臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5635號

原　　告　李東義

訴訟代理人　陳純仁律師

被　　告　建順煉鋼股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王丕彰

訴訟代理人　張智宏律師

　　黃建誠律師

上列當事人間請求給付佣金事件，本院於民國110年3月3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109年3月16日經由原告與訴外人林秀珍之介紹向訴外人李東路及李君熙（下合稱賣方）購買苗栗縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），起初約定買賣雙方要各付原告成交金額3%佣金，嗣因賣方不願意負擔買賣之仲介費、土地增值稅等，買方同意負擔系爭土地之增值稅及全部仲介費，方才成交。系爭土地成交總價款為新臺幣（下同）3,460萬7,960元，依109年3月16日土地買賣契約書（下稱109年3月16日契約書）第11條第3項約定「買賣土地增值、仲介費等全部買方負責。」，而系爭土地成交價為3,460萬7,000元，買方依該約定應負擔成交價6%佣金207萬6,420元（計算式：3,460萬7,000元×6%＝207萬6,420元），詎被告僅匯款51萬9,119元予原告及林秀珍，尚積欠155萬7,358元佣金未付，爰依109年3月16日契約書第11條第3項約定及居間法律關係，請求被告給付上開未付佣金等語。並聲明：㈠被告應給付原告155萬7,358元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡

願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：被告前於109年3月20日透過林秀珍居間，向賣方購買系爭土地，買賣價金為3,460萬7,960元，買賣雙方並簽訂土地買賣契約書（下稱109年3月20日契約書），居間報酬則為買賣價金之1.5%即51萬9,120元（計算式：3,460萬7,960元×1.5%＝51萬9,120元，小數點後無條件進位），被告並已依約給付林秀珍居間報酬。被告從未曾與原告聯繫，兩造間並無居間契約法律關係存在，更遑論兩造有居間報酬之約定，原告所為本件請求，實屬無據。又被告與賣方簽訂109年3月20日契約書前，雖曾於109年3月16日就買賣系爭土地擬定交易條件並簽訂草約，約定雙方就交易條件達成共識後，將另行正式簽訂土地買賣契約，惟比對兩造各自提出持有之109年3月16日契約書草約，被告持有之版本並無第11條第3項約定之記載及原告與林秀珍之簽章，此均係原告未經被告同意私自填寫；況縱認109年3月16日契約書草約有第11條第3項約定之記載，亦未有被告公司之大小章及賣方李君熙之簽章，應僅為被告與賣方就系爭土地買賣之初步意向書而不具實質拘束力，當不得據以認定兩造間有居間契約法律關係存在及系爭土地買賣居間報酬均由被告負擔之約定。原告僅因係賣方李東路之堂兄弟而擔任系爭土地買賣之見證人，被告並不認識原告等語。並答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按所謂居間，係指當事人之一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給予報酬之契約。居間契約為諾成契約，其成立之方式法無特別規定，應依民法第153條之規定，須經當事人意思之合致，始能成立。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又原告於其所主張之起訴原因，不能為相當之證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，

當然駁回原告之請求（最高法院88年度台上字第3514號判決意旨參照）。

（二）本件原告主張與被告間就系爭土地之買賣成立居間契約，且系爭土地買賣係因其媒介而成立，自得請求被告給付居間報酬云云，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

1、原告提出之109年3月16日契約書（下稱原告版草約）第11條第3項雖記載「買賣土地增值、仲介費等全部買方負責。」（見本院卷第15、87頁），然為被告否認形式真正，且與被告提出之109年3月16日契約書（下稱被告版草約）其上並無第11條第3項之記載，亦無林秀珍及原告之簽名等情不相符（見本院卷第85頁）。又證人即代書吳月雲於本院109年12月10日準備程序期日到院證述「（提示本院卷85、87頁，這個也是你們事務所契約的用紙？）這份契約是當時原告和李東路先生到我事務所，叫我先寫一下契約多少錢，樣本要拿回去給李東江參考後才要寫正式契約，85頁（即被告版草約）的11點特別約定事項1、2是我寫的，87頁（即原告版草約）的我不知道，當時會寫是因為原告說李東江沒有下去，要我先寫下來給他大哥看，當時我寫了一個草稿，約定事項也是他們叫我寫的，是要讓李東江看的。」、「契約草稿只有一份，正式契約一份。」（見本院卷第210至211頁）、證人林秀珍同日證述「當時我簽名的時候並沒有第三點。」、「（提示第85頁，當時簽名的時候是否是85頁的內容？）我可以確定是85頁的內容。」（見本院卷第214頁），及證人即被告員工林曉菁於本院110年1月14日準備程序期日到院證述「（在簽署買賣契約當日，你離開之前有沒有看過87頁的記錄內容？）沒有，我當時就只有簽85頁的內容，就將契約帶回去公司了，我知道李東路會把契約帶回去給家人看，後面情形我不清楚。」（見本院卷第243至244頁）等情，且原告亦無法提出原告版草約之原本（見本院卷第211、298

頁），是109年3月16日契約書內容並無原告版草約之第11條第3項之記載，堪為認定。至於證人李東路雖於本院110年1月14日準備程序期日到院證述其於109年3月16日契約書簽名時有第11條第3項之記載，然亦就當日是否曾討論仲介費之約定反覆其詞，及對於正式契約即109年3月20日契約書上並無第11條第3項之記載等情，無法說明理由僅藉詞推諉與吳月雲（見本院卷第245至248頁），亦與吳月雲之證述自始即無第11條第3項之約定不符，是其證言自不可採。

2、另原告主張與被告間成立系爭土地之居間契約，亦為被告所否認，經查，原告雖稱兩造間成立居間契約，然依證人吳月雲證述「當時林秀珍和原告都有來跟我接觸，我知道林秀珍是仲介買方，原告是仲介賣方的，他跟賣方很熟，但是是何關係我不清楚，他們都沒有跟我講仲介的約定。」（見本院卷第210頁）、證人林秀珍證述「這個是我的簽名，因為是買方是找我來居間這個案子。被告老闆是我朋友，賣方當時我不認識，後來我跟我先生去找賣方的兄弟，希望可以買這個案子，後來原告的弟媳就把原告的電話給我，我就去跟原告連絡說要買這筆土地。」、「（是否有聽過原告與大家要如何收仲介費？）都沒有講，我記得這個案子討論過很多次，前面是李家的原告的兄弟來，第四次的時候是侄子李君熙來，他有問原告說叔叔今天是代表仲介還是代表誰？原告說沒有，我就是來幫忙而已，我有聽到這段話，但是後來也都沒有討論過仲介費要如何收。」（見本院卷第213、214頁）、證人李君熙於本院109年12月10日準備程序期日證述「（是誰介紹交易的？）我的部分只知道是我叔叔李東義即原告，後來簽約的時候才知道被告的仲介是林小姐。」（見本院卷第216頁）、證人林曉菁證述「因為當時我是代表被告去和地主談的，我當時是和李東路談的。」、「（這筆土地交易除了你以外還有其他人去談嗎？）沒有，就只有我。公司

法代也沒有出面過。」、「被告公司的仲介是林秀珍，林秀珍跟被告公司的負責人王丕彰是朋友，我知道王先生是請林秀珍幫忙，如果有成的話會包個紅包。」、「（原告或是原告家人是否有跟你說仲介費要如何分的事？）沒有。」、「（這個案子原告是否有請仲介來談？）沒有。」、「（賣方李東路及家人在代書那邊是否有提到他系爭土地是找原告來仲介？）沒有。」、「（原告在商洽系爭土地買賣過程是否有表示說他是賣方的仲介？）沒有。」（見本院卷第242至245頁），及證人李東路亦證述原告是伊堂哥、與原告間沒有特定仲介費之約定、對原告與被告間有無特定仲介費之約定並不知情等語（見本院卷第248頁），由前揭證人證述可知，被告係由林秀珍為系爭土地買賣之仲介，林秀珍再與賣方親戚即原告接洽後與賣方洽談系爭土地之買賣事宜，原告或係基於賣方親戚幫忙之意思或擔任賣方之仲介而參與系爭土地買賣之流程，然其與被告間並無任何居間契約之意思合致。則原告主張兩造間就系爭土地買賣成立居間契約乙節，要屬無據，為不可採。

（三）從而，109年3月16日契約書並未約定被告應負擔原告之仲介報酬，兩造間就系爭土地買賣亦未成立居間契約，則原告主張被告應給付居間報酬云云，即為無理由。

四、綜上所述，原告主張依109年3月16日契約書第11條第3項約定及居間法律關係，請求被告給付155萬7,358元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

五、本件事證已臻明確，原告雖聲請傳訊證人李東江、涂丁奇、張鉦鑾到庭（見本院卷第156、234頁），惟本院已傳訊於109年3月16日契約書上簽名之人到庭證述，據以認定109年3月16日契約書並無第11條第3項之約定，則被告仍聲請傳訊上開人等到庭，應認無調查之必要；暨兩造其餘主張陳述及所

提之證據，經本院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　17　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　陳雯珊

法　官　趙德韻

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　何嘉倫