

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1517號

原告 黃秣宸  
訴訟代理人 徐文宗律師  
被告 利慶開發有限公司

法定代理人 黃安利  
訴訟代理人 賴忠明律師  
陳心慧律師

受告知訴訟  
人 仲和建築經理股份有限公司

法定代理人 陳志揚

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國114年12月12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、原告主張：被告於民國112年5、6月間經原告居間介紹獲悉  
訴外人謙德建設有限公司（下稱謙德公司）欲出售南投縣○  
里鎮○○○段000○000○000地號土地（下合稱系爭土  
地），幾經原告居間協商系爭土地之買賣事宜，被告最後以  
新臺幣（下同）68,000,000元向謙德公司購得系爭土地（下  
稱系爭買賣），並於112年6月19日簽立不動產買賣契約書、  
不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭買賣契約書），  
且完成所有權移轉登記，被告並將系爭土地信託登記予受告  
知訴訟人仲和建築經理股份有限公司。被告就系爭買賣口頭  
允為給付原告居間報酬，並同意原告於系爭買賣契約書加簽  
介紹人以為居間之憑證，且依原告與訴外人即被告公司法定  
代理人黃安利間112年8月27日Line對話紀錄，其向原告表示

01 「錢都準備好了，我還是獨資，路權去取得，我不會過腳，  
02 還是由你去處理，服務費一樣買方1%，跟賴先生一樣，妳有  
03 跟我說賴先生不用，但我說會給妳1%，就是1%只是是做人原  
04 則，感謝」（下稱系爭對話紀錄），可知兩造間就系爭買賣  
05 存在居間之法律關係，則被告既經原告仲介完成系爭買賣，  
06 自應依約支付成交價金1%計算之居間報酬680,000元予原  
07 告，惟經原告數度催討，被告均拒不給付，爰依民法第565  
08 條、第566條之規定，請求被告如數給付等語。並聲明：(一)  
09 被告應給付原告680,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
10 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告  
11 假執行。

12 二、被告則以：原告為被告與謙德公司仲介系爭土地之買賣，惟  
13 被告於原告仲介之初即有向原告表明倘要支付仲介費用，則  
14 被告無意購買，然係原告主動向被告表示其願不收取買方仲  
15 介費，以爭取被告購買，是原告居中協商系爭土地之買賣僅  
16 係履行其受謙德公司委任、居間之從給付義務，並非受被告  
17 委託。又系爭對話紀錄係因原告曾告知被告系爭土地之臨地  
18 同段717、785地號土地（下稱717、785地號土地）之地主亦  
19 有出售意願，被告考量車道之進出，向原告表示倘717、785  
20 地號土地亦有協助談成買賣，始同意給付1%之仲介費，而非  
21 指系爭土地之買賣。又原告未徵得被告同意事後自行於系爭  
22 買賣契約補簽署名為介紹人，且縱有記載介紹人為原告，然  
23 無任何居間報酬之約定相關文字，亦非系爭買賣契約主給付  
24 義務之內容，是原告據此請求被告給付居間報酬，並無理由  
25 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
26 回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)本件原告主張被告與謙德公司成立系爭買賣，謙德公司以6  
29 8,000,000元將系爭土地賣予被告等事實，為被告所不爭  
30 執，且業據原告提出系爭買賣契約書影本（見本院卷第17至  
31 第30頁）在卷可佐，此部分事實足信為真。至原告主張兩造

01 有就系爭土地之買賣成立居間契約並達成被告須給付原告居  
02 間報酬680,000元之合意，雖提出上有簽署原告為仲介人之  
03 系爭賣契契約書影本（見本院卷第17頁）為據，然為被告所  
04 否認及為爭執，並以上開情詞置辯，是本件所應審究之爭點  
05 厥為：兩造間是否成立居間契約？是否有達成居間報酬680,0  
06 00元之合意？茲論述如後。

07 (二)兩造間就系爭土地買賣是否成立居間契約？

08 1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為  
09 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153條、第565條  
10 定有明文；另契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一  
11 致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自  
12 不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決參  
13 照）。次按，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告  
14 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為  
15 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚  
16 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上字第2  
17 320號判決參照）。是以，當事人一造主張之契約內容或標  
18 的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或  
19 標的達成意思表示一致而成立契約乙節負舉證之責，如其不  
20 能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。又居間  
21 契約之基本要素，除有委託標的物外，至少應包含委託期  
22 間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要事項，且雙方當  
23 事人就上開契約必要之點須意思表示一致，方可成立。本件  
24 原告主張兩造間就系爭土地買賣有成立居間契約並約定居間  
25 報酬云云，其既為主張權利之人，自應先就兩造間存有居間  
26 契約並約定報酬等事負舉證責任。

27 2.原告就其主張固據提出系爭買賣契約書與系爭對話紀錄（見  
28 卷第81至第92頁）為證，惟查：

29 (1)觀諸系爭買賣契約書內容所示，介紹人之簽署位置係立於乙  
30 方(即不動產出買人謙德公司)下方，而非甲方(即不動產買  
31 受人即被告，本院卷第30頁)下方，佐以，原告自承謙德公

01 司已將系爭買賣應支付成交價金1%計算之居間報酬680,000  
02 元給付予伊等語，及①證人陳麗文地政士證稱：被告與謙德  
03 公司簽訂系爭買賣契約過程中，原告曾於113年4月14日後在  
04 系爭買賣契約書上補簽介紹人及署名之行為，是簽署在丙  
05 方，因為甲方是買方，乙方是賣方，丙方是介紹方，看不出  
06 來是甲方或乙方的介紹人，其不清楚是買方或賣方會給她  
07 服務費等語(本院卷第173至第175頁)、②證人張秀蓮地政  
08 士證稱：其僅知悉原告有與謙德公司簽立仲介協議書等語  
09 (本院卷第141頁)，足認原告雖主張其同時仲介買賣雙方云  
10 云，惟何以原告未與買賣雙方均簽立居間契約書面，僅與謙  
11 德公司簽立居間契約書面、未於系爭買賣契約簽立時即於其  
12 上簽署仲介人，而於113年4月14日始補簽於無法辨別為買方  
13 仲介或賣方仲介之位置等重要細節，均未見其提出說明，已  
14 難認兩造間就系爭買賣有成立居間契約之情。

15 (2)況證人張秀蓮地政士證稱：「(問：從112年系爭買賣契約書  
16 到113年4月14日買賣雙方價金協議變更，你有無聽到被告承  
17 諾原告給付仲介費金額、比例?)沒有，我沒有聽過這個，這  
18 是介紹人和原告(應為被告)公司說的，私底下說的如何，當  
19 下訂立契約沒有提到這些費用的問題，我都不清楚。」等語  
20 (本院卷第140頁)；證人陳麗文地政士證稱：「(問：是否知  
21 悉原告與被告有無約定仲介費用?)簽約當天沒有約定。」、  
22 「(問：112年10月17日當天，就你辦理的過程中，有無聽聞  
23 兩造間約定給付仲介費?)這個案子買賣雙方都沒有提到仲介  
24 費，因為兩造似乎認識，都沒有提到仲介費的問題，但是兩  
25 造有說明原告是介紹人。」、「(問：你剛剛有提到，在協  
26 助他們辦理土地買賣事宜時，從來沒有聽到他們有提到仲介  
27 費的事情，當113年4月14日以後黃小姐拿當天的協議書給你  
28 時，說要補簽在112年6月19日的買賣契約上，這個補簽行為  
29 買賣雙方有無同意?所以事實上你並沒有得到雙方的訊息說  
30 原告可以補簽介紹人?)總共有4份契約書，分別為買賣雙  
31 方、代書、履保公司，其中壹份上面有簽介紹人，所以我才

01 同意原告補簽介紹人。沒有。但是雙方在跟我聯絡時都說介  
02 紹人黃小姐，所以當下他要補簽的時候，我也沒有多做其他  
03 想法。」等語(見本院卷第172至第176頁)，可知兩造除未就  
04 居間契約成立書面協議外，於簽立系爭買賣契約書至113年4  
05 月14日系爭買賣契約雙方當事人再補簽協議書止，被告未曾  
06 允諾支付原告服務報酬，尚難僅以原告促成系爭買賣事宜逕  
07 認兩造間就出售系爭土地已有成立居間契約之意思表示合  
08 致。

09 (3)又觀之系爭對話紀錄，黃安利之對話框無標點符號，均以跳  
10 行作為上一句話之結尾，以上下文義觀之，難以辨別對話中  
11 所提及「服務費一樣買方1% 跟賴先生一樣 妳有跟我說賴先  
12 生不用 但我說會給妳1% 就是1%…」究竟是指本次協助取得  
13 路權就會給1%或是指就系爭買賣之仲介補承諾給予1%，就給  
14 予1%之標的並不明確。又張秀蓮地政士雖證稱於113年4月14  
15 日補簽協議書時，當下原告就要求在系爭買賣契約，加註簽  
16 名介紹人的身分，簽完以後，黃安利用台語說「其實不用  
17 簽，辦好就給你了」等語，然其亦證稱未曾聽聞被告有承諾  
18 原告給付仲介費金額、比例等情，是亦難以此逕認原告就居  
19 間之「委託契約期間」、「委託購買」或「出售價格」、  
20 「服務報酬」等契約成立之必要之點，已與原告達成意思表  
21 示合致，而有成立居間契約之情。

22 (4)又按禁止雙方代理旨在保護本人之利益，依民法第一百零六  
23 條前段規定，代理人經本人許諾，得為雙方代理之法律行  
24 為。禁止雙方代理之規定，既非為保護公益所設，自非強行  
25 規定，如有違反，其法律行為並非無效，經本人事後承認，  
26 仍生效力(最高法院85年台上字第106號判決參照)。準  
27 此，縱使房仲業者代理買、賣雙方為契約行為而構成民法上  
28 之雙方代理，然參照上開判決意旨，其法律行為亦非無效，  
29 若經雙方當事人事後承認，該契約仍然有效成立。而民法原  
30 則上禁止雙方代理，被告既然於本件抗辯與原告間成立居間  
31 契約，自難認可事後承認原告雙方代理之效力，是原告主張

01 兩造間有成立居間契約乙節，即屬無據，要難採信，亦堪認  
02 定。

03 3. 基上論述，原告所提事證不足以證明兩造間就系爭買賣有成立  
04 居間契約之合意，則原告主張兩造間就系爭買賣有居間契  
05 約存在乙節，應不足採。

06 (三) 原告請求被告三人給付居間報酬，有無理由？

07 兩造間並無居間契約存在，已由本院認定如前，是兩造自無  
08 就居間報酬為約定或視為允為報酬之可能。從而，原告依居  
09 間契約或依民法第566條第1項規定，請求被告給付居間報酬  
10 合計680,000元本息，自屬無據。

11 四、綜上所述，原告依兩造間居間法律關係、民法565條、第566  
12 條規定請求被告給付原告680,000元及自起訴狀繕本送達翌  
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應  
14 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附  
15 麗，應併予駁回之。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無  
18 逐一詳予論駁之必要。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日  
21 民事第六庭 法官 莊毓宸

22 上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附  
24 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日  
26 書記官 陳念慈