

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1365號

原告 台灣開發都市更新有限公司

法定代理人 賴瑞宗

訴訟代理人 姚 力

被告 陳玉女

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年3月4 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：

訴外人李宸維於民國109年4月28日委由原告銷售其所有、已
遭法院查封之門牌號碼桃園市○○區○○路000號22樓之2房
屋（下稱系爭房屋），嗣因被告有意購買，遂經原告帶看系
爭房屋，並詳實介紹法拍程序、代墊款銀行、稅費之計算、
服務費之收取等事項，原告亦同意服務費降為2%。詎料，被
告竟惡意違約，利用原告居間提供之資訊，自行前往投標，
依兩造之約定，被告即應給付實際投標價款之2%即新臺幣
（下同）16萬4,000元，作為原告帶看及提供資料等之服務報
酬。為此，爰依居間之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲
明：（一）被告應給付原告164,000元，及自起訴狀繕本送達翌
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准
宣告假執行。

二、被告則以：

原告就系爭房屋的廣告是不實廣告，看屋之前被告不知道是
法拍屋；兩造間並未成立居間契約，系爭房屋係被告依強制

01 執执行程序自行拍定，與原告無涉等語，資為抗辯。並聲明：
02 原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及568
08 條定有明文。又居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告
09 居間，一為訂約之媒介居間。而所謂報告居間，不以於訂約
10 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
11 機會為已足，至媒介居間，則係受契約當事人雙方委託，幹
12 旋於當事人雙方之間，與報告居間僅向一方當事人報告訂約
13 之機會者有所不同。惟不論係何種居間類型，依民法第153
14 條之規定，必當事人雙方就契約主體、報告居間或媒介居間
15 等必要之點意思表示互相一致，始得謂居間契約已經成立。
16 另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條前段亦定有明文。而民事訴訟如係由原
18 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，
19 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
20 能舉證，亦應駁回原告之請求。

21 (二)原告固主張其與被告間成立居間契約，並約定原告為被告報
22 告訂約之機會並因而成交者，被告即給付居間報酬予原告云
23 云。惟此為被告所否認，辯稱兩造未成立居間契約，並提出
24 通訊軟體LINE對話紀錄為證（見本院卷第47至56頁）。觀諸
25 被告提出之前開對話紀錄，難認兩造已就居間契約之必要之
26 點即契約當事人、居間契約之形式、酬金為合意。況原告亦
27 自承未與被告簽署書面契約（見本院卷第75頁反面），又原
28 告復未能提出其他證據證明兩造間成立居間契約，則原告依
29 居間之法律關係，請求被告給付居間報酬，難認可採。

30 四、綜上所述，本件原告依居間之法律關係，請求被告給付164,
31 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息，即屬無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
02 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
04 對判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
07 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 3 月 18 日
14 書記官 陳家蓁