

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第36號

原告 蔡詠翔

被告 謝任杰

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年3月4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、原告主張：

兩造於民國103年12月1日簽訂土地委託代理銷售契約書（下稱系爭代理銷售契約書），由被告委託原告銷售坐落臺南市○市區○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），期間自103年12月1日起至104年1月1日止，土地每坪銷售價款為新臺幣（下同）80,000元，嗣被告口頭委託原告繼續銷售系爭土地，並於106年底將土地每坪銷售價款調高至90,000元。原告於107年5月透過訴外人葉格找到買方康克雄，詢問被告可否分割出售系爭土地，或由被告找尋合資對象一同購買系爭土地，被告未予同意，嗣後康克雄與他人向被告買受系爭土地，則原告已完成居間仲介之義務。兩造就仲介報酬固未為約定，依照慣例，原告可得收取之仲介報酬為買賣價金1%，惟被告既已給付仲介費1,500,000元予訴外人陳莉淇、許東民（音同）、林燕明，依照原告參與程度，原告自可收取仲介報酬750,000元，詎被告拒絕給付，爰依居間之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告750,000元，及自酬金給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

原告當初以其未有相關仲介證照，為取信買方，請求被告簽立系爭代理銷售契約書。然原告於委託期間未能將系爭土地出售予他人，被告即未繼續委託原告銷售土地。本件系爭土

地之買方乃為訴外人宣禹實業股份有限公司、協懋化工原料有限公司，系爭土地於107年8月15日簽訂不動產買賣契約書前，康克雄雖為宣禹實業股份有限公司之負責人，然簽約當時，被告曾請康克雄確認幫其仲介購買系爭土地之人是否為原告，康克雄則稱不認識原告，況上開土地3分之1部分由康克雄開立之宣禹實業股份有限公司購買，其餘3分之2部分則由仲介林燕明找尋之買方協懋化工原料有限公司所購買，是被告始給付仲介費1,500,000元予促成系爭土地成交之仲介人員即陳莉淇、許東民（音同）、林燕明。原告既未促成系爭土地買賣成交，自不得請求居間報酬等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於103年12月1日簽訂系爭代理銷售契約書，約定由被告委託原告銷售坐落臺南市○市區○○段○○○○○○號土地，期間自103年12月1日起至104年1月1日止，土地每坪銷售價款為80,000元。
- (二)坐落臺南市○市區○○段○○○號土地、同段70建號建物原為訴外人麻佳汽車修護廠有限公司所有；坐落臺南市○市區○○段○○○號土地原為訴外人謝鄭彩雲所有。
- (三)麻佳汽車修護廠有限公司、謝鄭彩雲與訴外人宣禹實業股份有限公司、協懋化工原料有限公司於107年8月15日簽訂不動產買賣契約書，約定由麻佳汽車修護廠有限公司、謝鄭彩雲以222,527,500元出售上開土地、建物予宣禹實業股份有限公司、協懋化工原料有限公司，被告已於107年8月10日收受簽約款即如附表所示支票；上開買賣價金並信託存於合作金庫商業銀行受託信託財產專戶（戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-新營分行不動產買賣價金專戶、帳號：000000000000號）。
- (四)坐落臺南市○市區○○段○○○號土地於108年1月24日分割為同段86、86-1地號土地，其中同段86-1地號土地於108年3月15日以買賣為登記原因登記為宣禹實業股份有限公司所有、

同段86地號土地於108年3月19日以買賣為登記原因登記為協懋化工原料有限公司所有，並於108年4月18日與同段94地號土地合併為同段86地號土地。

(五)被告已給付仲介費1,500,000元予訴外人陳莉淇、許東民（音同）、林燕明。

四、兩造爭執事項：

原告依照民法居間法律關係請求被告給付居間報酬750,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)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，民法第565條定有明文。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條前段亦有明文。本件原告主張其與被告間已成立居間契約，其得依兩造間居間契約請求被告給付居間報酬等情，既為被告所否認，揆諸上揭說明，原告自應就其與被告間已成立居間契約之事實，負舉證責任。

(二)原告主張被告曾同意委託原告幫忙居間、仲介系爭土地，原告曾介紹康克雄向被告購買系爭土地，雖當時被告不願出售部分土地而拒絕，但被告嗣後將系爭土地出售與他人，然康克雄亦為買主之一，被告依法當應給付原告仲介費用等情，並提出系爭代理銷售契約書、系爭土地之第二類登記謄本、line截圖、電話錄音譯文等為證（見卷第27頁、第35頁至第47頁、第51頁至第71頁、第121頁139頁）。惟查：

1.依原告於本院審理時所自陳：系爭代理銷售契約書係原告獨家代理的期間，但之後被告有口頭同意委託原告銷售，106年被告更改出售金額為每坪9萬元，伊透過訴外人葉格於107年5月份找到買主康克雄，康克雄只想要買1000坪，詢問被告是否可採分割出售，或者由被告再找人來一起合購，但被告不接受分割出售方式。若要合資購買的話，被告說請買主自己找人合資購買，被告說只願意接受一次出售系爭土地。107年8月時，葉格告訴伊說康克雄有另外找人跟被告接洽，

伊就當面跟被告講，若康克雄有私下找人跟被告接洽，被告要注意等語（見卷第206頁），核與被告於本院審理時陳述因為原告有一個客戶想要看系爭土地，但原告沒有牌照，原告怕這位客戶不信任他，所以要伊簽署系爭代理銷售契約書，好證明原告有來跟伊接洽，有權利找買方，所以才簽署上開委託書。之後伊沒有口頭說要讓原告繼續賣。伊從來沒有委託任何一家仲介去出售系爭土地。伊要出賣系爭土地簽約之前，有跟原告講有一組人要來簽約，請原告確認是否就是他找的人，但原告說找不到他的買主。簽約時，康克雄有到場，我有請康克雄確認原告是不是他的仲介，但康克雄說不認識原告。而且康克雄只有購買我土地的三分之一，是我另外的仲介林先生找另外的人來一起合購，出售系爭土地之後，原告才說他是透過葉格找到康克雄的。康克雄開的公司好像叫宣禹，另外一家公司好像叫協懋，就是這兩家公司，合資買下系爭土地等語相符（見卷第206頁、第207頁）。依兩造上開所述，可知系爭代理銷售契約書乃為103年12月間所簽立，原告斯時未能為被告仲介他人購買系爭土地後，被告即未再以書面委託原告出售系爭土地。其後原告雖透過葉格找尋買主康克雄向被告購買系爭土地，但因康克雄原本欲購買系爭土地條件係被告將系爭土地予以分割出售，或為其尋覓他人一同合購系爭土地，經原告詢問被告是否同意康克雄此一購買條件，經被告拒絕後。康克雄因另覓其他仲介人員為其找尋欲與其共同購買系爭土地之人，遂由另一名林姓仲介人員與被告接洽，被告並無主動委託原告為其介紹他人居間仲介系爭土地之事實，且兩造亦無約定仲介費或居間報酬之情形。參以原告詢問被告是否同意康克雄之購買條件，被告應僅係單純回覆原告，其不同意原告所述要將系爭土地分割出售，或由被告自行找人一同與康克雄購買系爭土地之意，主觀上應無與原告成立居間契約，而委託原告「為其報告訂約之機會或訂約之媒介」、並由其「給付報酬」之意，被告抗辯其並未委託原告居間、仲介系爭土地買賣，兩造間並

01 未成立居間契約等語，應屬可採。縱然原告曾將康克雄欲購
02 買系爭土地之條件詢問被告，經被告拒絕後，康克雄另透過
03 他名仲介人員向被告購買系爭土地，然該等事實與被告是否
04 有委託原告居間系爭土地買賣之意思，以及兩造間是否有居
05 間契約成立等節，並無必然之關係，故亦不能以原告主張之
06 上情，即認兩造間已成立居間契約。

07 2. 原告雖另主張嗣後向被告購買系爭土地之一人，確實為康克
08 雄，原告於被告出售系爭土地前業已告知被告，且康克雄已
09 給付葉格居間報酬30萬元，故被告亦應給付原告居間報酬等
10 語。然依原告於本院審理時所自承，其幫康克雄詢問被告購
11 買系爭土地之條件，係要求被告將系爭土地分割出售，或為
12 康克雄尋找其他欲與康克雄一同購買系爭土地之人，經被告
13 拒絕等情，已如前述。則原告為被告報告訂約之機會或訂約
14 之媒介之客觀，已經被告拒絕。嗣後原告雖經葉格處得知
15 康克雄即將向被告購買系爭土地，並要被告注意購買系爭土
16 地之人是否為康克雄。惟原告自他人處得知康克雄欲向被告
17 購買系爭土地並向被告轉知之情狀，以及原告於被告將系爭
18 土地出售後，仍不知系爭土地出售之價格為何，足徵原告當
19 時向被告告知，要被告注意向其購買系爭土地之人是否為康
20 克雄等情，非屬原告向被告報告訂約之機會或訂約之媒介。
21 被告將系爭土地出賣與宣禹實業股份有限公司（法定代理人
22 康克雄）及協懋化工原料有限公司，係因其他仲介人員向被告
23 報告訂約之機會或訂約之媒介所促成。是以，原告上開主
24 張，亦難採認。至於原告所提出之line截圖、電話錄音譯文
25 ，亦均未見被告承認其出售系爭土地，係因原告居間、仲介
26 所為，是以原告所提出之line截圖、電話錄音譯文，亦難證
27 明原告之上開主張為真實。

28 3. 如上所述，依原告所提出之證據資料，尚難認被告有委託原
29 告仲介系爭土地買賣之意，被告既無與原告成立居間契約之
30 意，兩造間即未有居間契約之意思表示合致，自無由成立居
31 間契約。從而，原告主張被告應給付其居間報酬750,000元

，自屬無據。

六、綜上所述，兩造間並未有居間契約之意思表示合致，故並未成立居間契約，故原告依居間契約之法律關係，主張被告應給付原告居間報酬750,000元，並無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 3 月 18 日

民事第四庭 法官 葉淑儀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 109 年 3 月 18 日

書記官 許榮成

附表

編號	發票日	付款人	票面金額 (新臺幣)	支票號碼	備註
01	107年8月5日	第一銀行 新化分行	10,000,000元	0000000	協懋化工原料有限公司交付
02	107年8月15日	第一銀行 新化分行	4,000,000元		協懋化工原料有限公司交付
03	107年8月17日	第一銀行 新化分行	8,300,000元		宣禹實業股份有限公司交付