

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1232號

原告 茱莉亞不動產顧問股份有限公司

法定代理人 朱麗玉

訴訟代理人 陳曉祺律師

被告 寶瑩科技股份有限公司

法定代理人 趙元鴻

訴訟代理人 黎 銘律師

複 代理人 袁耀慶

黃珩陽

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，經本院於民國111年5月19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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時依民法第566條、第568條第1項、第306條聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）540萬元，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（本院卷第9頁）。嗣於民國110年8月31日、111年5月19日追加依不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約）第4條、民法第179條、第181條，並變更聲明為：被告應給付原告625萬5,000元，其中540萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其中85萬5,000元自民事爭點整理暨準備（一）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第

233、247、444、449頁)。經核原告請求之基礎事實同一，
且訴訟資料得以援用，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告為不動產仲介業者，因億通工業股份有限公司(下稱億通公司)有購買工業廠房需求，訴外人即原告公司業務員余叔蓉及張家福於107年9月間，提供俊揚工業股份有限公司(下稱俊揚公司)欲出售新北市○○區○○路○段000巷00號廠房及土地(下稱系爭房地)之資訊予訴外人即億通公司人員趙桺蓁，並於107年9月26、27日陪同趙桺蓁等人至現場勘查。嗣於107年10月2日買賣雙方在系爭房地當面會談，訴外人即賣方俊揚公司負責人蕭君銘表示基於節省土地增值稅、所得稅等考量，希望以將俊揚公司全部股份移轉予買方之方式進行交易，而非直接移轉系爭房地所有權，而趙桺蓁則表示因億通公司尚有其他股東，故打算以趙元鴻為負責人之被告公司承買系爭房地。而被告當時之組織型態為「有限公司」，依訴外人張瀚星會計師建議被告應變更組織型態為「股份有限公司」，方能進行股權移轉，買賣雙方當日已就系爭房地之買賣價金達成合意為1億4,800萬元，余叔蓉及張家福於當日下午即與蕭君銘商談專任委託及居間報酬，俊揚公司並與原告簽訂系爭契約，同意支付成交價2.5%之居間報酬。之後余叔蓉及張家福持續配合趙桺蓁提供俊揚公司財務、稅務資料以供買方評估進行股權移轉之可行性，並曾協助與銀行人員至現場估價、洽談貸款，陪同趙桺蓁及風水老師勘查系爭房地。

(二)惟於107年11月中下旬，趙桺蓁突然表示無繼續進行交易之意願，余叔蓉於108年2月再次詢問趙桺蓁是否有意再看其他標的亦遭拒絕，原告介給其他買方給俊揚公司亦未成交。於109年間原告發現被告已於108年2月間變更組織型態為股份有限公司，並於108年10月與俊揚公司合併，以被告為存續公司，被告登記地址則變更為系爭房地之地址，而系爭房地

亦已於109年1月17日因法人合併而登記為被告所有，與先前討論之交易模式相符，其等顯然係刻意隱瞞原告私下進行交易，以規避給付原告居間報酬之義務。因原告已分別與俊揚公司、被告成立報告、媒介居間契約，而向其等報告締約機會及媒介磋商締約條件，持續提供服務及交易資訊，買賣雙方因原告之報告、媒介而成立契約，不論以不動產或股份買賣形式交易，依系爭契約第4條、民法第566條、第568條第1項，賣方俊揚公司應支付成交價2.5%之報酬，買方被告因無明確約定應按習慣以成交價2%支付報酬，又因俊揚公司與被告合併後以被告為存續公司，依民法第306條被告即應給付成交價4.5%之報酬合計625萬5,000元予原告(即以被告所提股票買賣合約書交易價格1億3,900萬元之4.5%計算)。縱認原告並未媒介至契約成立，買賣雙方已由原告媒介協商價金至1億4,800萬元，其等最後成交金額1億3,900萬元，此價差係因買賣雙方謀議不支付原告居間報酬約6%所致，其等刻意排除原告繼續媒介，係以不正當行為阻止給付居間報酬條件成就，依民法第101條第1項應視為條件成就，被告仍應給付居間報酬。如認原告與被告間未成立居間契約，原告實際上已提供報告締約機會及媒介締約之勞務服務，被告無法律上原因受領原告勞務服務，致原告受有損害，依民法第179條、第181條亦應返還相當於前開居間報酬之不當得利予原告。

(三)並聲明：

1. 被告應給付原告625萬5,000元，其中540萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其中85萬5,000元自民事爭點整理暨準備(一)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)原告與俊揚公司簽訂系爭契約性質為媒介居間而非報告居間。被告就系爭房地出價為1億2,000萬元，與俊揚公司就系爭房地買賣價金1億4,800萬元欠缺合意。又系爭契約委託期

間於107年11月2日即屆滿，於委託期間屆滿後3個月，因訴外人勵麒不動產有限公司(下稱勵麒公司)居間磋商，被告始以較低之金額1億3,900萬元買受蕭君銘及訴外人蕭君鋒、蕭君宙就俊揚公司之股份，並於108年3月29日簽訂股權買賣合約書，除系爭房地外，被告亦繼受取得俊揚公司機械設備、商譽、虧損等，此與原告主張之買賣標的、價金、條件全然不同，被告與蕭君銘、蕭君鋒、蕭君宙亦各給付勵麒公司5萬元、15萬元居間報酬。倘買賣雙方已如原告主張就系爭房地合意買賣價金為1億4,800萬元，而欲避免給付原告仲介費，賣方理應退讓自己應支付之仲介費370萬元(即1億4,800萬元之2.5%)後，以1億4,430萬元為交易價格，何須減扣折讓價金達1億4,800萬元之6%？是本件原告報告締約機會惟契約並不成立、原告亦未完成媒介居間任務，無由請求居間報酬。此外，原告係與俊揚公司簽訂系爭契約，然原告與被告、俊揚公司股東蕭君銘、蕭君鋒、蕭君宙並未成立居間契約，被告亦未與原告有給付居間報酬之約定，原告訴請被告給付居間報酬625萬5,000元並無依據。

(二)原告未說明其提供勞務多寡、被告所受財產上之利益為何、原告所受損害為何、兩者有何因果關係。原告主張其業務員余叔蓉及張家福於107年9月26日、27日、同年10月2、11日、11月16日有前往現場或陪同討論貸款事宜，依勞動部公告基本工資158元，每次出差以計2小時計算，亦不過3,160元(5次×2小時×158元×2人=3,160元)，原告請求600餘萬元顯不相當等語茲為抗辯。

(三)並聲明：

1. 原告之訴及假執行聲請均駁回。

2. 如受不利判決，被告願以現金或等值之銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告法定代理人趙元鴻及其母曾玉定、其姐趙秣蓁於107年9月間，經由原告業務員余叔蓉及張家福介紹而認識俊揚公司

01 法定代理人蕭君銘。趙元鴻、曾玉定、趙林蓁並曾於107年9
02 月26、27日、同年10月2日與余叔蓉及張家福一同前往察看
03 系爭房地。

04 (二)趙元鴻、曾玉定、趙林蓁、蕭君銘與余叔蓉及張家福曾於
05 107年10月2日在系爭房地內共同討論將俊揚公司之全部股權
06 轉予被告相關事宜。

07 (三)余叔蓉及張家福於107年10月11日曾陪同趙林蓁與台灣中小
08 企業銀行土城分行人員共同討論以股權移轉方式交易之貸款
09 事宜。

10 (四)趙元鴻、曾玉定、趙林蓁於107年11月16日後未再經由余叔
11 蓉帶看任何不動產，並於108年2月25日後未再與余叔蓉聯
12 絡。

13 (五)被告於108年3月29日與俊揚公司全體股東簽立股權買賣合約
14 書，交易總價載為1億6,800萬元；另曾於108年4月1日、108
15 年7月1日簽立股權買賣合約書增補協議。

16 (六)被告於108年7月16日與俊揚公司全體股東簽立股票買賣合約
17 書，交易總價載為1億3,900萬元。

18 (七)被告於108年8月2日與華南商業銀行簽立授信契約書，貸款
19 金額為9,400萬元，連帶保證人為趙林蓁、趙元鴻、曾玉
20 定。

21 (八)被告於108年2月26日變更組織型態為股份有限公司。

22 (九)被告於108年10月25日與俊揚公司合併，以被告為存續公
23 司，且被告之登記地址變更為系爭房地。

24 (十)系爭房地於109年1月17日因法人合併而登記為被告所有。

25 四、本院之判斷：

26 (一)原告依系爭契約第4條、民法第566條、第568條第1項規定，
27 請求被告給付居間報酬625萬5,000元，有無理由？

28 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277 條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告
30 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
31 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
02 高法院17年上字第917號判例參照）。又稱居間者，謂當事
03 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
04 給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會
05 或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定
06 給付之。無價目表者，按照習慣給付。居間人，以契約因其
07 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，為民法第565條、
08 第566條、第568條第1項所明定。是居間有二種情形，一為
09 報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告
10 居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以
11 為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當
12 事人因居間而成立契約時，應許其請求。至所謂媒介居間則
13 須於訂約時周旋於他人之間為之說合，並因其媒介居間使雙
14 方成立契約，居間人始得請求報酬。另按因合併而消滅之公
15 司，其權利義務應由合併後存續或新設之公司概括承受；消
16 滅公司繼續中之訴訟、非訟、仲裁及其他程序，由存續公司
17 或新設公司承受消滅公司之當事人地位，企業併購法第24條
18 亦有明定。查原告主張其與賣方俊揚公司、買方被告間均成
19 立報告、媒介居間契約，且因其報告、媒介俊揚公司與被告
20 已就系爭房地價金達成合意為1億4,800萬元，買賣雙方契約
21 成立，是兩者合併後存續公司即被告應給付居間報酬，縱認
22 原告未媒介至契約成立，亦係因被告以不正當行為阻止給付
23 居間報酬條件成就，依民法第101條第1項應視為條件成就，
24 被告仍應給付居間報酬等語，為被告所否認，依上開說明，
25 自應由原告就其主張之事實負舉證責任。

- 26 2. 查俊揚公司曾於107年10月2日與原告簽訂系爭契約，約定俊
27 揚公司將系爭房地委託原告居間仲介銷售，委託銷售總價為
28 1億4,800萬元，委託期間為107年10月2日至107年11月2日
29 止，依系爭契約第4條約定：「買賣成交」時，俊揚公司同
30 意支付原告服務報酬為買賣成交總價之2.5%，該服務報酬於
31 買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬40%，餘額60%於交屋時

01 付清，系爭契約第9條則約定：此筆銷售案件為股權移轉交
02 易案件，如成交以股權移轉為主，有不動產專任委託銷售契
03 約書在卷可佐(本院卷第373頁)，足見原告依約應為者為，
04 需斡旋於俊揚公司與買方間媒介為之說合以1億4,800萬元或
05 其他經買賣雙方合致價金，進行系爭房地或俊揚公司股份交
06 易，非僅以向俊揚公司報告訂約之機會為己足，核其等間契
07 約性質應為媒介居間契約，原告應以系爭房地或俊揚公司股
08 份買賣因其媒介而成立，始得請求居間報酬。原告主張其與
09 賣方俊揚公司間成立報告居間契約，尚無可採。

- 10 3. 原告主張其與買方被告亦成立報告、媒介居間契約等語，固
11 提出余淑蓉與趙桺蓁107年9月26日至10月2日、107年10月5
12 日至11月16日之LINE對話訊息、107年10月2日買賣雙方會談
13 之對話錄音譯文、其與蕭君銘之對話錄音譯文，買方要求提
14 供之資料明細、107年10月11日與銀行人員之對話錄音譯
15 文、110年2月17日其委任律師寄發給被告之存證信函、不動
16 產仲介經紀業報酬及收費標準規定及相關報導為證(本院卷
17 第23-121、141-153頁)。然查，原告並未與被告簽訂買方書
18 面居間契約，且原告自承其尚未與被告談及買方仲介費乙情
19 (本院第450頁)，依前開證據亦無從證明被告有委託原告代
20 為尋覓不動產、股份交易或允諾支付居間報酬之事實。另
21 查，趙桺蓁為億通公司之法定代理人，有原告提出之億通公
22 司公司基本資料可佐(本院卷第21頁)，參以原告起訴狀所
23 載：余淑蓉於106年底係先與億通公司之趙桺蓁接洽，因億
24 通公司有購買工業廠房需求，故請余淑蓉協助尋覓新北市土
25 城區適合之廠房或土地，嗣余淑蓉轉至原告公司任職，余淑
26 蓉先後為億通公司介紹帶看數間廠房，惟億通公司認不符需
27 求而未成交。嗣於107年9月間余淑蓉與張家福提供俊揚公司
28 欲出售系爭房地資訊予趙桺蓁。之後於107年10月2日在系爭
29 房地當面會談，趙桺蓁表示因億通公司尚有其他股東，故打
30 算以趙元鴻為負責人之被告公司承買系爭房地。之後余淑蓉
31 及張家福持續配合趙桺蓁提供俊揚公司財務、稅務資料以供

買方評估進行股權移轉之可行性，並曾協助與銀行人員至現場估價、洽談貸款，陪同趙林蓁及風水老師查看系爭房地。107年11月中下旬趙林蓁突然表示無繼續進行本件交易之意願等(本院卷第10-12頁)，以及趙林蓁於107年10月2日曾稱：我現在的問題是我不是用億通工業買，我是用寶瑩有限公司買等語(本院卷第43頁)，可見原告實際上係為億通公司尋覓廠房，而向億通公司法定代理人趙林蓁報告系爭房地出售資訊，其後原告亦主要係與趙林蓁接洽、磋商價格、評估貸款等事宜，而不動產或股權由何人出名買受、是否進行買賣似均由趙林蓁主導決定，自難僅由最終係由被告與俊揚公司合併取得系爭房地所有權，即推認兩造間有成立買方居間契約之合意存在。是原告主張其與買方被告間成立報告、媒介居間契約，難認有據。

4. 原告復主張因其報告、媒介，俊揚公司與被告已就系爭房地價金達成合意為1億4,800萬元，買賣雙方契約成立，兩者合併後存續公司被告即應給付居間報酬，縱認原告未媒介至契約成立，亦係因被告以不正當行為阻止給付居間報酬條件成就，依民法第101條第1項應視為條件成就，被告仍應給付居間報酬等語。惟依原告所提107年10月2日買賣雙方會談對話錄音譯文顯示，趙林蓁曾表示：我們老闆問我說價位多少？我跟他說是1億6,800萬元，老闆說那樣太多了，你說1.5億對不對？是否可以到1億2,000萬？，蕭君銘則回稱：那這樣就不用再講了，也不要再談了，其後蕭君銘雖又提及：我一下就降1,800給你，但未見趙林蓁、被告法定代理人趙元鴻表示同意或願以何價格承購系爭房地(本院卷第75-79頁)，已難認買賣雙方就系爭房地價金達成合意；參以原告所提107年10月2日其與蕭君銘對話錄音譯文顯示，張家福稱：老闆娘買方有說這個數字已經是極限了，我覺得可以了，我個人也覺得其實1.45億差不多啦，大家合意就好。…我的意思是今天來跟董事長談，這個數字1.48億已經確定了，給我一個委託書，我就會拿委託書跟買方說這個數字是確定了，不會

再變了，確定這是白紙黑字寫的，買方也不會再殺我價錢。
…這段時間我們會加快速度跟買方談，我們會請買方先付定金1%到3%，有付定金才有買的意願(本院卷第81、85頁)，益徵兩造於107年10月2日尚未就系爭不動產或俊揚公司股份買賣價金1億4,800萬元達成合意，否則原告業務員張家福焉會表示覺得1.45億差不多?又何需加快速度跟買方談、避免殺價?此外，不動產買賣得否順利貸款通常為買方考量承買與否之重要因素，如以股權買賣方式進行公司合併，所涉財稅查核、貸款評估更屬複雜，以本件原告自承被告未曾簽立過要約、議價、斡旋相關文件，未曾支付過定金(本院卷第369頁)，且於107年10月5日趙桺蓁尚對余淑蓉稱：你先跟銀行談，我們先看狀況如何?先等我一下風水師還沒看，我約一下。你可以先去要資料我們先查一下就是那5份等語，有其等間之107年10月5日LINE對話訊息可稽(本院卷第109-111頁)，足見買方是否確定承買尚待諸多評估，自難逕認俊揚公司與被告已經原告報告、媒介成立不動產或股份買賣契約。至余淑蓉及張家福於107年10月11日陪同趙桺蓁與台灣中小企業銀行土城分行人員討論貸款事宜時，銀行人員雖曾稱：「買賣價大致敲定1.48億」、「總價大致上是1.48億」、「所以這個1.48億針對只有那個不動產價格」、「如果以1.48億來講的話」等語(本院第101-105頁)，然趙桺蓁並未表示確定以此價格承購系爭房地，有原告所提107年10月11日與銀行人員對話錄音譯文為足參(本院卷第101-105頁)，且衡以當時買賣交易可行性尚在評估中，趙桺蓁未表示反對1.48億此金額，實難遽以推論已同意以該金額買賣系爭房地或俊揚公司股份。

5. 至被告雖於108年2月26日變更組織為股份有限公司，又於108年3月29日、7月16日與俊揚公司全體股東簽立股權買賣合約書、股票買賣合約書；復於108年10月25日與俊揚公司合併，以被告為存續公司，且被告之登記地址變更為系爭房地，系爭房地於109年1月17日因法人合併而登記為被告所有

01 等情，固為兩造所不爭執。然此距離俊揚公司法定代理人蕭
02 君銘、趙林蓁、被告法定代理人趙元鴻與原告業務員余叔蓉
03 及張家福於107年10月2日在系爭房地內協商價金未成已3月
04 有餘，原告復未能舉證俊揚公司與被告當時已就系爭房地、
05 股份價金達成合意、買賣契約成立等節，自難徒以嗣後被告
06 與俊揚公司全體股東有以股份買賣、合併方式取得系爭房地
07 所有權，遽謂俊揚公司、被告係為避免支付原告居間報酬，
08 故意拒絕準備完成之契約訂立再私下交易。又如前述俊揚公
09 司委託原告仲介銷售系爭房地之期間為107年10月2日至107
10 年11月2日止，而本件被告係於前開委託期間屆滿後，始有
11 前開變更組織型態、簽立股權買賣合約、合併等行為，且俊
12 揚公司全體股東與被告最終係以1億3,900萬元進行俊揚公司
13 股份買賣，此有股票買賣合約書可稽(本院卷第213頁)，顯
14 然較原告所主張系爭房地價金1億4,800萬元為低。原告雖主
15 張最後成交金額1億3,900萬元，與1億4,800萬元有價差係因
16 買賣雙方謀議不支付原告居間報酬約6%所致，此係以不正當
17 行為阻止給付居間報酬條件成就等語。惟依系爭契約約定俊
18 揚公司同意支付原告之服務報酬為買賣成交總價2.5%，至原
19 告與被告並無約定買方應支付何數額之居間報酬。如以原告
20 主張之成交價1億4,800萬元2.5%計算，俊揚公司僅需支付原
21 告居間報酬370萬元，俊揚公司或其股東如係為免支付原告
22 居間報酬，理應以1億4,430萬元左右與被告私下交易(即1億
23 4,800萬元－370萬元＝1億4,430萬元)，以1億3,900萬元進
24 行交易，對於俊揚公司或其股東而言顯然更為不利，衡情自
25 無為避免支付原告仲介費而私下以1億3,900萬元金額交易股
26 份之動機，況且俊揚公司股東及被告均另有支付勵麒不動產
27 有限公司仲介費各15萬元、5萬元，有股票買賣合約書為證
28 (本院卷第213頁)。是以，原告主張本件有以不正當行為阻
29 止給付居間報酬條件成就情形，並不可採，被告抗辯原告報
30 告、媒介然買賣契約未因此成立，其係事後經他人居間以較
31 低金額1億3,900萬元買得俊揚公司股份等語，應屬有據。

01 6. 綜上，原告與被告間並無(買方)居間契約存在，而原告雖與
02 俊揚公司間成立(賣方)媒介居間契約，然俊揚公司並未因原
03 告報告、媒介與被告成立系爭房地或股份買賣契約，原告亦
04 不能證明本件有以不正當行為阻止居間報酬請求權請求條件
05 成就，則原告訴請被告給付居間報酬，即無理由。

06 (二)原告依民法第179條、第181條規定，請求被告返還相當於居
07 間報酬之不當得利625萬5,000元，有無理由？

08 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對
11 於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方
12 係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。本件原告並未
13 舉證其所為之勞務提供價額為625萬5,000元，且原告縱有報
14 告締約機會、媒介俊揚公司與被告進行不動產、股份買賣，
15 然俊揚公司並未因原告報告、媒介與被告成立買賣契約，被
16 告並無給付居間報酬予原告之義務，業如前所認定，則被告
17 對原告自無受有免除給付相當於居間報酬之不當得利可言。
18 是原告依民法第179條、第181條規定，請求被告返還相當於
19 居間報酬之不當得利625萬5,000元，尚乏所據。

20 (三)綜上所述，原告依系爭契約第4條、民法第566條、第568條
21 第1項、民法第179條、第181條及第306條規定，請求被告給
22 付625萬5,000元，其中540萬元自起訴狀繕本送達翌日起、
23 其中85萬5,000元自民事爭點整理暨準備(一)狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不
25 應准許，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
27 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
28 述，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
31 民事第四庭 法 官 許品逸

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

05 書記官 邱雅珍