

# 臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度店簡字第1297號

原告 鑫瑞地產開發有限公司

法定代理人 辜鐘瑞

訴訟代理人 辜鐘慶

被告 許乃文

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國108年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：被告欲買房予其子即訴外人吳一鳴，而先於民國103年8月間委由原告居間仲介購買訴外人莊明峰所有坐落於新北市○○區○○路○段00號二樓建物（下稱系爭二樓建物）及其所坐落基地即新北市○○區○○段○○○段00000地號（下稱系爭土地），權利範圍為2分之1，被告、訴外人吳一鳴、訴外人莊明峰與原告於簽立不動產說明書（下稱系爭說明書）約定由原告同時接受雙方委託辦理系爭二樓建物及系爭土地之相關產權移轉。訴外人吳一鳴、訴外人莊明峰及原告則於103年11月28日簽立關於系爭二樓建物及系爭土地之不動產買賣契約書。嗣於104年12月間再透過原告居間購買訴外人劉淑文、劉韋利所有坐落於新北市○○區○○路○段00號一樓建物（下稱系爭一樓建物），經原告長期溝通就系爭一樓建物原委託之價額由新臺幣（下同）1,320萬元降價為800萬元，得知此一資訊後，被告竟詢求系爭一樓建物屋主即訴外人劉淑文、劉韋利私下成交系爭一樓建物，使原告就系爭一樓建物得以賣出所為之努力付諸流水；再者，被告先前就本件相關買賣所提起之詐欺告訴刑事案件，經臺灣臺北地方檢察署以107年度偵字第5245號為不起訴處分書其上載明：「被告辜鐘毅任職於鑫瑞地產開發有限公司

(即本件原告)，擔任營業員…告訴人許乃文(即本件被告)於103年8月間，透過被告辜鐘毅仲介，欲買受被告莊明峰所有A建物(即本件系爭二樓建物)及甲地持分…告訴人許乃文於104年12月間，再次透過被告辜鐘毅仲介，欲買受被告劉淑文、劉韋利所有B建物(即本件系爭一樓建物)及甲地持分…」，可證被告確實有委託原告居間購買系爭一樓建物，則被告應給付原告服務報酬費用即系爭一樓建物買賣價金之百分之6，共計48萬元(計算式：800萬元×6%=48萬元)，經原告於107年8月20日以深坑郵局存證號碼第91號存證信函催告，被告仍未給付，爰依系爭說明書提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(二)對被告答辯之陳述：被告確實有給付關於系爭二樓建物之仲介費，然系爭一樓建物部分因被告私下與屋主接洽未成立居間契約，然原告亦曾帶被告至系爭一樓建物看屋2次，就系爭一樓建物價額係因原告努力向屋主議價方可自總價1,320萬元降至800萬元，原告亦向被告揭露土地完整之價值性、聯絡土地鑑界、協調屋主鑑界費用均攤、提供鑑界表格等服務，皆可證原告就系爭一樓建物買賣確有向被告為一定之服務，原告向被告請求相關服務報酬費實屬有據。

二、被告則抗辯：被告確係於103年間透過原告居間購買系爭二樓建物，不久之後便聽聞系爭一樓建物欲出售，於104年8月至9月間原告向被告提出系爭一樓建物購買之邀約，然該時被告並無多餘資金足以購買，便不予以考慮。嗣被告於104年12月間巧遇系爭一樓建物之所有權人，系爭一樓建物所有權人要約被告，被告與家人討論並向農會取得貸款後，與系爭一樓建物之所有權人簽訂房地產買賣契約書，購買系爭一樓建物及系爭土地。再者，被告已給付原告關於購買系爭二樓建物之服務報酬，系爭一樓建物則係被告自行與屋主交易，原告並未提供相關服務，且系爭一樓建物之買賣契約上亦無原告簽章。況系爭一樓建物當時亦有訴外人東森房屋同

01 時代為出售，被告並非只能透過原告購買。至於原告稱107  
02 年度偵字第5245號之不起訴處分書上所載，實係當時所委律  
03 師所撰寫，要非真實。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按若原告對於自己主  
07 張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並  
08 提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之  
09 責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號  
10 判例要旨參照），合先敘明。

11 (二)原告主張之前開事實，雖提出其與訴外人劉淑文、劉韋利簽  
12 立之一般委託銷售契約書、存證信函等件為證（參見本院卷  
13 第59頁至第62頁、第71頁至第73頁），並經本院依職權向臺  
14 灣臺北地方檢察署調閱107年度偵字第5245號相關資料，核  
15 閱屬實，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是以，本件  
16 本院應審究者為：原告向被告請求給付服務報酬，是否有理  
17 由？本院判斷如下：

18 1.按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契  
19 約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字  
20 第1646號民事判例意旨參照）。查兩造對於系爭二樓建物確  
21 有成立居間契約乙情並不爭執，且被告就系爭二樓建物已為  
22 給付服務報酬亦為原告所承（參見本院卷第169頁）。本件  
23 原告雖主張其就系爭一樓建物部分亦同有居間事實並請求居  
24 間報酬，然兩造間就系爭一樓建物未簽訂相關居間契約，原  
25 告既係具一定規模之房仲業者，殊難想像其於提供其所稱之  
26 服務，尤其曾代被告斡旋系爭一樓建物之價金乙事，除未如  
27 被告購買系爭二樓建物般簽訂說明書外（參見臺灣臺北地方  
28 檢察署107年度偵字第5245號第76頁至第98頁），亦未要求  
29 被告給付相當金額之斡旋金，此情除與一般房屋仲介交易實  
30 務不符外，亦與兩造先前之交易模式（及關於系爭建物二樓  
31 部分）不同，益見原告主張曾提供相關居間服務云云，實屬

有疑。

2. 原告雖提出臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第5245號不起訴處分書之內容欲證被告於該案中自承受原告有仲介系爭一樓建物云云，然觀諸該上開不起訴處分書之內容，其著墨之重點乃在訴外人辜鐘毅、莊明峰、劉淑文、劉韋利等人就系爭土地為袋地乙事，是否有於交易過程中揭露，要非對本件兩造之間是否就系爭一樓建物有居間關係為認定。佐以訴外人即原告公司員工林銀蘭於該案偵查中證述：「伊任職於有巢式房屋仲介深坑店，告訴人於103年8月間欲買屋有委伊仲介…一起去看A建物（即系爭二樓建物）現場」，有上開不起訴處分書1份在卷可查（參見本院卷第64頁），然此部分僅能證明原告有就系爭二樓建物買賣部分提供居間服務，尚無法證明其就系爭一樓建物部分有為相關居間服務。至卷附一般委託銷售契約書，其契約之當事人為原告與訴外人劉淑文、劉韋利，亦與被告無涉（參見本院卷第59頁至第62頁），自亦無從依該契約之約定而為有利於原告之認定。末原告雖稱其有向被告揭露土地完整之價值性、聯絡土地鑑界、協調屋主鑑界費用均攤、提供鑑界表格等服務云云，然系爭土地同為系爭二樓建物之基地，原告提供該等土地之相關建議，僅係為履行其居間系爭二樓建物之義務，要難以此證明其有提供居間系爭一樓建物之服務，況此部分原告亦僅空言指稱，並未提出相關證據以資證明，故同難為有利於原告之認定。

四、從而，原告依系爭說明書之法律關係，請求被告給付服務報酬48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額確定金額為裁判費5,180元。

中華民國 108 年 2 月 27 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法官 石蕙慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 108 年 2 月 27 日

書記官 陳尚鈺