

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1360號

原告 郭秋香

訴訟代理人 江昭燕律師

被告 鄭千慧

訴訟代理人 陳鄭權律師

彭英翔律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國112年12月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序部分：

原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告起訴時係以陳姿妤及鄭千惠為共同被告訴請給付報酬，嗣於民國112年11月9日撤回對陳姿妤之起訴並經被告同意，有本院言詞辯論筆錄在卷（本院卷第135頁）可稽，核與前開規定相合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)被告為不動產仲介，於106年間欲找尋可出售之土地，經原告與之接洽後，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）所共有坐落桃園市○○區○○段000地號之土地（下稱系爭土地），使被告就系爭土地有買賣簽約之機會，惟被告需支付原告新臺幣（下同）500萬元之協助整合報酬（下稱系爭報酬），被告遂將原告之條件轉達予買方所委託之仲介即訴外人陳姿妤，嗣被告向原告表示買方即昆旺建設有限公司

（下稱昆旺公司）之負責人鍾昌賜同意上開條件，故原告始請託家族長輩謝阿火向謝阿平等4人遊說出售系爭土地，謝阿平等4人於106年年底與昆旺公司簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），將系爭土地之應有部分181002分之100501出售予昆旺公司，並依其指示登記於訴外人鍾迪安名下，而謝亦其所持有系爭土地應有部分181002分之80501，則與昆旺公司成立合建契約，其後，被告亦給付10萬元與謝阿火。

(二)系爭土地既是經原告向被告報告訂約機會，並經由訴外人陳姿妤仲介昆旺公司與謝阿平等4人簽訂契約，則原告自得依民法第568條居間契約之規定，請求被告給付系爭報酬。經原告多次聯繫，被告均稱昆旺公司之鍾昌賜會處理，豈料，經陳姿妤告知鍾昌賜稱系爭土地以買賣簽約才給予原告500萬，今系爭土地一部分合建、一部分土地買賣，故只給付原告250萬的金額，作為拒絕給付報酬之理由。

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

二、被告則以：

(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任契約，惟原告且未能提出任何書面契約以資佐證，顯見原告所述非真。再者，依原告起訴狀所述，至多只能證明其有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契約或委任契約。且系爭買賣契約簽約當日原告根本不在現場，系爭買賣契約亦未記載原告為系爭土地之仲介人，被告與原告根本未達成委任或居間之合意。

(二)原告固曾於111年2月18日委請律師發函，要求出面協談給付協助整合費用500萬元，惟該函仍僅為原告片面陳述，並無

01 從認定兩造間有成立居間或委任契約之餘地等語置辯。並聲
02 明 1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣
03 告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：（本院卷第133至134頁）

05 (一)系爭土地原為謝阿平、鄧春枝、謝建和及謝亦其所共有。

06 (二)謝阿平、鄧春枝及謝建和於106年9月27日與鍾昌賜之配偶即
07 訴外人姜玉卿簽立系爭買賣契約，由謝阿平、鄧春枝及謝建
08 和將系爭土地之應有部分181002分之100501出售予姜玉卿，
09 並經移轉登記至鍾昌賜之子鍾迪安名下。

10 (三)原告訴請鍾昌賜給付報酬，業經本院以111年度訴字第1387
11 號民事判決駁回原告之請求確定。

12 (四)系爭買賣契約簽約時原告未在场。

13 (五)原告所提出LINE對話截圖之形式上真正。

14 四、本院之判斷：

15 (一)按契約自由原則其中之方式自由，係指契約之成立及契約之
16 內容不以踐行一定方式為必要。是則，契約之成立、契約之
17 內容，原則上並不以一定方式之履行為要件。易言之，在契
18 約自由之原則下，契約非以要式契約（即諾成契約）為原
19 則，而以要式契約為例外。次按非對話而為意思表示者，其
20 意思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1
21 項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範
22 圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高
23 法院103年度台上字第2407號判決意旨參照）。再按居間為
24 諾成契約，故當事人雖未訂立書面契約，並不影響居間契約
25 之成立。至不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款規定，
26 不動產委由經紀業仲介出售之委託契約書，應由經紀業指派
27 經紀人簽章，係屬行政管理性質之規範，違反上開規定，僅
28 生經紀業應否受行政處罰而已，居間契約之效力，不因此而
29 受影響，最高法院99年度台上字第388號、臺灣高等法院109
30 年度上易字第944號裁判意旨參照。是原告雖自承未與被告
31 成立書面之不動產仲介居間契約，然因居間契約非屬要式契

約，亦不得認為管理不動產仲介業者所制定「不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款」之行政管制規定，屬民法居間契約之特別規定，而使非要式居間契約成為要式契約，是被告逕以此認因兩造未曾簽立書面契約，故無從成立居間契約部分，即無足採。

(二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之；無價目表者，按照習慣給付。居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。而媒介居間，以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。再按契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決要旨參照）。故居間契約之基本要素，除有委託標的物外，至少應包含委託期間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要事項，且就上開契約要素雙方當事人之意思表示一致，方可成立。又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。而當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思而言。再按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應先

01 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
02 事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
03 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台
04 上字第2320號判決要旨參照）。

05 (三)原告主張其與被告間成立居間契約，為被告所否認，並以前
06 詞置辯，依前開條文及判決意旨，自應由原告就其曾為被告
07 報告購買系爭土地之訂約機會或為訂約之媒介，兩造間就系
08 爭土地之買受確有成立居間契約等情負舉證責任。經查：原
09 告陳稱被告係據其報告居間而通知陳姿妤再就系爭土地簽立
10 系爭買賣契約（本院卷第63至90頁），然系爭買賣契約上並
11 未有任何關於原告之記載，是從前開契約之客觀記載內容，
12 尚無法看出被告有何與原告成立居間或委任契約之情形。且
13 原告雖主張其與被告間有成立居間或委任契約，惟觀諸卷附
14 原告提出之LINE對話截圖「（原告）當初是您答應我，協助
15 您完成315地號土地交易，就會給我500萬，土地交易完成後
16 年一直藉口推託迄今超過4年了，…」、「（被告）謝太太
17 不要在推到我身上了，不是我的問題。」、「（原告）陳小
18 姐說鍾董說全部賣才會給500萬，我們當初不是這樣說的，
19 因為我沒有要賣，我是要315跟謝亦棋換144地號，然後讓謝
20 亦棋處理315地號…我跟您的約定是協助您整合315地號完成
21 交易，您同意交易完成給我500萬，我就協助您進行整合315
22 地號，此時完全沒有談到要賣才有或合建才有500萬，…」
23 （見本院卷第19至33頁），被告否認兩造間就原告曾向被告
24 報告購買系爭土地之訂約機會，或兩造間就系爭土地之買受
25 確有成立居間契約意思表示有所合致，被告反而係請陳姿妤
26 代為向鍾昌賜請示，且依據上開截圖，兩造間就居間成立之
27 內容為何，亦相左。是原告所提出對話紀錄（本院卷第17至
28 33頁）內除原告單方提及委託標的物外，既無被告允由原告
29 居間之承諾，亦未見委託期間、委託購買或出售價格、服務
30 報酬等重要事項之合意，縱原告於111年2月8日曾委託律師
31 代為寄發信函（本院卷第35至37頁），細譯其內容，應屬原

01 告單方催告被告及鍾昌賜、陳姿妤給付報酬之意思表示，實
02 與兩造間是否成立居間契約之要件無涉。且依民事起訴狀之
03 記載稱：「被告稱伊將原告的條件轉達買方之仲介即被告陳
04 姿妤，其後，被告向原告表示，陳姿妤稱買方昆旺公司之負
05 責人鍾昌賜同意前開條件。」等語（見本院卷第10頁），因
06 此，依據原告之起訴狀所述，實難認兩造已就居間契約之要
07 素達成共識或默示的意思表示合致而成立居間契約，難認原
08 告主張為真，且依原告所述同意支付500萬元報酬者為鍾昌
09 賜。

10 (四)末按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
11 方允為處理之契約。又受任人處理委任事務，應依委任人之
12 指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應
13 以善良管理人之注意為之，民法第528條、第535條分別定有
14 明文。查原告雖主張其受被告委任協助整合締約機會，被告
15 並同意給付原告系爭報酬，惟系爭買賣契約既係原告向被告
16 報告承買機會後，嗣經被告轉告陳姿妤再轉告昆旺公司鍾昌
17 賜，原告陳稱只要協助整合315地號即可請求報酬500萬元，
18 不需賣或合建才有500萬元，依原告所述原告與被告或鍾昌
19 賜間就委任之內容亦有所齟齬，自無從認定兩造間成立委任
20 契約。次查，原告於起訴狀陳稱：原告已找尋長輩遊說謝阿
21 平等4人出售系爭土地云云，且於言詞辯論期日亦主張當初
22 是因為被告答應要給原告系爭報酬，原告就帶著被告去找證
23 人謝阿火，由謝阿火遊說，被告才得以仲介系爭買賣等情
24 （見本院卷第135頁），而證人謝阿火於112年12月26日言詞
25 辯論時到庭證述：「（問：你是否知道謝阿平於106年9月將
26 桃園市○○區○○段000地號土地賣給他人？）我不知道」
27 、「（問：原告有請你去跟他公公謝阿平、鄧春枝遊說
28 賣那塊315地號土地嗎？）原告告訴我她爸爸有土地要賣，
29 我就是帶原告到棒球場那裡去找仲介，至於原告跟仲介在說
30 的話我都沒有聽到，我是廟公，很忙所以沒有注意到他們說
31 什麼。」、「（問：你去找謝阿平及鄧春枝，你有無跟他們

談些什麼？）沒有」、「（那仲介姓名是叫鄭千慧還是陳姿
好？）鄭千慧我曾經聽過，陳姿好沒聽過。鄭千慧就是跟我
一起去認識謝阿平的人。」、「（證人方稱不知道買賣的交
涉過程，你是否知道被告鄭千慧與原告間有無任何協議？）
我不知道，我是當廟公的人，沒有閒工夫管其他的事情。」
等語（見本院卷第154至157頁），並無證據證明原告有受被
告委任，再參以被告事後給付證人謝阿火10萬元報酬等情，
依證人謝阿火之證詞，證人謝阿火並未遊說謝阿平等4人出
售系爭土地，僅係介紹原告、謝阿平及鄧春枝跟被告及另一
名男性認識，並不知悉兩造間有何協議，而被告事後給付報
酬予證人謝阿火，係因其認為本件是謝阿火幫其介紹被告與
地主認識而促成，足認被告主觀上認其與原告間並無居間及
委任關係，原告應非有受被告委任後再尋覓長輩遊說謝阿平
之事，反而係謝阿火居間介紹兩造及地主認識，難認兩造間
曾成立委任契約，原告主張兩造成立委任契約，尚不足採。

(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
或委任契約之意思表示一致，被告並允諾給予報酬500萬
元，則原告請求被告給付其報酬500萬元，即難認有據。

五、綜上所述，原告依民法第568條、第548條之規定，請求被告
給付500萬元，及自起訴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。原告之訴
既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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
本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
民事第四庭 法 官 徐培元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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。

01 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
02 書記官 石幸子