

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第229號

原告 志凌開發有限公司

法定代理人 陳志凌

被告 蕭素香

訴訟代理人 黃文明律師

上列當事人間給付委任報酬事件，本院於民國一一一年四月十一日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 被告應給付原告新臺幣（下同）一百萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：原告從事土地開發業務，民國九十八年間與被告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號等十筆土地簽立切結書，約定由被告委託原告就上述土地尋覓建設公司合建，並配合被告取得需求樓層及面積五十六至六十坪房屋，於興建工程完成後，被告同意支付原告一百萬元報酬；原告乃於一〇一年間覓得訴外人家格建設股份有限公司（下稱家格建設公司）參與合建，基地地主可

01 取回百分之六十五即五十六至六十坪及平面車位，建商分
02 得百分之三十五，興建地上十五層、地下四層集合住宅房
03 屋，公設比不逾百分之三十五；嗣前述合建案業於一〇八
04 年四月二十六日興建完成，被告分得坐落臺北市〇〇區〇
05 〇段〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號、權利範圍各一萬分之
06 二二三之土地，及其上建號同段第三六三六號、門牌號碼
07 臺北市〇〇區〇〇〇路〇段〇〇〇巷〇號十二樓之一之房
08 屋，加計公共設施及車位面積已達約定面積，原告已完成
09 委託事務，爰依前述切結書之約定，請求被告給付報酬一
10 百萬元，及自訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

11 二、被告部分：

12 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
13 准免為假執行。

14 （二）被告否認簽立切結書、委託原告尋覓合建之建設公司，九
15 十八年間，被告名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段第五
16 九五、五九六、六〇一、六〇二地號土地係參與都市更
17 新，未曾尋覓建商辦理合建，迄一〇三年九月十五日都市
18 更新計畫因相鄰近土地地主表明不參與而破局，同年月二
19 十六日家格建設公司乃主動與被告接觸，就被告名下土地
20 持分訂立合建契約書，嗣於一〇五年十一月十七日因家格
21 建設公司變更設計而簽立增補協議書變更車位之約定，被
22 告與家格建設公司締約及分得房屋、車位均與原告無涉，
23 原告不得請求報酬等語，資為抗辯。

24 三、原告主張其從事土地開發業務，被告就名下坐落臺北市〇〇
25 區〇〇段〇〇段〇〇〇〇地號等土地持分與家格建設公司訂
26 立合建契約，並依約分得坐落臺北市〇〇區〇〇段〇〇段〇
27 〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號、權利範圍各一萬分之二二三之土地，
28 及其上建號同段第三六三六號、門牌號碼臺北市〇〇區〇〇
29 〇路〇段〇〇〇巷〇號十二樓之一之房屋暨車位之事實，業
30 據提出土地登記謄本、建物登記謄本為證（見卷第二三至二
31 九頁），關於被告與家格建設公司簽立合建契約一節，並與

01 被告所提合建契約書所示一致（見卷第一〇五至一一一
02 頁），且前開主張均為被告所不爭執，應堪信為真實。

03 但原告主張兩造間訂有切結書，家格建設公司係原告為被告
04 覓得之建商部分，則為被告否認，辯稱：否認切結書上被告
05 印文之真正，被告與家格建設公司訂立合建契約係家格建設
06 公司於都市更新計畫破局後主動接觸，與原告無涉等語。

07 四、茲分述如下：

08 （一）債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；稱委任者，
09 謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之
10 契約：受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任
11 關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付，民法第一
12 百九十九條第一項、第五百二十八條、第五百四十八條第
13 一項固有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實
14 有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明
15 定。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
16 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
17 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
18 有疵累，亦應駁回原告之請求；當事人於其利己事實之主
19 張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應
20 負立證之責；原告於其所主張之起訴原因，不能為相當之
21 證明，而被告就其抗辯事實，已有相當之反證者，當然駁
22 回原告之請求；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
23 張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事
24 實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯
25 事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則，最
26 高法院十七年上字第九一七號、十八年上字第一六八五
27 號、二十年上字第二四六六號、四十三年台上字第三七七
28 號著有判例闡釋甚明。

29 （二）原告請求被告給付一百萬元，無非以兩造間訂有切結書，
30 約定被告委託原告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○
31 ○○○地號等土地尋覓建設公司合建，並分配所需樓層及面

01 積五十六至六十坪房屋，而被告業與家格建設公司訂立合
02 建契約，及依約分配坐落臺北市○○區○○段○○段○○
03 ○○○○○地號、權利範圍各一萬分之二二三之土地，
04 及其上建號同段第三六三六號、門牌號碼臺北市○○區○
05 ○○○路○段○○○巷○號十二樓之一之房屋暨車位為論
06 據，被告則否認簽立該切結書，及家格建設公司係原告受
07 託為其尋覓而得，是本件首應審究者，厥為：兩造間是否
08 訂有切結書，及家格建設公司是否為原告依切結書為被告
09 覓得之建設公司？

10 1 原告所提切結書，其上被告「蕭素香」印文之形式真正，
11 已經被告否認，原告當庭自承無法舉證證明切結書上「蕭
12 素香」印文之形式真正（見卷第九四頁筆錄），該切結書
13 已難採憑。

14 2 且原告並未如其起訴狀所載，執有被告與家格建設公司所
15 訂合建契約書之影本，此經原告自承不諱（見卷第九四頁
16 筆錄第十二至第十五行），已難認被告與家格建設公司間
17 合建契約與原告有何干係；且原告所稱為被告覓得合建建
18 商家格建設公司之時期（一〇一年間，見卷第十一頁起訴
19 狀第一頁末行），亦與被告、家格建設公司實際簽立合建
20 契約書之日期（一〇三年九月二十六日），相距至少一年
21 十個月之久，而衡諸常情，家格建設公司如係由原告代為
22 覓得、經原告居間而與被告訂立合建契約（僅係假設），
23 原告對於被告與家格建設公司經其居間訂立合建契約之時
24 間、內容應有完整充分掌握，豈有所稱雙方締約時期與實
25 際締約日期差異近二年之理？參諸原告所提臺北市政府
26 函、都市更新計畫，明揭被告迨至一〇〇年五月間，猶以
27 名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段第五九五、五九六、
28 六〇一、六〇二地號土地參與「劃定臺北市○○區○○段
29 ○○○段○○○地號等12筆土地為更新單元」都市計畫
30 （見卷第七三至七七頁），及被告所提訴外人財團法人中
31 國家庭計劃協會一〇三年九月十五日函（見卷第一〇三

頁），略載稱該協會因就名下坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地業與家格建設公司訂立合建契約而表明不參與都市更新程序，並轉介家格建設公司予被告、邀同被告以名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段之土地參與合建案，亦可見被告迨至一〇三年九月間，仍在推動前述都市更新計劃，因其中第六〇〇地號地主表明不參與都市更新計劃，並邀約參與家格建設公司進行之合建案，被告方於約十日後之同年月二十六日與家格建設公司簽立合建契約；本院認被告辯稱其於一〇三年九月十五日前均在推動都市更新計劃，未曾有參與合建案、訂立合建契約之意思，家格建設公司非由原告代為覓得，與家格建設公司間合建契約非經原告居間所訂立，非無可採。並無證據足認家格建設公司為原告代被告覓得，及被告與家格建設公司就被告名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段第五九五、五九六、六〇一、六〇二地號土地持分訂立合建契約，係經原告居間。

3 綜上，並無證據足認原告所提切結書上被告之印文為真正，亦無證據足認家格建設公司為原告代被告覓得，及被告與家格建設公司就被告名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段第五九五、五九六、六〇一、六〇二地號土地持分訂立合建契約，係經原告居間，原告依切結書之約定請求被告給付報酬一百萬元，難認有據。

五、綜上所述，被告固於一〇三年九月二十六日就名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段第五九五、五九六、六〇一、六〇二地號土地與家格建設公司訂立合建契約，並依約分得坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號、權利範圍各一萬分之二二三之土地，及其上建號同段第三六三六號、門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○巷○號十二樓之一之房屋暨車位，但並無證據足認原告所提切結書上被告之印文為真正，及家格建設公司為原告代被告覓得，以及被告與家格建設公司就被告名下坐落臺北市大安區瑞安段二小段

01 第五九五、五九六、六〇一、六〇二地號土地持分訂立合建
02 契約，係經原告居間，從而，原告依切結書之約定請求被告
03 給付報酬一百萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬無據，不應准
05 許，爰予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。
06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
08 敘明。

09 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
12 民事第四庭 法 官 洪文慧

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
17 書記官 江柏翰