

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第132號

原告 陳柏蒼

訴訟代理人 李俊賢律師

湯雅竣律師

李玉雯律師

張正億律師

追加 原告 富田商用不動產開發有限公司

法定代理人 陳柏蒼

訴訟代理人 張正億律師

被告 台塑大金精密化學股份有限公司

法定代理人 林健男

訴訟代理人 黃雪鳳律師

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。原告主張本件涉及報告居間法律關係究係存在於「原告陳柏蒼與被告間」或「追加原告富田商用不動產

開發有限公司（下稱富田公司）與被告間」，而陳柏蒼為富田公司之法定代理人，則本件不論報告居間之法律關係是存在於陳柏蒼或富田公司間，其請求內容及所需認定之事實皆相同，該法律關係實質上、經濟上復具有同一性，得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，且所提出之訴訟及證據資料可相互爰用，亦無礙於被告之防禦而致生「攻防對象擴散」訴訟不安定等不利益之情形，故為求訴訟經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭及避免訴訟延滯等，於民國111年1月18日具狀追加富田公司為本件備位聲明原告等語（見本院卷第33至48頁）。而被告固不同意原告所為追加之訴，惟本院考量本件原訴之基礎原因事實為「陳柏蒼與被告間」是否具有報告居間法律關係，追加之訴之基礎原因事實則為「富田公司與被告間」是否具有報告居間法律關係，原訴請求之原因事實及證據資料，於追加之訴亦得加以利用，無礙於被告為攻擊防禦，亦符合訴訟經濟，故應認追加之訴與原訴請求之基礎事實同一，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)陳柏蒼為富田公司之負責人，係以經營不動產仲介為業之人，其於107年5月間，透過訴外人理成工業股份有限公司（下稱理成公司）之莊姓協理得知，理成公司擬出售其大發工業區廠房所坐落之高雄市○○區○○段○○○○段0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地），陳柏蒼遂開始以每坪新臺幣（下同）155,000元之開價尋覓系爭土地之買家，而被告因自身有購地需求，遂指示及授與代理權予訴外人黃聖文，並由黃聖文自108年10月21日起，陸續向陳柏蒼詢問並提供系爭土地之出售資訊，陳柏蒼遂以通訊軟體LINE提供名為「大發工業區工業廠房售.pdf」之電子檔案（含系爭土地周圍環境照片、地址、面積、土地分區、地籍圖、空照圖、每坪售價開價155,000元等資訊，下稱系爭土地出售資訊）予黃聖文，俾利被告參考。黃聖文於收受陳柏蒼所提供

01 之系爭土地出售資訊後，旋於翌日（22日）向陳柏蒼表達被
02 告內部刻正評估購買系爭土地之可行性，又因黃聖文擬於當
03 週週五即108年10月25日向被告之董事長報告此事，復要求
04 陳柏蒼協助將系爭土地出售資訊之地籍圖除去中間字體，以
05 利於屆時簡報之用，陳柏蒼乃於108年10月24日另行提供
06 「赤崁段潮州寮小段6655等地籍圖行銷版.pdf」之電子檔案
07 （下稱系爭地籍圖檔案）予黃聖文，並於108年10月28日詢
08 問黃聖文此事之進展，黃聖文卻僅於同日向陳柏蒼稱：「董
09 事長尚未交辦明確的指示」等語後，即不再與陳柏蒼聯絡。
10 詎料，被告竟於109年8月10日以898,611,400元之價金（即
11 每坪售價145,000元）向理成公司購買系爭土地，並於109年
12 9月9日辦理所有權移轉登記完畢。

13 (二)本件因被告有採購土地之需求，而授予黃聖文代理權，代理
14 被告向陳柏蒼詢問及洽談系爭土地出售相關事宜，黃聖文已
15 接受陳柏蒼提供之系爭土地出售資訊、系爭地籍圖檔案，堪
16 認於陳柏蒼將系爭土地之出售、售價及詳細資料向黃聖文報
17 告，即係擬要約被告成立報告居間契約之時，黃聖文亦與陳
18 柏蒼自108年10月21日起歷次透過LINE洽談溝通並接受陳柏
19 蒼所為報告即系爭土地出售資訊，甚至進一步要求陳柏蒼提
20 供另份符合其向被告董事長簡報需求之系爭地籍圖檔案等節
21 可知，黃聖文已代理被告默示承諾陳柏蒼之要約，而與陳柏
22 蒼訂立報告居間契約。至於陳柏蒼為上開要約意思表示時，
23 其內容固未包括報告居間之報酬，惟依民法第566條第1項規
24 定，慮及陳柏蒼業於108年10月21日以LINE提供自身名片予
25 黃聖文，則黃聖文明知陳柏蒼係以經營不動產仲介為業之
26 人，衡諸常情，其應就「陳柏蒼倘報告系爭土地訂約之機
27 會，必然會收取報酬，如無受報酬，不可能為之」乙情知之
28 甚明。是以，上開兩造間所訂立之報告居間契約，要不因陳
29 柏蒼之要約內容未包括報告居間之報酬，而影響其成立。

30 (三)本件兩造間之報告居間契約固未約定報酬額，陳柏蒼亦無報
31 告居間之價目表，依民法第566條第2項規定，自應依習慣計

算報告居間報酬額。而依內政部101年5月8日公告不動產仲介經紀業報酬計收標準規定修正草案總說明可知，應認陳柏蒼得依上開不動產仲介實務交易習慣，向被告收取系爭土地成交價金1%之居間報酬即8,986,114元。為此，依民法第153條第1項、第565條、第566條及第568條第1項規定，提起本件訴訟，先位聲明求為判決：1.被告應給付陳柏蒼8,986,114元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。惟若法院認本件報告居間契約存在於富田公司與被告間，則備位聲明求為判令：1.被告應給付富田公司8,986,114元，及自民事變更、追加聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：黃聖文為被告公司之高級工程師，並非經理人，其僅係負責彙整擴廠用地之相關訊息呈報上級主管審查及董事長核決，是其於108年10月3日於經濟部工業局「臺灣工業用地供給與服務資訊網」刊登留言，傳達被告之購地需求，藉以蒐集工業區廠房用地買賣之相關資訊，僅係傳達被告公司意思表示之使者，並無代理被告為意思表示或受意思表示之權限。而陳柏蒼瀏覽上開留言後，提供系爭土地出售資訊、系爭地籍圖檔案予黃聖文，實係其為理成公司處理銷售系爭土地委任事務之範疇，陳柏蒼不曾透過黃聖文向被告提出就系爭土地報告締約機會及收取居間報酬之要約，且黃聖文並無為被告辦理居間之代理權或決定權，亦無代理被告為默示承諾等情，故兩造間並無居間契約關係存在。又陳柏蒼於108年10月21日主動聯繫黃聖文，並以LINE傳送其任職富田公司之名片，該名片載明富田公司之名稱、地址及統編等項，是以黃聖文當時對陳柏蒼之認識，即其為富田公司之經紀人員，足徵陳柏蒼係執行富田公司之職務，其先位聲明以個人名義提起本件訴訟，即非有據。再者，陳柏蒼於108年10月間除為理成公司提供系爭土地出售資訊外，並無其他作為，且被告原係屬意並積極申購臺南科學工業區用地（下稱

南科工土地），系爭土地售價超過南科工土地2倍，故被告當時並無購買系爭土地之意願，惟因被告嗣後申購南科工土地未果，方於109年4月間另行委託台塑企業總管理處總經理室資產開發組處理洽購系爭土地相關事務，故陳柏蒼或富田公司主張被告與理成公司間之系爭土地買賣契約與其等居間報告活動有因果關係乙節，與事實不符。綜上，陳柏蒼與富田公司就前開事實及法律上主張均未提出具體事證，亦未能說明兩造究竟於何時達成居間契約之合意，是本件請求顯無理由等語置辯，並聲明：1.原告之訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)陳柏蒼為富田公司負責人，陳柏蒼於107年5月許，透過理成公司之莊姓協理得知，理成公司擬出售其大發工業區廠房所坐落之系爭土地，陳柏蒼遂開始以每坪155,000元之開價尋覓系爭土地買家。

(二)陳柏蒼於108年10月21日以LINE提供其名片及系爭土地出售資訊予被告公司高級工程師黃聖文，黃聖文收受陳柏蒼所提供之系爭土地出售資訊後，翌日（即22日）曾以LINE向陳柏蒼表達其主管在評估購買系爭土地之可行性及當週週五將向董事長簡報擴建用地等語。陳柏蒼嗣於108年10月24日另行提供系爭地籍圖檔案予黃聖文，再於同年月28日詢問黃聖文此事之進展，惟黃聖文僅以「董事長尚未交辦明確的指示」等語回覆陳柏蒼後，即不曾再與陳柏蒼聯絡。

(三)被告與理成公司於109年7月3日就系爭土地簽立買賣契約，並於109年9月9日登記取得系爭土地所有權，依內政部不動產交易實價登錄資訊，系爭土地每坪單價145,000元，總價898,611,400元。

四、得心證之理由

(一)先位聲明部分

1.陳柏蒼與被告間是否成立居間契約？

(1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立，民法第153條第1項定有明文。是契約之成立，須
02 有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事
03 實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。次按稱居
04 間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約
05 之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或
06 媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第
07 1項分別規定甚明。又當事人主張有利於己之事實者，就其
08 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段亦有明
09 文。本件原告先位聲明主張陳柏蒼與被告間成立居間契約，
10 既為被告所否認，則原告就陳柏蒼與被告間有居間契約存在
11 之事實，自應負舉證責任。

12 (2)經查：

13 ①證人黃聖文於本院審理時具結證稱：關於本件業務，被告並
14 未授權我可以幫公司簽約或委任仲介的權限，辦理不動產相
15 關事宜包括買賣、承租等，不是我負責的相關業務；本件我
16 實際上是負責蒐集相關土地，針對土地面積、地目、地理位
17 置等資料作成簡報，由我的主管向上級報告，我只負責整理
18 相關資料，是我的主管指派我去找在臺灣地區有無符合建廠
19 需求的土地，我是在經濟部工業局公開的網站上留下我個人
20 的聯絡電話，請對方直接與我聯繫；在工業局網站上是規定
21 要記載我的姓名、信箱、公司名稱，我有登入土地面積需
22 求、地理位置為臺南科技工業園區，陳柏蒼看到我在工業局
23 留的資料，所以聯絡我；陳柏蒼提供我系爭土地出售資訊
24 後，我是將資訊彙整成簡報交給主管，由主管去跟董事長報
25 告，但是當時除了陳柏蒼提供給我系爭土地的訊息，還有顥
26 天國際管理顧問股份有限公司（下稱顥天公司）提供給我同
27 筆土地的資訊，陳柏蒼提供的資訊雖然在先，但是顥天公司
28 提供的資訊比較完整，因為當初提供的資訊有重複性，最後
29 我是用何人提供給我的資訊來作成簡報提供給主管，我現在
30 記憶模糊無法確定；陳柏蒼提供系爭土地出售資訊之後，我
31 們於108年10月22日有相約到現場勘查現況，但只有在外面

01 拍照，沒有進去，因為陳柏蒼說他沒有鑰匙，我沒有印象陳
02 柏蒼有無提到交易金額及服務費的部分等語（見本院卷第17
03 2至181頁）。而證人黃聖文雖係被告公司之員工，惟其與陳
04 柏蒼於108年10月間前並不相識，本件給付居間報酬事件與
05 其亦無特別利害關係，其既經具結，應無甘冒偽證罪相繩之
06 風險而為虛偽陳述之必要，是證人黃聖文所為證詞之可信憑
07 性甚高。

08 ②參以黃聖文於108年10月22日以LINE向陳柏蒼表明「大發那
09 塊地我們主營在評估整塊購買的可行性」、「…星期五要向
10 董事長簡報擴建用地」等語（見審訴字卷第33頁），再於同
11 年月28日以LINE向陳柏蒼表示「董事長尚未交辦明確的指
12 示」等語（見審訴字卷第37頁）。是依陳柏蒼與黃聖文間之
13 LINE對話內容及證人黃聖文之證詞相互以察，黃聖文於經濟
14 部工業局「臺灣工業用地供給與服務資訊網」刊登留言，係
15 為傳達被告之購地需求，藉以蒐集工業區廠房用地買賣之相
16 關資訊，陳柏蒼雖曾提供系爭土地出售資訊、系爭地籍圖檔
17 案予黃聖文，但黃聖文僅負責彙整擴廠用地之相關訊息呈報
18 上級主管以供簡報使用，並交由被告公司董事長核決，其亦
19 於LINE對話中向陳柏蒼告以上情明確，是其承辦被告公司尋
20 覓擴廠用地之相關事宜，均係傳達被告公司意思表示予陳柏
21 蒼知悉，並無代理被告為意思表示或受意思表示之權限，僅
22 為使者而非代理人。況陳柏蒼並未經由黃聖文向被告提出就
23 系爭土地報告締約機會及收取居間報酬之要約，黃聖文亦無
24 代理被告為默示承諾之情，故兩造間並無居間契約關係存
25 在，應可認定。

26 (3)原告再主張：陳柏蒼於108年10月21日以LINE提供予黃聖文
27 之系爭土地出售資訊，皆屬居間人所持有且極具價值之重大
28 交易訊息，故陳柏蒼提供該等資訊之行為縱未明示係屬要約
29 之表示，然依該資訊之內容、被告尋覓擴廠建地之需求及陳
30 柏蒼與黃聖文間之整體對話脈絡，已足證有報告居間契約之
31 要約存在；輔以黃聖文之回覆內容，亦可認其已知悉所取得

之資訊攸關係爭土地之交易機會，並於允受後提供上級評估等情，可認屬客觀上有可認為承諾之事實。準此，自雙方相互溝通之內容及被告公司內部訊息層轉過程，至遲於108年10月22日系爭土地交易資訊已確認提呈黃聖文之上級主管，陳柏蒼與被告間之報告居間契約即已成立。從而，陳柏蒼就系爭土地所為蒐集、提供及報告資訊予被告之活動，對於被告與理成公司間就系爭土地買賣契約之締結，顯然有所促進與協助，應認陳柏蒼所為居間報告活動，符合上開民法及實務見解所肯認契約因其報告而成立者之要件。是以，陳柏蒼與被告間因「意思實現」而成立報告居間契約云云。惟為被告所否認，並辯以：依民法第161條第1項規定，「意思實現」之適用應以「依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者」為限。查：

①按依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事決定之（最高法院96年度台上字第2749號判決可參）。是以，依民法第161條規定因意思實現而成立之契約，仍須先有要約存在，此際若欲與要約人成立契約，原應以承諾之意思表示為之，惟「依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者」，始得於「有可認為承諾之事實時」，成立契約。

②陳柏蒼108年10月21日主動聯繫黃聖文並以LINE提供系爭土地出售資訊及其名片，惟雙方以LINE對話之過程及108年10月22日於系爭土地現場時，陳柏蒼均未曾向黃聖文表明其提供系爭土地資訊係為被告報告訂約機會並收取居間報酬即服務費1%之意思表示，業如前述，又陳柏蒼並未就其於本件所主張之報告居間契約究竟有何依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知之情事，舉證以實其說。參以陳柏蒼於本院詢

01 問「陳柏蒼或富田公司有無受理成公司委託銷售系爭土
02 地？」時答稱：「莊協理是口頭委託，因為理成公司財務出
03 狀況，所以要出售系爭土地，莊協理是理成公司對外的窗
04 口，我們的認知就是可以接受莊協理的委託，若有找到買方
05 再進行後續的行動。」等語（見本院卷第26至27頁），可見
06 陳柏蒼主動聯繫黃聖文並提供系爭土地出售資訊、系爭地籍
07 圖檔案，係為處理理成公司委託出售系爭土地尋覓買方之事
08 務，並未透過黃聖文向被告為報告居間之要約。而黃聖文承
09 辦被告尋覓擴廠用地之相關事宜，僅係傳達被告公司意思表
10 示之使者，亦無為被告辦理報告居間之代理權，況黃聖文嗣
11 就陳柏蒼以LINE詢問系爭土地之評估結果，亦明確回覆「董
12 事長尚未交辦明確的指示」等語，難認黃聖文對陳柏蒼有何
13 可認為承諾之事實存在，與意思實現之要件不符，陳柏蒼以
14 意思實現主張居間契約業已成立，難認有據。

15 (4)至被告辯稱：陳柏蒼於108年10月21日主動聯繫黃聖文，並
16 以LINE傳送其名片，該名片除陳柏蒼之聯絡資訊外，尚載明
17 富田公司之公司名稱、地址及統編等項，是以黃聖文當時對
18 陳柏蒼之認識，即其為富田公司之經紀人員，而陳柏蒼係代
19 表富田公司與黃聖文聯繫，且陳柏蒼主張其為富田公司之負
20 責人，並以經營不動產仲介為業，則陳柏蒼應具備不動產經
21 紀人資格，依不動產經紀業管理條例第16條規定，不動經紀
22 人應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介業
23 務，是陳柏蒼執行不動產仲介業務，其效力應直接歸屬富田
24 公司，而非陳柏蒼云云。惟查，陳柏蒼擔任富田公司負責
25 人，其與黃聖文聯繫時，所提供之名片雖有標示「富田公
26 司」，但未載明陳柏蒼係擔任富田公司何職務及任何銜名，
27 更未顯示其為富田公司負責人，當無從據此探知其係公司代
28 表人或所屬職員，充其量僅得依其所示資訊具體特定陳柏蒼
29 人別及所營業務。再觀陳柏蒼與黃聖文間之LINE對話紀錄
30 （見審訴字卷第33至39頁），自始至終均未提及任何富田公
31 司有關之訊息，且陳柏蒼提供之系爭土地出售資訊，皆未標

01 示任何富田公司相關訊息，反而於右下角載明陳柏蒼個人通
02 訊資訊即「0000-000-000陳柏蒼」等語（見審訴字卷第23至
03 31頁），可見陳柏蒼係以其個人名義與黃聖文聯繫並提供系
04 爭房地出售資訊，雖與不動產經紀業管理條例第16條規定有
05 違，然不動產經紀業管理條例第16條等規定係為保護消費者
06 所設，如有違反，亦僅係就該違反第16條之經紀人員予以申
07 誡等行政處罰，是被告此部分所辯尚難憑採，附此敘明。

08 2.基上，陳柏蒼未曾向黃聖文表示其提供系爭土地出售資訊係
09 為向被告報告締約機會並收取居間報酬之意思表示，尚難認
10 陳柏蒼已按居間契約之要件向被告為要約，則其既未能證明
11 與被告間存有報告居間之法律關係，自不得依約請求給付服
12 務報酬，其先位聲明所為請求，難認有據。

13 (二)備位聲明部分

14 原告備位聲明主張富田公司已與被告間成立居間契約，其所
15 舉證據及理由均同先位聲明陳述，然本院業已認定依其所舉
16 證據，尚不足認定陳柏蒼與被告間存有報告居間之法律關
17 係，則依相同之證據與法律上推論，亦不足認定富田公司與
18 被告間存有報告居間之法律關係，是富田公司不得依約請求
19 服務報酬之給付，其備位聲明所為請求，亦非有理。

20 (三)至於原告固於112年6月1日當庭聲請向高雄市不動產仲介職
21 工會函詢關於不動產交易模式之慣例等語（見本院卷第224
22 頁），然原告自始至終均未能舉證證明本件已向被告為報告
23 居間之要約乙節，則其關於不動產交易模式慣例相關之陳
24 述，於本件並無影響，此部分自無調查之必要，附此敘明。

25 五、綜上所述，原告依報告居間、意思實現之法律關係，先位聲
26 明請求被告給付陳柏蒼898,611,400元、備位聲明請求被告
27 給付富田公司898,611,400元，均無理由，應予駁回。又原
28 告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁
29 回之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
03 民事第一庭 法 官 饒佩妮
04 正本係照原本作成。
05 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
06 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
07 應一併繳納上訴審裁判費。
08 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
09 書記官 史萱萱