

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第384號

原告 黃鴻隆
訴訟代理人 洪國欽律師
被告 烏汝蘭
富力企業有限公司

兼
法定代理人 林文斌

共同
訴訟代理人 沈宗興律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國115年4月14日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

被告富力企業有限公司應給付原告新臺幣壹佰玖拾萬元，其中陸
拾參萬參仟參佰參拾參元自民國一百一十四年一月二十四日起；
其中新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元自民國一百一十四年
一月二十五日起，均至清償日止按週年利率百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告富力企業有限公司負擔三分之二，餘由原告負
擔。

本判決原告勝訴部分以新臺幣陸拾萬元為被告富力企業有限公司
供擔保後得假執行，但被告富力企業有限公司以新臺幣壹佰玖拾
萬元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如請求

01 之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。原告基於其與被告間成立協助居間之協議，請
03 求被告應共同給付原告新臺幣（下同）190萬元及利息；嗣
04 歷次變更聲明，以不真正連帶為請求，變更聲明被告各應給
05 付原告190萬元，並如一被告給付，於給付範圍其餘被告各
06 免給付責任（卷二第306頁），均係基於同一居間協議，依
07 前開規定，應予准許。

08 二、原告主張：原告父親即訴外人黃明輝（民國108年8月17日
09 歿）為祭祀公業黃焄（下稱系爭祭祀公業）之派下員，原告
10 為黃明輝之繼承人。系爭祭祀公業名下計有坐落高雄市林園
11 區新測段145至153、155、156、161至163、165至173、175
12 至180、193地號等30筆土地（下合稱系爭土地）長年閒置，
13 原告於111年為處理系爭土地問題，先委由訴外人富住通商
14 用不動產公司（下稱富住通公司）撰擬及聯繫各派下員簽署
15 祭祀公業所需文件，並與訴外人即堂兄黃壬癸一同辦理推舉
16 管理人、舉辦派下員大會未果，因約到期後，續因友人介紹
17 富力企業有限公司（下稱富力公司）擔任總經理之被告林文
18 斌及其配偶即被告烏汝蘭，向原告表示可以辦理系爭祭祀公
19 業所有系爭土地開發簽約及買賣事宜，並口頭告知無庸先支
20 付代書費用，遂與被告約定其協助介紹系爭土地買賣成立，
21 被告願給付居中協助處理之報酬190萬元（下稱系爭居間協
22 議），並委由原告協助尋訪系爭祭祀公業其餘派下員，並居
23 中協助其與系爭祭祀公業派下員間之溝通、協調及簽授權書
24 等事宜（下稱系爭買賣事宜）。嗣系爭土地在原告協助下，
25 已順利取得系爭祭祀公業派下員過半數及其應有部分合計過
26 半數之同意，而得符合土地法第34條之1、土地法第34條之1
27 執行要點等規定辦理買賣事宜，並與原告所介紹之買家陳文
28 清簽立買賣契約，陳文清並已依約匯款，但終由派下員即訴
29 外人黃萬教行使優先購買權依同等條件購得系爭土地。是原
30 告業已履行系爭居間協議，而因被告皆同意系爭居間協議，
31 應均負給付之責，爰依爰依民法第272條、第565條、第568

01 條第1項及系爭約協議之法律關係，提起本件訴訟，並聲
02 明：(一)、被告應各給付原告190萬元，如任一被告給付，於
03 給付範圍內，其他被告免給付義務。(二)、願供擔保，請准宣
04 告假執行。

05 三、被告則以：林文斌、烏汝蘭基於富力公司業務，於112年3月
06 間受原告主動邀約，協助處理系爭土地出賣事宜，並以富力
07 公司與原告達成由原告協助處理系爭買賣事宜，待出售系爭
08 土地後，另需協助後續點交、系爭土地坐落建物之拆遷補償
09 事宜，且附以「如果系爭土地買賣發生派下員優先購買」為
10 解除條件。系爭土地雖與原告所報告、媒介之買家陳文清成
11 立買賣契約，但後由黃萬教優先購買而為移轉登記，故系爭
12 居間協議因解除條件成就而解消；況於黃萬教欲行使優先購
13 買權時，原告以教唆以不實資訊阻止系爭祭祀公業管理人黃
14 壬癸與優先承買權人簽約，依民法第101條第1項之規定，視
15 為條件已成就，原告請求報酬自無理由。再者，縱認系爭居
16 間協議仍成立，因系爭土地之買家終非原告所介紹賣家陳文
17 清，系爭土地之買賣契約即未因其報告或媒介而成立，且原
18 告除未協助富力公司善盡協調溝通派下員，以取得過半數派
19 下員同意外，亦未盡協助點交、拆除地上物等義務，與四散
20 之派下員南來北往開會、協調溝通、向林園區公所辦理派下
21 員變動、資格取得等往來程序，俱為被告，富力公司與區公
22 所、地政事務所、買賣雙方當事人間之行政流程、溝通協
23 調、文書往來等，盡為被告獨力完成，難認原告有何協助助
24 力，原告充其量僅介紹買家陳文清，而系爭土地之買家不乏
25 他人，原告就系爭居間協議顯有可歸責之債務不履行不完全
26 給付事由，況系爭土地現仍就其上之地上物拆遷事宜協調
27 中，未盡完全解決，益見原告自始即未履行協助點交之義
28 務，故原告請求系爭居間協議之報酬，應無理由。若仍認原
29 告得請求報酬，依其所付出之勞務價值，所請求之報酬顯屬
30 過鉅，應予酌減等語置辯，爰聲明：(一)、原告之訴駁回；
31 (二)、願供擔保，請准宣告免於假執行。

- 01 四、不爭執事項：
- 02 (一)、系爭祭祀公業派下員原應有人數為37人，原告之父黃明輝為
- 03 派下權人之一，黃明輝於108年8月17日過世後，原告未曾向
- 04 法院辦理拋棄繼承，嗣於112年12月12日取得派下員身分
- 05 (卷二第102頁)。
- 06 (二)、系爭祭祀公業名下有系爭土地(卷二第102頁)。
- 07 (三)、原告本委由富住通公司處理系爭祭祀公業出售系爭土地事項
- 08 而簽立一般不動產委託銷售合約書，後於112年3月間契約期
- 09 滿後，聯繫富力公司總經理林文斌及其配偶烏汝蘭(下稱林
- 10 文斌2人)請求協助處理出售系爭土地事宜(卷二第102、10
- 11 4頁)。
- 12 (四)、系爭祭祀公業原無管理人，原告推舉黃壬癸擔任管理人，由
- 13 富力公司協助處理選任事宜後，於系爭祭祀公業選任黃壬癸
- 14 擔任管理人，基於此原因黃壬癸以系爭祭祀公業代表與富力
- 15 公司於113年1月21日簽立仲介專任委託書(下稱系爭仲介委
- 16 託書，卷二第103頁)。另原告前與林文斌2人接洽時，告知
- 17 系爭土地已有買家，故林文斌2人曾允諾若系爭土地出售後
- 18 給付原告仲介費，於113年1月22日簽立不動產買賣介紹費確
- 19 認單(下稱系爭確認單)，確認仲介費為190萬元(下稱系
- 20 爭仲介費，卷二第104頁)。
- 21 (五)、依系爭仲介委託書，系爭土地出售後，仲介費由賣方給付，
- 22 為買賣價金6%，後富力公司認此祭祀公業處理程序上困
- 23 難，故另於113年5月17日與系爭祭祀公業簽立顧問費合約
- 24 書，另行收取顧問費用2%。
- 25 (六)、系爭祭祀公業在原告、林文斌2人協助下，與訴外人陳文清
- 26 (即原告接洽之買家)，於113年5月17日簽立系爭系爭土地
- 27 買賣契約(下稱系爭買賣契約)，陳文清依約陸續於113年8
- 28 月30日、9月30日、10月31日匯款合計6,860萬元至履約保證
- 29 金專戶，全數將買賣價金給付完畢，嗣後因系爭祭祀公業派
- 30 下員黃萬教行使優先購買權，而由黃萬教購得系爭土地。
- 31 (七)、原告於113年11月17日與林文斌、113年6月2日與烏汝蘭間曾

01 為對話（內容詳卷一第27至31頁）

02 五、本院之判斷

03 (一)、原告係與何人達成系爭仲介約定？

04 按公司為法人，依我國法制，公司與自然人分屬不同權利主
05 體，具有獨立之人格，在實體法上具有得享受權利與負擔義
06 務之權利能力，但其為法律擬制之人格，其所為之法律行
07 為，需由其機關組織即構成成員之意思與活動代為行之，故
08 其構成成員或代表人，基於為法人所為對外所為之行為，自
09 應歸屬於法人，而非該自然人。經查，因系爭居間所簽立之
10 不動產買賣確認單內容所示「立條款人：甲方：富力企業有
11 限公司，乙方：原告」、「茲因乙方協助介紹甲方簽約個案
12 「祭祀公業黃焄」不動產之買賣，恐口說無憑，各立此據以
13 為憑信。甲乙雙方基於誠信，甲方承諾介紹報酬以新臺幣壹
14 佰玖拾萬元予乙方。」、「簽名：富力公司（蓋章）、林文
15 斌（簽名蓋章），原告（簽名）」（卷一第35頁），簽名之
16 當事人為原告與富力公司。又參以林文斌、烏汝蘭分別為富
17 力公司之法定代理人（總經理）、業務經理，此有商工登記
18 資料查詢服務、渠等名片在卷可佐（卷一第17、25、77
19 頁），而原告與烏汝蘭認識時，烏汝蘭自我介紹其為富力公
20 司業務處經理後，雙方方且談論系爭祭祀公業之事，此有渠
21 2人LINE對話紀錄附卷可參（卷一第77頁）。再者，原告與
22 林文斌2人因系爭居間而於113年11月17日、113年6月2日對
23 話時，渠2人均以「我們」作為主體為溝通，非為個人，可
24 見渠等自始至終均非以個人名義與原告洽談，而係基於代表
25 富力公司行為之地位為之，故系爭居間約定應存在原告與富
26 力公司間，與林文斌2人無關。

27 (二)、原告請求被告給付仲介報酬，是否有據？

28 1.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；居間人，以契約因報
30 告或媒介而成立者為現，得請求報酬，民法第565條、第568
31 條第1項定有明文。次居間人於契約因其媒介而成立時，即

01 得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響
02 （最高法院49年台上字第1646號民事判決要旨參照）

03 2.原告為系爭祭祀公業之權利人，其與富力公司有系爭居間協
04 議，而接洽富力公司與系爭祭祀公業於113年1月21日簽立系
05 爭仲介委託書，富力公司因此於113年1月22日同意並確認完
06 成約定給付原告系爭仲介費用190萬元，為兩造所不爭執，
07 另有系爭仲介委託書、不動產買賣介紹費確認單在卷可佐
08 （卷一第35頁，卷二第53至56頁）。又系爭祭祀公業與原告
09 所介紹之買家陳文清於113年5月17日簽立系爭買賣契約，約
10 定買賣價金6,860萬元，陳文清並已給付完畢乙情，為兩造
11 所不爭執，另有系爭買賣契約在卷可佐，均堪認定。足見富
12 力公司確已經原告提供之媒介，取得與系爭祭祀公業簽立仲
13 介契約，並成立系爭土地之系爭買賣契約，使富力公司得向
14 系爭祭祀公業取得仲介報酬，已符合契約因原告媒介而成立
15 系爭居間協議之居間義務，依前開規定應可取得渠等所約定
16 之居間報酬。至被告林文斌2人既非系爭居間關係之當事
17 人，原告向渠2人請求自屬無據。

18 3.富力公司雖抗辯，兩造系爭居間協議另約定買賣發生派下員
19 優先購買為解除條件，而系爭買賣契約既因派下員黃萬教行
20 使優先購買權，富力公司自毋庸給付系爭仲介費云云。然原
21 告否認兩造曾約定上開解除條件，而富力公司並未能提出兩
22 造曾約定之證明，且於黃萬教行使優先購買權後，原告於11
23 3年11月17日與富力公司代理人林文斌之對話內容（卷一第2
24 7至29頁）「原：那個我們之前說的，不動產買賣介紹費，
25 那個確認單...現在你們第二筆拿到了，這個部分，我們是
26 什麼時候要...，就是照我們之前講的。林：主要對方不是
27 陳董，這你也知道嘛，後續結案我們再找一個時間見面說。
28 原：...因為之前陳董的那邊，沒就沒了嘛，這邊就是黃萬
29 教，這個來講，反正我知道了嘛，我現在也不用，你們就自
30 己處理林：處理完一定是要結案，結案後至於費用，因為過
31 程太複雜，對方也不是陳董，我想說沒關係，因為我們也已

01 經講了，然後我們討論一下。... 常規，該給你的，我們會
02 給你，但這過程跟我們意料中的完全不一樣，你也知道嘛，
03 中間發生很多事... 一般是結案後給你的。」，兩造就系爭
04 仲介費溝通之過程及前後語句，均未提及因買家為優先購買
05 權人即無須給付之情事，而係林文斌雖表示需給付，但認因
06 與預料中系爭土地單純由陳文清購買結案之情形不同，就系
07 爭仲介費希望能與原告見面再溝通降低，實難認渠等曾有上
08 開解除條件之約定。再衡以系爭祭祀公業派下員依土地法第
09 34條之1第5項準用第4項規定：「共有人出賣其應有部分
10 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」，係指
11 他共同共有人於共同共有人出賣共同共有土地潛在之應有部
12 分時，對於該共同共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之
13 權而言（最高法院111年度台上字第2850號判決參照），由
14 此可認共有人與第三人間若未有買賣關係之存在，則優先購
15 買權即無從發生。因此，他共有人得以同一價格優先承購共
16 有物，係以共有人與第三人業已形成買賣關係為基礎，即黃
17 萬教之所以得就系爭土地得行使優先購買權，仍是源自於原
18 告先行居間陳文清成立系爭買賣契約。況富力公司為從事不
19 動產仲介、土地開發業務之公司，此有商工登記資料服務在
20 卷可佐（卷一第17頁），對於共有土地共有人具有優先購買
21 權乙情，應知之甚詳，非與原告成立系爭居間協議前無法預
22 測，況其於黃萬教行使優先購買權後，亦仍向系爭祭祀公業
23 收取仲介報酬，此有永豐建築經紀股份有限公司不動產點交
24 暨價金履約保證結案單（賣方）附卷可考（卷二第239
25 頁），益見富力公司亦認優先購買權所成立之買賣契約，乃
26 基於其仲介而成立而得請求報酬，足徵原告居間所成立系爭
27 買賣契約，自不因黃萬教嗣後主張優先購買權致系爭買賣契
28 約解除而受影響，是被告以黃萬教行使優先購買權為由，辯
29 稱系爭仲介因解除條件成就，不得請求報酬，難謂可採。

30 4. 富力公司另辯稱兩造就系爭居間另有約定原告應協助系爭土
31 地後續點交、系爭土地坐落建物之拆遷補償事宜，但原告並

01 未為之。然承前所述，居間乃為他方報告訂約之機會或為訂
02 約之媒介，他方於契約成立時給付報酬之契約，而系爭土地
03 之買賣契約於當事人就標的物及價金互相同意時，買賣契約
04 即為成立，交付無他人占有之土地，則為買賣契約成立後出
05 賣人之履約義務，與居間無涉，則富力公司主張其與原告之
06 系爭居間協議，有一般居間義務以外之約定，應由富力公司
07 負舉證之責。惟富力公司並未提出此部分證明，且依系爭土
08 地出售之約定即系爭買賣契約書第6條、特別約定條款「買
09 賣交地之地上占有物，點交時若無拆遷，乙方（系爭祭祀公
10 業）須負責取得地上物所有權全部拋棄同意書交由甲方（陳
11 文清）全權處理，拆遷處理占有物所生之費用，甲方不得以
12 任何理由向乙方及仲介公司（下稱丙方）富力公司求償。若
13 無取得拋棄書者，由乙方負責協助拆遷」（卷一第139、145
14 頁），均約定點交為出賣人系爭祭祀公業之責，與身為仲介
15 之富力公司無關，系爭仲介委託書中亦無約定富力公司需負
16 點交協助之責，益見系爭土地占有之移轉，與仲介義務無
17 關。矧嗣後依證人即系爭祭祀公業管理人黃壬癸證稱：改賣
18 黃萬教後，原告沒說要處理地上物糾紛，系爭土地後來也沒
19 有點交等語（卷三第16、17頁），然富力公司在系爭土地未
20 點交之情形下，仍領取仲介報酬，業如前述，益見處理點交
21 事宜非屬仲介之義務。是富力公司此部分所辯，亦不可採。

22 (三)被告請求酌減系爭仲介報酬，是否有據？

23 次按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
24 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第57
25 2條定有明文。本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，
26 雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須
27 與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯
28 失公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬
29 已經給付，即亦不許報酬給付義務人請求返還，凡此皆所以
30 維持公益也（立法理由參照）。衡其立法之規範目的，係在
31 兼顧公益，而對契約自由稍作限制。查富力公司因原告之簽

01 線與系爭祭祀公業簽立系爭仲介委託契約，於系爭土地以6,
02 860萬元出售後，收取8%報酬（6%仲介費用、2%顧問
03 費），應為548萬8,000元，而原告再向富力公司收取其中19
04 0萬元之系爭仲介費，約占3%。惟原告於與富力公司接洽前
05 業已籌辦系爭土地出售事宜，籌備推舉黃壬癸為管理人、召
06 開會議等事宜，此有不動產一般委託銷售契約書、空照圖、
07 派下員名冊、祭祀公業四人決策小組（委託富住通期間）LI
08 NE對話紀錄、系爭祭祀公業推舉書33份、管理人選任書34份
09 （卷二第321至539頁）附卷可考，而原告因富住通公司無法
10 辦理系爭土地出售事宜，轉而接洽富力公司欲委其處理，以
11 祭祀公業與一般單純土地銷售情形不同，富力公司在決定接
12 手此案時，自會詢問原告系爭祭祀公業之情形及其前處理情
13 形，始符常情，是富力公司欲接手此案應有憑靠原告前所為
14 之努力。再者，富力公司為專業仲介，對於屬於共有之祭祀
15 公業土地需處理優先購買權之行政處理程序，應知之甚詳，
16 業如前述，而系爭祭祀公業原無管理人，系爭仲介委託書乃
17 在原告接洽在富力公司協助處理選任管理人事宜後，方由管
18 理人黃壬癸於113年1月21日簽立，再於翌日與原告簽立系爭
19 確認單特定系爭仲介費，可見富力公司業已將處理系爭土地
20 出售所需處理之派下員變更、選任管理人程序所耗費之成
21 本、原告付出程度，及其後土地買賣應處理之優先購買權等
22 情事加以考量後，始允諾系爭仲介費之數額。且富力公司認
23 其處理相關行政程序實際可取得之報酬過少，在與原告介紹
24 之買家陳文清簽立系爭買賣契約之113年5月17日當日，另以
25 「顧問費」之名義向系爭祭祀公業另收取仲介費以外之2%
26 費用，此由原告於烏汝蘭於113年6月2日對話仍允諾給予原
27 告系爭仲介費可知，益見富力公司已將應給付原告之費用列
28 入向系爭祭祀公業收取費用之成本內。基此，富力公司於與
29 原告確認系爭仲介費用時，既已考量原告勞務提供協助程度
30 及價值，及其就系爭祭祀公業處理買賣系爭土地所有行政程
31 序成本費用，加以核算後向系爭祭祀公業收取仲介費、顧問

01 費，其後又稱原告勞務付出不成比例，而要求酌減系爭仲介
02 費用，難謂可採。

03 六、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力遲延之債務，以支付金
07 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
08 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。原告起
09 訴請求富力公司應給付原告63萬3,333元（即被告3人共同給
10 付190萬元），於114年1月23日送達富力公司；嗣以民事準
11 備狀追加備位聲明請求被告各給付190萬元，至遲於114年1
12 月24日送達富力公司，此有送達證書、民事準備狀、民事陳
13 報暨答辯狀附卷可佐（卷一第63、65、71頁），是應就63萬
14 3,333元以起訴狀繕本送達即114年1月23日；其餘126萬6,66
15 7元以民事準備狀繕本送達114年1月24日為催告之日，遲延
16 利息應分別自翌日起算。

17 七、綜上所述，原告依系爭居間之法律關係請求富力公司應給付
18 190萬元及其中63萬3,333元自起訴狀送達翌日即114年1月24
19 日；其中126萬6,667元自民事準備狀繕本送達翌日即114年1
20 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
21 有理由，應予准許；逾此部分請求，為無理由，應予駁回。
22 本判決兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執
23 行，核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。本
24 件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法暨所
25 提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此
26 敘明。

27 八、據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，判決如
28 主文。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日
30 民事第二庭 法官 鄭 瑋

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日

04 書記官 吳韻芳