臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第84號

原　　告　家樂福不動產
法定代理人　邱士霖
訴訟代理人　廖宜祥律師
被　　告　張漢祥
　　東方開發建設有限公司
法定代理人　簡宏霖

上列當事人間請求請求服務報酬事件，本院於民國108 年5 月9 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

貳、實體方面

一、原告主張：緣被告張漢祥（下僅稱姓名）前於民國105 年間，將其所有坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）委由原告為其銷售，兩造並簽立銷售契約書，約定原告為張漢祥於105 年8 月5 日至15日期間專任仲介系爭土地買賣，嗣原告雖仲介訴外人麗城開發建設有限公司（下稱麗城公司）與張漢祥於105 年12月20日簽買賣契約，惟因故解除契約；嗣張漢祥仍委託原告繼續仲介，原告亦為張漢祥及被告東方開發建設有限公司（下稱東方公司）居間合建契約（下稱系爭合建契約），被告亦同意給付原告新臺幣（下同）125 萬元之仲介服務費，由張漢祥負擔三分之二（即833,333 元）、東方公司負擔三分之一（即416,667 元）。詎料嗣後被告竟拒絕給付原告報酬，爰依民法第568 條第1 項之規定，請求被告給付居間報酬。並聲明：㈠張漢祥應給付原告833,333 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡東方公司應給付原告416,667 元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢願供

擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告間之系爭合建契約並非經由原告仲介而成立，係由訴外人葉秀敏居間成立，葉秀敏並不是原告的員工，被告僅係借用原告辦公室簽約，又被告簽署服務費確認單係因原告代表人邱仕霖之父即訴外人邱雲清為張漢祥有長年情誼，算是給張漢祥一些利潤，東方公司係因系爭合建契約如有賺錢，且基於信任張漢祥，所以沒有計較費用，始簽立服務費確認單予原告；又縱認被告和原告間曾有居間契約協議，惟被告自始言明需系爭合建契約之土地融資貸款撥款後，始有給付報酬款之義務，然系爭合建契約並未成功融資，因此給付服務費之條件亦未成就。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

㈠不爭執事項：

1.被告有於106 年1 月20日在原告會議室簽立系爭合建契約，其簽立服務費確認單。

2.系爭合建契約事後已解約。

㈡爭執事項：

1.被告二人有無分別與原告成立居間契約，而簽立系爭合建契約？

2.原告之請求有無理由？

四、法院之判斷：

㈠被告二人有無分別與原告成立居間契約，而簽立系爭合建契約？

1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又按「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、第568 條分別定有明文。本件原告主張其有與被告成立居間契約，自應就此部分事實舉證。

2.被告有於106 年1 月20日在原告會議室簽立系爭合建契約，其簽立服務費確認單，業據兩造所不爭執。惟原告所提出之服務費確認單（見本院卷第37頁），其上並無係基於何法律關係成立服務費等文字，難遽以認定被告係基於居間之法律關係而簽立此文書，進而推論兩造間有居間契約存在。又查，證人葉秀敏於本院106 年度訴字第577 號給付勞務報酬事件（下稱另案）審理中證述：伊是麗城公司的股東，當時被告於106 年1 月20日在原告會議室簽立系爭合建契約時，伊有在場，是伊介紹東方公司法代簡宏霖跟張漢祥認識的，這筆土地事實上伊是居間人，伊還有帶簡宏霖去張漢祥公司參觀，如果要說真正的居間人是伊，報酬也應該伊拿，但因為這件沒有成立，沒權利跟人家要求等語明確（見另案卷第258 、260 、264 頁），並參以被告於原告會議室簽立系爭合建契約當日之錄影影片可見，就談及服務費時，均係證人葉秀敏主導發言，原告僅在旁旁聽並沒有任何反應，有本院另案勘驗筆錄可參（見另案卷第272 頁），足見被告間成立系爭合建契約，係經由葉秀敏媒介而成立，而非原告所為，且葉秀敏亦非原告之員工，堪信被告所辯非虛。此外，原告亦未提出證明兩造間存在居間法律關係之證據，故其主張兩造間成立居間契約，而為兩造媒介系爭合建契約等情，並無可採。

㈡原告之請求有無理由？

兩造間既未成立居間契約，故原告依民法第568 條規定請求被告給付居間報酬，則無理由。

五、綜上所述，原告主張為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一併予以駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　黃思惠

以上正本係照原本作成。

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（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。

書記官　林翰章

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日