

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第115號

原告 沈金全
訴訟代理人 沈聖瀚律師
被告 連順皮革股份有限公司
法定代理人 楊順天
訴訟代理人 楊晉銘
侯勝昌律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國109年1月10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、原告起訴主張：坐落臺南市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）原為被告公司所有，被告公司於民國107年6月間在其工廠門口張貼出售系爭土地之訊息後，原告遂聯繫被告公司法定代理人之配偶何姓經理，雙方約定被告公司委由原告報告居間系爭土地出售事宜，並於原告完成報告居間時，給付系爭土地實際買賣價金百分之一金額予原告作為報酬。嗣原告透過訴外人施鴻貴將系爭土地出售消息轉知訴外人華新麗華股份有限公司（下稱華新麗華公司）法定代理人之三舅即洪正勇，由洪正勇再將系爭土地出售消息告以華新麗華公司後，被告公司與華新麗華公司於107年12月18日簽立買賣契約，被告公司並於108年2月14日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記予華新麗華公司，被告公司自應依約給付原告新臺幣（下同）9,000,000元，惟屢經原告催討，被告公司均置之不理，爰依兩造間之居間契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告公司應給付原告9,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告公司則辯以：被告公司未曾委託原告仲介出售系爭土地

01 ，兩造並未成立居間契約，更無給付仲介費或居間報酬之約
02 定，故原告依居間契約之法律關係請求被告公司給付仲介費
03 或居間報酬，並無理由。況實際上代為仲介系爭土地之人為
04 訴外人曾崑裕、付慧敏，實與原告無涉等語。並聲明：原告
05 之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)系爭土地原為被告公司所有。

08 (二)原告於系爭土地出售前曾與被告公司何經理聯繫過。

09 (三)被告公司與華新麗華公司於107年12月18日就系爭土地簽立
10 買賣契約，被告公司並於108年2月14日以買賣為原因將系
11 爭土地所有權移轉登記予華新麗華公司。

12 四、兩造爭執事項：

13 (一)原告主張兩造間就系爭土地成立報告居間契約，是否有理由
14 ？

15 (二)原告主張被告公司應按系爭土地成交金額之百分之一，給付
16 居間報酬9,000,000元，是否有理由？

17 五、得心證之理由：

18 (一)原告主張兩造間就系爭土地成立報告居間契約，尚非可採：

19 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
20 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
21 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、56
22 8條第1項定有明文。居間契約為諾成契約，依民法第153
23 條第1項之規定，需雙方有委託居間之意思表示合致，契約
24 方屬成立。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
25 證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。本件原告主
26 張其與被告公司間就系爭土地出賣事宜訂有報告居間契約，
27 已為被告公司所否認，原告自應就其與被告公司間已成立報
28 告居間契約之事實，負舉證責任。

29 2.原告主張其與被告公司間成立報告居間契約，固舉證人施鴻
30 貴、洪正勇、涂國川之證言為證。惟查：

31 (1)證人施鴻貴於本院審理時具結證稱：原告告訴我說被告公司

01 之何經理要請他介紹華新麗華公司買系爭土地，因為我曾在
02 華新麗華公司工作過，我認識華新麗華公司焦董之舅舅洪正
03 勇，所以原告請我將土地資料交給臺北的洪正勇，請洪正勇
04 再轉交給華新麗華公司，原告告訴我土地資料包含麻豆及新
05 營土地，我沒有看過該土地資料，我也沒有與被告公司之人
06 員接觸過，後來我有打電話給原告告知資料已經交給華新麗
07 華公司了，當時我有向原告表示這次不要做白工，要和對方
08 簽好契約，當時原告有向我表示行情是金額的百分之一，似
09 乎好像有說有跟對方說好，被告公司委託原告銷售金額為55
10 ,000元，但是不是每坪原告沒有跟我說，我不清楚兩造間約
11 定的介紹期間，也不清楚系爭土地之居間契約內容，因為這
12 是原告和被告公司之何經理要說的事情，我的部分只是幫原
13 告將資料交給洪正勇，原告和被告公司之何經理談論居間契
14 約或系爭土地介紹事宜時，我沒有在場等語（見本院卷第14
15 7至149頁），可知證人施鴻貴並未於兩造談論系爭土地居
16 間契約或介紹事宜時在場，其不清楚系爭土地之居間契約內
17 容，其所述原告有和被告公司說好，行情是金額之百分之一
18 ，銷售金額為55,000元等情，均僅係其聽聞原告片面所言而
19 為之轉述，則證人施鴻貴既未在场與聞，無法證明兩造間是
20 否有成立報告居間契約及其內容為何，自難憑證人施鴻貴上
21 開證述，即認兩造間就系爭土地成立報告居間契約。

22 (2) 證人洪正勇於同日結證稱：系爭土地出售前是何人所有，我
23 不清楚，當時施鴻貴打電話向我表示華新麗華公司正在找臺
24 南工業用地，他有土地可以介紹，所以有一次我來臺南時就
25 有順道拿取資料，並將資料交給華新麗華公司董事長之秘書
26 ，後來我碰到董事長時，有詢問董事長有無看該資料，董事
27 長說仲介很多很麻煩，我就向董事長表示這是朋友介紹，可
28 以直接與地主聯繫，董事長就說好，我不知道施鴻貴或原告
29 就系爭土地之買賣是否可以獲得報酬，我與兩造都沒有接觸
30 ，我只有將資料交給董事長，向董事長表示這是朋友直接要
31 賣的，其他的事情我就不清楚了等語（見本院卷第153、15

4 頁），可知證人洪正勇並未與兩造接觸，亦不清楚原告就系爭土地之買賣是否可以獲得報酬，是自證人洪正勇前揭證言，亦無從認定兩造間就系爭土地成立報告居間契約。

(3) 證人涂國川於本院審理時具結證稱：我為華新麗華公司總務單位之主管，主要負責系爭土地交易事宜之簽約、付款及文書作業，洽談則是由總經理室之黃志光處長負責，我不清楚被告公司出售系爭土地時，是否有請人居間仲介，但系爭土地簽約後，原告有向我表示他與被告公司間有契約關係，不過這都是原告單方面向我說的，我實際上不清楚兩造間之契約內容，當時我有將這件事情向黃志光處長反映，黃志光處長有當場打電話給被告公司之楊董事長，向其表示華新麗華公司有收到原告所反映的仲介事情，希望被告公司好好處理這件事情，不要造成華新麗華公司之困擾，我不知道被告公司之楊董事長是如何回覆黃志光處長，但黃志光處長打完電話後有向我表示被告公司應該會好好處理，此外，我不知道華新麗華公司為何會知悉被告公司要出售系爭土地之消息等語（見本院卷第190至195頁），則依證人涂國川上開證言，證人涂國川不知悉被告公司出售系爭土地時，有無請人居間仲介，尚難依證人涂國川之證言推認兩造間就系爭土地成立報告居間契約。

(4) 證人楊祥鑫於本院審理時具結證稱：我為華新麗華公司法務室之承辦人員，系爭土地主要是由黃志光處長去看的現場，看得差不多後，再由我負責鑑價、合約之洽談及細部的現場現勘，黃志光處長向我表示系爭土地前前後後到簽約完成，大約有1年之時間，依照我自己的通話紀錄，其中黃志光處長在107年6月14日向我表示2個月前即107年4月間，被告公司有開價，107年6月間則由華新麗華公司還價，並開始比較積極和對方洽談，我的第一次鑑價報告是在107年6月26日拿到，最後成交價格為每坪6.5萬元等語（見本院卷第195至198頁），並當庭查看其手機簡訊後證稱：在簡訊中，黃志光處長表示被告公司2個月前是開價每坪7.5萬元，

01 上上週降為每坪7.1萬元等語（見本院卷第198頁），依證
02 人楊祥鑫之上開證述，華新麗華公司與被告公司間至遲於10
03 7年4月間即已開始洽談系爭土地，並由被告公司開價每坪
04 7.5萬元，嗣於107年6月間降為每坪7.1萬元，最後則以
05 每坪6.5萬元成交，上情核與原告起訴狀所稱107年6月間
06 始與被告公司就系爭土地成立居間契約未符，亦與證人施鴻
07 貴證稱被告公司委託原告銷售之金額為5.5萬元不一致（見
08 本院卷第149、150頁）。是以，被告公司與華新麗華公司
09 間就系爭土地之買賣契約，是否係因原告報告而成立乙節，
10 亦非無疑。

11 3.基上，依證人施鴻貴、洪正勇之證述，或可認原告確曾委託
12 施鴻貴、洪正勇將被告公司欲出售系爭土地之資訊告知華新
13 麗華公司，然該等事實與被告公司是否有委託原告居間系爭
14 土地買賣，以及兩造間是否有報告居間契約之成立等節，並
15 無必然關連，依證人施鴻貴、洪正勇、涂國川、楊祥鑫之證
16 言，尚無從認定兩造間就系爭土地成立報告居間契約，亦無
17 從認定被告公司與華新麗華公司間就系爭土地之買賣契約，
18 係因原告報告而成立。此外，原告並未提出其他證據以實其
19 說。是原告主張兩造間就系爭土地成立報告居間契約云云，
20 即非可採。

21 (二)原告主張被告公司應按系爭土地成交金額之百分之一，給付
22 居間報酬9,000,000元，並非有據：

23 依原告所提出之證據資料，尚難認兩造間就系爭土地成立居
24 間契約，且被告公司與華新麗華公司間就系爭土地之買賣契
25 約，係因原告報告而成立，已如前述。從而，原告主張被告
26 公司應按系爭土地成交金額之百分之一，給付居間報酬9,00
27 0,000元云云，自屬無據。

28 六、綜上所述，原告無法證明兩造間就系爭土地有何居間約定存
29 在，且未能證明被告公司與華新麗華公司間就系爭土地之買
30 賣契約，係因原告報告而成立。從而，原告本於居間契約之
31 法律關係，請求被告公司給付9,000,000元，及自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息
02 為無理由，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
05 列，附此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

08 民事第一庭 法官 潘明彥

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審
12 裁判費。

13 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

14 書記官 鄭梅君