

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1603號

原告 湯林淑惠

訴訟代理人 王有民律師

複代理人 曾澤宏律師

被告 新大阜管理顧問有限公司

法定代理人 李敬平

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 陳俊愷律師

黃冠誠律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年5月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告從事土地開發仲介工作逾10年。於民國104
年間接受訴外人黃石義、黃石德委任擔任締約之媒介，就其
等共有之坐落臺中市太平區德興段113-16（包含於106年7月
13日另分割出之113-30地號土地）、113-20、206-10等數筆
地號土地（下分稱113-16、113-30、113-20、206-10地號土
地）尋找適合建商辦理合建。原告覓得被告後，向被告說明
黃石義、黃石德有合建需求，並表明會收取仲介費用，被告
表示同意，但關於仲介費用具體數額則待日後合建案成立時
再行商議。嗣原告於107年5月間介紹被告法定代理人李敬平
與黃石義接洽，李敬平表示願意以現金支票方式，先出借款
項予黃石義用以購買臺中市○○區○○段000地號土地（下稱
205地號土地），並作為日後與黃石義所有之太平區德興段20
6-14地號土地（下稱206-14地號土地）、205地號土地辦理合

建契約之押金並簽立借據(下稱系爭借據)，原告因擔任仲介而簽署於系爭借據見證人處。待黃石義購得205地號土地後，於109年1月8日與先前建商即訴外人大毅建設股份有限公司(下稱大毅公司)變更合建契約，交換合建土地，與黃石德共同換回113-20、113-30地號土地。被告經原告與黃石德接洽，並與黃石義、黃石德及其等共同委任之訴外人黃金融(即黃石義之子)約定雙方合建標的分作「206-14、太平區德興段204-1地號(下稱204-1地號土地)土地進行合建」及「113-20、113-30地號土地進行合建」兩種方案，由黃石義、黃石德選擇其中一種方案執行，並簽立同意書(下稱系爭同意書)，原告因擔任仲介而在簽署於系爭同意書見證人處。黃石義復於109年6月30日以贈與為原因，將部分113-30地號土地之應有部分(權利範圍100000分之32512)移轉登記至訴外人李月雲(即黃金融之妻)，並於109年7月14日登記完畢。被告經原告協商仲介下與黃石義、黃石德、李月雲於109年8月3日簽立合建契約書(下稱系爭合建契約)，約定以合建分屋方式，由其等提供所有113-20、113-30地號土地為合建土地，被告擔任承攬人興建房屋，規劃編號A1至A6等6戶房屋，其中編號A1、A2、A4三戶，編號A1、A2由黃石義、黃石德分得，編號A4由李月雲分得，至於A3、A5、A6三戶則由被告分得；太平區德興段207地號土地(下稱207地號土地)之面積1.5坪移轉登記至被告名下。黃石義於107年5月15日向李敬平之借款130萬元轉為合建押金，原告並簽署於系爭合建契約證人處。然被告遲未允諾給付原告仲介費用，有失誠信，被告應給付原告居間報酬新臺幣(下同)377萬5,160元。爰依民法第568條第1項規定，提起本件訴訟等語。聲明：(一)被告應給付原告377萬5,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：黃石義、黃石德原就其等所有之土地與大毅公司簽訂合建契約，預定於土地上興建房屋，原告則為房屋之買

01 受人。嗣黃石義預借款購買205地號土地，原告因與李敬平
02 相識，故邀李敬平與黃石義商談借款事宜，李敬平並簽發票
03 面金額130萬元之支票予黃石義，雙方於107年5月17日簽立
04 系爭借據時，被告方知黃石義與大毅公司間有合建契約。又
05 依黃石義、黃石德與大毅公司間合建契約第2條第5款約定，
06 由黃石義、黃石德提供207地號土地之土地共有人簽立之土
07 地同意書予大毅公司，然因其等無法取得，嗣於109年1月8
08 日復與大毅公司簽訂補充協議書，約定互易土地，黃石義、
09 黃石德因此取得113-20、113-30地號土地之所有權。嗣因黃
10 石義、黃石德與大毅公司產生糾紛，遂與大毅公司解除合建
11 契約，原告為避免其購買之房屋無法興建完成，方詢問被告
12 是否有意與黃石義、黃石德簽訂合建契約。原告並非係執行
13 居間職務，兩造間未合意成立居間契約，被告自無給付居間
14 報酬之義務等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
15 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
16 執行。

17 三、兩造不爭執之事項(見本院卷第434、435頁)

18 (一)原告於104年接受黃石義、黃石德委任擔任締約之媒介，就
19 其等共有之113-16(包含於106年7月13日另分割出之113-30
20 地號土地)、113-20、206-10地號土地尋找適合建商辦理合
21 建。

22 (二)黃石義、黃石德於105年11月17日與大毅公司就113-16、113
23 -20、206-10地號土地簽立合建契約書。

24 (三)李敬平於107年5月間表示願意以現金支票方式，先出借款項
25 予黃石義，用以購買205地號土地，並作為日後與黃石義所
26 有之206-14、205地號土地辦理合建契約之押金，李敬平與
27 黃石義並於107年5月17日簽立系爭借據，原告並簽署於見證
28 人處。

29 (四)黃石義購得205地號土地後，於109年1月8日與大毅公司變更
30 合建契約，交換合建土地，與黃石德共同換回113-20、113-
31 30地號土地。被告與黃石德接洽，並與黃石義、黃石德及其

01 等共同受任人黃金融（即黃石義之子）約定雙方合建標的分
02 作「206-14、204-1地號土地進行合建」、及「113-20、113
03 -30地號土地進行合建」兩種方案，由黃石義、黃石德選擇
04 其中一種方案執行，被告與黃石義、黃石德等人於109年3月
05 9日簽立系爭同意書，原告並簽署於見證人處。

06 (五)黃石義於109年6月30日以贈與為原因，將部分113-30地號土
07 地之應有部分（權利範圍100000分之32512）移轉登記至其
08 媳婦李月雲（即黃金融之妻），並於109年7月14日登記完
09 畢。

10 (六)被告與黃石義、黃石德、李月雲於109年8月3日簽立系爭合
11 建契約，約定以合建分屋方式，由其等提供所有坐落113-2
12 0、113-30地號土地為合建土地，被告擔任承攬人興建房
13 屋，規劃編號A1至A6等6戶房屋，其中編號A1、A2、A4三
14 戶，編號A1、A2由黃石義、黃石德分得，編號A4由李月雲分
15 得，至於A3、A5、A6三戶則由被告分得；207地號土地之面
16 積1.5坪移轉登記至被告名下。黃石義於107年5月15日向李
17 敬平之借款130萬元整轉為合建押金，原告並簽署於見證人
18 處。其中A1、A2之所有權人現為訴外人湯立平、湯立安(即
19 原告之子女)。

20 (七)黃石義、黃石德、李月雲就其等所有之113-20、113-30地號
21 土地於110年3月26日以買賣為原因，移轉所有權登記於被告
22 名下，於110年4月15日辦理所有權移轉登記完成。被告將11
23 3-20、113-30地號土地合併分割為單獨之113-20地號土地，
24 再分割為113-20、113-31、113-32、113-33、113-34、113-
25 35等6筆地號土地；其上建物興建完成後均於112年4月11日
26 辦理第一次所有權登記。

27 (八)被告就本件合建案已經完銷完畢。

28 四、得心證之理由

29 (一)兩造間是否成立居間契約？

30 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
31 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人以契約因其

報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項分別定有明文。上開所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒介居間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要。契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。原告主張其與被告間成立居間契約，既為被告所否認，則原告就其與被告間有居間契約存在之事實，自應負舉證責任。

2.原告雖主張：因109年適逢國內疫情，所以與被告間關於合建事宜都是以Line或電話口頭討論，另兩造已認識多年，出於對彼此之信任故未簽立書面契約，僅有口頭約定，兩造已成立居間契約等語，業據其提出系爭借據、系爭同意書、系爭合建契約、原告與李敬平間Line對話紀錄等件為憑（見本院卷第23、37頁、第51至57頁、第117至143頁）。然查：

(1)觀系爭借據、系爭同意書及系爭合建契約，雖可見原告於該文件之「見證人」欄位簽名，然所謂見證人，僅係就當事人間法律行為之作成、簽署或意思表示過程予以見聞之人。是原告於該文件見證人欄位簽名之事實，尚不足證明兩造間已成立居間契約。又原告縱主張其係以仲介人身分於見證人欄位簽名，然此僅屬其單方陳述，尚乏客觀證據足資佐證，自難憑此逕認兩造間確成立居間契約。

(2)又依原告與李敬平間Line對話紀錄內容：

(110年11月25日)

原告(傳送土地使用同意書照片)

原告(取消通話)

原告：看一下同意書內容

李敬平(傳送土地使用同意書照片並標記錯字)

原告：股份有限公司

原告(語音通話 2:05)

李敬平：新大阜管理顧問有限公司

原告：好ㄟ！

(110年11月29日)

原告(傳送土地使用同意書照片)

原告：你看一下內容、沒問題明天去找陳先生！

原告(傳送土地使用同意書檔案)

李敬平(傳送貼圖)

(111年8月27日)

李敬平(傳送貼圖)

李敬平：中秋禮盒要準備幾份？

原告：左鄰右舍要四份、前面要三份、共7份！

李敬平(傳送貼圖)

(111年9月7日)

李敬平(傳送照片)

李敬平：你看一下

李敬平：大概40歲 穿一個什麼機械公司的衣服

李敬平：他們的地分割了？

李敬平：要不要調謄本

原告：黃耀俊啦、大智路 江利機械！

李敬平(語音通話 2：30)

李敬平：他有說可以租，若我們不理他就寄存證信函

原告(取消通話)

原告：談好了！

李敬平(語音通話 3：39)

原告(語音通話 1：26)

李敬平(未接來電)

原告(語音通話 5：12)

原告：謄本我會去調、太平德興段113-21地號！

(111年9月8日)

李敬平(傳送貼圖)

(111年9月10日)

原告(傳送土地使用同意書檔案)

原告：用這份修改？

李敬平：好

(111年10月7日)

李敬平：今天送來但缺門片

李敬平：其他都不知

原告：好、我來催！

原告：兩台？

李敬平：對啊！業務說下午要告知

李敬平：送貨的也不知道狀態，怎麼問他們？來兩台設備竟然缺門片

李敬平：狀況

原告：門片會陸續送來！

李敬平：重點不能確定其他機組，才害怕

原告：下午沒回你時間、你把契約書何時簽的跟我說、我找總公司(台北)！

01

李敬平(傳送貼圖)
李敬平(傳送貼圖)
李敬平(傳送貼圖)
李敬平：業務說連下個月都沒有排進去
李敬平：我回去 copy 合約給你
李敬平：(傳送升降設備買賣合約照片)
李敬平：現在通知我公司要請尾款
李敬平(語音通話)
(111年10月11日)
原告：三菱：00-00000000分機701張先生(客服)我留00-00000000公司電話 聯絡人：李冠銘
原告(語音通話 3：16)
李敬平(傳送貼圖)
(111年10月16日)
原告：電梯解決了？
李敬平：有通知
李敬平：明天開始施工
李敬平：11月全部的設備進場
原告：那就好、有問題再跟我說！
李敬平(傳送貼圖)
(111年11月30日)
原告：我們明天早上10:30去付半年的租金？
李敬平：好
李敬平：麻煩你了
李敬平(傳送貼圖)

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

可知原告並未提出簽立系爭合建契約前(即109年8月3日前)之Line對話紀錄，且依上開對話內容觀之，均未見原告曾向李敬平表明其係以仲介身分提供服務，更未見雙方就居間報酬之計算方式、金額、給付條件等重要事項有所約定。反之，對話內容包含文件修正、土地資料查詢、鄰里關係維繫、設備安裝協調及租金支付等行政事項，而與民法所稱居間人報告訂約機會或媒介締約之行為有別。是以，依該對話紀錄，尚難認定兩造間已成立居間契約，至多僅能證明原告曾協助李敬平處理相關事務。又依一般土地仲介交易慣例，仲介業者為明確委託範圍及保障報酬請求權，通常均會要求委託人簽立仲介契約或其他書面文件，並就報酬金額、計算方式及給付條件為明確約定。原告自稱從事土地開發仲介工

01 作已逾10年，本件卻未簽立任何書面契約或確認報酬數額，
02 顯與一般土地仲介業者之交易習慣有違。至原告雖主張因適
03 逢國內疫情，與被告間關於合建事宜都是以Line或電話口頭
04 討論，且兩造已認識多年，出於信任故未簽立書面契約等
05 語，然經本院進一步詢問有無於Line中與被告提到任何有關
06 仲介費用之事情？原告稱：並未於Line中為仲介費用相關討
07 論，都是雙方私下以口頭方式討論；Line對話紀錄因為原告
08 之前更換手機，所以有些對話紀錄並未留存等語（見本院卷
09 第244、412頁）。惟倘原告確因疫情關係而未與被告簽立書
10 面契約，理應至少留存Line對話紀錄以避免日後爭議。然原
11 告自陳相關報酬約定均未見於Line紀錄，亦無任何書面或可
12 資佐證之資料，僅空言主張口頭約定，顯與一般交易常情有
13 違，洵非可採。

14 3.基上，原告顯然未能舉證證明其與被告間確有成立居間契
15 約。

16 4.至原告雖聲請傳喚證人黃金融、李月雲，欲證明兩造間成立
17 居間契約，理由為於107年間透過原告接洽李敬平後，李敬
18 平與黃金融、黃石義便有日後成立合建契約之意思，嗣黃金
19 融、李月雲於109年間簽立系爭合建契約（黃金融代理黃石
20 義、黃石德），黃金融、李月雲都是透過原告才能與被告簽
21 立系爭合建契約。然依原告所述內容，傳喚證人黃金融、李
22 月雲僅能證明其等係經由原告介紹而認識李敬平，無從證明
23 兩造已就居間服務及報酬給付達成合意。況原告主張109年
24 因國內疫情，原告係以Line或電話方式與被告聯繫合建事宜
25 等語（見本院卷第411頁），足見黃金融、李月雲並未親自見
26 聞兩造成立居間契約之協商過程，縱傳喚其等作證亦難證明
27 兩造間成立居間契約。從而，原告聲請調查證據部分自無必
28 要，附此敘明。

29 (二)原告請求被告給付居間報酬377萬5,160元，無理由：

30 原告未能證明與被告間成立居間契約，業詳述如前，則其主
31 張依居間契約請求被告給付居間報酬377萬5,160元，即非有

據，尚難准許。

五、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定，請求被告給付37萬5,160元，為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

民事第七庭 審判長法 官 張清洲

法 官 許仁純

法 官 陳宥愷

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

書記官 邱芮俞