

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第2號

原告 運成不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳銳運

訴訟代理人 盧江陽律師

被告 祭祀公業劉尚壽

法定代理人 劉福來

訴訟代理人 劉淑華

李進建律師

上一人複代

理人 張家豪律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國112年8月29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、原告方面：

(一) 聲明求為判決：(1)被告應給付原告新台幣（下同）10,474,300元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(2)訴訟費用由被告負擔；(3)願供擔保請准宣告假執行。

(二) 被告於民國（下同）107年3月22日委任原告仲介員林市大明段831-1、832、832-2、834、834-1、834-2、835、835-1地號等八筆土地（下稱系爭土地），現均已完成買賣，有不動產買賣契約書一份為證，如原證1，依上開不動產買賣契約書第六條後段約定「乙方（即被告）負擔仲介費

01 為總價百分之四，於結案後交付之。」，結案後，經核算
02 仲介費為10,474,300元（計算式：總價261,857,500元×0.
03 04=10,474,300元），經原告催討，被告竟拒絕及藉詞拖
04 延給付。又按系爭不動產契約為契約聯立，另一共同出賣
05 人公業劉一選已依第六條後段約定，按總價百之四給付原
06 告仲介費，惟被告竟拒絕給付。原告爰依系爭不動產買賣
07 契約及民法居間（仲介）法律關係，請求被告給付仲介費
08 10,474,300元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
09 年息5%計算之利息。

10 （三）被告公業之派下現員有109人，其中有劉敏昌等80人同意
11 給付仲介費售價總額之4%，如原證3之同意書。系爭聯立
12 契約，同一仲介人為原告，另一共同出賣人公業劉一選已
13 依第六條後段約定，按總價4%給付原告仲介費，有現支付
14 簽收單一份為證。簽訂系爭契約之買方廖家宜之代理處理
15 人郭素霞出具聲明書，表明雙方有約定，依契約第6條約
16 定，賣方（即被告）應於契約完成後給付仲介費，有聲明
17 書一份為證。

18 （四）按「證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待證
19 事實，而其證詞又非虛偽，縱令證人與當事人有親戚或其
20 他利害關係，其證言亦非不可採信。」高法院85年度台
21 上字第2147號民事裁判要旨可資參照。本件買賣係由原告
22 仲介乙事，業經證人劉文龍結證實，並證稱「（法官問：
23 所以簽約的過程你都有參加？）證人劉文龍：我全程在
24 場。」，「（法官問：契約書第六條後段，所謂的仲介費
25 是指要給何人？）證人劉文龍：就是運成不動產仲介經紀
26 有限公司。」，「（法官問：當初是如何協議？）證人劉
27 文龍：買賣總價的百分四的仲介費。另外公業劉一選也
28 是。」，「（法官問：買賣有無成立？）證人劉文龍：有
29 賣了。」，「〔法官問：價金是否剛才契約書所載？（提
30 示並告以要旨）證人劉文龍：對。沒有錯。〕」，「（法官
31 問：後來仲介費有無給付？）證人劉文龍：公業劉一選的

01 部分 已經付完了，但是祭祀公業劉尚壽拒絕給付。」，
02 「（原告訴訟代理人盧江陽律師問：祭祀公業劉尚壽與公
03 業劉一選為何會簽立同一份的買賣契約？）證人劉文龍：
04 因為祭祀公業劉尚壽的土地沒有面臨道路，如果賣的話價
05 值性可能不太好，所以宗族裡面協調跟公業劉一選的土地
06 一起賣。」等語，從以上證人劉文龍之證詞，足稽證人劉
07 文龍為本件買賣契約之見證者，親眼目睹，其所為證詞自
08 足可信，依其證述，已明確表示原告為仲介人，故被告再
09 否認原告為仲介人等語，應與事實不符，不足採信。

10 （五）被告請求傳訊之證人游進亨，以證明原告並非居間人等
11 情。惟查游進亨為代書，又因本件系爭土地買賣未經派下
12 員同意，擅自強行拆除系爭土地之派下員劉炳森、劉坤炎
13 所有地上房子，業經台灣彰化地方檢察署檢察官110年度
14 偵字第7066號起訴在案，有起訴書一份為證，如原證5，
15 顯然其行為已有偏頗之虞，難期公正；其證稱沒有委託原
16 告公司仲介本件土地買賣與事實不符，實不可取：

17 (1)證人游進亨既證稱系爭不動產買賣契約係由伊草擬，逐條
18 修正的，卻稱「沒有委託仲介公司」，則何以第六條後段
19 約定「乙方（含被告）負擔仲介費為總價百分之四，於結
20 案後交付之。」呢？顯有矛盾。且（法官問：關於系爭土
21 地買賣之後，被告如何處理買賣價金，你是否知悉？）證
22 人游進亨：知道。」，「（法官問：其中有無費用的支
23 出？）證人游進亨：有預留，因為有官司，有保留在帳目
24 裡面。」等語，則證人游進亨既證稱系爭買賣有仲介費預
25 留，足見證人游進亨稱沒有委託原告公司為仲介，顯與事
26 實不符。

27 (2)證人游進亨證稱陳銳運是代表人，我們是合資購買系爭土
28 地等語，其證詞與事實不符。經查，證人游進亨既證稱
29 「（法官問：一起購買的有那些人？）證人游進亨：聚益
30 通公司股東有我、陳銳運、林靜慧、高燕雪、施宜婷等五
31 人。還有郭素霞的慶安康公司，代表人是郭素霞的女兒蕭

01 雁玲。」、「（被告訴訟代理人問：陳銳運當時是用原告
02 公司的名義參加或者是要購買的股東身分參加？）證人游
03 進亨：應該是股東的身分。」，準此，據其所述投資人為
04 陳銳運並無原告公司為投資人之事實，次按公司與自然人
05 為各自獨立人格，縱陳銳運個人有投資，尚與原告公司無
06 涉，是證人游進亨上開證稱陳銳運組成一個公司一起來買
07 等語，顯與事實不符，難證明原告公司不是本件買賣之仲
08 介人。

09 （六）簽訂系爭不動產買賣契約書時有劉福來夫妻、劉文明、郭
10 素霞、郭素霞的兒子蕭名強、廖家宜、劉文龍、陳銳運、
11 游進亨等人到場，已據證人劉文龍結證甚明，證人劉文龍
12 並稱實際買受人為郭素霞，而郭素霞已出具聲明書表明兩
13 造有同意依系爭不動產買賣契約書第六條約定，給付仲介
14 費百分之四給原告。證人劉文龍為被告祭祀公業劉尚壽之
15 族親，並受被告祭祀公業劉尚壽管理人劉福來及公業劉一
16 選管理人劉文明委託處理清理系爭公業之土地買賣，有委
17 託書二份為證，如附件一、二，足見證人劉文龍為本件關
18 係人，被告再否認證人劉文龍親眼目睹之證述，自不可
19 取。至於被告對證人劉文龍之人身攻擊，與因本件無關。
20 證人游進亨既證稱本件有預留仲介費，又稱證人劉文龍是
21 簽約時的在場人，一開始由劉文龍主導被告公業與劉一選
22 公業外面的買賣，「（系爭買賣契約書的）見證人是我簽
23 名的，電話是劉文龍的，因為他比較清楚。」、「…兩個
24 祭祀公業才共同決定一同出售，不能單獨出。」，是則證
25 人劉文龍已經多次至鈞院證稱被告依系爭買賣契約約定應
26 給付系爭仲介費，及已有被告派下員簽立同意書同意給付
27 系爭仲介費，又買受人郭素霞並出具聲明書表明「依買賣
28 契約書第六條精神，賣方（即被告）應於契約完成後給付
29 仲介費。」，是本件買賣已經終結了，為兩造不爭執，共
30 同簽約之另一出賣人 公業劉一選並已依約給付仲介費，
31 足證被告辯稱原告公司非仲介人，及拒絕給付本件仲介費

等語，應不足取。

二、被告方面：

（一）因107年3月22日買賣雙方簽約之前，被告之法定代理人劉福來及其他管理委員於簽約之前都認為陳銳運與郭素霞只是買方廖家宜的金主，並不知道陳銳運係以原告運成公司法定代理人為仲介人之資格到場列席。原告運成公司僅有法定代理人陳銳運於簽約時列席，簽約之前別無其他為被告報告訂約之機會或為訂約之媒介之具體行動。原告運成公司究竟如何向被告報告訂約之機會？或為訂約之媒介？接洽對話之方式為何？時間、地點、對象、討論內容為何？被告之法定代理人劉福來及其他管理委員均毫不知情。因此被告之法定代理人劉福來及其他管理委員從無與原告運成公司約定仲介之報酬。依據證人游進亨具結所證述，陳銳運係與游進亨、郭素霞等人共同出資為買受土地之金主，因此與郭素霞一同於簽約時在場列席，陳銳運並非基於原告運成公司仲介人立場為買賣雙方締約之媒介。被告否認兩造間有居間關係，更無仲介費用為總價百分之4之約定。

（二）次按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。民法第 572 條前段有明文規定。查被告與天漢公司於105年間所議定之買賣條件，係因天漢公司合意解除買賣契約。本件原告於買賣雙方簽訂買賣契約之前，並無為被告報告訂約之機會或為訂約之媒介具體作為，且真正的買方即廖家儀之金主即陳銳運、郭素霞、游進亨等人只是按照被告的交易條件應買。任何人向被告報告訂約機會，所任勞務都十分簡單。退萬步言之，設若鈞院認定兩造間居間契約成立，因本件約定之報酬高達10,474,300元，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅，顯然有失公平，懇請鈞院依民法第572條之規定酌減為100萬元，較為適當

（三）證人劉文龍證詞，顯有道德危險：

01 (1)證人劉文龍112年4月28日第一次作證稱「(法官問:關於系
02 爭彰化縣員林市大明段831-1、832、832-2、834、834-
03 1、834-2、835、835-1地號你是否有經手處理,提示不動
04 產買賣契約書,有何意見?(提示並告以要旨))證人劉
05 文龍答:這是我代表去跟建商談的。」;112年6月6日第一
06 次作證稱「…是我帶領二個公業的法定代理人到場。買方
07 廖家宜是郭素霞的媳婦,實際上郭素霞才是買方。郭素霞
08 跟他的兒子媳婦都有到場。…當時公業劉一選及祭祀公業
09 劉尚壽都是我清理的,所以我很清楚。雙方都有委託我,
10 我委託原告運成不動產。…」

11 (2)如上兩次作證可知悉,證人劉文龍不斷強調由他所居間、
12 處理等情,後已經知悉被告之答辯內容,被告主張若果劉
13 文龍所稱為真實,則真正居間人為劉文龍,並非原告,然
14 證人劉文龍已經知悉被告之主張,因而112年6月6日第二
15 次證稱「雙方都有委託我,我委託原告運成不動產」更屬
16 荒謬,如此更可知悉,如此肥大的利益,若果證人劉文龍
17 所稱為真實,則劉文龍為第一居間人、再輾轉委託原告,
18 更可知悉原告取得本件如此肥大之利益後,必須與證人劉
19 文龍朋分,如此簡易之生活常識,更可知悉證人劉文龍作
20 證之不可信。

21 (3)且公業劉一選法定代理人劉文明為證人劉文龍哥哥,如此
22 本件在玩甚麼遊戲,並不難推敲,然從頭至尾,證人劉文
23 龍居間失敗後,才由游進亨代書所另起爐灶參與購買,若
24 果為劉文龍牽線,試問:廖家宜、郭素霞、游進亨、及兩
25 家公司,誰付了仲介費?完全沒有,而證人劉文龍為何絕
26 口不提其所仲介天漢公司購買而失敗之情?

27 (四)證人游進亨作證如下:

28 (1)證人游進亨作證稱「…(法官問:系爭買賣有無委託仲介公
29 司進行?)沒有委託仲介公司,因為陳銳運就是代表人,
30 我們是合資購買系爭土地。…(法官:有無承諾給付仲介費
31 給任何人?)當時簽約時並沒有講。如果有講這麼大的金

01 額都會記載在契約上。…(法官:原告運成不動產仲介經紀
02 有限公司是否有參與系爭買賣的事宜?)據我所知是沒
03 有。…(被告訴訟代理人李進建律師問:當時簽約有誰在
04 場?)郭素霞、陳銳運、我、祭祀公業的劉福來、劉文
05 明,劉文龍應該也有,當時簽約的地點是在彰化市辭修路
06 慶安康公司的辦公室。(被告訴訟代理人李進建律師問:陳
07 銳運當時是用原告公司的名義參加或者是要購買的股東身
08 分參加?)應該是股東的身分。」

09 (2)由上可知簽約現場有兩公業法定代理人,現場陳銳運為聚
10 益通公司股東兼法定代理人,若果本件為原告所牽線,則
11 試問證人劉文龍之角色?又何需要再委託原告公司居間?
12 且綜觀所有卷證資料,完全無任何關於原告公司之任何名
13 義參與或受證人劉文龍所再委託,且被告公業僅有於前階
14 段居間天漢公司購買時有委託居間,後由代書游進亨有購
15 買意願,而由證人游進亨所主導買賣,因而證人游進亨稱
16 「因為祭祀公業已經在外面賣那麼久了,所以我就想說找
17 一些股東像陳銳運組成一個公司,再邀請郭素霞她們公司
18 一起購買,除了出資之外,還向三信商銀貸款3億6000萬
19 元。開始進行合約的簽立。最後就購買成功,委託陽信銀
20 行做價金履保,最後買賣有成立」,亦即前開關於組成公
21 司購買係爭土地為證人游進亨所主導,並進行向三信商銀
22 貸款購買,如此前開,完全無證人劉文龍介入,更不用說
23 原告公司介入甚麼?原告公司,充其量僅有法定代理人陳
24 銳運,以聚益通公司股東兼法定代理人參與本件買賣,甚
25 至契約皆由證人游進亨所擬定,試問綜觀卷證資料,原告
26 公司做了甚麼居間之事項或證據資料為何?

27 (五)並聲明:(1)原告之訴及假執行均駁回;(2)訴訟費用由原告
28 負擔;(3)如受不利益判決,願供擔保請准宣告免為假執
29 行。

30 三、得心證之理由:

31 (一)原告主張系爭土地業以261,857,500元價格出售之事實,

業據其提出不動產買賣契約書影本一份為證，被告對此亦無異議，應認原告此部分主張為真實。惟原告主張系爭土地買賣為其居間仲介，請求被告給付仲介費10,474,300元及法定遲延利息等詞，則為被告否認，並以上開言詞置辯。

(二) 按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條前段定有明文。另按稱居間者，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條及第568條第1項亦均有所規定。再者，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號民事判例意旨可供參照。

(三) 本件被告對於出售系爭土地一事雖不爭執，惟否係由原告居間仲介等情，揆諸前揭法條及實務見解，自應由原告就系爭土地買賣契約成立為其報告或媒介而成立之事實負舉證之責。惟原告雖提出不動產買賣契約書影本一份為證，然核該契約書並未註明仲介人之名稱，原告未能提出兩造間之居間仲介契約書面，尚難據此即認原告為系爭土地買賣之仲介人；另原告雖又舉證人劉文龍為證，並提出被告派下員等80人同意給付仲介費同意書及買方廖家宜之代理處理人郭素霞之聲明書（均影本）等件為據，然均為被告否認，另舉證人即代書游進亨為證；經本院傳訊證人到庭，其等證述如下：

(1) 證人劉文龍證稱：「（法官：與祭祀公業劉尚壽有無關係？）我不是祭祀公業劉尚壽的派下員，大概100年左右從一個代書劉政黨接手。我幫忙選任管理人、派下員的繼承變動、拆除地上物事情、買賣契約的擬定，這是主要的事情。其實所有的事情都有做。（法官：有無報酬？）有

01 報酬。我叔公說這是我宗族的事情，叫我服務，說要100
02 萬元給我。提出同意書，派下員都有同意。（法官：關於
03 系爭彰化縣員林市大明段831-1、832、832-2、834、834-
04 1、834-2、835、835-1地號你是否有經手處理，提示不動
05 產買賣契約書，有何意見？）這是我代表去跟建商談的。
06 （法官：為何上面沒有你的簽名？）證人劉文龍因為我沒
07 有代書的執照，我是屬於顧問公司。（法官：所以簽約的
08 過程你都有參加？）我全程在場。（法官契約書第六條後
09 段，所謂的仲介費是指要給何人？）就是運成不動產仲介
10 經紀有限公司。（法官：被告與原告是否有簽立仲介的契
11 約？）當時是因為信任，運成不動產仲介經紀有限公司都
12 有在場所以並沒有簽約。（法官：兩造口頭協議仲介契約
13 時你是否有在場？）我在場，而且在我們聯合委員會上面
14 （二個祭祀公業）就已經講過了。（法官：當初是如何協
15 議？）證人劉文龍買賣總價的百分四的仲介費。另外公業
16 劉一選也是。...（原告訴訟代理人盧江陽律師：祭祀公
17 業劉尚壽與公業劉一選為何會簽立同一份的買賣契約？）
18 因為祭祀公業劉尚壽的土地沒有面臨道路，如果賣的話價
19 值性可能不太好，所以宗族裡面協調跟公業劉一選的土地
20 一起賣。（被告複代理人張家豪律師：是否知道運成不動
21 產仲介經紀有限公司從事仲介業多久？）做很久了。（被
22 告複代理人張家豪律師：是否有超過10年？）中間好像有
23 改過名字。我知道的就已經超過10年了。（被告複代理人
24 張家豪律師：就你瞭解運成不動產仲介經紀有限公司在當
25 仲介買賣的過程當中都不會跟買賣雙方簽立仲介契約賺取
26 仲介費，還是只有這一件？）一般都會簽，但是比較信
27 任，比較熟悉就不會。（被告複代理人張家豪律師：為何
28 這件是基於信任關係沒有簽？）因為這件全程都是運成不
29 動產仲介經紀有限公司處理，因為簽約是公開的所以並沒
30 有就仲介費部分簽約。（被告複代理人張家豪律師：因為
31 本件仲介費高達1000萬元以上，如果仲介公司與祭祀公業

01 劉尚壽沒有簽約的話，運成不動產仲介經紀有限公司不怕
02 沒有保障？）當時我知道是基於信任，至於後來為何會這
03 樣我也不清楚。」（詳本院112年6月6日言詞辯論筆錄）

04 (2)證人游進亨則證稱：「（法官：關於系爭彰化縣員林市大
05 明段831-1、832、832-2、834、834-1、834-2、835、835
06 -1地號土地的買賣你是否有參與？）有。合約是我擬定
07 的。（法官：能否詳述買賣過程？）祭祀公業劉尚壽的管
08 理人劉福來因為公業多年沒有變動，所以找我做變動加上
09 處分的動作。（法官：時間大約何時？）具體的時間應該
10 是104年開始。（法官：過程為何？）因為土地面積很
11 大，兩家祭祀公業要處理，都談不攏，因為上面的建物太
12 多了。加上祭祀公業的條件有一定的限制，外面很多人想
13 購買，都沒有實際簽約，一直到105 年天漢公司法定代理
14 人林傳家來下意向書，但是沒有辦法履約，所以我在那時
15 候接受祭祀公業的委託解除跟林傳家的契約，因為祭祀公
16 業已經在外面賣那麼久了，所以我就想說找一些股東像陳
17 銳運組成一個公司，再邀請郭素霞她們公司一起購買，除
18 了出資之外，還向三信商銀貸款3億6000萬元。開始進行
19 合約的簽立。最後就購買成功，委託陽信銀行做價金履
20 保，最後買賣有成立。（法官：一起購買的有那些人？）
21 聚益通公司股東有我、陳銳運、林靜慧、高燕雪、施宜婷
22 等五人。還有郭素霞的慶安康公司，代表人是郭素霞的女
23 兒蕭雁玲。（法官：系爭買賣有無委託仲介公司進行？）
24 沒有委託仲介公司，因為陳銳運就是代表人，我們是合資
25 購買系爭土地。（法官：有無承諾給付仲介費給任何
26 人？）當時簽約時並沒有講。如果有講這麼大的金額都會
27 記載在契約上。（法官：是否認識劉文龍？）認識。（法
28 官：如何認識？）他是公業劉一選管理人的弟弟。也是清
29 理公業劉一選的主辦人。（法官：關於系爭土地的買賣劉
30 文龍有無參加？）因為一開始都是他主導這二個祭祀公業
31 在外面的買賣。因為他是宗親所以二個祭祀公業都委託他

01 處理外面接洽買方的事情。（法官：原告運成不動產仲介
02 經紀有限公司是否有參與系爭買賣的事宜？）據我所知是
03 沒有。」（詳本院112年7月25日言詞辯論筆錄）

04 （四）經查：前開原告提出之同意書及聲明書，其內容僅為同意
05 給付原告仲介費，均無法證明本件系爭土地買賣契約係由
06 原告報告或媒介而成立，另證人游進亨亦到庭結證稱本件
07 買賣並無仲介人等語，查證人身為系爭土地買賣契約擬定
08 人及見證人（詳見原告提出之不動產買賣契約書），且為
09 系爭買賣之合夥買受人，對於系爭土地買賣之經過當知之
10 其詳，其證詞自足採信；雖原告陳稱證人與派下員因拆除
11 地上物而經起訴，其行為已有偏頗之虞，難期公正等詞，
12 惟與本件無關，至原告復稱證人自承有保留百分之四之仲
13 介費，足見證人游進亨稱沒有委託原告公司為仲介，顯與
14 事實不符等言，惟證人游進亨係稱因有官司而保留，並未
15 陳述原本就有仲介費用之支出，原告所述均難據以推翻證
16 人游進亨之證述。再者，證人劉文龍之證詞並未提及原告
17 如何媒介本件系爭買賣契約成立，且對於原告身為專業不
18 動產仲介經紀多年，承接本件高達2億多元之買賣案件，
19 竟未與被告簽署仲介費之書面契約一事，僅搪稱基於信任
20 云云，顯與一般社會交易常情有違，況依證人劉文龍所
21 述，本件買賣均係其代被告與建商即買方協談，亦足認原
22 告並未就本件系爭土地買賣有何報告或媒介之行為。此
23 外，原告復未能提出系爭土地買賣契約成立為其報告或媒
24 介而成立之證明，其請求被告給付買賣價金百分之四仲介
25 費10,474,300元及遲延利息，即非有理。

26 四、從而，原告據居間之法律關係提起本訴，請求被告給付10,4
27 74,300元及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息百
28 分之五計算之遲延利息，即無理由，不應准許；其假執行之
29 聲請亦因敗訴而失所附麗，併予駁回。

30 五、結論：原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第78條，判決如
31 主文。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
02 民事第四庭法 官 謝仁棠
03 以上正本係照原本作成。
04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
07 書記官 陳文新