

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中小字第3301號

原告 陳家琪
被告 璨新不動產有限公司

法定代理人 陳中鴻

訴訟代理人 高仲呈

追加被告 沈封均 住○○市○○區○○路000號

上列當事人間請求給付居間報酬事件，於民國112年3月21日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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：原告前為被告璨新不動產有限公司（下稱璨新公司）之房屋銷售人員，約於109年5月離職，原告離職後仍從事不動產仲介業務，且於離職時與被告璨新公司約定，經原告介紹給被告璨新公司而成交之物件，被告璨新公司願給付仲介費1成之報酬予原告，且依被告璨新公司給職離業務人員介紹成交之仲介費之慣例亦係如此。原告於109年10月左右，介紹訴外人即門牌號碼臺中市○○路0段00○00號房屋（下稱系爭房屋）屋主吳淑瑜予被告沈封均即被告璨新公司之房屋銷售人員認識，吳淑瑜再介紹訴外人即另一屋主吳文岳給被告沈封均認識，並由吳文岳委託被告璨新公司銷售系爭房屋，進而由被告璨新公司仲介成交該買賣（下稱系爭買賣），賣方應給付被告之仲介費為新臺幣（下同）45萬元。因此依上開約定，被告應給付45萬元之1成報酬亦即4萬5000元予原告，被告卻拒絕給付，爰提起本訴訟等語，並聲明：(1)被告應給付原告4萬5000元。(2)請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

01 (一)被告璨新公司：吳文岳為系爭房屋之共有人之一，因其積欠
02 訴外人張至賢債務，因此由張至賢以拍賣取得吳文岳就系爭
03 房屋之應有部分，嗣因張至賢急需將上開應有部分變現，遂
04 引見吳文岳委託被告公司銷售系爭房屋，並由被告沈封均經
05 手，系爭買賣於110年10月16日由被告仲介買方成交，並於
06 成交前1日簽訂委託銷售契約書，系爭買賣並非由原告介紹
07 吳淑瑜委託而成交，被告成交系爭買賣與原告間無委任關
08 係。縱原告曾任職於被告璨新公司，被告公司亦無需承諾給
09 予原告介紹費，況「介紹」之認定困難，原告主張被告承諾
10 給付一成居間報酬，為無稽之談等語為辯。

11 (二)被告沈封均：被告不知原告與被告璨新公司間有何約定，雖
12 公司有上開原告所稱之慣例，但條件仍應視其等之約定內容
13 為斷，被告並不瞭解。原告曾於109年8月間告知被告系爭房
14 屋要出售乙事，惟原告遲未能與屋主談妥委託事宜，且系爭
15 房屋有6位所有權人，難度甚高，之後原告即表示其放棄本
16 件物件。嗣因訴外人張至賢聯絡被告，其已經拍賣取得系爭
17 房屋6分之1所有權，並想出售系爭房屋，並經由張至賢告知
18 吳文岳母親過世，被告才去找吳文岳，被告沈封均始再次一
19 一與其他所有權人聯繫並尋找買方，由吳文岳與被告簽立委
20 任銷售契約書，其餘所有權人吳淑瑜、吳淑麗、吳淑卿、吳
21 澄棠則簽立授權書予吳文岳全權處理，由吳文岳與被告簽立
22 委任銷售契約書，被告沈封均於110年10月間成交系爭買賣
23 ，是原告上開所述與事實不符等語，資為抗辯。

24 (三)均聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准
25 宣告免為假執行。

26 三、本院判斷：

27 (一)原告主張伊前為被告璨新公司之房屋銷售人員，伊離職時與
28 被告璨新公司約定，經原告介紹給被告璨新公司而成交之物
29 件，被告璨新公司願給付仲介費1成之報酬予原告，被告沈
30 封均為被告璨新公司之房屋銷售人員，伊於109年10月左
31 右，介紹系爭房屋屋主吳淑瑜予被告沈封均認識，吳淑瑜再

介紹另一屋主吳文岳給被告沈封均認識，並由吳文岳委託被告沈封均銷售系爭房屋，進而由被告璨新公司仲介成交系爭買賣，賣方給付仲介費45萬元，被告應給付45萬元之1成報酬亦即4萬5000元予原告，被告卻拒絕給付等情，業據提出不動產買賣契約書、證明書附卷可稽，被告璨新公司則辯稱：系爭買賣非由原告介紹吳淑瑜委託而成交，且被告公司亦無承諾給予原告介紹費等語，被告沈封均亦辯稱：原告曾於109年8月間告知被告系爭房屋要出售乙事，因系爭房屋有6位所有權人，難度甚高，之後原告即表示其放棄本件物件，嗣後因訴外人張至賢聯絡被告，其已經拍賣取得系爭房屋6分之1所有權，並想出售系爭房屋，並經由張至賢得知吳文岳母親過世，吳文岳繼承其母親所遺持分之1/5，被告才去找吳文岳，被告始再次一一與其他所有權人聯繫並尋找買方而成交等語。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事判例可參）。本件原告主張伊介紹系爭房屋屋主吳淑瑜予被告沈封均認識，吳淑瑜再介紹其弟吳文岳予被告沈封均認識，吳文岳因而委託被告璨新公司銷售人員即被告沈封均銷售系爭房屋，並進而成交等情，惟被告2人否認屋主之一吳文岳委託被告沈封均銷售係透過原告介紹，依上開說明，即應先由原告就其所主張有利於己之事實負舉證責任，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。是以原告應就其介紹系爭房屋屋主吳淑瑜予被告沈封均認識，吳淑瑜再介紹其弟吳文岳予被告沈封均認識，吳文岳因而委託被告沈封均銷售系爭房屋等節，負舉證證明之責。

01 (三)經查，依原告所提吳淑瑜簽立之證明書固記載，原告於109
02 年8月間介紹被告公司業務沈封均去看系爭房屋3次，並與系
03 爭房屋所有權人吳淑瑜認識，經吳淑瑜之介紹，被告沈封均
04 與系爭房屋另一所有權人吳文岳認識，吳文岳因而委託被告
05 公司銷售系爭房屋云云。惟證人吳淑瑜到庭證稱：「（問：
06 原告是如何介紹沈封均給妳？）…原告就帶沈先生到養護中
07 心的大廳去給我姐姐吳淑美認識，當時我跟我姑姑也在場。
08 那時我沒有跟沈先生說話，只聽他們說叫我們把房子委託給
09 他們賣，但是因為這個房子是共業的，不是由我們可以自己
10 決定的」、「（問：是你叫吳文岳找被告沈封均幫你賣房子
11 嗎？）沒有」、「問：為何吳文岳會找沈封均賣房子？）我
12 也不知道，我也不知道沈先生是哪間房屋的仲介」、「
13 「（問：當時你們賣房子吳文岳是如何委託仲介賣房子的？）吳文岳只有跟我們說價錢，他找哪一間仲介並沒有跟
14 我們說」、「（問：你是否介紹吳文岳給沈封均認識
15 嗎？）沒有」、「這張證明書是我簽的，內容原告寫給我的，他說要給公司看的，來證明是他介紹被告沈封均的」、「
16 「（問：所以內容寫的吳淑瑜介紹沈封均給吳文岳認識是錯
17 誤的，是嗎？）是的」等語，是依證人吳淑瑜之證詞，可知
18 原告雖介紹吳淑瑜與被告沈封均認識，惟吳淑瑜當時並未同
19 意委託被告沈封均銷售系爭房屋，嗣後吳淑瑜亦未介紹吳文
20 岳予被告沈封均認識，甚至不知吳文岳委託何人仲介出售；
21 參以，系爭房屋委託銷售契約之委託人為吳文岳1人，吳淑
22 瑜或系爭房屋其他共有人並無簽立委託銷售契約，僅簽立不
23 動產買賣、產權移轉之授權書（見本院卷宗第153-161
24 頁），可見吳淑瑜始終未委託被告沈封均銷售系爭房屋，核
25 與其證述相符，上開證詞自堪採信。是以，吳淑瑜既未介紹
26 吳文岳予被告沈封均認識，吳文岳與被告沈封均簽立系爭房
27 屋委託銷售契約（見本院卷第123、124頁），顯與原告介紹
28 吳淑瑜予被告沈封均認識無涉。原告主張吳文岳與被告沈封
29 均簽立系爭房屋委託銷售契約，係因伊介紹吳淑瑜予被告沈
30 均簽立系爭房屋委託銷售契約，係因伊介紹吳淑瑜予被告沈
31

01 封均認識，吳淑瑜又介紹吳文岳予沈封均認識等情，自無可
02 採。

03 (四)綜上所述，原告所舉證據不足以證明系爭房屋銷售委託人吳
04 文岳與被告沈封均簽立銷售委託契約，係透過原告介紹認識
05 而簽約，其請求被告璨新公司、吳文岳給付仲介費報酬，自
06 屬無據。從而，原告依據民法第565條、566條之規定，請求
07 被告給付45,000元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
08 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

09 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
10 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
11 響，爰不另一一論述，附此敘明。

12 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 112 年 4 月 11 日
14 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
15 法 官 吳蕙玫

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
18 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
19 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
20 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
21 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
22 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 4 月 11 日
24 書記官 楊思賢