

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2411號

原告 高祿地產有限公司

法定代理人 徐金順

訴訟代理人 黃敬寓律師

被告 良衛環保工程股份有限公司

法定代理人 張芳正

訴訟代理人 陳世昌

吳光禾律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年4月17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、原告主張：

原告於民國106年7月18日、107年1月3日向被告洽詢工業土地承購事宜，與被告口頭訂立居間契約，約定報酬為成交價²%。原告提供訴外人即賣方維鈦光電科技股份有限公司（下稱維鈦公司）所有坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱分稱系爭¹⁷⁸、178-¹⁷⁸、190、192地號土地，合稱系爭土地）資訊予被告後，被告與維鈦公司於107年4月¹⁰日就系爭土地簽訂買賣契約，並於107年6月⁴日完成所有權移轉登記。系爭土地買賣係因原告提供居間服務而締結，爰乃依民法第⁵⁶⁵條、第⁵⁶⁶條、第⁵⁶⁸條第¹項之規定提起本件訴訟，請求被告依維鈦公司與原告於107年1月⁹日簽訂之一般委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約）中銷售價格新臺幣（下同）8,253萬元，給付居間報酬¹⁶⁵萬⁶⁰⁰元等語。並聲明：被告應給付原告¹⁶⁵萬⁶⁰⁰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息⁵%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告未委託原告提供居間服務，亦未就居間契約

之報酬、標的有所約定，兩造間無居間契約存在。原告於106年5月1日至107年1月8日期間，提供予被告系爭土地訊息均屬公開資訊，與報告締約機會有間，原告逕以其與維鈦公司間系爭委託銷售契約為據，請求居間報酬無理由。縱認原告得請求居間報酬，金額亦屬過高，應予酌減等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張維鈦公司於107年4月10日與被告簽定買賣契約出售系爭土地，並於107年6月4日將所有權移轉登記予被告之事實，業據其提出與所述相符之地籍異動索引、土地登記第一類謄本為證（見本院卷一第39頁至第70頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。而原告主張：兩造間雖未簽訂書面居間仲介契約，然存在口頭約定，被告與維鈦公司間系爭土地買賣之簽立，係因原告報告締約機會而促成，原告得請求給付居間報酬等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造主張，分別論述如下：

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。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條亦有明文。本件原告主張其與被告訂有居間契約，然為被告所否認，原告自應就該有利於己之事實負舉證責任。

原告雖以106年7月18日、106年8月4日、107年1月3日、107年1月9日、107年1月10日之line訊息內容（見本院卷第71頁至第72頁、第11頁至第12頁、第138頁），以及106年7月18日電子郵件（見本院卷第73頁）為據，主張

兩造於¹⁰⁶年⁷月¹⁸日、¹⁰⁷年¹月³日間有口頭成立居間契約。惟細譯前揭證據資料，至多僅可見原告法定代理人徐金順於¹⁰⁶年⁷月¹⁸日後有陸續傳送建築平面圖、系爭¹⁷⁸-⁹地號土地建物施工告示牌、土地標示明細等資訊予被告員工涂尚志，涂尚志則有於¹⁰⁷年¹月³日向徐金順詢問桃園市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○ ○號土地是否出售，涂尚志於前開訊息交換過程中，未表明代理被告之意，亦未就土地價金、出售條件及買賣磋商條件有進一步的追蹤或詢問，而徐金順復無任何居間仲介之要約，徒憑前開資料，委無從認兩造間已存在訂立居間契約之合意。

又林靜芳代理維鈦公司於¹⁰⁷年¹月⁹日與原告簽定系爭委託銷售契約時，徐金順有撥打電話予涂尚志，容任涂尚志與林靜芳有通話、互留聯繫方式之事實，據證人林靜芳、涂尚志於原告告訴維鈦公司之給付違約金案件（案號為臺灣士林地方法院¹⁰⁷年度訴字第¹⁴⁸⁰號，下稱系爭給付違約金案件）中證述明確（見臺灣士林地方法院¹⁰⁷年度訴字第¹⁴⁸⁰號卷〈下稱士林¹⁴⁸⁰號卷〉第¹²²頁、第¹²⁹頁），為兩造所不爭執，並有系爭委託銷售契約在卷可憑（見本院卷第¹⁷頁）。原告雖執前開事實，佐以line、郵件內容，主張其有向被告報告締約機會，且系爭土地買賣契約係因原告媒介成立云云，然查：

系爭委託銷售契約之緣由，係因房仲介業者蔡鴻隆告知，有非被告之買方有意購買系爭土地，須維鈦公司委託原告居間仲介，方願媒介買方與之締約，經證人蔡鴻隆於系爭給付違約金案件中證稱：我從事房仲介業務²⁵年，¹⁰⁷年¹月⁹日係因我有買方欲購買系爭土地，受徐金順邀請前往；我要求林靜芳寫委託書給原告公司，我才要做，原告是接賣方，我是接買方等語明確（見士林¹⁴⁸⁰號卷第¹¹⁶頁至第¹¹⁷頁），佐以證人林靜芳於系爭給付違約金案件中證稱：因為之前老闆有反覆，一下說要賣，一下又說不要賣等語（見士林¹⁴⁸⁰號卷第¹²³頁），可徵於¹⁰⁷年¹月⁹日之前，維鈦公

司尚未確定將系爭土地出售，基此，原告在確認被告有意出售系爭土地前，與涂尚志所為系爭土地訊息之交換，核應僅屬土地資訊蒐集，尚與報告締約機會有間。

甚且，107年1月9日涂尚志與林靜芳之聯繫電話，係原告法定代理人徐金順主動撥打予涂尚志，經原告於系爭給付違約金案件中所自陳（見士林地院1480號卷第116頁），而被告在此之前未有與原告有居間契約之合意，詳如前述，被告縱因該通電話獲知系爭土地係由維鈦公司出售之賣家資訊，亦僅屬原告為履行系爭委託銷售契約居間服務之反射結果，在兩造未存在居間契約下，尚不得執此逕認原告係為被告提供居間服務。

至涂尚志於107年4月20日雖有另傳送「感謝徐懂協助這次與維鈦的土地買賣，下次如公司還有需求，還要再請徐董幫忙，感激不盡」之line訊息內容予徐金順（見本院卷第22頁），然此訊息旨在表達對原告告知賣家資訊之感謝，殊難憑此禮貌性之言論，即遽論斷被告有委託原告居間仲介之意，此line訊息內容難執為對原告有利之認定。

綜上，兩造間未成立居間契約，被告獲知維鈦公司欲出售系爭土地，則係原告向維鈦公司報告締約機會之反射結果，原告嗣復未就媒合締約提供任何助益，據原告自陳被告於107年1月9日即不再與之聯絡等語明確（見本院卷第5頁），益徵系爭土地買賣契約係被告憑藉自身說合之努力而與維鈦公司締約，基此，亦難認原告有為被告提供居間服務。是以，原告主張其得依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，向被告請求居間服務報酬等語，於法無據，並不可採。

四、綜上所述，原告依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，請求被告應給付165萬600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
02 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
03 明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第⁷⁸條。

05 中 華 民 國 108 年 5 月 3 日
06 民事第一庭 法 官 廖珮伶

07 以上正本係照原本作成。

08 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。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 108 年 5 月 6 日
11 書記官 陳脗濤