

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第27號

上訴人 傅裕隆

被上訴人 顏志達

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國113年5月29日臺灣臺東地方法院112年度訴字第140號第一審判決提起上訴，本院於113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：門牌號碼「臺東縣○○鄉○○路○○○○路○○00號、31號、33號、33號3樓、5至8樓、35號、37號2至8樓、39號3至8樓房屋、41號地下室30個停車位（該停車位下稱系爭停車位）」、「○○路31號3至4樓房屋」、「○○路31號5至6樓房屋」、「○○路31號7至8樓房屋」、「○○路33號4樓房屋」、「○○路39號、39號2樓房屋」（均含坐落土地，上開房地下稱系爭房地，再與系爭停車位合稱系爭不動產）原分別依序為大波池育樂股份有限公司（下稱大波池公司）、顏呈宇、陳麗秋、顏呈翔、蔡易勳、蔡昌翰所有，被上訴人為大波池公司之原法定代理人並受系爭不動產所有權人委任處理出售事宜。民國109年4月18日晚上6時16分兩造於通訊軟體LINE對話中口頭成立居間契約，約定由伊為被上訴人報告系爭不動產買賣締約機會，被上訴人給付伊居間報酬。又系爭房地、地下室嗣已分別出售予普羅威資產股份有限公司（下稱普羅威公司）、呂麗美，總價款新臺幣（下同）9,000萬元，故伊得請求之報酬以該金額4%再打6折計算後之216萬元為合理。爰依上開居間契約約定，求為：被上訴人應給付伊216萬元，及自111年1月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決。

01 二、被上訴人則以：伊僅委託上訴人監督買方代書完成系爭不動
02 產過戶事宜並已給付該部報酬20萬元，未與上訴人成立居間
03 契約置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。如受不利判決，願供
04 擔保請准宣告免為假執行。

05 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上
06 訴並聲明：原判決廢棄並改判如上開聲明所示。被上訴人則
07 答辯：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第145至148頁、第135頁，並
09 為文字之適當修正）：

10 (一)大波池公司與普羅威公司於110年8月5日、110年8月15日分
11 別簽立如原審卷一第21至25頁之不動產買賣議定書（下稱系
12 爭議定書），及如原審卷一第27至29頁之增補協議書（下稱
13 系爭協議書）。陳志強與林俊雄有於110年9月30日簽立原審
14 卷一第31至32頁購買意願書（下稱系爭意願書）。

15 (二)普羅威公司（買受人）基於系爭議定書及協議書之約定分別
16 與大波池公司、陳麗秋、顏呈宇、顏呈翔、蔡昌翰、蔡易勳
17 （出賣人）於110年10月1日簽立如原審卷一第97至260頁之
18 不動產買賣契約書，並於110年11月22日由原所有權人將系
19 爭房地所有權移轉登記為普羅威公司所有。又呂麗美（買受
20 人）基於系爭議定書及協議書之約定與大波池公司（出賣
21 人）於110年10月1日簽立如原審卷一第261至288頁之不動產
22 買賣契約書，並於110年11月23日由大波池公司將系爭停車
23 位所有權移轉登記為呂麗美所有。系爭不動產買賣之總價款
24 為9000萬元。上開買賣之地政士業務為黃士桂辦理。

25 (三)被上訴人於111年1月24日有給付20萬元予上訴人。

26 (四)大波池公司於101年10月5日設立登記，112年4月10日解散，
27 原法定代理人為被上訴人。

28 (五)陳麗秋為被上訴人配偶、顏呈翔及顏呈宇為被上訴人之子、
29 蔡易勳、蔡昌翰與被上訴人為朋友。

30 (六)普羅威公司法定代理人詹森為呂麗美之子。

31 五、本院之判斷：

01 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
02 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
03 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
04 68條第1項定有明文。又居間契約為諾成契約，固不以書面
05 為必要，但主張契約關係存在之當事人，依民事訴訟法第27
06 7條前段規定應就該契約成立之有利於己事實，負舉證責
07 任。

08 (二)上訴人主張兩造有於109年4月18日口頭成立居間契約，並提
09 出當日兩造間LINE對話資料（見原審卷一第290頁）為證，
10 為被上訴人所否認。查該對話資料僅顯示上訴人有傳送「小
11 蔡有說要辦買賣33號3樓、4樓2戶，每戶各490萬元」、「總
12 價490萬1.簽約金5」予被上訴人及兩造於晚上6時16分有11
13 分7秒之通話等情，依其上下文脈絡完全無法看出兩造當時
14 係在談論進而約定上訴人所述之居間約定內容，已難認上訴
15 人所述屬實。

16 (三)依上訴人所提出之其代理不動產買賣交易資料（見原審卷一
17 第87至95頁），可知上訴人為執業地政士，10幾年來長期與
18 被上訴人合作協助其辦理不動產交易登記相關事宜（見本院
19 卷一第144頁、卷二第6頁），又被上訴人稱其與親屬、大波
20 池公司名下不動產權狀正本都寄放於上訴人處（見原審卷一
21 第76頁），足徵兩造間原有相當信賴關係。上訴人陳稱就系
22 爭不動產買賣過戶其擔任監督過戶角色（見本院卷一第146
23 頁）且協助辦理塗銷抵押權登記，已自被上訴人處領取合計
24 20萬元報酬（見本院卷一第144頁）。觀諸系爭不動產買賣
25 交易所憑據先前磋商時簽立之系爭議定書及協議書內容（見
26 原審卷一第21至29頁），為電腦打字製作而成，其上並未有
27 任何上訴人擔任仲介或買賣雙方應給付居間報酬之約定，僅
28 註記上訴人為「地政士」身分，並僅有普羅威公司及大波池
29 公司之公司章及各自法定代理人之簽名（見原審卷一第298
30 頁）。另系爭不動產買賣契約書及相關附件資料（見原審卷
31 一第97至288頁）未記載任何可看出上訴人為居間或仲介之

01 文字。且被上訴人亦早於106年間起即自行刊登廣告欲出售
02 系爭不動產（見本院卷二第29頁），系爭房地及停車位分別
03 於110年11月22日、23日各移轉登記予普羅威公司、呂麗美
04 所有（見不爭執事項(二)），辦理登記之地政士為買方委任之
05 黃士桂地政士（見原審卷二第74頁），是被上訴人所述上訴
06 人於本件僅以地政士之專業協助其監督系爭不動產交易過戶
07 乙節，與上開證據呈現之客觀事實大致吻合。

08 (四)再者，上訴人又主張有介紹系爭不動產買主陳志強與林俊
09 雄，並提出系爭意願書、及舉其與蔡昌翰在109年4月16日LI
10 NE對話資料記載「蔡昌翰：你的朋友（指陳志強，見本院卷
11 二第29頁）不是要買顏董的飯店。上訴人：您怎知啊？！。
12 蔡昌翰：顏董說的阿。加油」等為證（見原審卷一第31頁、
13 第289頁），然而，被上訴人辯稱是林俊雄來找自己，說陳
14 志強想要買系爭不動產（見本院卷一第146頁）而否認上訴
15 人所述，且證人林俊雄到庭證稱從頭到尾都只跟被上訴人接
16 洽（見原審卷二第85頁），與上訴人所述經其介紹乙情相
17 悖。況且，上訴人對於被上訴人所述當初簽系爭意願書是
18 「假合約」，稱是依被上訴人指示所為，要向呂麗美（為普
19 羅威公司法定代理人詹森之母，為該公司出面洽談系爭不動
20 產買賣事宜）傳達不是只有妳要買系爭不動產，不要再節外
21 生枝，要逼迫呂麗美成交之手段等語（見本院卷二第9
22 頁），更於本院言詞辯論程序時坦承陳志強、呂麗美都不是
23 自己找來（見本院卷二第30頁）。是以，依上開事證，已足
24 證明上訴人並未實際居間為被上訴人所代表（或代理）之大
25 波池公司等人提供締約機會乙情。

26 (五)據上，上訴人既未能證明兩造間有成立居間契約，或其有提
27 供系爭不動產交易之締約機會予被上訴人，或為本案系爭不
28 動產交易之訂約媒介，故其主張依居間契約約定請求被上訴
29 人給付居間報酬216萬元，並無理由。

30 六、綜上所述，上訴人依居間契約約定，請求被上訴人給付216
31 萬元本息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判

01 決，並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回
02 其上訴。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
05 明。

06 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

08 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

09 法官 廖曉萍

10 法官 鍾志雄

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
18 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 書記官 蔣若芸

21 附 註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

23 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
26 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
27 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。