

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第10004號

原告 王志仁
被告 林依吟
林昱吟

上二人共同

訴訟代理人 古明峯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年4月13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。

訴訟費用新臺幣柒仟壹佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）40萬元
（見本院卷第11頁），訴訟進行中，原告變更為請求被告給
付原告66萬元，及自民國110年11月17日起至清償日止按年
息5%計算之利息（見本院卷第87頁、第145頁），為民事訴
訟法第255條第1項第3款所許，兩造並合意繼續適用簡易程
序（見本院卷第145頁），合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於109年5月間傳送仁宜國際有限公司名片予
被告，接受被告2人之委託，為其經營之依定美醫美診所找
尋經營處所，並於同年5月15日告知服務費為成交價0.9%。
原告針對臺北市○○區○○路0段0號2樓（下稱系爭不動
產）於同年6月間有向被告報告締約機會，被告因原告報告
介紹而於同年7月間由其成立之安佑資產管理有限公司（下
稱安佑公司）以1.65億元購置系爭不動產，原告已為被告完
成整個購置中70%的作業。兩造間成立報告居間契約，原告
已實際完成報告居間之服務，自得請求被告給付服務費。依
總價1.65億元之0.9%計算服務費為148.5萬元，以原告實際

01 完成70%作業計算約120萬元，依總價1.65億元之千分之4計
02 算則為66萬元，為此依民法第565條、第566條之規定，請求
03 被告給付服務費66萬元等語。並聲明：1. 被告應給付原告66
04 萬元，及自110年11月17日起至清償日止按年息5%計算之利
05 息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告辯稱：林昱吟與原告並無仲介關係。林依吟租屋開設醫
07 美診所，自108年初起曾與信義、永慶、住商、群義、有巢
08 氏房屋等多家仲介公司聯絡請其代為仲介購買合適辦公室，
09 群義房屋中和101加盟店長張廷亦也曾提供系爭不動產出售
10 資訊予林依吟，因當時售價2億多元，故林依吟不考慮。被
11 告與原告本不相識，原告於109年5月間致電林依吟謂其為房
12 屋仲介業者，林依吟告知原告購買預算1.2億元、3成自備
13 款、7成貸款。原告於109年6月6日將屋主刊登在591房屋交
14 易網站之出售資訊轉傳給林依吟，出售資訊售價1.95億，原
15 告與林依吟間非報告居間，原告於109年6月13日告知林依吟
16 屋主出售底價為1.8億元，與林依吟預算1.2億元相差甚遠，
17 林依吟認為原告已無法媒介成立買賣契約後，經張廷亦告知
18 屋主李正義曾是新光醫院醫師，建議林依吟以醫師身分找屋
19 主談或許比較容易砍價，林依吟乃透過朋友約到李正義，林
20 依吟與李正義洽商後，因李正義承諾幫林依吟處理貸款解決
21 自備款不足之問題，因此以1.65億元簽訂買賣契約。任何有
22 意購買者皆可請王立修提供資訊，原告所提供之系爭不動產
23 資訊多為王立修所提供，林依吟非因原告仲介而與屋主成立
24 買賣契約，原告不得請求仲介費等語。並聲明：1. 原告之訴
25 駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
28 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有
29 明文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂
30 約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。所謂報告
31 居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以

01 為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間，則以斡旋於委
02 託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方
03 當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，
04 媒介居間人始得請求報酬。再按當事人主張有利於己之事實
05 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明
06 文規定。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
07 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
08 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
09 有疵累，亦應駁回原告之請求；請求履行債務之訴，除被告
10 自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主
11 張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於
12 其抗辯事實，始應負證明責任，此為舉證責任分擔之原則，
13 最高法院著有17年上字第917號判例、43年台上字第377號判
14 例可資參照。

15 (二)本件原告雖主張：原告針對系爭房屋於109年6月間有向被告
16 報告締約機會，被告也因原告報告介紹而於同年7月間由其
17 成立之安佑公司以1.65億元購置系爭不動產，兩造間成立報
18 告居間契約，原告已實際完成報告居間之服務之事實，但被
19 告均否認與原告有成立報告居間契約關係，並以上揭情詞置
20 辯，原告自應就其主張其與被告2人成立報告居間契約等有
21 利於己之事實，負舉證之責。惟查，原告提出之授權書僅能
22 證明李正義於107年12月12日授權王立修代理出售系爭不動
23 產（見本院卷第22頁），原告提出之建物登記第二類謄本僅
24 能證明安佑公司於109年9月8日以買賣為原因登記取得系爭
25 房屋所有權（見本院卷第27頁），原告提出之商工登記基本
26 資料僅能證明李依吟是安佑公司負責人（見本院卷第98
27 頁）；又原告提出之要約書，僅係記載林昱吟於110年11月1
28 日與「仁宜國際王志仁」簽訂要約書，支出斡旋金10萬元，
29 願以總價款3788萬元要約承購臺北市○○區○○街0段00號2
30 樓含2車位（見本院卷第23頁），核其性質，屬媒介居間契
31 約，非報告居間，且該標的物在臺北市萬華區內，非系爭不

動產，顯不能證明原告主張其與被告2人成立報告居間契約之事實為真實。再者，觀諸原告所提出通訊軟體Line對話紀錄之內容（見本院卷第15至21頁、第91至97頁、第125至129頁、第153頁），並無一方為他方報告訂約之機會無須斡旋說合促成委託人與相對人訂立買賣契約即可請求報酬之約定，不足以證明原告與被告2人或其中何被告有互為成立報告居間契約關係之意思表示，自無從認定兩造間曾成立報告居間契約；反之，由原告所提出通訊軟體Line對話紀錄中，原告於109年6月18日向被告表示「…八德路2F評估如何？想出斡旋談看看嗎？」，被告林昱吟於109年6月21日對原告表示「…這間我們暫不考慮。不好意思。」（見本院卷第127頁），可知關於系爭不動產僅在初期評估之階段，縱若原告曾與被告2人或其中一人有媒介居間之關係，亦業已於109年6月21日終止而消滅，原告並未與被告2人或被告其中一人進一步簽訂要約書等任何文件，原告復未能就其主張其與被告2人成立報告居間契約之事實，確切舉證證明以實其說，無足憑取，應認原告對被告並無居間報酬請求權存在。

(三)另查，系爭不動產原所有權人李正義自107年12月12日起即委由王立修交由各仲介業者銷售系爭不動產，王立修於109年1月間起並自行將系爭不動產出售資訊及王立修連絡電話刊登在591房屋交易網站上之事實，經證人王立修證稱「（何時李正義授權證人賣系爭房屋？）如授權書上的授權日期，是107年12月12日授權給我。（在刊登591網站之前證人是如何把系爭房屋銷售的訊息散播出去？）李正義授權給我之後，我就開始找各家仲介業者幫忙銷售這個房子，直到109年1月份開始，我也放在591的網站上開始自己銷售。…一開始是2億1千萬元。我是109年5月19日在591房屋交易網改成1億9千5百萬元。（證人在591銷售網有無留下證人的電話？）有。…原告應該沒有跟我聊到買方的貸款及預算的事情，…我對原告說的買方，當時不知道對方是何人。原告與其他仲介都有跟我問房地出售的底價…。109年5月19日我把

刊登價格降到1億9千5百萬元之後，我們其實是要賣到1.8億元以上。…我們與林依吟是在109年6月24日在士林的萬麗酒店第一次碰面，…（系爭房屋屋主李正義為何願意以1.65億元出售，被告林依吟為何又願意以1.65億元買受？）主要的原因是因為李正義與林依吟有一些共通點，他們都是醫師，也是高雄醫學大學畢業，同樣也都曾經在新光醫院服務過，聊起來很多共同點，所以他們雙方談定這個價格。…林依吟的自備款在我們的合約上及實際付款上是3300萬元。

（這貸款是否屋主有同意要幫被告林依吟介紹銀行？）是的，我們有介紹主要的往來銀行…，希望在成數與利率上幫忙。…」等語屬實（見本院卷第163至168頁），且證人張廷證稱張廷亦曾將系爭不動產之謄本、租約、屋主背景資料等相關資訊交給被告林依吟等語（見本院卷第204頁），可知系爭不動產出售資訊，為公開之資訊，一般社會大眾皆可自行搜尋得知，且被告已由其他仲介業者獲悉系爭不動產出售資訊，自難認純粹報告系爭不動產訂約之機會者可請求報酬。參以就被告提出之通訊軟體Line對話紀錄觀之，於109年6月間，原告曾對林依吟稱「…幫妳談價」，林依吟對原告稱「價格低，仲介費用就高」（見本院卷第94頁、第97頁），可知雙方係欲由原告出面斡旋談價，而非僅以報告訂約之機會為已足，原告主張兩造間成立報告居間契約云云，自不足採。本件被告既無因原告斡旋說合而與李正義訂立系爭不動產買賣契約之情形，原告自不得向被告請求報酬。是原告主張兩造間成立報告居間契約，並據此請求被告給付原告服務費66萬元，洵屬無據，不應准許。

四、從而，原告依民法第565條、第566條規定，請求被告給付原告66萬元，及自110年11月17日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請因訴之駁回已失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證

據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
如主文。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項
所示金額。

中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	7,160元	
合 計	7,160元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
1段126巷號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
書 記 官 陳鳳櫻