

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第30號

原告 統駿開發有限公司

法定代理人 黃子嘉

原告 祥駿開發有限公司

法定代理人 黃子嘉

上二人共同

訴訟代理人 林慶雲律師

陳鵬翔律師

被告 高興昌鋼鐵股份有限公司

法定代理人 呂泰榮

被告 張坤裕

上二人共同

訴訟代理人 吳賢明律師

王進勝律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國114年6月27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、原告主張略以：

(一)原告統駿開發有限公司（下稱統駿公司）、祥駿開發有限公司（下稱祥駿公司）係以不動產買賣居間仲介，收取報酬為業，負責人皆為黃子嘉。被告高興昌鋼鐵股份有限公司（下稱高興昌公司）為高雄市○○區○○段0地號土地（下以地號稱之）之所有權人，於民國111年間委託被告張坤裕、訴外人北大開發有限公司（下稱北大公司）、偉祥開發有限公

01 司（下稱偉祥公司）及原告統駿公司共同仲介出售2地號土
02 地，並未簽立仲介委託書面契約，報酬約定以日後被告高興
03 昌公司之「高興昌處分投資性不動產」之公告為準。原告統
04 駿公司積極為2地號土地尋覓買主，向被告高興昌公司報告
05 簽約機會，並為訂約媒介，耗費大量精神、勞力、金錢，嗣
06 覓得訴外人翁玉珠同意以新臺幣（下同）4億5237萬3300元
07 購買2地號土地，翁玉珠與被告高興昌公司於111年12月16日
08 在高雄85大樓15樓就2地號土地簽立土地買賣契約書，被告
09 高興昌公司並於同日在網路上公告經紀人及經紀費用為售價
10 2%。又被告高興昌公司之財務部經理趙慧美向被告張坤
11 裕、統駿公司之負責人黃子嘉、北大公司之負責人鄭詠霖、
12 偉祥公司之負責人黃昆池表示，請4位仲介自行協商如何分
13 配2%之仲介費，待協商有共識後告知趙慧美，並由該人在2
14 地號土地買賣契約書介紹人處補蓋公司大小印章告知應給付
15 之仲介費成數，其後，黃子嘉、黃昆池、鄭詠霖、張坤裕於
16 112年4月19日達成2地號土地仲介費為被告張坤裕1%、原告
17 統駿公司1%之共識，黃子嘉旋告知被告高興昌公司協商結
18 果為原告統駿公司分得1%仲介費，並由原告統駿公司在2地
19 號土地買賣契約書介紹人欄位補蓋公司印章，被告高興昌公
20 司依民法第566條第1項規定，應給付原告統駿公司仲介費45
21 2萬3733元（計算式：4億5237萬3300元 \times 1%=452萬3733
22 元），惟被告高興昌公司拒絕給付，經原告統駿公司催促，
23 仍置之不理。

24 (二)被告張坤裕為高雄市○○區○○段0○○00地號土地（下以地
25 號稱之）之所有權人，其於111年間委託原告祥駿公司仲介
26 出售5、5-1地號土地，雙方未簽立仲介委託書面契約，約定
27 報酬待日後土地成功交易後再議，原告祥駿公司即積極為
28 5、5-1地號土地尋覓買主，向被告張坤裕報告簽約機會，並
29 為訂約媒介，耗費大量精神、勞力、金錢，嗣原告祥駿公司
30 覓得翁玉珠同意以2億5250萬元購買5、5-1地號土地，翁玉
31 珠與被告張坤裕於111年12月16日在高雄85大樓15樓就5、5-

01 1地號土地簽立土地買賣契約書，原告祥駿公司負責人黃子
02 嘉亦在買賣契約書介紹人欄位蓋上公司大小印，惟被告張坤
03 裕迄今不與原告祥駿公司討論仲介費數額。又被告張坤裕明
04 知原告祥駿公司為仲介業者，以訂約媒介為業，如非受報酬
05 即不為媒介或報告之機會，應視為被告張坤裕允諾於原告祥
06 駿公司媒介訂約而成立契約時，將給付報酬，至於仲介報酬
07 依民法第566條第2項及不動產仲介業按成交價金向賣方收取
08 4%、買方收取1%之交易習慣，原告祥駿公司自得向張坤裕
09 請求給付5、5-1地號土地買賣成交價金按4%計算即1010萬
10 元(計算式：2億5250萬元 \times 4%=1010萬元)作為報酬。

11 (三)為此，爰依民法第566條第1項、第2項及居間土地之商業習
12 慣，提起本件訴訟，並聲明：1.被告高興昌公司應給付原告
13 統駿公司452萬3733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
14 日止，按年息5%計算之利息。2.被告張坤裕應給付原告祥
15 駿公司1010萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告答辯略以：

18 (一)被告高興昌公司所有之2地號土地及被告張坤裕所有之5、5-
19 1地號土地，與訴外人練台生所有之同段1、3、4、4-1地號
20 土地均為相連接土地，因被告高興昌公司有意處分2地號土
21 地以活化財務，先而委託訴外人圓滿工程有限公司負責人柯
22 宏勳及被告張坤裕尋找買家，嗣於111年間獲知練台生有意
23 整合上開全部土地一起出售，以獲得較高之價格，被告張坤
24 裕亦有意委由練台生一同處理，被告高興昌公司於是於111
25 年11月11日經董事會決議，以不低於每坪85萬元之價格，授
26 權董事長即訴外人呂泰榮出售，呂泰榮則全權委託練台生尋
27 覓買家及協商買賣價格，並由被告張坤裕找訴外人鄭詠霖，
28 請鄭詠霖向練台生表達被告高興昌公司、被告張坤裕共同以
29 每坪85萬元以上之價格，全權委由練台生處理出售土地事宜
30 之意思表示。之後有關尋覓土地買主及協商買賣價金等事宜
31 即均委由練台生全權處理，並由鄭詠霖與練台生負責聯繫，

01 被告高興昌公司、被告張坤裕均未參與過程。其後鄭詠霖告
02 知被告高興昌公司董事長呂泰榮、被告張坤裕，練台生已經
03 與訴外人全誠建設公司負責人翁玉珠完成議價合意，練台生
04 表示翁玉珠願以個人名義，以每坪90萬元之價格購買全部土
05 地，經呂泰榮、張坤裕同意後，練台生即與翁玉珠約定於11
06 1年12月16日在高雄市85大樓15樓簽約，並由鄭詠霖通知被
07 告高興昌公司董事長呂泰榮、被告張坤裕。被告高興昌公司
08 除曾委託圓滿工程有限公司負責人柯宏勳及被告張坤裕尋找
09 買家；並與被告張坤裕一同委由鄭詠霖，向練台生為上開全
10 權委託處理土地出售事實之外，未曾委由任何第三人居間處
11 理上開土地出售事宜，且既已委由練台生全權處理，亦無再
12 委託第三人之理由。被告高興昌公司、被告張坤裕未曾與原
13 告統駿公司或原告祥駿公司締約，委託原告統駿公司或原告
14 祥駿公司仲介出售上開土地，而原告統駿公司或原告祥駿公
15 司也未曾向被告高興昌公司、被告張坤裕報告訂約之機會或
16 為訂約之媒介。原告統駿公司主張被告高興昌公司於111年
17 間委託被告張坤裕、北大公司、偉祥公司及原告統駿公司仲
18 介出售2地號土地，被告張坤裕有於111年間委託原告祥駿公
19 司仲介出售5及5-1地號土地之事實，但究竟如何在何時、何
20 地、如何商談委託事宜，居間契約之條件如何合致，高興昌
21 公司何人代表，原告何人代表，張坤裕是否本人出面等事
22 實，原告均未說明。

23 (二)綜上，原告統駿公司或原告祥駿公司既未曾向被告高興昌公
24 司、被告張坤裕報告訂約之機會或為訂約之媒介，自不得請
25 求報酬，故原告之訴為無理由。並聲明：1.原告之訴駁回。
26 2.如受不利判決願供擔保，請求免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
29 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非受報酬
30 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
31 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。

01 民法第565條、第566條分有明文。次按當事人主張有利於己
02 之事實者，就其事實有舉證之責任，為民事訴訟法第277條
03 前段所明定。而除被告已自認原告所主張權利發生之原因事
04 實外，應由原告就該法律關係發生所須具備之特別要件先為
05 舉證，若其未能先為舉證證明，被告對於其抗辯之事實，並
06 無舉證證明之義務，且縱其就抗辯之事實之舉證有瑕疵，仍
07 應駁回原告之請求（最高法院43年台上字第377號及48年台
08 上字第887號裁判意旨參照）。經查：

09 (一)原告統駿公司雖以其與被告高興昌公司間成立居間契約，請
10 求被告高興昌公司給付仲介費452萬3733元云云，然此為被
11 告高興昌公司所否認，則原告統駿公司自應就渠等間係何時
12 成立居間契約舉證以實其說。經查，原告統駿公司主張被告
13 高興昌公司於111年間委託張坤裕、北大公司（法定代理人
14 鄭詠霖）、偉祥公司及統駿公司共同仲介出售2地號土地云
15 云，惟證人即北大公司法定代理人鄭詠霖於本院審理時證
16 稱：「（問：你是否知道高興昌公司有出具書面來供仲介者
17 磋商價金的範圍？）答：我知道的是高興昌公司沒有委託仲
18 介，高興昌公司是委任練台生去談合併買賣的事情。我沒有
19 看到高興昌公司出具的書面，但是我知道高興昌公司有出一
20 個價金好像是85萬以上才願意賣，我有聽練台生提起過，但
21 是我沒有看過書面。」等語（見本院卷第329頁），又證人
22 即高興昌公司財會部經理趙慧美於本院審理時證稱：伊沒有
23 於111年12月16日向張坤裕、北大公司鄭詠霖、偉祥開發有
24 限公司黃昆池、原告統駿開發有限公司黃子嘉表示：請四位
25 仲介自行協商如何分配「2%仲介費」的事。…伊於112年4月
26 14日接到黃子嘉電話表示有土地的傭金要跟請款，…因公司
27 開董事會是授權給董事長全權處理，所以伊打電話給董事長
28 問相關傭金的問題，董事長表示並沒有談到傭金的事，所以
29 伊也就是這樣回覆黃子嘉等語（見本院卷第162-163頁），
30 則原告統駿公司所指仲介情節，已與證人鄭詠霖、趙慧美所
31 述證詞不符；再查，證人即地政士許玉盛於本院審理時證

01 稱：111年12月16日練台生和被告高興昌公司、被告張坤裕
02 與翁玉珠訂立新豐段土地買賣契約書是我簽的，…當天就是
03 他們約好都在85樓那邊，約我們去簽約，當天確實有十幾個人，
04 契約就是一份一份做，簽完之後他們就幫忙列印、影印
05 資料，立約人都是本人簽的，所以簽好之後我們就做裝訂，
06 簽名一定是買方、賣方雙方簽名，蓋印章是他們交給我，讓
07 我一起蓋。是我蓋買賣雙方的印章。…買賣契約書一式三
08 份，我留存一份，雙方各留存一份。我的那三本全部都沒有
09 蓋用介紹人印章等語（見本院卷第281-282頁），參以原告
10 統駿公司亦已自承並未與被告高興昌公司簽立仲介委託書面
11 契約，則縱原告統駿公司斯時係專業仲介並於簽約時在場，
12 高興昌公司在網路上公告經紀人及經紀費用為售價2%，仍
13 難以此推認原告統駿公司與被告高興昌公司間有居間契約之
14 意思表示合致、或就契約必要之點之何項內容達成何項合
15 意，且迄至言詞辯論終結前復未有足夠具體客觀情形認定原
16 告統駿公司就被告高興昌公司所有之2地號土地為標的之居
17 間契約已成立，從而，原告統駿公司以其與被告高興昌公司
18 間成立居間契約，請求被告高興昌公司給付仲介費452萬373
19 3元，並無依據。

20 (二)原告祥駿公司雖以其與被告張坤裕間成立居間契約，請求被
21 告張坤裕給付仲介費1010萬元云云，然此為被告張坤裕所否認，
22 則原告祥駿公司自應就渠等間係何時成立居間契約舉證
23 以實其說。經查，原告祥駿公司自承翁玉珠係就高興昌公司
24 所有之2地號土地、張坤裕所有之5、5-1地號土地及練台生
25 所有之同段1、3、4、4-1地號土地係於111年12月16日同時
26 簽約買受之事實（見本院卷第44頁、第69頁即民事準備繼續
27 (一)狀第1頁），證人翁玉珠亦於本院審理時證稱：伊有於111
28 年12月16日本人到場與練台生和高興昌公司、張坤裕簽立系
29 爭新豐段土地買賣契約書，…若少了2地號高興昌公司的土
30 地一起出售，伊不會願意以一坪90萬元來做這個買賣，因為
31 那土地就沒有那個價值，因為高興昌公司的土地是有三角

01 窗，環境比較好等語（見本院卷第265、274頁），並有地籍
02 圖謄本可證（見審重訴卷第107頁），足見被告張坤裕所有
03 之5、5-1地號土地及練台生所有之同段1、3、4、4-1地號土
04 地、被告高興昌公司2地號土地，欠缺其中1筆土地加入交易
05 買賣應無法以每坪90萬元價格成交甚明。又查，證人練台生
06 於本院審理時證稱：我認識張坤裕至少超過十幾二十年，因
07 為張坤裕在做議員的時候我就認識他，…跟翁玉珠談是我負
08 責的，我說過這三塊土地合在一起賣價值比較高，我跟被告
09 張坤裕說請他去問高興昌公司是否要一起賣，尤其高興昌公
10 司是一個上市公司，我可以承諾所以他們可以出一個價格，
11 若沒有人要買，我會買，如果有更高價錢我會一起賣，所以
12 他們給我的價錢是一坪80幾萬以上的金額就可以賣，所以我
13 也談好一個80幾萬以上的價格。…張坤裕曾說將來可以賣到
14 一個好價錢，他願意跟我一起賣。…我說過要傭金的話我就不
15 賣，所以在我這裡沒有任何的傭金，我也沒有跟被告張坤
16 裕談過這過程要多少傭金，也沒有人跟我談過傭金是多少。
17 …當時（跟翁玉珠）在磋商價格時，黃子嘉及黃昆池應該不
18 在場等語（見本院卷第137-138、143-144、146頁），考之
19 被告高興昌公司、被告張坤裕、練台生等三人實是將其等三
20 人土地組合成一整片土地同時出售與翁玉珠，原告祥駿公司
21 亦自承並未與被告張坤裕簽立仲介委託書面契約，僅泛指被
22 告張坤裕明知原告祥駿公司以訂約媒介為業，如非受報酬即
23 不為媒介或報告之機會云云，逕謂其與被告張坤裕間就5、5
24 -1地號土地為標的之居間契約已成立云云，顯與仲介服務費
25 各方之利益關係即仲介服務費於買方、賣方如何分擔，被告
26 高興昌公司、被告張坤裕、練台生三人間又如何分擔等情相
27 違，甚且，原告祥駿公司亦無法提出任何以電話、通訊軟體
28 居間聯繫、互為磋商之證明，顯然悖於常情且有違經驗法
29 則，是顯難認有足夠具體客觀情形認定原告祥駿公司與被告
30 張坤裕間就5、5-1地號土地為標的之居間契約已成立，綜
31 上，原告祥駿公司依居間契約及居間土地之商業習慣請求被

01 告張坤裕給付仲介費1010萬元，洵無可採。

02 (三)綜上所述，原告統駿公司、祥駿公司均無法證明兩造間存有
03 居間契約之合意，則原告統駿公司、祥駿公司依民法第566
04 條第1項、第2項及居間土地之商業習慣，分別請求被告高興
05 昌公司、被告張坤裕各應給付452萬3733元、1010萬元，均
06 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之
07 聲請即失所附麗，一併駁回之。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經審酌後
09 核與本院心證形成與判決結果均無影響，爰不另一一論述，
10 至被告認為原告所提出之土地買賣契約均係變造之影本涉有
11 偽造變造文書嫌疑及翁玉珠是否為幫助之從犯嫌疑（見本院
12 卷第346-347、360-361、382頁），尚屬推論，亦與本院心
13 證之形成無涉，故尚無移送偵辦之必要，附此敘明。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日

16 民事第四庭法官 黃顛雯

17 以上正本係照原本作成。

18 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。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日

21 書記官 吳翊鈴