317至350頁、卷二第29頁所示證物15至22，及如
12 本院卷一第245、253、267、363頁所示被證3、4之配置
13 圖），直接交接予大毅公司承受。

14 (四)207地號土地於系爭合建契約簽立時，為黃石義等2人與第三
15 人共有。

16 (五)113之16地號土地於106年7月13日間經分割出113之30地號土
17 地。206之10地號土地於同年月19日經分割出206之12、206
18 之13、206之14地號土地。同段205地號土地（下稱原205地
19 號土地）於107年間經整併至同段204地號土地，並再分割出
20 204之1地號土地。

21 (六)大毅公司於107年6月間，即依系爭合建契約之約定，在113
22 之16地號土地興建完成4戶店鋪，並已移轉所有權予黃石義
23 等2人完畢。黃石義等2人亦於107年12月6日，將113之20、1
24 13之30地號土地所有權移轉登記予大毅公司。

25 (七)被告與訴外人即黃石義之子黃富彥曾於108年1月1日，代表
26 黃石義等2人簽立如本院卷一第25頁所示系爭地主意見。系
27 爭地主意見正本現由原告持有。

28 (八)大毅公司於108年3月25日寄發律師函予黃石義等2人，以黃
29 石義等2人未依系爭合建契約第2條第5項約定取得207地號土
30 地共有人之土地同意書，且在原第1期計畫開發期間，207地
31 號土地之共有人阻礙該地鋪設，又黃石義等2人對207地號土

01 地與同段196地號土地（下稱196地號土地）所有權人提起確
02 認通行權訴訟，經本院以107年度重訴字第240號判決（下稱
03 240號判決；所涉民事事件下稱240號事件）駁回為由，指摘
04 黃石義等2人違反合建契約書精神及涉犯詐欺罪嫌。

05 (九)被告於108年11月17日，代表黃石義等2人書立如本院卷一第
06 27至28頁所示同意書（下稱11月17日同意書）；於同年12月
07 6日，代表黃石義等2人書立如本院卷一第29至31頁所示同意
08 書（下稱12月6日同意書）；於同年12月17日，代表黃石義
09 等2人書立如本院卷一第33至35頁所示同意書（下稱12月17
10 日同意書）。原告持有上開同意書正本。

11 (十)黃石義等2人、黃富彥、被告配偶李月雲於108年12月25日，
12 與大毅公司簽立如本院卷一第37至38頁所示合建要約書（下
13 稱12月25日要約書）；林淑惠、原告並分別在最後見證人欄
14 位之「仲介者」欄及「協調者」欄位簽名。

15 (十一)黃石義等2人、黃富彥、李月雲於109年1月8日與大毅公司簽
16 立系爭補充協議，約定如下，林淑惠並在最後見證人欄位簽
17 名；被告亦有以黃石義等2人之委任人身分，在系爭補充協
18 議上簽名：

19 1.將大毅公司因原第1期計畫而分配取得之113之20、113之30
20 地號土地、權利範圍均全部（面積共計約191.07坪），與黃
21 石義等2人所有206之10地號土地、權利範圍全部與206之12
22 地號土地、應有部分10000分之7188（換算後面積共計約19
23 1.07坪）進行互易。

24 2.將系爭合建契約之原第2期計畫及相關權利義務關係，變更
25 為系爭補充協議所載之合建案，由黃石義等2人、李月雲將2
26 06之12地號土地、應有部分10000分之2812及206之13、206
27 之14、204之1地號土地、權利範圍均全部，與大毅公司上開
28 經交換取得之206之10地號土地、權利範圍全部與206之12地
29 號土地、應有部分10000分之7188進行合建，興建地上12層
30 地下2層集合式住宅大樓（即變更後第2期計畫）。

31 (十二)被告於系爭補充協議簽立後，曾於109年4月23日在如本院卷

01 一第283頁所示原證10圖面上簽名。

02 (三)被告、黃石德、李月雲業於110年4月15日，以同年3月26日
03 買賣為原因，將黃石義等2人因交換取得之113之20地號土地
04 所有權移轉予第三人。

05 (四)原告曾於110年6月15日，寄發110年佑字第1100621-001號函
06 予被告。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一)兩造並未於108年1月1日達成委任契約之意思表示合致，而
09 無委任關係存在：

10 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
15 高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。次按稱委
16 任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處
17 理之契約，民法第528條亦有明定。委任係屬契約，自須當
18 事人就一方委託他方處理事務、他方允為處理達成意思表示
19 合致，始克成立。且主張委任契約成立者，應舉證證明當事
20 人有達成委任契約之意思表示合致。原告主張被告於108年1
21 月1日，在被告家中，口頭委託原告出面與大毅公司協商調
22 解黃石義等2人之履約紛爭，兩造因而成立委任契約等語，
23 為被告否認，揆之前揭規定及說明，自應由原告就兩造於是
24 日確有達成委任契約之意思表示合致乙節，負舉證責任。

25 2.原告雖以其執有系爭地主意見、11月17日同意書、12月6日
26 同意書、12月17日同意書、12月25日要約書之正本，11月17
27 日同意書、12月6日同意書、12月17日同意書亦記載「此致
28 蔡恩惠」等詞，其並有在12月25日要約書之「協調者」欄親
29 簽。且其歷經數月準備資料、與建築師討論模擬建築規劃以
30 形成適當調解方案，並在黃石義等2人、大毅公司及其他地
31 主間往返溝通及斡旋，終使大毅公司與黃石義等2人、被告

01 配偶李月雲於109年1月8日簽立系爭補充協議為由，主張依
02 經驗法則與論理法則，應可推認被告有委任其調解違約糾
03 紛，故兩造於108年1月1日有達成委任契約意思表示合致云
04 云，並援引系爭地主意見（見本院卷一第25頁）、11月17日
05 同意書（見本院卷一第27至28頁）、12月6日同意書（見本
06 院卷一第29至31頁）、12月17日同意書（見本院卷一第33至
07 35頁）、12月25日要約書（見本院卷一第37至38頁）、系爭
08 補充協議（見本院卷一第39至43、399至417頁）、被告於10
09 9年4月23日簽名之圖面（見本院卷一第283至288頁）、原告
10 與林淑惠間；林淑惠與詹雅慧間；詹雅慧與訴外人即大毅公
11 司協理魏誠誌間；原告與魏誠誌間LINE通訊軟體（下稱LIN
12 E）對話紀錄（見本院卷一第177至201頁，卷三第87頁）、
13 系爭補充協議草稿（見本院卷二第191至202、205至208
14 頁）、自108年7月8日起至同年12月6日止之歷次建築規劃圖
15 面與開發坪效分析表（見本院卷二第255至353頁）為據。惟
16 查：

17 (1)觀諸系爭地主意見所載「頃因地主健康危急緊急住院和8米
18 計畫道路通行權訴訟未了，基此等情變化和彼間合建未即動
19 工而為協商，地主提出下列三個方案意見…」（見本院卷一
20 第25頁），僅可知黃石義等2人為與大毅公司進行協商，因
21 而提出如系爭地主意見所示3個方案，並無隻字提及委任原
22 告處理事務之意。而原告客觀上持有系爭地主意見之正本乙
23 事，亦不足推謂兩造即曾於108年1月1日達成委任契約之意
24 思表示合致。

25 (2)參以：

26 ①證人李月雲結證稱：伊公公黃石義中風後，於107年12月27
27 日住加護病房，因為大毅公司林總和魏副總有來加護病房探
28 望黃石義，伊等就在病房外討論建案要怎麼走下去，魏副總
29 說同意伊等從204之1地號土地開2米路作為挖管線之道路，
30 繼續走蓋透天宅之第2期合建方案。伊等在醫院講好此方案
31 後，隔2、3天、在拿系爭地主意見之前，林總、魏副總、原

告、訴外人即佑勤公司小姐詹雅慧及林淑惠來伊家，討論內容是第1期合建之4戶；之後林淑惠還有再來找伊等討論，林淑惠說大毅公司認為他們在196地號土地部分告不贏，希望還是走公寓的合建方式，即把原第2期計畫改成公寓大樓。在此之後，林淑惠和原告於108年1月1日一起將系爭地主意見拿來伊家，當天被告、黃富彥均在場；系爭地主意見上之第1、2、3案均係林淑惠與伊等於該日之前即討論出來的，上面之數字亦是林淑惠填的，3個方案從中選1個；系爭地主意見第1案是191坪互相交換，即是林淑惠之前跟伊等講的互相交換後改建成公寓，原本透天戶是要在206之10地號土地上建10戶，每戶3樓半，改建成公寓後，則建1棟大樓、共12層，此方案是林淑惠提出之方案；第2、3案則是當初林淑惠問伊等有何意見，所以伊等提出此方案。當天林淑惠還在說服伊婆婆同意改建成大樓，但伊婆婆還是不同意，其他大部分是林淑惠向黃富彥講解如果改建公寓，分得坪數還是與第1期一樣，後來黃富彥、被告都有同意，所以黃富彥、被告才在系爭地主意見上簽名，目的是同意大毅公司可以把原第2期計畫改建成公寓。108年1月1日當天，被告未跟原告提到希望原告出面與大毅公司協調黃石義等2人與大毅公司合建之事情等語（見本院卷三第13至17、20至21頁）。

- ②核與證人林淑惠結證述：伊與被告地主間有仲介委任關係，和原告則為2、30年好朋友。伊於被告父親中風後、108年1月1日前，即與地主們開始討論系爭地主意見所載內容，以協商溝通變更合建條件。伊有和原告講這個內容，原告說大毅公司希望把地主意見做成書面，請地主和被告簽名確認，以便大毅公司開會使用；原告並將上開地主意見做成系爭地主意見。因為當初系爭合建契約是佑勤公司轉給大毅公司承接，原告希望有變更條件內容都要第一時間跟原告報告；（問：佑勤公司為何要關心合建條件變更？）原告曾跟伊說，大毅公司高層有聲音懷疑佑勤公司把不能蓋的土地轉給大毅公司做，以致大毅公司資金無法回收。原告打成書面

01 後，伊和原告、佑勤公司員工詹雅慧於108年1月1日，到地
02 主家給他們簽名；當天被告未提到希望原告出面與大毅公司
03 協調黃石義等2人合建之事。地主於該日把系爭地主意見交
04 給伊，因系爭地主意見當下只有1份，伊自己沒有留存，直
05 接轉交給原告，原告跟伊說他要去大毅公司開會等語大致相
06 符（見本院卷三第22至23、27頁）。

07 ③由李月雲、林淑惠上揭證詞，可知系爭地主意見所載協商方
08 案，實為林淑惠與地主於108年1月1日前即共同討論得出，
09 僅由原告將該等意見繕打製作成系爭地主意見，且被告於10
10 8年1月1日並未口頭委託原告出面與大毅公司協商調解黃石
11 義等2人之履約紛爭，亦係將系爭地主意見交予林淑惠處
12 理，而原告所以取得系爭地主意見之正本，乃因林淑惠逕將
13 該正本交由原告收執。再考之原告曾傳送LINE訊息予林淑惠
14 稱：「原本，你是說要我來遊說大毅改建大樓，那麼月雲夫
15 婦和你們都會希望我來蓋哲朝南6戶住宅，我是擔心金融和
16 石義的態度而有說我不敢想，但不是說我不要，我只是希望
17 合約當事人不要誤會的衍生爭議問題，和妳們的住宅也要儘
18 快完成就好。…」，有前載原告與林淑惠間LINE對話紀錄可
19 佐（見本院卷一第181頁），益見原告當係受林淑惠之請
20 託，方協助遊說、協調大毅公司接受合建條件之變更。是要
21 難認被告於108年1月1日確有口頭委託原告出面與大毅公司
22 協商調解黃石義等2人之履約紛爭。

23 ③關於原告主張其於108年1月1日以後，有在黃石義等2人、大
24 毅公司與其他地主間溝通及斡旋一節：

25 ①11月17日同意書、12月6日同意書、12月17日同意書係由原
26 告先繕打製作，嗣被告及李月雲曾與原告碰面並簽立上開同
27 意書等情，固為被告所自承（見本院卷一第68、155、212
28 頁）。而依李月雲結證稱：108年1月1日以後，原告有去伊
29 家拜訪過4次，有3次是寫同意書，1次是拿建設圖，伊等都
30 是在外面開會後，原告才和詹雅慧來伊家；原告拿建設圖，
31 告知伊等大毅公司之意思，問伊等是否同意。除簽同意書之

01 3次外，林淑惠還有約伊等去外面見面開會3次，這與簽同意
02 書之3次是不同天；第1次是在星巴克太平店，原告拿大毅公
03 司之繪製圖給伊等參考，店面是8.45米、路邊好像6米，公
04 寓門廳在中間，這就是第1次同意書簽的內容，表示伊等同
05 意大毅公司之繪圖；第2次是在林淑惠家，原告說大毅公司
06 不同意門廳在中間，門廳挪到右邊4.5米，店面改成6米2
07 間，這就是第2次同意書之內容；第3次在林淑惠家，也是原
08 告拿大毅公司圖面來，說大毅公司希望店面改5.15米，討論
09 完後，才會簽第3次同意書等語（見本院卷三第17至20
10 頁），林淑惠結證以：108年1月1日以後，原告有請伊約時
11 間要去被告家，討論大毅公司、建築師畫圖及開會結果，伊
12 印象中有5、6次，討論地點一開始是伊家，也有在星巴克或
13 被告家等語（見本院卷三第23、25頁）；佐之前載LINE對話
14 紀錄（見本院卷一第177至201頁，卷三第87頁）、系爭補充
15 協議草稿（見本院卷二第191至202、205至208頁）、自108
16 年7月8日起至同年12月6日止之歷次建築規劃圖面與開發坪
17 效分析表（見本院卷二第255至353頁）內容，雖亦可知原告
18 於108年1月1日以後，確曾歷經數月準備資料、與建築師討
19 論模擬建築規劃，並在黃石義等2人、大毅公司及其他地主
20 間往返溝通及斡旋，復曾於系爭補充協議簽訂前，協助修正
21 系爭補充協議草稿內容。

22 ②然原告於108年1月1日以後，客觀上曾積極介入黃石義等2人
23 與大毅公司間合建條件變更之協商，並有與李月雲或被告就
24 合建方案進行討論一節，非得遽謂原告必係因與被告有委任
25 關係存在，始為此等行為。而細繹11月17日同意書、12月6
26 日同意書、12月17日同意書內容（見本院卷一第27至35
27 頁），固堪認黃石義等2人同意將原第2期計畫改為興建電梯
28 公寓大樓，及以各該同意書所載條件與大毅公司合建、分
29 配，且各該同意書最末點下方均載有「此致蔡恩惠（為協助
30 合建雙方調和者）」。惟上情僅可證黃石義等2人曾於各該
31 同意書之簽立日期，向原告表示其等同意前揭合建條件，俾

01 使原告得憑此內容與大毅公司商談；此與原告究係基於何地
02 位繕打製作各該同意書及與大毅公司協商、或被告有無於10
03 8年1月1日委任原告處理黃石義等2人與大毅公司間之履約糾
04 紛，要屬二事。且由前揭同意書係記載原告為「協助『合建
05 雙方』調和者」，並非僅協助被告或黃石義等2人進行協
06 商，亦難推謂原告即係受被告委任處理協商事務。再依12月
07 25日要約書及系爭補充協議內容（見本院卷一第37至42
08 頁），僅可認黃石義等2人、黃富彥、李月雲與大毅公司先
09 於108年12月25日，就原第2期計畫之變更方式達成初步共
10 識，約定應於1個月內正式締約，嗣並於109年1月8日簽立系
11 爭補充協議，正式變更原第2期計畫內容，殊不足以此事後
12 發生之事實，率謂兩造曾於108年1月1日達成委任契約意思
13 表示合致。且原告縱有在12月25日要約書之「協調者」欄簽
14 名或執有該要約書正本，仍無從推謂即係受「被告」委任處
15 理事務。至依前載被告於109年4月23日簽名之圖面（見本院
16 卷一第283至288頁），僅可知被告有於該日在合建建物正面
17 示意圖、內部平面圖上簽名，尤難執以遽指兩造間存在委任
18 關係。

19 ③況繹之上揭原告與林淑惠間；林淑惠與詹雅慧間LINE對話紀
20 錄內容（見本院卷一第177、187、191至195、201頁），及
21 李月雲結證稱：伊曾和原告加LINE，被告沒有原告之私LIN
22 E。在地主和大毅公司簽合建契約後，伊都是透過林淑惠和
23 原告聯繫，沒有直接和原告聯絡。如本院卷一第28、31、35
24 頁所示11月17日同意書、12月6日同意書、12月17日同意書
25 之附件，係伊傳LINE給林淑惠；第2、3次簽同意書時，原告
26 將伊傳給林淑惠之附件拿來當作同意書附件等語（見本院卷
27 三第13、19頁）；林淑惠前開所證：108年1月1日以後，原
28 告有請伊約時間要去被告家等語（見本院卷三第23頁），及
29 另結證以：原告無法直接和被告通電話，必須透過伊來協
30 調，因為佑勤公司於105年11月17日把契約轉給大毅公司承
31 接後，地主就把有關佑勤公司全部聯絡方式封鎖，認為以後

01 透過伊聯繫大毅公司即可等語（見本院卷三第25、27至28
02 頁），顯見原告並無被告之聯絡方式，而李月雲雖有原告之
03 LINE帳號，惟於黃石義等2人與大毅公司簽立系爭合建契約
04 後，亦未再與原告直接聯絡；且被告、李月雲就與原告之會
05 面時間、合建方案或系爭補充協議草稿之修正等事務，皆僅
06 透過林淑惠與原告接洽、傳達。衡諸一般社會經驗，果若被
07 告於108年1月1日確有委任原告與大毅公司進行協商調解履
08 約糾紛，李月雲為被告之配偶，亦非無原告之LINE帳號，大
09 可解除封鎖逕與原告聯繫確認相關事宜，以求溝通速效，誠
10 無於商議變更合建條件期間，均堅持僅透過林淑惠聯絡之
11 理。原告就此固主張：被告曾將207地號土地應有部分之一
12 部無償贈與林淑惠之家人，故被告與林淑惠關係匪淺，囑託
13 林淑惠代為聯繫伊應合常情云云（見本院卷一第308頁，卷
14 二第179頁）。惟縱令被告將207地號土地應有部分之一部無
15 償贈與林淑惠之家人，或與林淑惠關係匪淺等情屬實，仍無
16 從推謂被告必有囑託林淑惠代為聯繫原告。原告所陳上詞，
17 諉難憑採。據此，尤彰原告主張其係受被告委任與大毅公司
18 協調云云是否可信，實甚有疑。

19 (4)原告雖又主張：黃石義等2人前就207、196地號土地對訴外
20 人提起確認通行權訴訟，經240號事件於108年3月11日判決
21 黃石義等2人敗訴。由此可推認被告於240號事件判決前2個
22 月即預料判決結果，因而邀約伊至被告家中商討，並擬定系
23 爭地主意見交待伊與大毅公司協調云云（見本院卷二第227
24 至228頁）。查黃石義等2人依系爭合建契約第2條第5項約
25 定，應提供207地號土地共有人簽立之土地同意書予大毅公
26 司，有系爭合建契約可稽（見本院卷二第169頁）。而黃石
27 義等2人與207地號土地之部分共有人於107年4月間，以渠等
28 如欲指定建築線，須取得其餘共有人出具以207地號土地供
29 作通行道路之同意書，然渠等在207地號土地鋪設柏油路期
30 間，遭其餘共有人阻撓為由，提起確認通行權訴訟；經本院
31 以240號事件受理，於108年3月11日判決黃石義等2人與該案

01 共同起訴之共有人敗訴等情，有240號判決可憑（見本院卷
02 一第169至176頁），且經調取240號事件全卷核閱無誤（240
03 號事件其餘與本件判斷無關之請求，於茲不贅）。固可知黃
04 石義等2人迨至107年4月間，尚未能依約交付207地號土地之
05 土地同意書予大毅公司，且其等所提確認通行權訴訟於108
06 年3月11日獲判敗訴。惟上情洵無從推論被告確得於判決前
07 之同年1月1日即預料判決結果，更與被告有無於是日委託原
08 告與大毅公司協調無關。原告前開主張，無可憑取。

09 (5)另稽之黃石義等2人迨至107年4月間，尚未能交付207地號土
10 地之土地同意書予大毅公司，衡情應有礙系爭合建契約之如
11 期履行。而依原告自承：伊因故要求解除佑勤合建契約，並
12 請託伊之友人即大毅公司董事長指派團隊承接佑勤合建契
13 約，大毅公司乃經伊推介而來；大毅公司係概括承接黃石義
14 等2人與佑勤公司間佑勤合建契約之權利義務（見本院卷一
15 第309頁，卷二第220、243至245頁）；佐以黃石義等2人與
16 佑勤公司原計畫合建之建案型式、分配方法，實與系爭合建
17 契約全然相同，此觀佑勤合建契約暨所附基地規劃配置圖、
18 建材與設備表、協議書（見本院卷一第225至235、245至25
19 3、279頁），與系爭合建契約暨所附基地規劃配置圖、建材
20 與設備表、協議書（見本院卷一第117至123、363至369、37
21 7至379頁，卷二第169至178頁）即明，足見大毅公司所以與
22 黃石義等2人相約合建，實源於原告居中介紹，且大毅公司
23 乃依循佑勤合建契約之既定合建基礎、建案方向，與黃石義
24 等2人簽立系爭合建契約以進行合建。準此，並參以林淑惠
25 前開所證：原告曾跟伊說，大毅公司高層有聲音懷疑佑勤公
26 司把不能蓋的土地轉給大毅公司做，以致大毅公司資金無法
27 回收等語（見本院卷三第23頁），及李月雲另結證以：同意
28 書上記載「此致原告（為協助合建雙方調和者）」，係因原
29 告說大毅公司懷疑原告把有瑕疵之建案轉交給大毅公司，要
30 伊等簽同意書，原告才能拿回去大毅公司開會，表示原告有
31 來找伊等開會等語（見本院卷三第18頁），則原告因慮及大

01 毅公司質疑佑勤公司明知佑勤合建契約恐因事實上障礙無法
02 履約完畢，竟隱匿此情而將該合建案轉由大毅公司承接，造
03 成大毅公司因履約爭議延宕資金回收時程，有損原告業內名
04 聲，因而於自林淑惠處獲悉黃石義等2人有意變更合建條件
05 且經林淑惠請託後，即積極介入協調黃石義等2人與大毅公
06 司間之合建條件變更，容非事理所無。職故，尤難以原告有
07 參與黃石義等2人與大毅公司間合建條件變更之磋商、折衝
08 渠等意見、與建築師商討可能方案或執有相關文書正本為
09 由，遽謂兩造間即有委任關係存在。

10 (6)是以，原告執前詞主張兩造於108年1月1日有達成委任契約
11 意思表示合致云云，無可憑採。

12 3.原告固又主張：被告拜託伊幫忙，並表示倘最後協調好將20
13 4之1地號土地交換成113之20地號土地，會以113之20地號土
14 地與伊合建云云（見本院卷二第15頁，卷三第102頁），並
15 援引其與林淑惠間LINE對話紀錄為據（見本院卷三第87、11
16 1頁）。惟查，觀之上開LINE對話紀錄內容，僅可知林淑惠
17 於107年間某日，向原告抱怨某不詳地點之房屋問題，並對
18 原告稱「月雲說可以換您蓋嗎？」（見本院卷三第111
19 頁）；另原告於不詳時間，向林淑惠稱其係幫忙綜合地主和
20 承購戶之權益與彙整主要重點，倘地主與承購戶見面時所述
21 內容與「地主意見」不同，其恐立場為難等詞，經林淑惠表
22 示會叮嚀被告與李月雲注意、配合，原告乃應以「謝謝哦，
23 希望能讓大家順利如意，我有當『備位』就好。」，林淑惠
24 則覆稱：「我真希望您是正位！」，除無從執以遽認「被
25 告」確曾向原告承諾倘經協調將204之1地號土地交換成113
26 之20地號土地，會以113之20地號土地與原告合建，更與被
27 告有無於108年1月1日與原告成立委任契約無必然關連。原
28 告所陳前詞，殊無足取。

29 4.原告雖復援引被告於110年6月18日寄送予原告之回函，以為
30 兩造間有委任關係存在之佐據（見本院卷二第189頁）。查
31 依該回函所載「（一）…我方地主從未口頭、書面同意與大

01 穀交換後之土地要與蔡恩惠先生、佑勤開發建設有限公司合
02 建…，我方與台端也未簽署仲介契約…。(二)依照中華民國
03 105年11月10日所簽署之『交接備忘錄』甲方為大穀建設
04 (股)公司，乙方為佑勤開發建設有限公司(代表人：蔡恩
05 惠)權利義務皆已明瞭…；即佑勤開發建設有限公司(代表
06 人：蔡恩惠)需把我方地主座落台中市太平區德興段113-1
07 6、113-20、206-10之三筆土地『合建契約書』完成大穀與
08 地主兩方合建，反之會衍生其他未完成合建之問題，即『完
09 成合建』並非僅我方地主責任。(三)…台端附上之附件-
10 3：合約要約書(中華民國108年12月25日簽署)甲方為我方
11 地主，乙方為大穀建設股份有限公司，台端為協調者，顯見
12 台端皆清楚台端應完成之責任義務。(四)綜上所述，台端
13 已以簽署『交接備忘錄』誠實信用原則完成應盡責任義務，
14 即無台端函文內容之『勞務服務費』之情理。」，顯見被告
15 之真意，核係指摘原合建案乃佑勤公司交接予大穀公司承
16 作，且佑勤公司依與大穀公司間簽立之交接備忘錄，本即負
17 有協助黃石義等2人與大穀公司完成合建之義務，故原告係
18 基於該義務擔任12月25日要約書之協調者，被告亦無對原告
19 給付勞務服務費之情理，自無從執被告此部分陳述，推謂兩
20 造間有委任關係存在。是上載回函容難為有利原告之認定。

21 5.綜上，依原告所為舉證，不足證明被告確曾於108年1月1
22 日，在被告家中口頭委託原告出面與大穀公司協商調解黃石
23 義等2人之履約紛爭，兩造並達成委任契約之意思表示合致
24 而成立委任契約等事實，原告係負舉證責任之一方，其舉證
25 責任未盡，自應受不利之認定。是原告依委任法律關係，請
26 求被告給付服務報酬云云，即屬無據。

27 (二)退步言之，本件亦無依習慣或委任事務之性質，應給與委任
28 報酬之情形：

29 按報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報
30 酬者，受任人得請求報酬，民法第547條固有明文。惟按委
31 任契約非以受任人受有報酬為要件，倘受任人主張其得請求

報酬，即應就此有利之事實負舉證之責；民法第547條規定所謂依「習慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之（最高法院88年度台上字第2724號判決意旨參照）。是委任得為無償，且於當事人未約定給付報酬之情形，必以依地方習慣或商業習慣應給與報酬；或受任人本即以該項事務之處理為職業，例如委託開業律師進行訴訟、委託開業會計師從事查證及簽證等，受任人方得請求給付報酬。且主張依習慣或依委任事務之性質應給與報酬者，就此應負舉證責任。查依原告所為舉證，不足證明兩造間有成立委任契約，悉經詳認如前。退步言之，原告並未提出任何證據，證明依地方習慣或商業習慣，應對為他人協商調解合建履約紛爭者給與報酬；或原告本即以處理協商調解合建履約紛爭之事務為職業，則原告主張被告應給付委任之服務報酬云云，尤乏所憑。

五、從而，原告依委任法律關係，請求被告應給付原告123萬元，及自109年1月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、至原告聲請傳訊訴外人即受大毅公司委任之廖建智律師，待證事實為原告係代表地主與大毅公司協調，並有向大毅公司說明改建方案云云；另聲請再次傳訊李月雲，待證事實為林淑惠於另案分割共有物事件為被告之訴訟代理人，且知悉113之16等3筆土地於該事件中之某一分割方案內容；黃石義等2人未將原205地號土地交付予大毅公司合建；林淑惠曾介紹訴外人新大阜管理顧問有限公司（下稱新大阜公司）開闢207地號土地為道路，及仲介新大阜公司與地主就113之20地號土地進行合建，故林淑惠證詞之憑信性有虞云云（見本院卷三第117、135、137至139頁）。然依原告自承：廖建智律師在場時，地主並未在場等語（見本院卷三第135頁），則無論原告在廖建智律師面前有何言論舉措，皆僅為其單方面表述，無從證明兩造間有無何種內部法律關係存在。再本院業

01 已傳訊李月雲到庭為證，且無論林淑惠有無原告上開待證事
02 實所指行為，皆難遽謂林淑惠前揭證言欠缺憑信性，遑論率
03 推兩造有於108年1月1日達成委任契約之意思表示合致，或
04 縱令有原告所稱委任契約存在，依習慣或本件委任事務之性
05 質應給與報酬。是自均無調查必要。又本件事證已臻明確，
06 兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判
07 決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

08 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
11 民事第二庭 法 官 李佳芳

12 正本係照原本作成。

13 對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
14 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提上訴者，應一併繳納
15 上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
17 書記官 顏偉林