

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1387號

原告 郭秋香

訴訟代理人 江昭燕律師

被告 鍾昌賜

訴訟代理人 陳鄭權律師

詹立言律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國112年3月6日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人鄭千惠為仲介，於民國106年間欲找尋可出售之土地，經原告與鄭千惠接洽後，原告表示可以協助整合原告夫家即訴外人謝阿平、鄧春枝、謝建和及謝亦其等4人（下稱謝阿平等4人）所共有坐落於桃園市○○區○○段000地號之土地（下稱系爭土地），使買方就系爭土地有簽約之機會，惟需支付原告新臺幣（下同）500萬元之協助整合報酬（下稱系爭報酬），鄭千惠遂將原告之條件轉達予被告所委託之仲介即訴外人陳姿妤，嗣鄭千惠向原告表示被告同意上開條件，故原告始向謝阿平等4人遊說出售系爭土地，被告與謝阿平、鄧春枝、謝建和並於106年9月27日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地之應有部分181002分之100501出售予被告，並依被告指示登記於訴外人鍾迪安名下，而謝其安所持有系爭土地應有部分181002分之80501，則與被告成立合建契約。

(二)系爭土地既是經原告報告訂約機會，而由被告與謝阿平等4人簽訂契約，則原告自得依民法第568條居間契約之規定，

01 請求被告給付系爭報酬。縱兩造間未存有居間契約，然原告
02 就系爭土地是受被告委任協助整合締約機會，被告並同意給
03 付原告系爭報酬，故兩造間存有委任關係，是原告亦得依民
04 法第548條請求系爭報酬。為此，爰依民法第568條、第548
05 條之規定，請法院擇一為有利之判決等語。並聲明：1. 被告
06 應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假
08 執行。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭報酬之金額並非微薄，理應簽訂有書面之居間契約或委
11 任契約，惟原告且未能提出任何書面契約以資佐證，顯見原
12 告所述非真。再者，依原告起訴狀所述，至多只能證明其有
13 參與系爭土地買賣過程，卻不能以此反推兩造間有成立居間
14 契約或委任契約。被告確未委請原告就系爭土地從事居中遊
15 說、協調，而係透過陳姿妤完成本件土地買賣及簽立合建契
16 約事宜，被告與陳姿妤雖未簽訂居間契約，惟事後有給付仲
17 介報酬予陳姿妤及其所任職之上茂不動產仲介經紀有限公司
18 收受，顯見系爭土地買賣及合建契約之簽立，均與原告無
19 關。

20 (二)退步言之，縱兩造間存有居間或委任關係，惟據原告提起本
21 件訴訟時，業已逾2年之請求權時效，則原告不得為本件之
22 請求資為抗辯等語。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利
23 判決，願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第231頁）：

25 (一)系爭土地原為謝阿平、鄧春枝、謝建和及謝亦其所共有。

26 (二)謝阿平、鄧春枝及謝建和於106年9月27日與被告之配偶即訴
27 外人姜玉卿簽立系爭買賣契約，由謝阿平、鄧春枝及謝建和
28 將系爭土地之應有部分181002分之100501出售予姜玉卿，並
29 經移轉登記至被告之子鍾迪安名下。

30 四、本院之判斷：

31 (一)按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契

01 約即為成立」，民法第153條第1項定有明文。次按「稱居間
02 者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之
03 媒介，他方給付報酬之契約」、「稱委任者，謂當事人約
04 定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約」，民法
05 第565條、第528條亦分別有定有明文。又「當事人主張有利
06 於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，此為民事訴訟法
07 第277條前段所規定。本件原告主張其與被告間有成立居間
08 契約或委任契約，為被告所否認，自應由原告就兩造間有達
09 成居間或委任之合意一事，負舉證之責任。

10 (二)經查，被告之配偶姜玉卿與謝阿平、鄧春枝及謝建和就系爭
11 土地所簽立之買賣契約，其上並無任何有關原告之記載，有
12 系爭買賣契約可憑（見本院卷第205至217頁）；而被告所經
13 營之昆旺公司雖有於106年10月16日與謝亦其就系爭土地簽
14 立合建契約，惟其上亦未記載原告之姓名，有該合建契約可
15 參（見本院卷第247至258頁）；是從上開契約之客觀記載內
16 容，均無法看出被告有何與原告成立居間或委任契約之情
17 形。

18 (三)且原告雖主張其與被告間有成立居間或委任契約，惟就兩造
19 間意思表示如何達成一致之具體經過，原告於起訴狀上乃陳
20 稱：原告表示可以協助整合系爭土地，惟須給付原告系爭報
21 酬，經鄭千惠將上開條件轉達予被告之仲介後，鄭千惠向原
22 告表示被告同意等語（見本院卷第4頁），惟其於本院言詞
23 辯論時又改稱：是原告將協助整合之條件告訴鄭千惠後，鄭
24 千惠表示不能決定，所以帶原告去找被告，跟被告見面時有
25 談到要給原告系爭報酬之事等語（見本院卷第233頁），嗣
26 後再改稱：其與被告第一次碰面，是被告已經同意協助整合
27 費500萬元之後，鄭千惠帶原告去被告所有建案之聯合接待
28 中心，被告說明買賣系爭土地之利益及確認原告協助整合系
29 爭土地買賣之意向等語（見本院卷第259至260頁），可見原
30 告對於兩造達成合意之經過究竟是透過鄭千惠轉達，抑或是
31 兩造碰面談成，又或是透過鄭千惠達成合意之後兩造才碰面

01 乙節，其前後說詞均有所不同，是已難逕認原告上開主張為
02 真。

03 (四)原告雖又提出其與鄭千惠間之LINE對話紀錄，欲作為其主張
04 之佐證。然觀諸該對話紀錄之內容，原告乃向鄭千惠表示：
05 「當初是您答應我，協助您完成315地號土地土地交易，就
06 會給我500萬，土地交易完成後，您一直藉口拖延迄今超過4
07 年了，那塊地上的大樓都蓋好了，我還沒拿到錢，我還能繼
08 續等下去嗎？」、「而且我跟您的約定，是協助您整合315
09 地號完成交易，您同意交易完成給我500萬，我就協助您進
10 行整合315地號，此時完全沒有談到要賣才有或合建才有500
11 萬，這些您一定記得，您不能否認吧！」等語（見本院卷第
12 14頁、第18頁），而從上開原告所稱「當初是您答應我」、
13 「我跟您的約定」等語，可見原告主觀上所認為與其有約定
14 之人及應給付報酬之人，均是鄭千惠，與原告主張其是被告
15 達成委任或居間契約之說詞不符，故上開對話紀錄顯難作為
16 原告本件主張之證據。

17 (五)此外，原告並未再提出其他事證證明其與被告間有達成居間
18 或委任契約之意思表示一致，則原告請求被告給付其系爭報
19 酬500萬元，即難認有據。

20 五、綜上所述，原告依民法第568條、第548條之規定，請求被告
21 給付500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴
23 既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

24 六、原告雖聲請通知證人鄭千惠、陳姿妤到庭作證，惟其2人經
25 合法通知2次均未到庭，本院審酌原告之主張既已與其所提
26 出之對話內容不相符，而不可採信，自難認有再通知或拘提
27 上開2人到庭作證之必要。是本件事證已臻明確，兩造其餘
28 攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不
29 生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日

01

02

03

04

05

06