

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4481號

原告 萬家興不動產有限公司

法定代理人 陳宏雲

訴訟代理人 楊政達律師

被告 呂旭明

訴訟代理人 張清富律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年1月11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：原告於民國110年9月24日與訴外人即香港商雅美有限公司（下稱雅美公司）代理人簡嘉緯簽訂一般委託銷售契約書，約定由原告為其銷售新北市新店區禾豐二段30、30之1、30之2、30之3、30之4、30之5、34地號土地（下合稱系爭土地）。被告於110年10月8日來電向原告不動產營業員陳宜榛表示有購置不動產需求，於陳宜榛帶看景豐別墅過程中，經瞭解被告實際需求後推薦系爭土地予被告，嗣陳宜榛分別於110年10月10日、11日、16日帶看系爭土地，並提供系爭土地謄本予被告，足證兩造間確實成立報告居間契約。嗣陳宜榛於110年11月3日接獲簡嘉緯告知將與買方簽約，始知被告與簡嘉緯聯繫並簽訂系爭土地之買賣契約。依民法第566條第2項及內政部頒訂之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條，以系爭土地委託開價新臺幣（下同）2億5,148萬4,000元之2%計算，原告得請求居間報酬為502萬9,680元。縱認兩造間未成立居間契約，惟被告明知雅美公司委託原告銷售系爭土地，竟為免給予原告居間報酬，向原告員工陳宜榛佯稱有意購買系爭土地，致陳宜榛陷於錯誤誤信被告

01 有意委託原告購買系爭土地，被告藉此逕與簡嘉緯聯繫並與
02 雅美公司間就系爭土地成立買賣契約，而免於給付原告居間
03 報酬之義務，據此獲得財產上不法利益，已該當刑法第339
04 條第2項之詐欺得利罪。爰依民法第565條、第568條第1項、
05 第184條第2項規定請求被告給付502萬9,680元，並聲明：(一)
06 被告應給付原告502萬9,680元，及自本起訴狀送達之翌日起
07 至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告
08 假執行。

09 二、被告則以：原告所主張系爭土地買賣契約成立於雅美公司與
10 訴外人安致勤資管理顧問有限公司（下稱安致公司）間，且
11 買賣雙方係透過訴外人禧悅地產有限公司居間成立契約，而
12 被告僅係安致公司之代表人，被告與雅美公司間並未就系爭
13 土地成立買賣契約。縱認原告有向被告報告系爭土地之締約
14 機會，亦僅係原告受雅美公司委託銷售所為，被告並未委託
15 原告尋覓土地，被告亦未簽立任何委託書面，足認兩造間未
16 成立居間契約，原告請求被告給付居間報酬，顯無理由。又
17 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條係以不動產實際
18 成交價金為計算仲介報酬之基礎，原告未就系爭土地之實際
19 成交價金負舉證責任，逕以委託開價為計算基礎，實與上開
20 報酬計收標準規定相悖，且原告主張僅提供報告居間服務，
21 卻以媒介居間之收費行情2%請求報酬，顯失公平，而無理
22 由。另原告對被告提起詐欺得利之刑事告訴，經臺灣臺北地
23 方檢察署（下稱臺北地檢署）偵查終結，以難認被告主觀上
24 有詐欺故意、客觀上有施用詐術之行為，而對被告為不起訴
25 處分，臺灣高等檢察署（下稱高檢署）發回臺北地檢署續行
26 偵查，僅係因高檢署希望釐清實際交易主體為何人，與被告
27 是否有詐欺之事實無關，是原告主張被告詐欺，顯無理由，
28 資為答辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決願供
29 擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告依民法第565條、第568條第1項規定請求被告給付居間

01 報酬，為無理由：

02 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
04 文。次按當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能
05 成立（最高法院82年度臺上字第2848號判決意旨參照）。又
06 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
07 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
08 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
09 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
10 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
11 法院17年上字第917號裁判意旨參照）。原告主張兩造間有
12 口頭成立報告訂約機會之居間契約，為被告所否認，揆諸前
13 揭說明，自應先由原告就兩造間確已成立系爭土地買賣居間
14 契約負舉證之責。

15 2.證人即原告員工陳宜榛到庭具結證稱：被告來電說想看我於
16 591刊登廣告的景豐別墅，因被告說要看土地很大的別墅，
17 要種樹、放小木屋，我又帶被告去看系爭土地；被告沒有跟
18 我討論到仲介報酬怎麼計算；系爭土地是由雅美公司委託原
19 告銷售，一般賣方有土地要銷售，有包含帶看土地的服務，
20 會包含提供可能的買主必要資料，我當時會介紹系爭土地給
21 被告，是因為受雅美公司委託銷售系爭土地予被告以賺取佣
22 金；一般來說都如果有賣方委託我們銷售不動產，我們公司
23 會簽立書面契約以確保雙方權益，約定佣金一般是賣方收
24 4%，如果有人要透過我們買土地，我會先確認要出什麼樣
25 的價錢，確認有出價，再打斡旋金契約，如果有人要透過我
26 們買土地，要告知希望的條件、希望買受的價格；我們後來
27 還沒幫被告去跟賣方即雅美公司磋商買賣價格；被告沒有說
28 系爭土地個別出價多少錢，也沒有說總價；決定好一坪要賣
29 多少錢的時候就會簽書面委託銷售契約，被告口頭有說一坪
30 8萬，後續問被告的時候都說在評估中等語（卷第172-178
31 頁）。堪認原告員工陳宜榛雖曾帶被告看系爭土地，惟其與

01 被告並未討論仲介報酬計算事宜，雙方亦未簽立任何書面委
02 託銷售契約或斡旋金契約，且被告從未具體表明其願意承購
03 系爭土地之個別價格，而僅表示尚在評估中。揆諸前揭規定
04 及說明，兩造就居間契約必要之點即具體給付報酬既未意思
05 表示一致，殊難認兩造間成立居間契約。復參以系爭土地於
06 111年1月3日以買賣為原因移轉登記所有權人為安致公司之
07 情，有土地登記第二類謄本（卷第83-90頁）為憑，此益徵
08 系爭土地之買受人為安致公司而非被告，則賣方雅美公司與
09 被告間既未就系爭土地成立買賣契約，自無從遽認原告有為
10 被告報告訂約之機會或為訂約之媒介，從而，原告依民法第
11 565條、第568條第1項規定請求被告給付居間報酬云云，洵
12 屬無據。

13 (二)原告依民法第184條第2項規定請求被告給付損害賠償，亦無
14 理由：

15 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
16 民法第184條第2項前段定有明文。所謂違反保護他人之法
17 律，係指違反以保護他人為目的之法律，自以該法律具個別
18 保護性質，被害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之
19 損害，其發生亦係該法律所欲防止者，始足當之（最高法院
20 96年度臺上字第296號判決意旨參照）。又按民法第184條第
21 2項性質上屬於「轉介條款」及「概括條款」，自須引入連
22 結該條以外之其他公私法中之強制規範，使之成為民事侵權
23 責任的內容，俾該項不明確之法律規範得以充實及具體化。
24 而所謂「保護他人之法律」，亦屬抽象之概念，應就法規之
25 立法目的、態樣、整體結構、體系價值，所欲產生之規範效
26 果及社會發展等因素綜合研判之（最高法院103年度臺上字
27 第1242號）。

28 2.原告雖主張被告詐欺原告員工陳宜榛帶看系爭土地後，私下
29 逕與簡嘉緯聯繫成立系爭土地買賣契約，而免於給付原告居
30 間報酬並獲得財產上不法利益，成立刑法第339條第2項詐欺
31 得利罪，被告應依民法第184條第2項規定負賠償責任云云。

01 惟查，原告員工陳宜榛當時會介紹系爭土地給被告，是因為
02 受雅美公司委託銷售系爭土地之情，業據證人陳宜榛證述如
03 前，並有萬家興不動產一般委託銷售契約書（卷第25-26
04 頁）為憑，應堪認陳宜榛係因原告受賣方雅美公司委託銷售
05 系爭土地，始為被告帶看系爭土地以創造出售機會，實難認
06 被告有何施用詐術可言。復觀諸原告所提萬家興不動產一般
07 委託銷售契約書可知雙方並非就系爭土地簽立專任委託銷售
08 契約，委託人雅美公司自得委託其他不動產仲介業者銷售以
09 尋求提高出售系爭土地之機會，參諸原告對被告所提起刑事
10 詐欺告訴，檢察官偵查後以偵查中證人即雅美公司副總簡嘉
11 緯證稱：系爭土地另有委託大成就物業有限公司（下稱大成
12 就公司）銷售，最後是由大成就公司仲介被告與伊簽訂系爭
13 土地買賣契約等語，無從遽認被告有詐欺得利犯意而對被告
14 為不起訴處分等情，有臺灣臺北地方檢察署檢察官112年度
15 偵字第12862號不起訴處分書（卷第39-45頁）可參，此益徵
16 系爭土地係經大成就公司仲介而促成買賣交易，而與陳宜榛
17 帶看系爭土地無涉，被告或由其擔任負責人之安致公司自無
18 給付原告居間報酬之義務，則原告主張被告詐欺陳宜榛帶看
19 系爭土地並免於給付原告居間報酬，成立刑法第339條第2項
20 詐欺得利罪而應依民法第184條第2項之規定負損害賠償責任
21 云云，亦屬無據。

22 四、綜上所述，原告依民法第565條、第568條第1項之規定請求
23 被告給付居間報酬，依民法第184條第2項規定請求被告給付
24 損害賠償，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
25 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日

30 民事第八庭 法 官 姚水文

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 25 日

04 書記官 吳華瑋