臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第999號

原　　告　李梅鑾
訴訟代理人　楊振芳律師
被　　告　黃瀅瑜
訴訟代理人　洪崇欽律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108 年6 月18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、查原告起訴請求被告給付新臺幣（下同）3,079,560 元及自起訴狀繕本送達翌日即民國107 年10月12日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。嗣於108 年6 月13日具狀將請求金額變更為3,455,200 元，核屬擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255 條第1 項第3 款規定，應予准許。

二、原告主張：坐落彰化縣彰化市○○○段牛稠子小段（下同）89之1 、89之2 、89之3 、89之4 、89之5 地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人陳榮盤、陳榮男、陳榮銳、陳維茵、陳維成、陳維哲、陳維理、許麗容、洪秀月、陳維　、陳維娟、陳予惠所有。訴外人即陳榮盤配偶許麗容與原告於98年4 月17日訂立委託銷售書，委託原告以每坪85,000元代為銷售系爭土地，委託期間自98年4 月17日起至同年6 月17日止。因原告係個人仲介，並未設立公司行號，為辦理履約保證事宜，乃在許麗容見證下與當時擔任訴外人巨擘不動產有限公司（下稱巨擘公司）營業員之被告（原名黃淑瑛）口頭成立共同居間買賣系爭土地之契約（下稱系爭契約），約定被告以巨擘公司名義與許麗容簽訂土地買賣仲介契約，每逢該契約委託期間屆滿之際，兩造均一同前往臺北與陳榮男及陳予惠之女洽簽續約。嗣被告自巨擘公司離職，自行經營鴻瑩不動產有限公司（下稱鴻瑩公司），兩造乃於105 年11月16

日一同與陳榮男見面，由陳榮男再與鴻瑩公司簽訂土地委託銷售契約。後於106年5月間，被告向原告表示因仲介契約係賣方與鴻瑩公司簽訂，如出售系爭土地，鴻瑩公司將負擔佣金收入之營業稅或所得稅，故仲介佣金應由被告分得百分之60，原告分得百分之40，經原告同意後將上開約定告知許麗容。而系爭土地前於106年7月售出，賣方仲介佣金8,638,000元已如數給付鴻瀅公司。原告向被告請求賣方仲介佣金百分之40即3,455,200元，遭被告拒絕。爰依兩造間系爭契約，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告3,455,200元及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：被告否認與原告有系爭契約存在，蓋原告受許麗容委託銷售系爭土地，即有簽訂書面契約，兩造不可能僅口頭約定共同居間契約。其次，被告僅為公司員工，仲介費亦由公司收取，被告不可能與原告約定分配仲介佣金；系爭土地所有權人係與公司簽訂買賣仲介契約，縱有共同居間買賣契約，原告亦應與公司約定。再者，自許麗容於本院證述，亦知兩造間無系爭契約，系爭土地係被告多年努力克服指定建築線問題始促成買賣，與原告無關。而原告主張許麗容於98年間委託銷售系爭土地，期間僅2月，與系爭土地於106年7月31日出售間相距8年，益見系爭土地出售與原告無關。而系爭土地係陳榮男委託鴻瑩公司仲介出售，亦與原告主張許麗容委託巨擘公司仲介不同。是原告本件請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事實（見本院卷第270頁反面至第271頁）：

（一）系爭土地原為訴外人陳榮盤、陳榮男、陳榮銳、陳維茵、陳維成、陳維哲、陳維理、許麗容、洪秀月、陳維　、陳維娟、陳予惠所有。

（二）許麗容與原告於98年4月17日就系爭土地訂立委託銷售書，以每坪85,000元委託原告代為銷售，委託銷售期間自98年4月17日起至同年6月17日止共2個月。

（三）許麗容與巨擘公司於98年12月5日就系爭土地訂立賣方契約內容變更同意書，變更內容為價款由每坪85,000元變更為80,000元，同意書上記載營業員為被告。

（四）陳榮盤於98年12月5日、陳榮魁、陳予惠、陳榮銳、陳榮男於98年12月13日，分別出具如本院卷第23頁至31頁所示授權書予許麗容。

（五）陳榮男於105年11月16日與鴻瑩公司簽立土地專任委託銷售契約書。

（六）前揭系爭土地原所有權人於106年7月31日與訴外人金泰興建設有限公司（下稱金泰興公司）簽訂買賣契約，將系爭土地及同段89之8地號土地出賣予金泰興公司，約定價金600,980,000元，並於107年4月19日辦理所有權移轉登記。

（七）前項買賣由泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太公司）處理履約保證事宜，金泰興公司已如數給付買賣價金，泛太公司已將系爭土地原所有權人應付仲介費8,638,000元交付鴻瑩公司。

五、本件爭點應為：（一）兩造間有無共同仲介買賣系爭土地之契約？（二）如有，兩造約定內容如何？原告得請求被告給付金額若干？

六、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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張兩造間有系爭契約存在，約定原告分得系爭土地出售賣方仲介佣金百分之40等節，為被告所否認，自應由原告就此要件事實負舉證責任。

（二）經查，許麗容於本院具結證稱：其原為系爭土地共有人，

系爭土地曾有兩次買賣；第一次買賣係其書寫原告提出委託銷售書後，在99年原出售予臺中之建設公司，惟嗣因建築線問題，買方解除契約，該次原告有出面，買方解除契約後，原告即未再出面；第一次買賣係其二伯陳榮魁主導處理，原告提出賣方契約內容變更同意書係其經陳榮魁同意簽署；第二次買賣係被告與其接洽，稱覓得臺中建商買主並談妥價金，最後透過被告仲介出售予金泰興公司，價金4億餘元（其中同小段89之8地號土地係私設道路），泛太公司擔任履約保證，百分之2仲介佣金亦透過履約保證處理完畢；第二次買賣係被告於106年克服建築線問題始出售，主要係其三伯陳榮男主導處理；原告自第一次買賣未成至被告與其接洽第二次買賣期間，除於106年間曾向其索取系爭土地登記、地籍圖謄本外，至第二次買賣取得價金期間，原告均未出面；兩造在第一次買賣時，曾約定百分之3賣方佣金，由其與兩造各分百分之1，因其亦有處理系爭土地買賣；第二次買賣時，兩造未約定共同仲介系爭土地；第一次買賣時，其亦未向原告提過賣方仲介佣金應由原告分百分之40、被告分百分之60之事，其三人約定各分百分之1等語綦詳（見本院卷第162頁至第168頁），足見兩造就系爭土地出售予金泰興公司乙事並未約定共同仲介，且第二次買賣中無論尋覓買主、克服導致先前無法出售之建築線問題、簽約及履約等作業，原告均未參與。此觀原告自認其係於107年3月下旬見系爭土地進行整地，電話詢問許麗容始知系爭土地業已出售等語，亦足證之（見本院卷第15頁）。又依原告提出委託銷售書記載（見本院卷第19頁），系爭土地面積合計達12,320平方公尺（約為3,727坪），以每坪85,000元委託銷售計算百分之2仲介佣金，則為6,335,900元（計算式：3,727坪×85,000元x 2％＝6,335,900元），金額甚鉅，原告既有與許麗容簽訂委託銷售書，倘兩造間確有系爭契約，自無未為任何書面之理。

（三）原告雖另提出其與許麗容間對話錄音及譯文（見本院卷證物袋光碟、第179頁至第197頁），主張兩造間系爭契約存在。經本院當庭播放錄音後，許麗容亦證稱：錄音中為其聲音；第一段錄音係於107年4月，因為原告看到整地鑑界，打電話詢問其是否出售土地，其答稱已經出售；第二段錄音係買方給付價金後，被告未給付原告，不知何故被告報案後至其住處處理；後兩段錄音時間其忘記了等語（見本院卷第167頁至第168頁）。惟查，依上開對話譯文記載，許麗容雖稱被告曾表示要分部分仲介佣金予原告，許麗容並應原告要求同意詢問被告是否給付部分仲介佣金予原告等語，然此究非被告本人陳述。其次，許麗容對話中表示所謂被告同意給付部分仲介佣金予原告，縱認屬實，被告同意給付之原因亦非僅一端，不能以此遽認兩造間確有系爭契約存在。再者，綜觀原告與許麗容間整體對話脈絡，許麗容均未言及兩造間確有系爭契約存在或約定仲介佣金比例為何之情。自不能以此對話錄音及譯文，即認兩造間有系爭契約存在。

七、綜上所述，原告舉證不足以證明兩造間確有系爭契約存在，其依系爭契約請求被告給付3,455,200元及遲延利息，自無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，亦應駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　4　　日

民事第四庭　　法　　官　　歐家佑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　108　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　曾靖雯