

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第111號

上訴人 統駿開發有限公司

法定代理人 黃子嘉

上訴人 祥駿開發有限公司

法定代理人 黃子嘉

共 同

訴訟代理人 孫志鴻律師

被上訴人 高興昌鋼鐵股份有限公司

法定代理人 呂泰榮

被上訴人 張坤裕

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，上訴人對於中華民國114年7月28日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第30號第一審判決提起上訴，本院於115年7月21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：上訴人統駿開發有限公司（下稱統駿公司）、上訴人祥駿開發有限公司（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。被上訴人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（下稱2地號土地）之所有權人，被上訴人張坤裕為同段5、5-1地號土地（下稱5、5-1地號土地）之所有權人，訴外人練台生則為同段1、3、4、4-1地號土地（下

01 稱1、3、4、4-1地號土地)之所有權人。黃子嘉於民國111
02 年10月中旬，前往臺北與練台生討論土地買賣事宜，由黃子
03 嘉代理統駿公司、練台生代理高興昌公司成立2號土地買賣
04 之報告居間契約，並由黃子嘉代理祥駿公司、練台生代理張
05 坤裕成立5、5-1地號土地之報告居間契約（不再主張媒介居
06 間，本院卷(一)第166頁，本院卷(二)第48頁），居間事務為尋
07 找買方，統駿公司與高興昌公司約定報酬以日後高興昌公司
08 「處分投資性不動產」之公告為準，祥駿公司與張坤裕約定
09 報酬待日後土地成功交易後再議。上訴人積極尋覓買主，嗣
10 覓得訴外人翁玉珠同意購買土地，於111年12月16日在高雄
11 市85大樓15樓簽立土地買賣契約書，由翁玉珠依序以新臺幣
12 （下同）4億5,237萬3,300元、2億5,250萬元，向高興昌公
13 司購買2號土地、向張坤裕購買5、5-1地號土地。高興昌公
14 司於簽約同日在網路公告經紀人及經紀費用為售價2%，因張
15 坤裕、訴外人北大開發有限公司（下稱北大公司）、偉祥開
16 發有限公司（下稱偉祥公司）及統駿公司共同仲介出售2地
17 號土地，高興昌公司財務部經理趙慧美請張坤裕、統駿公司
18 負責人黃子嘉、北大公司負責人鄭詠霖、偉祥公司負責人黃
19 昆池協商仲介費如何分配，4人於112年4月19日達成共識由
20 張坤裕、統駿公司各分配1%，黃子嘉旋告知高興昌公司協商
21 結果，並由統駿公司在2地號土地買賣契約書介紹人欄位補
22 蓋公司印章，高興昌公司依民法第566條第1項規定，應給付
23 統駿公司仲介費452萬3,733元（計算式：4億5,237萬3,300
24 元 $\times$ 1%=452萬3,733元）。又祥駿公司負責人黃子嘉於翁玉
25 珠與張坤裕簽約當日即在買賣契約書介紹人欄位蓋上公司大
26 小章，惟張坤裕迄今不與祥駿公司商議仲介費，依民法第56
27 6條第2項規定及不動產仲介業按成交價金向賣方收取4%之交
28 易習慣，祥駿公司得向張坤裕請求報酬1,010萬元（計算
29 式：2億5,250萬元 $\times$ 4%=1,010萬元）。聲明：(一)高興昌公司
30 應給付統駿公司452萬3,733元，及自起訴狀繕本送達翌日起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)張坤裕應給付祥

駿公司1,010萬元，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。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：高興昌公司所有之2地號土地及張坤裕所有之5、5-1地號土地，與練台生所有之1、3、4、4-1地號土地相連。練台生透由鄭詠霖得知翁玉珠欲購買其所有之1、3、4、4-1地號土地，因此整合前開高興昌公司及張坤裕之土地一起出售，以獲得較高價格。高興昌公司於111年11月11日經董事會決議，以不低於每坪85萬元之價格，授權董事長即訴外人呂泰榮出售，呂泰榮及張坤裕透過鄭詠霖向練台生表達高興昌公司、張坤裕共同以每坪85萬元以上之價格，委由練台生全權處理出售土地事宜。嗣翁玉珠願以每坪90萬元之價格購買，經呂泰榮、張坤裕同意後，練台生即與翁玉珠約定於111年12月16日在高雄市85大樓15樓簽立土地買賣契約書。高興昌公司、張坤裕未曾與統駿公司或祥駿公司成立居間契約，統駿公司或祥駿公司亦未曾向高興昌公司、張坤裕報告訂約機會，自不得請求報酬等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上訴人不服，上訴請求將原判決廢棄，改判如上揭聲明；被上訴人則請求駁回上訴，並陳明願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)2地號土地原為高興昌公司所有，5、5-1地號土地原為張坤裕所有，1、3、4、4-1地號土地原為練台生所有，上開各筆土地相連接合成完整土地。

(二)2、5、5-1地號土地經高興昌公司、張坤裕同意以每坪85萬元以上價格，與練台生所有1、3、4、4-1地號土地一同出售。

(三)2、5、5-1、1、3、4、4-1地號土地全部達成每坪90萬元之價格出售。

(四)高興昌公司、張坤裕、練台生於000年00月00日在高雄市前

鎮區新光路與自強三路口之「85大樓」15樓練台生辦公室，
分別與翁玉珠簽立土地買賣契約書及用印。

(五)上開簽約當日，呂泰榮、張坤裕、練台生、翁玉珠、地政士
許玉盛、趙慧美、鄭詠霖、黃子嘉、黃坤池及銀行行員均在
場。

五、兩造對於高興昌公司所有之2地號土地、張坤裕所有之5、5-
1地號土地、練台生所有之1、3、4、4-1地號土地相連接合
成完整土地；翁玉珠以每坪90萬元之價格購買上開7筆土
地，於111年12月16日在高雄市85大樓15樓練台生辦公室，
分別與高興昌公司、張坤裕、練台生簽立土地買賣契約書及
用印等情，均不爭執，並有地籍圖謄本、異動索引、土地登
記謄本、土地買賣契約書足稽（原審審重訴卷第21至26、31
至36、107至143頁，原審重訴卷第73至84、91至99頁，本院
卷(一)第185至203、239至247、255至333頁，本院卷(二)第63至
85、91至97頁），可信為真實。上訴人主張統駿公司與高興
昌公司間、祥駿公司與張坤裕間分別成立報告居間契約，高
興昌公司及張坤裕應分別給付統駿公司、祥駿公司居間報酬
等語，為被上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件爭點即為：
(一)統駿公司與高興昌公司間、祥駿公司與張坤裕間是否成立
報告居間契約？(二)統駿公司、祥駿公司分別請求高興昌公
司、張坤裕給付居間報酬，有無理由？如有理由，應給付報
酬數額若干？茲分別論述如下：

(一)統駿公司與高興昌公司間、祥駿公司與張坤裕間是否成立報
告居間契約？

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、第5
68條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之居間，有為
報告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間，所謂報告
居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以
為他方報告訂約之機會為已足，然居間人之報酬，於雙方當

01 事人因居間而成立契約時，方得許其請求。

02 2.關於統駿公司與高興昌公司間、祥駿公司與張坤裕間，於何
03 時、何地、以何方式成立報告居間契約，上訴人雖稱係黃子
04 嘉於111年10月中旬，前往臺北與練台生討論土地買賣事
05 宜，由黃子嘉代理統駿公司、練台生代理高興昌公司成立2
06 號土地買賣之報告居間契約，並由黃子嘉代理祥駿公司、練
07 台生代理張坤裕成立5、5-1地號土地之報告居間契約（本院
08 卷(一)第167頁），並提出翁玉珠分別與高興昌公司、張坤昌
09 簽立之土地買賣契約書影本（原審審重訴卷第26、35頁），
10 及以證人黃昆池、翁玉珠、鄭詠霖、許玉盛、陳銘福、顏鳳
11 儀（按許玉盛為承辦本件買賣地政士，陳銘福、顏鳳儀則為
12 承辦翁玉珠買賣本件土地之貸款銀行即臺灣土地銀行中正分
13 行外勤襄理、放款襄理）之證詞為證（原審重訴卷第149至1
14 60、265至330頁，本院卷(一)第167至171頁）。

15 3.觀諸上訴人提出之翁玉珠分別與高興昌公司及張坤裕簽立之
16 土地買賣契約書影本，其上「介紹人」欄位雖分別蓋有統駿
17 公司及祥駿公司大小章（原審審重訴卷第26、35頁），上訴
18 人亦自承高興昌公司契約書後方之介紹人統駿公司大小章，
19 係黃子嘉於112年4月間前往高興昌公司，由趙慧美拿出其所
20 保管之契約書正本而補蓋（原審審重訴卷第10頁）。經比對
21 翁玉珠持有之契約書正本，其於原審作證時當場影印之契約
22 書用印頁（原審重訴卷第299至303頁），高興昌公司契約書
23 之介紹人欄位未用印，張坤裕契約書之介紹人欄位蓋有祥駿
24 公司大小章；臺灣土地銀行中正分行所留存而函送本院之高
25 興昌公司及張坤裕契約書（本院卷(一)第183至203頁），其上
26 介紹人欄位用印情形與翁玉珠提出之契約書相符。然許玉盛
27 提出翁玉珠分別與高興昌公司、張坤裕、練台生簽立之土地
28 買賣契約書，其上「介紹人」欄位均為空白（本院卷(一)第25
29 1至333頁，本院卷(二)第59至85頁），許玉盛於原審證稱：練
30 台生、高興昌公司、張坤裕與翁玉珠訂立土地買賣契約書，
31 這個合約我簽的，當天就是他們約好都在85樓，約我們去簽

01 約，當天確實有10幾個人，契約就是一份一份做，簽完之後
02 他們就幫忙列印、影印資料，立約人都是本人簽的，簽好後
03 我們就裝訂，簽名一定是買賣雙方簽名，是我蓋買賣雙方的
04 印章；買賣契約書一式三份，我留存一份，雙方各留存一
05 份，我的那三本全部都沒有蓋用介紹人印章，因為仲介的部分
06 我從來都沒有在管；我不知道練台生、高興昌公司及張坤
07 裕的買賣契約書，是在何時出現介紹人在上面簽名或用印，
08 我是今天來作證才知道契約上有介紹人用印（原審重訴卷第
09 281至286頁），顯然上訴人提出之土地買賣契約書，係許玉
10 盛交還買賣雙方各執一份後，才遭他人蓋上介紹人公司大小
11 章，自無從以上訴人提出高興昌公司及張坤裕之契約書「介
12 紹人」欄位分別蓋有統駿公司及祥駿公司大小章，而認統駿
13 公司與高興昌公司間、祥駿公司與張坤裕間成立報告居間契
14 約，上訴人仍應舉證證明統駿公司與高興昌公司間、祥駿公
15 司與張坤裕間確有成立報告居間契約之意思表示合致。

16 4.證人練台生於原審證述：我於111年12月16日在高雄市85大
17 樓15樓簽約之前，曾見過黃子嘉、黃昆池在我臺北公司，是
18 我的朋友鄭詠霖帶來的，但我不知道他們是做什麼的，鄭詠
19 霖說有人要買我的土地，因為我的土地不是很完整，連同張
20 坤裕及高興昌公司土地合起來才會方正又四面臨路，一起出
21 售價格才會比較好，所以我去找張坤裕，請張坤裕問高興昌
22 公司是否願意一起出售，高興昌公司是上市公司，他們開過
23 董事會，有授權一定金額以上就可以賣，高興昌公司把授權
24 書給張坤裕，張坤裕轉給我，張坤裕也願意跟我一起賣；鄭
25 詠霖一開始只跟我談到我名下的土地，並沒有包括張坤裕及
26 高興昌公司的那兩塊土地，後來高興昌公司跟張坤裕的土地
27 整合起來是我的意思；是我直接跟翁玉珠談，我們在合約簽
28 好後，鄭詠霖跟我談仲介的問題，我說從頭到尾都沒有談仲
29 介，如果要談仲介，我就不賣，我還想要買，所以我也沒有
30 付出仲介費，這個案子主力是由我談的；黃子嘉、黃昆池在
31 上開買賣交易過程中（即接洽、談價及議約），沒有受委託

擔任我或張坤裕、高興昌公司從事任何工作，我只認識鄭詠霖等語（原審重訴卷第135至149頁）。核與證人翁玉珠於原審證稱：偉祥公司介紹土地及練台生，因為這土地是練台生的，所以我就直接去找練台生，把價錢講好之後就直接購買；高興昌公司的土地是由練台生這邊介紹的，與統駿公司及祥駿公司沒有關係，張坤裕也是練台生找出來一起談的等語相符（原審重訴卷第265、279頁）。又證人鄭詠霖於原審亦證述：翁玉珠是由黃昆池及黃子嘉帶她去臺北與練台生談買賣土地的事情，練台生原來只賣自己的土地，但練台生覺得連同高興昌公司及張坤裕的土地合併賣土地面積大會賣得比較好的價格，高興昌公司的土地加進來一起賣是由張坤裕找來的等語（原審重訴卷第315、321、323頁）。勾稽上開證人證詞，顯見黃子嘉、黃昆池雖曾與鄭詠霖一同前往臺北找練台生商討土地買賣事宜，係因翁玉珠欲購買練台生之土地，練台生認需與高興昌公司及張坤裕之土地整合一起出售價格較高，因此主動聯繫張坤裕，由張坤裕詢問高興昌公司是否願意一起出售，經高興昌公司同意後，張坤裕與高興昌公司即委由練台生與翁玉珠洽談土地買賣事宜，則高興昌公司知悉訂約機會係由張坤裕聯繫，張坤裕知悉訂約機會係由練台生聯繫，練台生則係由鄭詠霖聯繫方知翁玉珠欲購買其土地，黃子嘉未曾向高興昌公司及張坤裕報告訂約機會或洽談居間契約，自無從代理統駿公司及祥駿公司與高興昌公司及張坤裕成立報告居間契約。

5. 證人黃昆池於原審證稱：張坤裕、高興昌公司及練台生的土地全部都是透過鄭詠霖去談的，都是鄭詠霖去處理的；這個土地買賣從頭到尾就是練台生幫忙我與黃子嘉，我們都沒有談到中間人的事情；我未曾接觸過張坤裕本人等語（原審重訴卷第152、153、156頁）；證人鄭詠霖則證述：高興昌公司的部分必須透過張坤裕去談才有機會合併出售，這部分的仲介費應該給張坤裕，跟黃子嘉及黃昆池沒有關係等語（原審重訴卷第315至330頁），衡以黃昆池係黃子嘉之父，且係

01 上訴人請求通知到庭之友性證人，其已證述張坤裕、高興昌
02 公司及練台生之土地均係透由鄭詠霖接洽，並由練台生幫忙
03 處理，鄭詠霖亦證述高興昌公司係透過張坤裕去談，與上訴
04 人無關，自非由上訴人向被上訴人報告訂約機會，亦無簽訂
05 居間契約可能。

- 06 6.衡以證人趙慧美證稱：高興昌公司之土地買賣契約書是由我
07 拿回來的，上市公司有公開資訊規定，於2日內取得或出售
08 不動產若有重大金額一定要在公開資訊觀測站上傳，當天下
09 午簽完合約後，我就拿著合約跑重訊流程；於112年4月14日
10 黃子嘉打電話給我，請我去收傳真，因為傳真不清楚，所以
11 我請黃子嘉寄到我的電子信箱，黃子嘉說有土地傭金要跟我
12 請款，我們公司開董事會是授權董事長全權處理，所以我打
13 電話給董事長問傭金問題，但董事長跟我說他並沒有跟祥駿
14 公司談到傭金事宜，所以我也就是這樣回覆黃子嘉；黃子嘉
15 就來我們公司要求我在資料上蓋章，黃子嘉稱買方合約裡面
16 有傭金合約，以後有稅務問題，稅務局會查詢雙方合約是否
17 一致，她請我讓她在合約上面蓋章，我一時心軟就答應給她
18 補蓋章；黃子嘉告訴我翁玉珠有付買方傭金，我心想黃子嘉
19 給我的這份意向書我並沒有開單給她，而且契約書也沒有寫
20 明買方或賣方的介紹人，我想契約要一致才讓黃子嘉補蓋
21 章，這是我的疏失，我以為沒有蓋土地意向書給黃子嘉就沒
22 有事情了，我無權決定讓任何第三人在高興昌公司之土地買
23 賣契約書上補用印；我未曾向張坤裕、鄭詠霖、黃昆池、黃
24 子嘉表示請4位仲介自行協商如何分配仲介費；我們會計有
25 「文件原則、估計原則」，我沒有估列傭金的話，萬一公司
26 提出有傭金這件事情，我就不能認帳了，所以重訊才會寫
27 「約2%」，不代表會有傭金支出（原審重訴卷第160至170
28 頁），足見高興昌公司契約書之介紹人欄位，係黃子嘉於簽
29 約後4個月前往高興昌公司，由趙慧美讓黃子嘉在契約書上
30 補蓋印章，然趙慧美無權決定傭金給付，且趙慧美未曾向張
31 坤裕、鄭詠霖、黃昆池、黃子嘉表示請4位仲介自行協商如

01 何分配仲介費，又高興昌公司於簽約同日在網路公告經紀人
02 及經紀費用為售價2%，係因應上市公司重訊規定，尚難據此
03 認定統駿公司與高興昌公司成立報告居間並允給報酬。

04 7.另練台生證以：簽約時有中間人或代書，當天我公司的人也
05 在處理這件事情，我只是坐在那邊而已；所有合約細節都已經
06 談完之後，最後是一個制式合約，是事前製作好，之後去
07 現場用印簽名，我不記得有幾份，因為有一些印章也是我公司
08 的人員幫忙用印（原審重訴卷第148、149頁）。黃昆池證
09 稱：當時練台生有秘書及代書幫他處理，他只有簽名而已
10 （原審重訴卷第154頁）。翁玉珠證稱：練台生、高興昌公
11 司及張坤裕簽約當天沒有特別注意用印情形，他們只是在那
12 邊聊天（原審重訴卷第272頁），張坤裕則以當事人訊問具
13 結陳述：簽約時介紹人欄位印章不是我蓋章的，我簽名時沒
14 有印象「介紹人欄位」是有人蓋章的，因為當時人很多，我
15 去跟練台生講一下話，有時候又去跟誰講一下話，我也不確
16 定印章是否鄭詠霖蓋的，是上訴人提告，我的律師叫我去翻
17 看契約書，我才知道有蓋章（原審重訴卷第173、175頁）。
18 觀諸練台生、黃昆池、翁玉珠上開證詞及張坤裕陳述，可知
19 土地買賣合約書由買賣雙方簽名用印完成後，練台生及張坤
20 裕即在現場聊天，並未注意契約書其他用印情形，則練台生
21 及張坤裕之契約書雖有「介紹人」之用印，難認係經練台生
22 及張坤裕同意所為，亦難據此認定祥駿公司與張坤裕成立報
23 告居間並允給報酬。

24 8.證人陳銘福於本院證稱：我記得他們的土地買賣契約是當場
25 簽，當下他們怎麼簽，我們不會知道，由代書按其當場簽好
26 的買賣契約正本，把買賣金額謄寫過來信託契約，因為信託
27 契約的金額必須與買賣契約金額一致，故是由代書負責填
28 寫，信託契約的用印是放款襄理顏鳳儀所為，在現場沒有聽
29 到是誰介紹本件土地買賣，也沒有聽到有人討論仲介金額，
30 翁玉珠是我們的客戶，她在我們這裡信託契約、買賣契約都
31 會留卷，我們只是確定信託金額，所以我們只有買賣契約影

01 本（本院卷(一)第167至169頁）；證人顏鳳儀證稱：我們配合
02 客戶翁玉珠辦理不動產買賣價金信託，最主要他們訂立契約
03 後，我們配合後續關於他們買賣價金的管理，所以我只會核
04 對買賣雙方是否為我的信託契約人，接著核對本人，請其親
05 簽信託契約，我們訂立信託契約只會有買賣雙方當事人，我
06 不會注意契約有無其他當事人，那不是我們要看的重點；在
07 現場沒有聽到是誰介紹本件土地買賣，也沒有聽到有人討論
08 仲介金額（本院卷(一)第170、171頁）。準此，陳銘福及顏鳳
09 儀之證詞僅能證明翁玉珠購買土地係向臺灣土地銀行中正分
10 行貸款，銀行因此影印翁玉珠之契約書核對買賣金額，無從
11 認定統駿公司與高興昌公司間、祥駿公司與張坤裕間成立報
12 告居間契約。

13 (二)依前論述，統駿公司、祥駿公司既未能舉證證明其分別與高
14 興昌公司、張坤裕間各成立居間契約，則統駿公司、祥駿公
15 司分別請求高興昌公司、張坤裕給付居間報酬，均無理由，
16 亦無論述應給付報酬數額若干之必要。

17 六、綜上所述，統駿公司依民法第566條第1項規定，請求高興昌
18 公司應給付452萬3,733元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按週年利率5%計算之利息；祥駿公司依民法第566
20 條第2項規定及不動產仲介業交易習慣，請求張坤裕應給付
21 1,010萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
22 年利率5%計算之利息，均不應准許。原審為上訴人敗訴判
23 決，並駁回假執行之聲請，於法並無違誤。上訴意旨仍執前
24 詞，指摘原判決不當求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
25 訴。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 8 月 21 日
31 民事第三庭

審判長法官 張維君
法官 蔣志宗
法官 秦慧君

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 8 月 21 日

書記官 黃瓊芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。