

臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度桃小字第2172號

原告 邱詩婷

被告 馬天健

訴訟代理人 李律民律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為大馬建設開發有限公司（下稱大馬建設公司）之負責人，就坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○○○ ○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），透過原告居間聯繫賣方，成交價為系爭土地公告現值之總價即新臺幣（下同）21,536,227元，被告於民國109年6月15日電話中口頭承諾要給原告仲介費（即成交價4%）的4分之1，但在買賣雙方簽約當天下午，改口說只能給付成交價的0.5%，大馬建設公司收取仲介費861,449元，被告應該要退佣成交價的0.5%即107,681元給原告（計算式：21,536,227元×0.5%=107,681元，元以下四捨五入），原告只請求10萬元，惟屢經催討被告仍置之不理，爰依居間之法律關係，提起本案訴訟。並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造雖就買賣系爭土地之細節有所討論，但被告並非買賣契約之當事人，兩造間並無居間之法律關係存在。且被告並未承諾要給原告成交價0.5%的仲介費，買方給付服務費給大馬建設公司與訴外人屹勝開發有限公司（下稱屹勝公司）、金石不動產有限公司（下稱金石公司），均未見有原告在內，如原告確有居間之事實，應會載明於買方給付服務費承諾書中。況最後買方支付之服務費為系爭土地成交價之6%，而非原告所稱之4%，益見兩造於買賣雙方簽約

前僅為討論階段，而未有任何居間合意等語置辯。並聲明：
原告之訴駁回。

三、原告主張被告為大馬建設公司負責人，買賣雙方就系爭土地於109年6月15日簽約，大馬建設公司收取仲介費861,449元等情，業據提出被告名片、買方給付服務費承諾書為證（見本院卷第4、6頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

（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，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又按稱居間者，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，為民法第565條所明定，依此規定，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，至媒介居間，則係受契約當事人雙方委託，斡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之機會者有所不同。惟不論係何種居間類型，依民法第153條之規定，必當事人雙方就契約主體、報告居間或媒介居間等必要之點意思表示互相一致，始得謂居間契約已經成立。揆諸前開說明，原告就與被告間存有居間契約此有利於己之事實，應負有舉證之責。

（二）原告主張被告承諾要給原告系爭土地成交價的0.5%為居間費用，固據提出兩造間之Line對話記錄為憑（見本院卷第4頁），惟依卷附之買方給付服務費承諾書（見本院卷第6、35頁），買方給付服務費之對象為大馬建設公司、屹勝公司、金石公司，並未見原告或被告，被告既未收受服務費，自無庸退佣予原告。再依兩造之Line對話記錄（

見本院卷第32至34頁反面），可知兩造係對系爭土地買賣簽約細節有所討論，被告縱曾提出退佣0.5%，然原告並未允諾，且兩造事後又多次通話，似難認定兩造已有居間之合意。再者，系爭土地最後成交價為公告現值94%，總價款為20,224,000元，此有公共設施保留地買賣契約書在卷可稽（見本院卷第7至8頁），且事後買方給付上開公司之服務費亦非兩造對話記錄所稱系爭土地成交價之4%，已與原告之主張不符，況原告並未舉證有何居間之事實，是難認兩造已成立居間契約。從而，原告主張被告應依兩造之居間契約給付原告居間報酬10萬元，尚難憑採。

五、綜上所述，原告主張依居間之法律關係，請求被告給付10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，核與本件判決結果無影響，無庸逐一論述，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 109 年 12 月 18 日
桃園簡易庭 法 官 陳容蓉

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 109 年 12 月 21 日
書記官 賴家澄

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

01 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

02 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

03 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
04 於小額事件之上訴程序準用之）

05 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
06 提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
07 由原第二審法院以裁定駁回之。