

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度潮簡字第378號

原告 劉仁金
被告 徐彩滄
高春霞（即林光雄之承受訴訟人）
林意順（即林光雄之承受訴訟人）
林謙和（即林光雄之承受訴訟人）

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年12月24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

壹、程序事項：

- 一、林光雄於原告提起本件訴訟後，已於民國113年6月8日死亡，其繼承人為被告高春霞、林意順、林謙和（下稱高春霞等3人），有除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表及家事事件公告查詢結果存卷可憑（本院卷第101、107-113頁），原告依民事訴訟法第175條第2項之規定，對高春霞等3人具狀聲明承受訴訟（本院卷第103-105、115-121頁），核無不可，應予准許。
- 二、除被告徐彩滄以外之被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請（本院卷第179、180頁），由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：緣被告徐彩滄於111年11月14日前某日，欲購買屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），而系爭土地所有權人林光雄適巧亦欲出售之，徐彩滄與林光雄因

01 而委由斯時為代書事務所助理之原告居中協調價金及買賣事
02 宜，原告居中協調後，系爭土地之買賣價金定為新臺幣（下
03 同）180萬元，原告復與徐彩滄與林光雄約定，如於系爭土
04 地包含土地移轉等買賣土地事宜辦妥後，徐彩滄與林光雄應
05 分別給予原告10萬元及15萬元之報酬（下稱系爭約定）。徐
06 彩滄與林光雄本已約定欲簽約，然因林光雄嗣入監服刑而延
07 後。詎料於林光雄出獄後，徐彩滄竟自行找林光雄價購土
08 地，並於111年12月15日辦妥移轉登記，原告向徐彩滄與林
09 光雄請求支付報酬無果，爰依民法居間契約之法律關係，提
10 起本訴等語，並聲明：(一)徐彩滄應給付原告10萬元。(二)高春
11 霞等3人應於繼承林光雄之遺產範圍內連帶給付原告15萬
12 元。

13 二、被告部分：

14 (一)高春霞等3人未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作
15 何聲明或陳述。

16 (二)徐彩滄則以：伊確有與原告為系爭約定，然當時亦約定原告
17 應替伊將系爭土地與鄰地合併分割始給付報酬，且原告並無
18 據實告知林光雄要求現金一次給付，導致簽約沒有成功。嗣
19 因林光雄入獄，原告即無完成系爭約定之事項，是林光雄出
20 獄後自行來找伊商討買賣系爭土地事宜，原告自不得請求報
21 酬。況依照市場行情，買方僅應給付總價金2%作為仲介報
22 酬，系爭土地約定價金為180萬元，即使依約完成登記，仲
23 介費用亦僅3萬6,000元，原告請求之報酬實屬過高等語，資
24 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 三、得心證之理由：

26 (一)經查，原告主張曾與徐彩滄和林光雄為系爭約定，及徐彩滄
27 與林光雄逕於111年12月15日辦理系爭土地之移轉登記等
28 節，有系爭土地之土地建物查詢資料暨異動索引、屏東縣潮
29 州地政事務所111年度潮登字第112240號以買賣為原因之申
30 登資料在卷可考（本院卷第33-35、73-84頁），且為徐彩滄
31 所不爭執，又高春霞等3人未到庭爭執，堪信為真實。惟原

01 告主張被告應給付如聲明所示之金額，為徐彩滄所否認，並
02 以前詞為辯，是本件應審酌者為：依照系爭約定，原告得否
03 向被告請求居間報酬？

04 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
05 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
06 文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
07 機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。所謂報告居
08 間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為
09 他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間，則以斡旋於委託
10 人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當
11 事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒
12 介居間人始得請求報酬。次按買賣契約當事人就標的物及其
13 價金互相同意，買賣契約即為成立，民法第345條第2項固有
14 明文。然該條所謂標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約
15 標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、
16 所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於
17 買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約
18 定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時
19 期、標的物交付等事項，均未約定，且無法達成合意，自難
20 認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。又不動產
21 之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及
22 付款方法、稅賦、點交、費用及違約等重要事項，故買賣預
23 約，雖非不得就標的物及價金等項先為擬定，以作為訂立本
24 約之張本，究不能因此即認買賣契約業已成立（最高法院79
25 年度台上字第1357號、80年度台上字第1883號判決意旨參
26 照）。

27 (三)觀諸系爭約定可知，原告與徐彩滄、林光雄乃成立媒介居間
28 及委任之混合契約，由原告居間斡旋以促成徐彩滄與林光雄
29 就系爭土地之買賣契約，再由原告受其委任，代其辦妥移轉
30 登記事宜完畢後，原告始得請求報酬。徐彩滄雖辯稱除系爭
31 約定外，還包含約定原告應替徐彩滄將系爭土地與鄰地合併

01 分割，並提出協議書為佐（本院卷第63頁），然查核協議書
02 所載，僅係約定如未與鄰地地主協調合併分割，應扣除買價
03 10萬元等情，難以推論徐彩滄與原告間有另外約定報酬給付
04 時點遲至合併分割完畢，是此部分之辯，堪無足採。

05 (四)查，原告自承：林光雄原本說要分三次付錢，第一次簽約約
06 在銀行，變成要分兩次付錢，頭款先拿一半，辦好之後再拿
07 一半。第二次簽約又變成說要全部拿，當下徐彩滄說要考
08 慮，後面要再約的時候林光雄就失蹤了等語，足徵徐彩滄及
09 林光雄間之買賣契約，就付款方法未達共識，難認已成立買
10 賣契約，而買賣雙方既尚未達意思表示合致，原告為居間
11 人，未能居間斡旋促成雙方當事人訂立契約，揆諸前揭說
12 明，自不得請求報酬，是被告所辯，應屬有據，原告之主
13 張，洵難採信。

14 (五)又原告所提出之「議價金單據」僅得證明至徐彩滄曾開出願
15 以180萬元之條件，委請原告議價，應僅為議價前階段，難
16 認已達媒介就緒，足使徐彩滄與林光雄合於意思表示一致而
17 得即時成立買賣契約之階段，是其主張，亦難以採。

18 四、綜上所述，原告依民法居間契約之法律關係，請求(一)徐彩滄
19 應給付原告10萬元；(二)高春霞等3人應於繼承林光雄之遺產
20 範圍內連帶給付原告15萬元，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
23 敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
26 潮州簡易庭 法官 吳建緯

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
31 ，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
02 書記官 薛雅云