

臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1470號

原告 王新茹即王麗莉

訴訟代理人 洪榮彬律師

陳麗玲律師

王明偉律師

被告 張莉穎即張儷心

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國108年6月27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

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一) 其於民國106年9月間，介紹弘新建設股份有限公司（下稱弘新公司）向保誠興業股份有限公司（下稱保誠公司）購買坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號等7筆土地（下稱系爭土地），約定於產權移轉完成後，分別由買方弘新公司給付成交總價0.5%、另由賣方保誠公司給付新臺幣（下同）280萬元，作為仲介佣金。因原告當時任職於弘新公司，不便具名為仲介人，乃商請被告以其當時任職之蘋果不動產有限公司（下稱蘋果公司）出名擔任仲介人，實際上有關買賣價格之磋商仍由兩造共同商討後與買賣雙方議定，並口頭約定買賣雙方給付之仲介佣金由兩造各取得一半。

(二) 嗣後，系爭土地由弘新公司以2億5千5百萬元買受，並於107年1月簽訂土地買賣契約，本件買賣仲介佣金為買

方應付127萬5千元（ $255,000,000 \times 0.5\% = 1,275,000$ ），賣方應付280萬元，合計為407萬5千元，原告應取得其中二分之一即203萬7千5百元（ $4,075,000 \times 1/2 = 2,037,500$ ）。詎料被告有意獨吞全部佣金，而發生以下糾紛：

- 1.賣方保誠公司佣金280萬元部分：被告已事先向賣方預支借款150萬元，佣金餘額只剩130萬元，而原告已依兩造約定，向被告提出金永利投資有限公司（下稱金永利公司）開立之統一發票請領140萬元，卻遭被告退回；原告另以金永利公司名義委請律師寄發存證信函向保誠公司請求給付佣金餘額130萬元，保誠公司董事長陳信誠雖知悉兩造就系爭土地買賣仲介有合作關係，但在法律形式上，保誠公司係與蘋果公司簽訂付佣金同意書，只能給付予蘋果公司，而婉拒原告及金永利公司，但陳信誠交付佣金餘額130萬元予被告時，被告曾當面允諾會將一半佣金付給原告。
- 2.買方弘新公司佣金127萬5千元部分：系爭土地買賣本係由原告及訴外人黃銘豐介紹弘新公司購買，未料被告及蘋果公司以真正仲介人自居，未經告知原告及黃銘豐即開立發票向弘新公司請領佣金127萬5千元，甚且向弘新公司檢舉原告私下收受土地仲介佣金，原告並就此事提出簽呈向弘新公司說明緣由。

（三）爰依兩造間平分佣金之口頭協議，請求被告給付系爭土地買賣仲介佣金二分之一即203萬7千5百元。

（四）聲明：

- 1.被告應給付原告203萬7千5百元，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。
- 2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其歷次到庭所為聲明及陳述意旨略以：

（一）系爭土地買賣由保誠公司及弘新公司委託蘋果公司居間仲

01 介，原告當時擔任弘新公司副總經理，僅為該公司聯繫窗
02 口，被告則為蘋果公司負責人，與系爭土地買賣有關之會
03 議，係由被告代表蘋果公司、原告代表弘新公司，與代表
04 保誠公司之陳信誠共同與會，是蘋果公司始為唯一有權請
05 領佣金之人，兩造間並無任何平分仲介佣金之協議，不論
06 訴外人黃銘豐或金永利公司均與本件買賣毫無關係。詎原
07 告於系爭土地買賣結束後，欲向被告收取不正利益回扣，
08 以弘新公司信封袋，寄出金永利公司之發票與匯款資料，
09 並以請領裝潢費用名義，行收取不當回扣之實，遭被告拒
10 絕，始捏造兩造間有平分仲介佣金之協議，原告應就其所
11 稱之口頭協議負舉證責任。

12 (二) 退萬步言，依原告向弘新公司所提之簽呈中自陳「買方佣
13 金支付對象為黃銘豐先生．．．黃銘豐先生．．．同意不
14 收取本案買賣佣金．．．本人在此事件中確實為黃銘豐先
15 生白手套」等語，則若有權請領佣金之人為黃銘豐，其業
16 已放棄請領佣金權利，原告豈有權利向被告請求佣金？

17 (三) 原告所稱與被告間之佣金協議，實為原告濫用其身為弘新
18 公司副總經理及本案承辦人身分，向被告要求之不正回扣
19 ，被告即便有允諾給付原告回扣，亦為使系爭土地買賣仲
20 介能順利進行而不得不為之意思，原告請求給付回扣之行
21 為顯然違背公序良俗，依民法第72條規定，應屬無效。又
22 縱使被告曾同意給付原告回扣，前提條件為賣方保誠公司
23 議定標的價格1%為佣金即340萬元，買方弘新公司議定
24 標的價格1%為佣金即255萬元，不料嗣後保誠公司將佣
25 金調降為280萬元，弘新公司佣金更調降為0.5%即127
26 萬5千元，是原告當初要求不正回扣之前提條件已然變更
27 ，被告撤銷給付不正回扣之意思，原告請求依法無據。

28 (四) 聲明：

29 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，

01 協同兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院
02 108年2月26日之言詞辯論程序中，同意協議簡化不爭執事
03 項及爭點分別如下：

04 (一) 不爭執事項：

- 05 1. 弘新公司於107年1月間，以2億5千5百萬元向保誠公司
06 購買系爭土地。
07 2. 弘新公司與蘋果公司約定給付價金總額0.5%作為仲介佣金
08 ，即為127萬5千元。
09 3. 保誠公司與蘋果公司簽訂付佣金同意書，約定給付280萬元
10 為仲介佣金。
11 4. 兩造就對造所提出之各項證物形式上真正性，均不予爭執（
12 見本院卷第150頁）。

13 (二) 兩造之爭點：

- 14 1. 原告主張兩造間關於系爭土地買賣佣金有共同平分二分之一
15 之口頭協議，是否可採？
16 2. 原告請求被告給付系爭土地買賣佣金二分之一即203萬7千
17 5百元，有無理由？

18 四、得心證之理由：

- 19 (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
20 ；民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係
21 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
22 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
23 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
24 告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。
25 又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原
26 因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責
27 任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證
28 明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上
29 字第377號判決意旨參照）。原告主張兩造間關於系爭土
30 地買賣佣金，有共同平分二分之一之口頭協議，然為被告
31 所否認，並以前詞置辯，揆諸前揭法條規定及裁判意旨，

01 自應由原告就其所主張兩造間有口頭協議存在之事實，先
02 負舉證之責任。

03 (二) 關於前開待證事實，原告雖提出兩造間之Line軟體對話內
04 容、原告助理與被告間之電話錄音、被告與陳信誠及律師
05 間之對話錄音等件為證，然查：

06 1.兩造間之Line軟體對話部分（見原證10，本院卷第51至62
07 頁，原告摘錄重點見本院卷第189至190頁）：觀其內容
08 ，僅能得知兩造間曾就系爭土地之買賣事宜進行討論，並
09 未論及關於平分佣金之協議，而系爭土地之買方弘新公司
10 、賣方保誠公司，分別與蘋果公司訂有給付佣金之約定（
11 見本院卷第14、15頁），亦為兩造所不爭執，當時原告既
12 為弘新公司之副總經理，其就土地買賣事宜，與蘋果公司
13 之法定代理人即被告進行討論，當屬事理之常，尚難據此
14 而推論兩造間必有平分佣金之協議存在。

15 2.原告助理與被告間之電話錄音部分（錄音譯文見本院卷第
16 49頁，光碟為原證11，置於證物袋內）：原告助理雖致電
17 被告聲稱：「請問妳欠王新茹140萬元，我們什麼時候可
18 以去領取呢？」，被告答：「喔不好意思，我已經拿給會
19 計師算，算完會拿給律師，再通知她。．．．我請他算完
20 的時候才知道喔，我不知道耶！」等語，然依上開對話，
21 無從得知原告助理所稱「妳欠王新茹140萬元」究何所指
22 ，且被告係表示「已經拿給會計師算，算完會拿給律師，
23 再通知她」、「請他算完的時候才知道」等語，並未自承
24 其尚欠二分之一佣金共203萬7千5百元未給付予原告，
25 亦難據此對原告為有利之認定。

26 3.被告與陳信誠及律師間之對話錄音部分（錄音譯文見本院
27 卷第130至139頁，原告摘錄重點見本院卷第192至194
28 頁，光碟為原證12，置於證物袋內）：在場之某律師詢問
29 被告：「她是不是跟妳一人一半嘛？」，被告雖陸續回答
30 ：「我跟你講，她跟我一人一半沒有錯，可是我跟你講，
31 你是不是用我公司開出去的發票，是不是要去課稅？我課

01 的稅不是要課5 %的發票稅？10%的執行所得？二代健保
02 2 %？．．．」、「我一定要扣嘛！可是她開了一張，之
03 前的就開的一張那個叫什麼？140 萬那個叫什麼？那個裝潢
04 的發票來，我還拿給董事長看，我說這張發票不能用．．
05 ．」、「本來我就沒有不給她」等語，某律師再詢問：「
06 妳應該照理講，如果妳先拿到錢，妳扣完稅，妳先一半給
07 她，她就不會跟妳吵了呀！」，被告答：「對呀！我沒拿
08 呀！」、「附帶條款沒有解除，我又沒有拿到錢，我可以
09 每天來找他拿錢嗎？不行嘛！那妳叫我拿錢之後，拿給妳
10 ，妳要拿回扣，不是這樣嘛！妳要等我。」、「不是，共
11 同佣金也沒有關係，那妳也要等我用好」等語，被告就前
12 開對話之前因後果則辯稱：系爭土地本來是要賣給龍邦建
13 設的黃銘豐董事長，但是沒有談成，後來原告到弘新公司
14 當副總，被告就跟原告說弘新公司可以來評估系爭土地，
15 如果是黃銘豐可以買到系爭土地，被告的佣金應該分給原
16 告一半，因為當時黃銘豐是原告介紹給被告的，但因後來
17 買主是弘新公司，原告是該公司副總，還砍了一半的佣金
18 ，所以被告沒有要分給原告一半佣金的義務，也沒有答應
19 原告要平分佣金，如果交易過程順利，買賣雙方沒有把被
20 告的佣金砍掉一半的話，被告會拿一點紅包給原告等語（
21 見本院卷第151至152頁），而觀諸被告於上開錄音對話
22 中雖曾提及「她跟我一人一半」等語，但雙方對話所稱「
23 一人一半」之標的，是否即指系爭土地買方弘新公司及賣
24 方保誠公司最終所給付予蘋果公司之仲介佣金，無從確知
25 ，且被告亦曾提及「課稅一定要扣」、「附帶條款沒解除
26 ，我沒拿到錢」、「妳（意指原告）要拿回扣」等語，難
27 以確認兩造間關於所討論「一人一半」之款項，其性質究
28 為原告所稱之平分佣金或被告所稱之不法回扣，又關於其
29 等於對話中所稱之前提條件或附帶條款為何、及數額應如
30 何計算等節，兩造是否均已達成意思合致，亦有未明，是
31 尚難僅憑前開錄音對話內容，即遽認兩造間就系爭土地買

賣雙方支付之佣金確有平分協議存在。

(三) 次查，依原告向弘新公司所提出之簽呈內容所載，原告業已自陳：「本人（王新茹）承辦本案自起始至今，弘新建設股份有限公司收到保誠興業北投區土地出售資訊如上說明，本人當然清楚買方佣金支付對象為黃銘豐先生」、「本人將張莉穎單方主張之事轉告黃銘豐先生，黃銘豐先生得知後明確表示，對於弘新建設股份有限公司涉及無謂佣金支付爭端，故同意不收取本案買賣佣金」、「本人身為本案承辦購地主管，經確認黃銘豐先生已經願意除不收取佣金乙事」、「真正買方佣金支付人為黃銘豐先生，他並非弘新建設股份有限公司內部之人，（本人在此事件中確實為黃銘豐先生之白手套）」等語（見本院卷第24至25頁），明確表示其僅為訴外人黃銘豐之白手套，黃銘豐始為真正有權收取買方佣金之人，且黃銘豐業已同意不收取佣金，則原告請求被告平分自買賣雙方所收取之仲介佣金，亦屬無據。

(四) 再者，依蘋果公司與系爭土地買賣雙方之約定，買方弘新公司應給付蘋果公司依價金總額0.5%計算之仲介佣金即127萬5千元，賣方保誠公司應給付蘋果公司280萬元之仲介佣金（見本院卷第14、15頁），此為兩造所不爭執；且系爭土地買賣完成後，訴外人金永利公司曾委由律師寄發郵局存證信函，檢附切結書1紙，向保誠公司請領賣方仲介佣金130萬元（見本院卷第77至90頁），保誠公司收受上開存證信函後，亦委由律師函覆表示：系爭土地成交前，保誠公司未曾與金永利公司有任何接觸往來，亦無給付仲介佣金之約定，系爭土地買賣佣金約定，係保誠公司與蘋果公司所簽訂，與金永利公司無涉等語（見本院卷第85至87頁），而拒絕金永利公司之請求。依前開書證資料，向系爭土地買賣雙方收取佣金者既為蘋果公司，並非被告個人，則縱使原告確與蘋果公司法定代理人即被告之間，存有關於平分買賣佣金之協議，其請求給付二分之一佣

01 金之對象，應係實際收取佣金之蘋果公司，然原告卻向被
02 告個人提起本件訴訟，洵非適法，無從准許。

03 (五) 綜上所述，原告未能舉證證明兩造間確有其所稱平分系爭
04 土地買賣佣金之口頭協議存在，且實際上向買賣雙方收取
05 佣金之人為蘋果公司，而非被告，則原告訴請被告給付系
06 爭土地買賣佣金二分之一即203萬7千5百元與法定遲延
07 利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
08 行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

09 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
10 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
11 附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 7 月 11 日
14 民事第二庭法官 邱光吾

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 108 年 7 月 11 日
20 書記官 林郁菁