

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第327號

原告 張順畝

被告 劉相苓

訴訟代理人 吳俊昇律師

上列當事人間請求給付居間服務報酬事件，經本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告曾於民國108年11月間與原告簽訂被告所有門牌號碼彰化縣○○市○○街000號房屋以及其所坐落之土地（下合稱系爭房地）之不動產委託銷售書，合約到期後，由於被告長住台北，且因兩造就系爭房地為租賃關係，彼此關係特殊秉持誠信原則，所以原告受委任銷售系爭房地是用口頭約定方式續約，並經被告交付系爭房地全棟鑰匙全權負責。

(二)原告於110年5月17日介紹訴外人即邱明村夫婦購買系爭房地，期間原告持續向被告回報銷售狀況，並不斷提供相關所需資料，隨時為被告提供不動產過戶程序諮詢，被告為避免支付原告仲介費用，竟於110年7月中旬私下出售系爭房地給邱明村夫婦，並於110年9月3日辦竣產權過戶登記在邱明村夫婦二個女兒即訴外人邱欣瑜、邱愉文名下。

(三)原告直至110年9月6日因被告委託的代書黃素芬來電告知，始知系爭房地已售出，在此之前，原告受被告蒙蔽，接連介紹潛在客戶給被告，並透過平面媒體及網路廣告持續發送系爭房地出售資訊，原告受有重大損失。

(四)原告於110年9月13日以存證信函通知被告給付居間銷售服務之報酬，被告多次來電，且於110年9月15日自行到原告所任

職之大和地產股份有限公司（下稱大和地產）協調，言談中可見被告心虛而自知理虧在先。之後，被告約原告於110年9月17日上午11點30分在第一銀行員林分行之會客室協調服務報酬之事，被告並邀請調解委員、市民代表、邱明村夫婦、黃素芬以及第一銀行員林分行資深副理參與，訴外人王照邦當場承認確有委任居間服務報酬之事，並同意以新臺幣（下同）25萬元與原告和解，然王照邦先行離開處理支票後再度返回現場時卻反悔支付原告25萬元。

(五)系爭房地成交價格為3,700萬元，依據不動產經紀業管理條例第20條規定，一般不動產買賣交易慣例得向賣方收取居間服務報酬之上限為成交價格4%，因被告私下與系爭房地買方締結買賣契約，原告居間服務只做到一半，故原告向被告請求系爭房地成交總價1.5%之居間服務報酬即55萬5,000元。

(六)為此，爰依兩造之契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告55萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起（110年9月3日起）至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則抗辯以：

(一)兩造素不相識，從未謀面，被告不可能授意委託原告仲介系爭房地之買賣，兩造間並無仲介契約存在，被告只曾將系爭房地委由王照邦辦理出賣事宜。原告已自太平洋房屋仲介股份有限公司（下稱太平洋仲介公司）離職，不可能要求兩造沿用太平洋仲介公司的仲介契約，依照不動產經紀業管理條例第21條第1項規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，是兩造實無可能口頭續約。

(二)邱明村夫婦由訴外人謝騰毅所介紹，且由謝騰毅於110年5月17日陪同前往看系爭房地，原告在系爭房地出售過程中並未提供仲介服務。

(三)被告從未去電大和地產協調服務報酬，事實原委乃訴外人曾于蘭向被告承租系爭房地的前半部，而後作為大和地產營業處所，因被告出賣系爭房地給邱明村夫婦前，已將部分房間

01 出租，邱明村夫婦要求被告提出更名為以買方為出租人之租
02 約書面，被告通知所有房客，房客均配合辦理，僅曾于蘭拒
03 不配合。曾于蘭委託原告處理此事，原告竟揚言如果被告不
04 給付其報酬，就不配合換約，要使被告違約，讓被告受重大
05 損失，加倍賠償買方已付價金。王照邦為盡快辦妥買賣事
06 宜，使被告取得買賣價金，本想於110年9月17日在第一銀行
07 員林分行召開協調會時妥協支付25萬元，此並非居間服務報
08 酬性質，然換約時原告竟然要求租約的承租人改為大和地
09 產，王照邦則認為換約後的承租人應該依然為曾于蘭方符法
10 律規定，之後曾于蘭不但拒不換約，且耍賴不付租金，要求
11 以仲介報酬抵免曾于蘭應給付之租金等語。

12 (四)聲明：如主文第一項所示。

13 三、得心證之理由：

14 (一)系爭房地原為被告所有，於110年7月19日出售予邱明村夫
15 婦，而登記予其等所指定之邱欣瑜、邱愉文，並於同年9月3
16 日辦理移轉登記完畢，成交價格為3,700萬元等情，有原告
17 所提出系爭房地查詢資料、異動索引查詢資料、內政部不動
18 產交易實價查詢資料等（臺灣彰化地方法院110年度訴字第1
19 024號卷【下稱彰院卷】第35、39至46頁）為證，且為兩造
20 所無爭執，是此部分事實自能先予認定。

21 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
23 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
24 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
25 民法第153條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實
26 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有
27 明定。本件原告請求被告支付系爭房地出售之居間服務報
28 酬，惟被告否認有與原告就系爭房地之出售一事訂立任何居
29 間契約，則依前述法律規定，自應由原告就與被告間之居間
30 契約存在、兩造有約定應以系爭房地成交價格4%或1.5%計算
31 原告之服務報酬此二大爭點負舉證之責。

01 (三)原告自承與被告間並未簽訂任何書面居間契約存在，僅有口
02 頭約定，從而原告自應提出足以證明其所主張約定內容存在
03 之間接證據。惟依原告所提出之通訊軟體Line對話紀錄截圖
04 (彰院卷第19至21、61至77、179至183頁)，可知與原告對
05 話之人均為王照邦而非被告，且對話內容中更未曾提及被
06 告。再者，證人王照邦於本院審理中具結後證稱：系爭房地
07 是被告直接授權我處理對外銷售事宜，被告沒有接觸過原
08 告，我有因為系爭房地之服務報酬事情跟原告進行面對面的
09 協商，地點在第一銀行員林分行的會客室，原本有共識是我
10 要付原告25萬元，但曾于蘭要同意將系爭房地的租約更換。
11 當天的協商被告沒有去，被告也不知道我跟原告談到25萬元
12 的事情，是事後我才告訴被告有這些困難跟困境。最後我沒
13 有付25萬元給原告，是因為原告堅持換約時要將承租人也從
14 曾于蘭換成大和地產等語（本院卷第68至72頁），可知系爭
15 房地如果確有委託原告仲介出售，委託人亦是王照邦而非被
16 告，自始至終與原告交涉、協調的對象都是王照邦，實與被
17 告無關。

18 (四)又經本院依職權調閱系爭房地先前委託仲介公司出售之資
19 料，查知108年11月22日起至109年12月31日止、110年1月15
20 日起至110年8月31日止分別由被告、王照邦各別以自己的名
21 義委託太平洋仲介公司銷售系爭房地，受託經紀人則分別為
22 曾于蘭、黃世芳，此有該公司111年3月23日太屋總法字第11
23 1032301號函所檢附之契約書（本院卷第47至63頁）在卷可
24 查。據此可證系爭房地雖於出售前為被告所有，惟王照邦亦
25 可以在取得被告的同意下，以自己的名義委託仲介出售，此
26 時仲介契約之委託人即是王照邦而非被告，只有王照邦有履
27 行仲介契約所約定的義務。至於原告雖提出記載物件編號AA
28 0000000之物件個案明細資料（彰院卷第59頁），主張該文
29 件為被告曾與原告簽訂居間契約之證據（彰院卷第57頁），
30 惟該文件實為前述被告委託太平洋仲介公司於108年11月22
31 日起至109年12月31日止銷售系爭房地之廣告資料，其上的

01 物件編號實為前述契約編號（本院卷第49頁），原告主張被
02 告與其「口頭約定續約」，然前述契約之受託人為太平洋仲
03 介公司而非原告，兩造實無就該份契約「續約」之可能。更
04 何況在該契約到期後，王照邦另與太平洋仲介公司簽訂銷售
05 系爭房地之居間契約，已如前述，故事實上亦無前契約再續
06 約的情形，是原告之主張並無可採。

07 四、綜上所述，原告未能舉證被告與其就系爭房地之銷售訂有居
08 間契約，則原告請求服務報酬即被告應給付55萬5,000元，
09 及自起訴狀繕本送達翌日起（110年9月3日起）至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息，並無理由，應予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法或所提證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐
13 一論駁之必要，併此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
16 民事第五庭 法 官 廖建瑋

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
21 書 記 官 鄭梅君