

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第146號

原告 苗栗房屋仲介有限公司

法定代理人 楊燕梅

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

被告 宋偉嘉

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 周銘皇律師

被告 必勝不動產開發股份有限公司

法定代理人 簡碧蓮

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 賴揚名律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年9月15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

一、原告起訴主張：

- (一) 坐落苗栗縣竹南鎮環市段000○000○000○0○地號土地
(下稱系爭3筆土地)暨其上同段708建號建物(重測前為
竹南鎮竹南段三小段732、730及729地號土地、578建號建
物，下合稱系爭不動產)均為被告宋偉嘉所有，其中系爭
3筆土地為單獨所有，708建號建物應有部分為5分之3。民

01 國108年3月15日，原告之法定代理人楊燕梅欲與被告宋偉
02 嘉所有之其他土地簽訂仲介契約，前去被告宋偉嘉經營之
03 牙醫診所，當時被告宋偉嘉即向楊燕梅表示其欲出售系爭
04 不動產，希望原告能協尋買主並進行居間事宜，因楊燕梅
05 當時未攜帶書面契約，故雙方當日先以口頭方式成立居間
06 契約。後被告宋偉嘉多次向原告表示其忙於處理與訴外人
07 曾慧間合夥爭議而無暇簽訂居間書面契約，且不希望讓任
08 職於同牙醫診所之曾慧聽到，故希望待其於另址成立牙醫
09 診所後再約原告簽訂書面契約。原告考量上情並基於信
10 任，方未積極催促被告宋偉嘉簽訂書面契約，直被告宋偉
11 嘉另成立牙醫診所，雙方終於108年11月12日簽訂不動產
12 委託銷售契約書（卷第39至45頁，下稱系爭契約），約定
13 每坪新臺幣（下同）343,200元出售，委託期間自108年11
14 月12日至109年11月11日止，仲介報酬則為實際成交總價
15 之百分之4，以確認雙方於108年3月15日所成立之居間契
16 約之內容。

17 （二）原告於108年3月15日受被告宋偉嘉委託後，即開始進行居
18 間契約相關事務如請領系爭不動產之登記謄本、地籍圖及
19 使用分區等相關資料，並將上開資料及出售消息提供予被
20 告必勝不動產開發股份有限公司（下稱必勝公司）之實際
21 負責人張永勝，供其委託建築師進行系爭不動產之規劃評
22 估，有LINE對話紀錄截圖為證（卷一第239至265頁）。另因
23 張永勝表示欲同時購買系爭不動產相鄰之同地段849、851
24 地號土地（重測前為竹南鎮竹南段三小段733、731地號土
25 地）以整體規劃利用該5筆土地，原告即透過人脈找到84
26 9、851地號土地之所有人曾慧，並於108年5月5日與張永
27 勝及曾慧相約於苗栗縣頭份市之咖啡屋餐坊用餐，介紹2
28 人認識及商洽買賣849、851地號土地相關事宜，惟曾慧當
29 時尚未決定出售其所有之土地，致被告必勝公司遲不願買
30 受系爭不動產。倘原告係自108年11月12日起方受被告宋
31 偉嘉委託，怎會去請領系爭不動產相關資料並將該資料提

01 供予張永勝、更於108年5月5日約張永勝及曾慧商討土地
02 買賣事宜?此外，因708建號建物為被告宋偉嘉及曾慧所共
03 有，原告為仲介被告宋偉嘉及必勝公司間就系爭不動產之
04 買賣，亦曾於108年5月7日替被告宋偉嘉撰寫存證信函
05 （卷一第209頁，下稱系爭存證信函），並通知曾慧以確
06 認是否行使優先承買權之相關權利，更徵原告係於108年3
07 月15日起即受被告宋偉嘉委託出售系爭不動產，並已付出
08 相當之勞力、時間及費用。

09 （三）詎原告於109年10月5日經他人告知方知悉被告宋偉嘉已於
10 109年1月8日將852、853地號土地移轉登記於以其為負責
11 人之嘉業投資有限公司（下稱嘉業公司）。嗣原告再於11
12 0年2月23日請領系爭3筆土地登記謄本時，始知悉系爭3筆
13 土地及曾慧所有之849、851地號土地（下稱系爭5筆土
14 地）均已併入849地號土地，並與708建號建物皆於109年1
15 0月21日以買賣為原因移轉登記於被告必勝公司名下。顯
16 見被告等係為規避透過原告之居間方達成買賣合意之事
17 實，故被告宋偉嘉顯已違反系爭契約第11條第1項第4款所
18 約定委託人不得與受託人覓得之買方私下成交之約定，原
19 告自得依該規定向被告宋偉嘉請求該部分居間報酬。而依
20 被告必勝公司所提系爭5筆土地及708建號建物之不動產買
21 賣契約書所示（卷二第13至23頁，下稱系爭買賣契約
22 書），成交總價為80,433,600元，被告宋偉嘉出售系爭不
23 動產予被告必勝公司之價款共47,977,800元，是原告得請
24 求百分之4之仲介費為1,919,112元【計算式：47,977,800
25 元 $\times$ 4%=1,919,112元】。

26 （四）又被告必勝公司係透過原告介紹方與曾慧及被告宋偉嘉成
27 立系爭買賣契約，且原告早有仲介被告必勝公司購買不動
28 產之前例，是被告必勝公司顯知原告係以不動產仲介為
29 業，自符合民法第566條第1項要件，即應認被告必勝公司
30 以原告為居間購買系爭5筆土地之委託人。雖原告與被告
31 必勝公司間無約定報酬價額，亦無價目表可供參考，依民

01 法第566條第2項規定報酬應依習慣定之，而我國不動產交
02 易習慣多係以賣方支付成交總價百分之4、買方支付百分
03 之2作為居間報酬，故原告自得依民法第568條第1項規定
04 向被告必勝公司請求成交總價百分之2之報酬即1,608,672
05 元【80,433,600元×2%=1,608,672元】。

06 (五)並聲明：(1)被告宋偉嘉應給付原告1,919,112元，及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
08 利息。(2)被告必勝公司應給付原告1,608,672元，及自起
09 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
10 利息。(3)願供擔保，請准宣告假執行。(4)訴訟費用由被告
11 等負擔。

12 二、被告宋偉嘉抗辯：

13 (一)108年3月15日楊燕梅至被告宋偉嘉經營之診所閒聊，其有
14 提及欲出售系爭不動產，楊燕梅當時即基於友誼主動說要
15 幫忙詢問是否有人要買，雙方當時完全沒有談及委託銷售
16 期間、居間報酬多寡等重要之居間契約要素；且當時楊燕
17 梅係以個人身分與被告宋偉嘉談論，其並未表明是代表原
18 告，故原告稱與被告宋偉嘉於108年3月15日已達成口頭居
19 間契約，應屬嚴重誤會。果原告所述為真，為何不於當日
20 或事隔數日即簽訂委託銷售契約書，反而遲至108年11月1
21 2日方簽訂系爭契約？且依不動產經紀業管理條例第21條
22 規定，原告必待與被告宋偉嘉正式簽訂書面契約後，方得
23 開始進行刊登廣告及銷售等居間行為，故原告主張108年3
24 月15日已與被告成立口頭居間契約，隨即開始進行銷售居
25 間行為，已違反上開規定，顯不可採。

26 (二)原告除於108年5月5日介紹張永勝與曾慧認識以外，再無
27 任何居間張永勝買受系爭不動產之行為，且張永勝已明確
28 表達係以同時買受系爭5筆土地整體規劃利用為要件，倘
29 曾慧不願出售849、851地號土地，則張永勝不會買受系爭
30 不動產，何況原告亦自陳該日張永勝及曾慧商談未達成協
31 議！系爭買賣契約之所以能成立係因張永勝日後自己花費

01 勞力時間終於說服曾慧出售其2筆土地，與原告無關，原
02 告自不能要求被告宋偉嘉給付居間費用。另被告當時過戶
03 852、853地號土地予嘉業公司純粹要解決與曾慧間的租金
04 爭議，而非為規避仲介費，此情有本院109年度訴字第218
05 號民事判決可證，故原告自不得向被告宋偉嘉請求給付居
06 間報酬。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)
07 訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利之判決，願供擔保請准
08 宣告免為假執行。

09 三、被告必勝公司抗辯：

10 民法第568條第1項規定之適用，應以雙方間有成立居間契約
11 為前提，僅有事實上居間行為而未成立居間契約者，自無居
12 間報酬請求權存在。又不動產之居間，通常有代理為法律行
13 為之委任內容，系爭契約第6條亦載明原告受委任事項包含
14 簽約代理人之事項，依不動產經紀業條例第24條之2規定，
15 經營仲介業務者需於經買賣雙方當事人之書面同意，始得同
16 時接受雙方委託，故被告宋偉嘉既未同意原告得為雙方代理
17 行為，被告必勝公司亦未同意原告得為雙方代理行為，則原
18 告就系爭不動產交易所為之行為，自難認係為被告必勝公司
19 所為，原告要求被告必勝公司給付居間報酬並無任何正當權
20 源。且被告必勝公司所欲買受者為系爭5筆土地及708建號建
21 物，而非僅有系爭不動產，原告若僅能居間部分土地買賣，
22 不符合被告必勝公司交易需求。再者，原告僅取得被告宋偉
23 嘉出賣系爭不動產之授權，未取得取得曾慧之授權，自不得
24 主張被告必勝公司與曾慧及被告宋偉嘉間之交易係因原告居
25 間而成立。又依系爭存證信函所示，曾慧根本無意出賣其所
26 有之2筆土地，甚至想買被告宋偉嘉之土地，故原告才代被
27 告宋偉嘉發系爭存證信函給曾慧催告其行使優先購買權，可
28 知曾慧立場與被告必勝公司不一致，足證被告必勝公司並無
29 與原告成立居間契約之意思。並聲明：(1)原告之訴及假執行
30 之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利之判
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 理 由

02 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第256條定有明文。
04 原告原起訴時訴之聲明第1項為被告宋偉嘉應給付原告19,30
05 0,406元及利息（卷一第15頁）。嗣於111年7月20日具狀變
06 更為應給付1,919,112元，利息部分不變（卷二第177頁）。
07 核其變更，係基於被告宋偉嘉、必勝公司買賣系爭不動產之
08 契約價格所為更正事實上或法律上之陳述，揆諸前揭規定，
09 應予准許。

10 二、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下：

11 （一）不爭執事項：

- 12 1.原告與被告宋偉嘉於108年11月12日簽訂不動產委託銷售
13 契約。
- 14 2.原告法定代理人楊燕梅於108年5月5日邀請曾慧、被告必
15 勝公司實際負責人張永勝在苗栗頭份市之咖啡廳碰面。
- 16 3.被告宋偉嘉於109年1月8日以買賣為原因，將852、853地
17 號土地移轉登記予嘉業公司。
- 18 4.被告宋偉嘉及曾慧、林孟賢、嘉業公司於109年9、10月間
19 以80,433,600元簽訂系爭買賣契約(卷二第13至23頁)，每
20 個人應收價金如卷二第23頁表格所載，並於109年10月21
21 日將系爭5筆土地及708建號建物以買賣為原因移轉登記予
22 被告必勝公司。

23 （二）爭執事項：

- 24 1.原告與被告宋偉嘉係在108年3月15日或108年11月12日成
25 立居間契約？
- 26 2.如有成立前項居間契約，原告依系爭契約向被告宋偉嘉請
27 求給付居間報酬，有無理由？若有，得請求金額若干？
- 28 3.原告與被告必勝公司間是否有成立默示居間契約？
- 29 4.原告依民法第566、568條等規定向被告必勝公司請求給付
30 居間報酬，有無理由？若有，得請求金額若干？

31 三、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；民法第565條定有明
02 文。上開所定之居間有分為報告訂約機會之報告居間，及為
03 訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人
04 之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，
05 而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許
06 其請求。次按契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一
07 致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自
08 不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決要
09 旨參照）。故居間契約之基本要素，除有委託標的物外，至
10 少應包含委託期間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要
11 事項，且就上開契約要素雙方當事人之意思表示一致，方可
12 成立。再按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證
13 之責任；民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主
14 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
15 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
16 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
17 法院107年度台上字第2320號判決要旨參照）。

18 四、爭點 1.原告與被告宋偉嘉係在108年3月15日或108年11月12
19 日成立居間契約？

20 （一）原告主張係於108年3月15日與被告宋偉嘉成立口頭居間契
21 約，為被告宋偉嘉所否認，依上開說明，自應由原告就上
22 開事實負舉證責任。經查，原告原起訴時已自陳被告宋偉
23 嘉於108年11月12日將系爭不動產委託原告居間出售，並
24 訂立系爭契約云云（卷一第15頁）；然於被告宋偉嘉提出答
25 辯（卷一第131頁）後，始改稱於108年3月15日即已成立
26 口頭居間契約（卷一第205至209頁）。是原告就其與被告
27 宋偉嘉究竟係何時成立居間契約，已前後不一，其上開主
28 張，已屬有疑。

29 （二）原告主張係108年3月15日受被告宋偉嘉委託，方會請領系
30 爭不動產之登記謄本、地籍圖謄本及使用分區等相關資
31 料，並與張永勝商討系爭不動產買賣資訊，為被告寄送系

01 爭存證信函予曾慧催告系爭不動產優先承買權等事宜，並
02 提出系爭不動產資料、與張永勝之LINE對話紀錄截圖、系
03 爭存證信函等為證（卷一第239至265頁、第269頁）。然
04 參以原告提出之前揭事證，均與前三、所述居間契約成立
05 之基本要素無涉，自難認雙方係在108年3月15日已口頭成
06 立居間契約。原告上開所陳，至多僅能認係原告基於雙方
07 先前交誼、或為求將來締約之機會，無償散佈相關資訊予
08 交易市場上之潛在買主，所為之締約前準備行為爾，與居
09 間契約之成立要件相距甚遠。故原告與被告宋偉嘉間之居
10 間契約成立時點自應以系爭契約之簽訂日即108年11月12
11 日為據。

12 五、爭點2.原告依系爭契約向被告宋偉嘉請求給付居間報酬，有
13 無理由？若有，得請求金額若干？

14 原告主張於108年3月間向張永勝報告系爭不動產欲出售之消
15 息，並於同年5月5日約曾慧與張永勝在咖啡店見面，已生報
16 告居間之效果，系爭不動產既由被告必勝公司買受，原告即
17 得依系爭契約請求給付報酬，並提出與曾慧及張永勝之LINE
18 對話紀錄結圖為證（卷一第47至53、第239至265頁）。被告
19 宋偉嘉則以原告除於108年5月5日介紹張永勝與曾慧認識以
20 外，再無任何居間張永勝買受系爭不動產之行為，且張永勝
21 已明確表達需同時買受系爭5筆土地為條件，原告亦自陳該
22 日張永勝及曾慧並無達成協議，係張永勝事後自己花費勞力
23 時間說服曾慧出售土地，與原告無關，原告自不能要求被告
24 宋偉嘉給付居間費用等前揭情詞置辯。然查，原告起訴狀已
25 自陳：因張永勝欲同時購買系爭3筆土地、及曾慧所有之2筆
26 土地俾得整體規劃利用該5筆土地乙節在卷（卷一第15至17
27 頁），且觀之上開張永勝之LINE對話紀錄表示：簽約沒那麼
28 快，要再跟曾醫師（即曾慧）談兩塊土地一起買（卷一第26
29 1頁），足證被告等人抗辯張永勝係以同時購買系爭5筆土地
30 為條件，始願買受被告宋偉嘉所有之系爭3筆不動產之情為
31 真。再者，原告亦自承108年5月5日曾慧當場並未同意出售

01 土地，致張永勝不願買受系爭3筆土地乙節明確在卷（卷第1
02 7頁），足見該次原告之報告居間並未成功。況且，如爭點
03 1.所述，原告與被告宋偉嘉間之居間契約係於108年11月12
04 日簽訂系爭契約時始成立，此後原告並未舉證其有何媒介張
05 永勝、被告被告宋偉嘉之居間行為，故縱系爭不動產由張永
06 勝實際經營之被告必勝公司買受，亦與原告無涉。故原告依
07 系爭契約第11條第1項第4款約定向被告宋偉嘉請求居間報
08 酬，顯屬無稽。

09 六、爭點3.原告與被告必勝公司間是否有成立默示居間契約？

10 （一）原告主張於108年3月間與被告必勝公司間成立默示居間契
11 約，因原告之報告，被告始知悉被告宋偉嘉及曾慧有出售
12 各自之不動產之消息，並提出與張永勝之LINE對話紀錄截
13 圖為證（卷一第239至265頁）；為被告所否認，自應由原
14 告就上開事實負舉證責任。惟觀之上開LINE對話紀錄，張
15 永勝僅向原告索取系爭不動產之相關資料，但就其他居間
16 契約成立之基本要素均未論及，亦毫無討論任何買賣條
17 件，故其等之對談僅能認為係要約之引誘，屬締約前之準
18 備，自難認定雙方成立居間契約。

19 （二）況且，原告自認於108年5月7日替被告宋偉嘉寄送系爭存
20 證信函予曾慧，催告其就系爭不動產是否行使優先承買權
21 乙節，顯見斯時原告不僅未能說服曾慧出售所有土地予張
22 永勝，反而係尋求曾慧買受系爭不動產，故其立場絕非係
23 為張永勝代表之被告必勝公司居間買受系爭5筆土地，益
24 證原告與被告必勝公司間並無成立默示居間契約之情事至
25 明。

26 七、爭點4.原告依民法第566、568條等規定向被告必勝公司請求
27 給付居間報酬，有無理由？若有，得請求金額若干？

28 按如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為
29 允與報酬；次按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為
30 限，得請求報酬；民法第566條第1項、第568條第1項亦有規
31 定。依第566條第1項之立法理由「謹按居間之報酬，依第56

5條之規定，固以約定為原則，然有時雖未約定，而依其情形，有非報酬即不為報告訂約機會或媒介者，應視委託人為默認給與報酬，以保護居間人之利益。此第一項所由設也。」可知，民法第566條第1項係居間契約之報酬擬制規定，並非獨立於居間契約外之獨立請求權，是原告援引該條規定請求被告必勝公司給付居間報酬，仍應以兩造間已成立居間契約為前提。然如爭點3.所述，原告未能舉證證明與被告必勝公司間成立居間契約，則原告依民法第566、568條規定請求居間報酬，自屬無據，不應准許。

八、另原告聲請傳訊曾慧到庭作證：原告與被告宋偉嘉間成立居間契約、因原告之牽線而認識張永勝等項。惟曾慧與上開待證事項、及本案爭點均無關連性，且曾慧已於111年4月7日具狀陳報其不知悉原告與被告宋偉嘉於108年3月15日之談話內容，及係感於張永勝之誠意方同意出售其所有之土地等語（卷二第139頁），是其既已陳報如上，縱傳訊到庭亦難期待其會為相反之陳述，自無傳訊之必要，併此敘明。

九、綜上所述，原告依系爭契約第11條第1項第4款向被告宋偉嘉請求給付1,919,112元；依民法第566、568條向被告必勝公司請求給付1,608,672元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經審酌後，均於判決結果不生影響，爰無庸逐一論駁。

十一、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 17 日
民事第一庭 法 官 黃怡玲

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 111 年 10 月 17 日
書記官 陳映綺