

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第439號

原告 林清良
楊惠

被告 全國食材廣場有限公司

法定代理人 簡振暘

訴訟代理人 吳孟柔律師

被告 德川倉儲股份有限公司

法定代理人 簡旭旗

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳新傑律師

被告 鄭英雄

上列當事人間請求給付酬勞費事件，本院於民國113年9月9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：

(一)原告林清良於民國109年10月22日受被告鄭英雄委託出售鄭
英雄所有之桃園市桃園區大樹林段792、792-4、792-5、792
-1、793、793-1、794-1、791-11、791-12、705、705-2、7
06、706-1、707地號土地（下稱系爭土地），林清良與鄭英

01 雄約定系爭土地每坪以新臺幣（下同）35萬元為底價賣出，
02 若最後成交價格高於35萬元，林清良與鄭英雄可平分超出部
03 分金額作為分紅，且鄭英雄承諾系爭土地賣出後會給付林清
04 良服務費，約定報酬為成交價百分之1，林清良與鄭英雄並
05 因此簽立土地一般買賣委託書（下稱系爭委託書）。

06 (二)原告楊惠得知林清良對外宣傳鄭英雄有意出售系爭土地之訊
07 息後，即於110年1月22日受被告全國食材廣場有限公司（下
08 稱全國公司）之法定代理人簡振暘及被告德川倉儲股份有限
09 公司（下稱德川公司）之法定代理人簡旭旗委託仲介購買系
10 爭土地，簡振暘、簡旭旗（下稱簡旭旗等2人）與楊惠口頭
11 約定系爭土地購入後會給付楊惠服務費，約定報酬為成交價
12 百分之1。

13 (三)嗣於110年7月6日鄭英雄與全國公司、德川公司（下合稱被
14 告）達成系爭土地之買賣合意並簽立買賣契約，被告復於11
15 0年8月4日辦理系爭土地之移轉登記，惟被告卻未依約給付
16 林清良、楊惠（下合稱原告）仲介服務費用。為此，依林清
17 良及鄭英雄間之系爭委託書約定、楊惠及簡旭旗等2人間之
18 口頭約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應共同給付原
19 告860萬元及自110年8月4日起至清償日止，按週年利率百分
20 之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則均以：被告未曾委託原告仲介出售系爭土地，兩造並
22 未成立居間契約，更無給付仲介費或居間報酬之約定，林清
23 良所提出系爭委託書僅為塗改後影本，自無法證明林清良與
24 鄭英雄間存有給付仲介費之約定。此外，原告聲請傳喚之證
25 人繆繁紅、林承煬、曾小娟、陳貝蒂所為證述互相齟齬，且
26 就系爭土地交易細節語焉不詳，亦無法證明兩造間有成立成
27 立居間契約。此外，原告主張系爭土地出售價格與實情不
28 符，故原告請求被告給付居間報酬，並無理由等語，資為抗
29 辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。；如受不利
30 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、系爭土地及其上同段2233、418建號建物（下稱系爭不動

01 產)原為鄭英雄所經營之第一麵粉廠股份有限公司所有，嗣
02 鄭英雄將系爭不動產出售予全國公司、廣臻投資有限公司，
03 鄭英雄、簡振暘、賴明皇(即廣臻投資有限公司之法定代理
04 人)並於110年4月15日簽訂買賣契約，約定系爭不動產之出
05 售價款為4億2000萬元，系爭不動產之買賣雙方復已履約完
06 成買賣等情，為兩造所不爭執，並有買賣契約書、委辦貸款
07 契約書、確定書、系爭土地第二類登記謄本存卷可稽(本院
08 卷一第17-51頁、卷二第11-29頁)，堪信為真實。

09 四、至原告主張兩造有居間契約存在，其並已完成兩造間契約約
10 定之給付內容，訴請被告給付報酬，被告則否認兩造有居間
11 契約存在，並否認有何給付報酬之義務，是本件爭點應為：
12 (一)兩造是否有居間契約之法律關係存在？(二)若兩造有居間契
13 約存在，原告請求被告給付之報酬數額是否有理由？茲分述
14 如下：

15 (一)林清良與鄭英雄並無居間契約之法律關係存在：

16 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
17 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
18 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
19 68條第1項分別定有明文。又居間契約為諾成契約，其成立
20 之方式法無特別規定，應依民法第153條之規定，須經當事
21 人意思之合致，始能成立。而當事人互相表示意思一致者，
22 無論其為明示或默示，契約即為成立。再按民事訴訟如係由
23 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
24 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
25 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴；
26 又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因
27 之事實外，應先由原告就其主張之事實，負舉證之責任，必
28 須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責
29 任，此為舉證責任分擔之原則。查原告就其主張兩造有代為
30 促成系爭土地買賣之居間契約存在此等事實，應負舉證責
31 任。

01 2.查林清良主張其與鄭英雄間有居間契約存在，無非以系爭委
02 託書為證。惟按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真
03 正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條亦有明文。又
04 按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式之證據
05 力。如他造否認該提出之私文書影本，或爭執其內容之記
06 載，在舉證人提出原本前，不認該影本有何形式之證據力
07 （最高法院111年度台上字第369號判決意旨參照）。經查，
08 就林清良提出之系爭委託書影本（黑白版本見本院卷一第13
09 頁；彩色版本見本院卷一第69頁），既經被告否認其形式之
10 真正（本院卷一第196至197頁），然林清良自承系爭委託書
11 之原本已於112年過年打掃時碎掉等語（本院卷一第197
12 頁），依照前揭說明，即難認系爭委託書具形式上之證據
13 力。況且，系爭委託書雖有鄭英雄之印文，惟授權期限僅自
14 109年10月起至110年1月31日止，且受託人欄位遭塗改無法
15 辨識何人等情，有系爭委託書彩色影本附卷可稽（本院卷一
16 第69頁），又系爭不動產乃於110年4月15日始簽訂買賣契約
17 乙節，業見前述，已逾林清良所提出之系爭委託書所載期
18 限，自難認林清良與鄭英雄間就居間契約之成立已有互相表
19 示意思一致，或可認鄭英雄對於林清良自命為居間人一事有
20 所承認，自不得憑系爭委託影本，遽認鄭英雄確有與林清良
21 就系爭土地或系爭不動產之交易有成立居間契約。

22 3.證人繆繁紅於本院審理時證稱：伊有跟林清良一起去第一麵
23 粉廠見鄭英雄，鄭英雄當時還有寫系爭委託書給林清良。伊
24 有聽到鄭英雄承諾會給付林清良百分之1的仲介費，也有說
25 道倘1坪賣超過35萬元還可以另外分紅。伊有看過系爭委託
26 書被塗改前之記載，上方塗改處為林清良的名字，下方的塗
27 改處為林清良的印章及地址，第一麵粉廠土地之買受人為簡
28 旭旗等語（本院卷一第272至278頁）；證人林承煬於本院審
29 理時證稱：伊有與林清良一同到第一麵粉廠，伊也有與林清
30 良在麥當勞討論日後土地成交之報酬，同時伊也有建議林清
31 良要去找鄭英雄簽委託書，伊看到系爭委託書時，系爭委託

書沒有遭塗改，至於遭塗改後之系爭委託書，上方塗改處是林清良的名字，下方塗改處是第一麵粉廠的全銜。伊不知道何人是第一麵粉廠不動產最後買受人等語（本院卷一第278至282頁）。

4.由上開證人繆繁紅、林承煬之證述可知，證人繆繁紅、林承煬均有看過未經塗改之系爭委託書，然證人繆繁紅、林承煬對於系爭委託書遭塗改處之原始內容，證詞卻大相逕庭，已難認證人繆繁紅、林承煬是否確有參與系爭不動產之買賣締約過程，且證人繆繁紅證稱系爭不動產之買受人為簡旭旗，顯與事實不符，自難認證人繆繁紅之證述為可採。遑論證人林承煬並不知悉系爭不動產之買受人為何人，亦難以證人林承煬之證述，即遽認鄭英雄已有允諾給予林清良居間報酬之意思表示。

5.據上小結，林清良未舉證證明其與鄭英雄間就系爭不動產之買賣成立居間契約，復未能證明被告間就系爭不動產成立買賣契約係因原告提供訂約機會或因原告之報告而成立，揆諸上開說明，自不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。是原告主張其與鄭英雄間有居間契約關係，應屬無據。

(二)楊惠與簡旭旗等2人並無居間契約之法律關係存在：

1.依民法第565條所規定之居間契約有二種情形，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，固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，惟不論媒介居間或報告居間，均須當事人間就該等契約要件已為合意始能成立生效。是以，當事人一造主張之契約內容或標的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或標的達成意思表示一致而成立契約乙節負舉證之責，如其不能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。又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，且雙方當事人就上開契約必要之點須意

01 思表示一致，方可成立。本件楊惠主張其與簡旭旗等2人間
02 有成立居間契約並約定居間報酬云云，楊惠既為主張權利之
03 人，自應先就其與簡旭旗等2人間存有居間契約並約定報酬
04 一事負舉證責任。

05 2.證人陳貝蒂於本院審理時證稱：鄭英雄有告知伊要賣第一麵
06 粉廠之土地，並且委託伊賣第一麵粉廠土地，伊就找了很多
07 人來看土地，看有沒有人要買，也有找楊惠來帶看土地，幫
08 忙仲介第一麵粉廠土地的買賣，第一麵粉廠要賣的標的是辦
09 公室及一個很大類似工廠的建物，約1千多坪，還有一些別
10 人的土地，就伊所知第一麵粉廠欲出售的土地有3筆、建物
11 則是2筆。最後實際購買第一麵粉廠土地、建物之人是德川
12 跟全家。伊當時是楊惠約定仲介的報酬由買賣雙方各出土地
13 成交價格百分之1，再給所有參與不動產買賣過程的仲介一
14 起來分等語（本院卷一第332至336頁）。由上開證人陳貝蒂
15 之證述可知，證人陳貝蒂有與楊惠約定系爭不動產之買賣若
16 能順利成交，仲介報酬為系爭不動產買賣雙方各給付成交價
17 格之百分之1，再由參與系爭不動產買賣過程之仲介朋分等
18 情，甚為明確。再者，證人陳貝蒂所為證述中，對於第一麵
19 粉廠欲出售的土地及建物之數量、最後買受人為何人等重要
20 締約細節，均與系爭不動產實際買賣之細節不符，可徵證人
21 陳貝蒂上開證述殊難採信，亦難以證人陳貝蒂之證述而為有
22 利楊惠之認定，是證人陳貝蒂之證詞不能證明楊惠與簡旭旗
23 等2人間有居間契約存在。

24 3.證人曾小娟於本院審理時證稱：鄭英雄當初有承諾仲介第一
25 麵粉廠買賣成功會給付仲介費，仲介費的約定是土地成交價
26 格買賣雙方各付百分之1，但是本件買賣伊都是交給陳貝蒂
27 處理，伊只知道後來土地有成交，第一麵粉廠要出售的不動
28 產標的就是第一麵粉廠該棟，最後成交價格約是4億多元，
29 詳細數字伊不記得了。伊沒有偕同簡旭旗到第一麵粉廠磋商
30 買賣事宜，都是楊惠帶簡旭旗去磋商買賣事宜等語（本院卷
31 一第338至340頁）。由上開證人曾小娟之證述可知，簡旭旗

01 等2人並未承諾在系爭不動產買賣交易後會給付楊惠居間報
02 酬，縱使楊惠有偕同簡旭旗至系爭不動產處帶看土地、建物
03 之舉，亦僅為楊惠在確認簡旭旗等2人有意購買系爭不動產
04 前，與簡旭旗等2人所為系爭不動產訊息之交換，核屬土地
05 資訊蒐集，尚與報告締約機會有間。況且，楊惠主張其有仲
06 介系爭不動產之買賣過程，然對於土地價金、出售條件及買
07 賣磋商條件等相關交易細節，均未舉證以實其說，徒憑證人
08 曾小娟前開證述，委無從認楊惠與簡旭旗等2人間已存在訂
09 立居間契約之合意。

10 4.據上小結，楊惠既未就其有利之事實盡舉證責任，本院自無
11 從認定楊惠與簡旭旗等2人確有居間契約存在，楊惠主張其
12 得以居間人之身分請求報酬，要非可採。

13 (三)此外，本件原告主張渠等有多次為系爭不動產之買賣雙方媒
14 介居間，斡旋於買受人與出賣人雙方之間，折衷協調並為之
15 說合，以促成系爭不動產買賣雙方當事人訂立契約之事實，
16 並未舉證以實其說，業經本院認定如前，衡以系爭不動產價
17 值甚鉅，系爭不動產交易是否因原告所為居間而成立，與原
18 告得享有之利益有相當大的利害關係，原告當可將受有居間
19 報酬此一約定事項，直接且明確載明於書面，不論是在前開
20 買賣契約書、委辦貸款契約書、確定書內約明報酬計收標準
21 及比例，或另行簽訂書面契約明定居間報酬金額，以確保雙
22 方權益，避免日後發生糾紛，此對原告而言並無窒礙難行之
23 處，惟原告卻捨此不為，其主張兩造間有口頭成立居間契
24 約，實難信為真實。基此，兩造間並無居間契約存在，已由
25 本院認定如前。從而，原告依居間契約請被告給付服務報
26 酬，為無理由。

27 (四)再者，原告雖均主張渠等仲介系爭不動產之報酬金額計算方
28 式為系爭不動產之買賣雙方各需負擔系爭不動產之成交價格
29 之百分之1，據以計算渠等仲介系爭不動產之報酬，惟查，
30 原告所主張系爭不動產之價金不僅不同（就系爭不動產價金
31 部分，林清良主張為4億3190萬元，楊惠則主張為4億3000萬

元，本院卷二第52頁），亦與系爭不動產實際成交價格4億2000萬元相左，益徵被告抗辯原告對於系爭不動產交易價格此等基礎事實未能切實掌握，難認兩造間有成立居間契約等語，應屬可採，是依原告前開主張仲介報酬之計算方式所得金額，原告主張核與實情不符，不足採信。

五、綜上所述，原告未舉證證明兩造間就系爭不動產成立居間契約，不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。林清良主張依據其與鄭英雄間之系爭委託書約定；楊惠主張依據其與簡旭旗等2人間之口頭約定，請求被告共同給付原告860萬元，及自110年8月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，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之證據，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 10 月 18 日
民事第二庭 法 官 李思緯

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。

中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
書記官 蕭竣升