

# 臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2329號

原告 田鑫不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 許辛田

訴訟代理人 王瀚興律師

被告 聯驊股份有限公司

法定代理人 楊阿榛

訴訟代理人 劉炳烽律師

複代理人 賴鴻齊律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國107年7月19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。

訴訟費用由被告負擔。

## 事實及理由

一、原告主張：(一)原告於民國106年11月間與被告公司王特助接洽被告所有雲林縣○○鄉○○段○○○ ○○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）出售事宜，而原告找到合適買主即訴外人主富服裝股份有限公司（下稱主富公司）後，兩造即約定於106年12月13日至被告處就系爭土地與買方主富公司簽訂買賣契約，詎被告卻藉故取消該次會面，原告雖為無奈，且有相關疑慮，然當時為維護商誼，未有進一步舉措。事後原告經由主富公司之聯絡人得知該公司業已與被告就系爭土地訂立買賣契約並完成交易，主富公司自覺與被告就系爭土地私下成交不妥，欠缺商業道義與規避報酬責任，遂將系爭土地服務費匯款予原告以表歉意。(二)系爭土地買賣若無原告居間，被告不可能與主富公司就系爭土地成交，故無論是單純告知訂約機會或負責訂約之媒介，原告皆已達成居間任務，被告自應給付居間報酬，被告卻為規避給付居間報酬於106年12月13日拒絕簽約，再另與主富公司私下成交，依最高法院59年度台上字第2929號及52年度台上字第2675號判例意旨，被告仍應給付約定之居間報酬新台幣（下同）520萬元（計算式

後補)。若認居間報酬契約是否成立仍有疑義，但由買方即主富公司已支付報酬予原告之間接事實，亦可推斷原告業已完成居間任務，被告自不能脫免給付居間報酬，爰依民法565、566條規定請求被告給付報酬等語。其聲明為：被告應給付原告520萬元及自起訴狀繕本送達翌日起清償日止，按年息5%計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：被告否認與原告間就系爭土地成立居間契約，原告雖主張其與被告之王特助約106年12月13日與買方當面簽訂契約，被告卻藉故爽約云云，惟被告公司人員從未見過原告公司人員，亦未自原告得知任何關於主富公司欲購買系爭土地之訊息，更未曾同意給付原告報酬，原告並未協助被告出售系爭土地，且原告迄今無法提出相關居間契約內容，以兩造均為法人，依一般商業實務，應有相關契約以為依據，原告僅空言主張，洵非可信。至原告稱主富公司人員自覺主富公司就系爭土地與被告私下成交不妥，欠缺商業道義與規避報酬責任，遂將系爭土地服務費匯款予原告以表歉意云云，縱令屬實，亦僅能證明原告與主富公司間是否成立居間契約，無法證明兩造間有居間契約，是原告請求被告給付居間報酬，並非有據等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁回，並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568條第1項定有明文。居間契約為諾成契約，依民法第153條第1項之規定，需雙方有委託居間之意思表示合致，契約方屬成立。又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條亦有明文。本件原告主張其與被告就系爭土地出賣事宜訂有居間契約，已為被告所否認，原告自應就該有利於己之事實負舉證責任。

01 (二)查原告雖提出其與被告公司王特助之訊息內容及通聯紀錄【  
02 見本院卷第175頁至第181頁】為證，惟觀諸原告與被告之  
03 王特助之訊息內容為：「許先生，已跟董事長報告您的買家  
04 要來訪，下星期三董事長也會與會，下週見，先跟您告知一  
05 聲」等語，僅能證明原告法定代理人曾向被告洽約系爭土地  
06 之可能買方與被告會面乙事，尚難據此認定兩造間訂有居間  
07 契約。且依證人王靜雯（即原告所稱王特助）到庭證稱：「  
08 我是被告公司董事長個人的特助，就被告公司的土地買賣，  
09 因仲介想要探詢被告公司要出賣土地的底價，所以平常我會  
10 接到多方來電洽詢。系爭土地被告公司打算出賣已經有3-5  
11 年之久了，這期間有很多仲介打電話來詢問底價，有些仲介  
12 會問被告公司是否要簽仲介約，但是被告公司一直都沒有簽  
13 任何仲介約，除非仲介的報價有接近被告公司想要賣的底價  
14 才會簽仲介約」、「原告公司法定代理人許先生曾打電話通  
15 知我，要我轉知被告公司董事長說他已經有一個買家，對系  
16 爭土地很有興趣，他已經帶買家去看過土地，並告訴該買家  
17 系爭土地的賣價，不過該買家還沒有出價，該買家有表示想  
18 要認識被告公司的董事長後，才願意出價。所以許先生要我  
19 去約被告公司董事長與買家會面，董事長同意見面之後，我  
20 就發簡訊告知許先生已經約好訂在禮拜三會面」、「（問：  
21 被告公司董事長知道買家是誰？）不知道」、「（問：被告  
22 公司是否透過許先生知道主富公司要買該土地？）我們只知  
23 道許先生有一個買家要買我們的土地」、「（問：為何106  
24 年12月13日沒有會面？）應該是取消了，我記得董事長告知  
25 我他臨時有事情」、「（問：106年12月13日之後，被告公  
26 司為何會將系爭土地賣給主富公司？）好像是另外一位仲介  
27 來接洽的，他是直接跟董事長聯絡」、「（問：被告公司是  
28 否曾經與許先生達成協議願意給付仲介費？）沒有，因為原  
29 告公司的許先生從頭到尾只有打電話表示他有一個買家願意  
30 出價而已，之後原訂的會面取消之後，就都沒有下文」等語  
31 【見本院卷第230頁至232頁】，可知原告法定代理人固曾

01 向被告洽約可能之買方與被告會面，但於洽約時根本未曾透  
02 露關於該買方之任何資訊如：買方為何人、出價等等，遑論  
03 媒介說合，實難認原告於洽約時兩造間已存有居間契約之合  
04 意。

05 (二)原告雖另稱：由系爭土地之買方主富公司業已支付報酬予原  
06 告之間接事實，可推斷原告業已完成居間任務，被告自不能  
07 脫免給付居間報酬云云，然主富公司是否支付報酬予原告，  
08 並無從推論兩造間有居間契約存在。而依原告所傳證人劉晉  
09 嘉到庭證稱：伊在主富公司任職，擔任董事長特別助理，主  
10 富公司有向被告購買系爭土地，當時是原告公司許先生告知  
11 有系爭土地要出售，伊即指示伊公司開發人員與被告洽談，  
12 因伊公司要對外購買廠房土地有對外發布訊息，故除原告外  
13 ，也有許多人向伊公司回報系爭土地要出售乙事，因原告公  
14 司許先生是第一個告知關於伊公司系爭土地要出售的訊息，  
15 所以伊指示要把仲介費給原告，仲介費金額是以買賣價金千  
16 分之二計算，是伊自己的想法。系爭土地買賣成交後，是伊  
17 公司負責人主動向原告公司許先生表示要支付一筆錢當作我  
18 方謝意，非我方與原告間之合意。被告之聯絡方式非原告提  
19 供，是伊指示伊公司開發人員就系爭土地及被告資料去做瞭  
20 解等語【見本院卷第154至155頁】，亦僅能證明原告曾報  
21 告訂約機會予主富公司及主富公司有支付報酬予原告之事實  
22 ，與兩造間有無居間契約存在無涉，原告徒以被告與主富公  
23 司就系爭土地完成交易，逆推被告當然必須給付居間報酬，  
24 顯無足取。

25 四、綜上所述，原告無法證明兩造間就系爭土地有何居間之約定  
26 存在，是原告本於居間之法律關係，訴請被告給付居間報酬  
27 520萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴  
28 既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
30 決結果不生影響，爰不逐一論述。均附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日  
02 民 事 第 三 庭 法 官 古 秋 菊

03 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成

04 如 對 本 判 決 上 訴 ， 須 於 判 決 送 達 後 20 日 內 向 本 院 提 出 上 訴 狀 。

05 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日  
06 書 記 官 蔡 叔 穎