

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第320號

原告 林言真
訴訟代理人 倪映驊律師
陸詩薇律師
被告 馥麗建設股份有限公司

法定代理人 葉志峯
訴訟代理人 羅盛德律師
追加被告 游光明
游壬午
游壬申
游弼鴻
張慧敏
游光麟
游弼鈞
蔡玉芳
游光永
游林阿菊
游壬戌
游上儀
游彩霞
游雅媛
游承祐

共同
訴訟代理人 謝殷倩律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告馥麗建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰肆拾伍萬貳仟元，及自民國110年7月27日起至清償日止，按年息百分

01 之五計算之利息。

02 二、原告其餘之訴駁回。

03 三、訴訟費用由被告馥麗建設股份有限公司負擔十分之一，其餘
04 由原告負擔。

05 四、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
09 基礎事實同一，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
10 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
11 文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原
12 訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上
13 可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理
14 繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於
15 後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解
16 決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。判斷
17 是否合於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事
18 實」同一，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之
19 過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資
20 料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院90
21 年度台抗字第519號裁定意旨參照）。查本件原告原起訴聲
22 明：被告馥麗建設股份有限公司（下稱馥麗公司）應給付原
23 告新臺幣（下同）1452萬元，及自起訴狀送達翌日時起至清
24 償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於民國111年5月18
25 日民事追加被告狀變更聲明為原告主張(六)所載（本院卷二第
26 63頁）。經核原告上開備位聲明依民法第570條為請求權基
27 礎，追加游光明等15人為被告部分，皆係就新北市○○區○
28 ○段00地號土地所成立居間契約之基礎事實，與原訴之請求
29 具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進
30 行在相當程度範圍內具有一體性，且不甚妨礙被告之防禦及
31 訴訟之終結，揆諸前開規定，均無不合，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)原告從事土地開發仲介工作逾10年，因認游氏家族成員所共
04 有之板橋區永翠段91地號土地（面積共2,401平方公尺，換
05 算為台坪約726.3坪）具開發潛力，故自106年起即不斷拜訪
06 地主即追加被告游壬午與其家族成員（以下合稱追加被
07 告），探詢與建商合建可能，統合地主各房之意見等工作，
08 嗣於107年3月間，與追加被告游壬午落，取得其同意委任原
09 告，由原告擔任締約之媒介，代為尋找建設公司合建，是原
10 告於108年4月起陸續引介數家建商與追加被告洽談合建事
11 宜，然意見尚未合致。

12 (二)該時追加被告之代表即與原告約定仲介費用由合建之建商負
13 擔，至108年9月12日原告覓得被告公司，並透過長期與馥麗
14 公司合作之江榮輝代書，與被告公司協商仲介之條件，並告
15 知以業界行情每坪3萬元為仲介費用基準，經江榮輝代書與
16 被告公司接洽後，告知被告公司同意如合建契約順利簽署，
17 則願意支付原告合建土地面積每坪2萬元之仲介費用予原
18 告。原告因而安排被告公司與地主游氏家族見面。

19 (三)於108年某日，被告公司即派遣代表前往追加被告游氏家族
20 之辦公室開會，嗣於同年12月7日游氏家族代表即前往被告
21 公司拜訪，為第一次開會，於同年12月16日被告公司即提出
22 合建合約初稿，由原告轉傳至游氏家族之LINE群組，嗣於10
23 9年1月15日及109年3月19日，原告協助雙方進行第二次及第
24 三次開會協商，原告於上開期間，就整合付出無數心力，並
25 積極協調被告公司與游氏地主的來回溝通。

26 (四)於109年3月19日會後，由於合建比例、相關稅賦負擔等問
27 題，雙方仍未達成共識，被告公司之張思源副理卻突於109
28 年7月3日以LINE訊息通知原告，告知被告公司暫無進行上開
29 合建的意願。詎於110年1月5日，追加被告竟告知原告，被
30 告公司已經透過另一代書與其等簽署合建契約。原告始驚覺
31 遭被告公司惡意「跳線」，經原告多次向被告公司請求依約

01 支付已承諾之仲介報酬，然迄今為被告公司所拒。

02 (五)查被告公司明知原告以土地仲介為業，非受報酬即不為報告
03 訂約機會或媒介，被告公司自應視為允與報酬，與原告間已
04 有居間契約，且已明確承諾如順利簽署合建契約就給付合建
05 土地以每坪3萬元計算之居間報酬，被告公司為逃避給付仲
06 介報酬，惡意隱瞞原告，逕行與地主簽約，爰依第565條、
07 第568條第1項及第267條規定，爰僅以合建土地726坪，每坪
08 2萬元為計算，先位請求被告公司應給付原告1452萬元；另
09 依民法第570條規定，備位請求被告公司與追加被告游光明
10 等15人應依附表給付原告1452萬元等語。

11 (六)聲明：

12 1.先位聲明：

13 ①被告馥麗建設股份有限公司應給付原告1452萬元，及自起訴
14 狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

15 ②訴訟費用由被告負擔。

16 ③原告願提供擔保，請准宣告假執行。

17 2.備位聲明：

18 ①被告馥麗建設股份有限公司與被告游光明等15人應依附表給
19 付原告1452萬元，及各自本追加被告起訴狀最後送達翌日起
20 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

21 ②訴訟費用由被告等共同負擔。

22 ③原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告部分：

24 (一)被告馥麗公司（下稱被告公司）抗辯：

25 1.原告起訴即自承係受地主所委任，以地主之利益為考量，尋
26 覓多家建商，並作為地主代表之身分，與建商商談取得對地
27 主最有利之條件，立場與被告公司相對立，並非是為被告公
28 司報告訂約機會，或為訂約之媒介，倘原告尋得建商進而完
29 成合建契約簽訂，自應係由地主給付仲介報酬予原告，是原
30 告與被告公司間不存在居間契約。

31 2.本案有諸多地主代表與馥華集團進行協商，原告並非第一個

與被告公司聯繫之人，且原告係透過第三人鄧瑞臨及江榮輝傳達訊息予被告公司，實際與被告公司接觸者為江榮輝，對被告公司係以介紹人自居。而馥華集團均會將意見同時發布與各地主代表，並非只有原告收受知悉，遑論原告僅陪同地主出席、將被告公司所言「原文轉達」予地主，未有居間仲介之實質貢獻。嗣因原告代表地主轉述合建條件為「地主55：建商45」，與馥華集團所提條件為「地主51：建商49」，而未達成合意，原告亦未因此協調。是原告與被告公司間並未簽立居間契約，被告公司亦未曾應允事成後給付原告報酬。

3.原告主張業界行情每坪仲介費用2萬元云云，然未提出相關依據，參第三人鄧瑞臨、江榮輝之證述，原告係透過鄧瑞臨、江榮輝向被告公司提出每坪2萬元之佣金，江榮輝甚而自行加疊至3萬元，被告公司並無對不特定、不可預見之多數線人負有給付佣金報酬之義務。原告偽稱被告公司同意給付仲介費用予原告，其始安排被告公司與地主游氏家族見面云云，然實則係原告自己亟欲搓合雙方見面，並對地主矇騙被告公司已同意地主條件。

4.縱原告與被告公司間有居間合意，依證人游壬午之證述，原告並非專任委託居間關係，甚連不動產仲介「一般約」要件均未能符合。本案被告公司與地主總共僅見三次面，並無從看出原告即為介紹人，且因條件並未合致，於被告公司與地主第一次見面後的兩個月，合建案即已破局，被告公司亦清楚告知所有相關人不再進行本案合建案商議，嗣地主與被告進行長達半年之實質討論後，始於110年1月簽訂合建契約，絕無被告公司跳線一事，而被告公司最終完成合建契約簽署，更與原告毫無任何關係。

5.以上，被告公司未與原告簽立任何居間契約，亦未曾應允事成後給付原告報酬，遑論原告與被告公司並無接觸；縱令兩造間有居間合意，然原告並非專任委託居間關係，且原告未實質居間，被告公司與地主簽訂合建契約，乃因地主再次尋

找被告公司商談，歷經半年而成，

原告就合建細項未有任何實質媒介或促成之行為，原告之請求並無理由。

6.並聲明：

①原告之訴駁回。

②訴訟費用由原告負擔。

(二)追加被告游光明等15人抗辯：

1.原告實際上僅有聯繫與被告公司間之三次會議，最後一次會議時間為109年3月19日。然於會議前，原告對被告公司就坪數計算方式、坪效係數等合建方案並無充分資訊，致被告公司、追加被告間對合建需求無法具體磋商，該次會議後原告已無繼續就追加被告與被告公司之合建案需求進行商議，甚至同時推薦其他建商尋求合建，顯無促成追加被告與被告公司合建之作為。

2.再就原告主張系爭土地已辦理信託登記予被告公司與追加被告之合建事實云云，亦屬誤會。查系爭土地辦理土地信託登記日期為「110年3月5日」，距原告主張其最後一次參與雙方會議之109年3月19日相隔長達一年之久。據此可證追加被告與被告公司間另經過長時間之商議才取得彼此進一步信任，方於110年3月5日辦理系爭土地之信託登記，非因原告之斡旋簽署合建契約之事實。

3.縱認兩造間成立居間契約，原告與追加被告名下系爭土地合建案並無「委託人不得自行出售或另行委託第三者居間」、「負有一定期間內不得委託他人居間之義務」之約定，性質上非專屬委任，追加被告自行就合建案商取得成果，原告仍無權請求追加被告等人給付報酬。

4.至原告爰引民法第570條規定，請求追加被告等人給付居間報酬部分，則因系爭土地之合建契約非因原告媒介所締結，綜觀原告各項舉證及論據，皆關於馥華集團同意給付每坪3萬元居間報酬，兩造亦未曾簽定任何委任服務契約，其對追加被告請求已屬無由。退步言，縱認因原告居間致追加被告

01 之系爭土地與被告公司簽署合建契約而有報酬請求權，惟據
02 原告自始主張及舉證，應由原告依據合建坪數自被告公司取
03 得報酬，無民法第570條規定之適用，更無由據其與被告公
04 司之約定，令追加被告等人給付居間報酬之理。

05 5.原告援引證人鄧瑞臨、江榮輝證詞主張馥華集團同意給付系
06 爭土地居間報酬，但關於報酬本為居間契約之重要事項，卻
07 有每坪2萬元、3萬元兩種說詞，已有矛盾，且與原證6即原
08 告與追加被告游壬午109年5月6日關於整合費用之對話內容
09 不符，顯證原告未曾得到馥華集團或追加被告同意系爭土地
10 居間費用每坪2萬或3萬之居間報酬之允諾，併觀該對話群組
11 名稱及對話內容提及其他各家建商合建訊息，可知該群組並
12 非促進與馥華集團之合建案而建立，原告請求無理由。

13 6.聲明：

14 ①原告之訴駁回。

15 ②訴訟費用由原告負擔。

16 ③如受不利判決請准宣告被告供擔保免予假執行。

17 三、本件經協商整理兩造不爭執之事實：

18 (一)新北市○○區○○段00地號之原地主為游氏家族，土地面積
19 2401平方公尺。

20 (二)原告透過第三人鄧瑞臨介紹，與代書江榮輝認識，並再透過
21 江榮輝與馥華集團接洽。

22 (三)江榮輝曾將原告交付之資料，以電子檔轉送予馥華集團特助
23 陳詠霖與董事游伯湖，嗣後被告副理張思源與江榮輝接洽，
24 請其介紹原告、鄧瑞臨認識。

25 (四)108年11月7日，原告與游氏家族建立LINE群族，並討論與馥
26 華集團合建事宜。

27 (五)108年間，原告曾偕同游氏家族成員前往馥華集團，與馥華
28 集團代表即董事長陳金鐘、特助陳詠霖、財會部副理張思源
29 洽談。

30 (六)108年12月16日原告提出合建合約書稿予游家成立之LINE群
31 組。

01 (七)108年12月7日馥華集團代表張思源自行前往游氏家族地主辦
02 工室與游氏家族成員代表見面。

03 (八)原告與游氏家族成員於上開群組中，曾針對游氏家族與馥華
04 集團間之比例分配、容積回饋比例，與游氏家族成員為討
05 論。

06 (九)109年3月19日原告偕同游氏家族代表成員至馥華集團進行洽
07 談合建案，嗣後未再偕同游氏家族成員前往馥華集團。

08 (十)109年7月3日馥華集團張思源副理回覆原告稱馥華集團先將
09 重心放置其他案子，而未再透過原告與游氏家族聯繫。

10 □109年12月至110年1月期間，游氏家族與被告公司簽訂合建
11 契約。

12 四、本件之爭點：

13 (一)原告與被告馥麗建設股份有限公司或追加被告（下稱地主）
14 間有無成立居間報酬契約？

15 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
16 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬
17 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
18 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付；
19 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
20 酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。
21 是以，居間契約乃一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒
22 介之契約，而區分為指示居間與媒介居間，所謂指示居間乃
23 受委任人之委託，為其尋覓及指示可以與其訂立契約之相對
24 人，而提供訂約之機會，居間人之任務僅是向委任人為報告
25 訂約之機會；所謂訂約之媒介，乃居間人介紹委託人與相對
26 人訂立契約，而為媒介居間人，其任務乃斡旋於當事人雙方
27 間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約之
28 意。準此，原告主張其與被告公司、追加被告間就上開土地
29 之合建案成立居間契約，而得請求被告公司給付報酬，或由
30 合建契約之雙方共同給付報酬乙節，自應以原告與被告公司
31 或追加被告間已有約定，由原告報告訂約之機會或為訂約之

01 媒介，被告公司或追加被告於買賣契約成立後應允給付報
02 酬，或依情形非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者而視為
03 允與報酬，且契約因其報告或媒介而成立為要件。

04 2.查原告主張其與追加被告間亦有成立報告居間之契約，此為
05 被告公司及追加被告所否認，而查，

06 ①證人江榮輝於本院審理時證述：我是透過鄧瑞臨認識原告，
07 而我曾經配合被告公司做過土地登記的相關業務，且偶而會
08 接觸董事長陳金鐘，還有董事長的女婿游伯湖、被告公司的
09 代書部門的代書、還有張思源經理。先前鄧瑞臨有打電話給
10 我，並將資料傳給我，鄧瑞臨要我將這些資料轉介給被告公
11 司，問是否有合建意願，資料是原告給的，後來我也將資料
12 以電子檔的方式傳送給被告公司董事長特助陳詠霖及游伯
13 湖；在我交資料前，被告公司應該是不知道這個土地，因為
14 知道的話，他們會說有接觸；我在傳送電子檔的同時，也有
15 寫到地主要求分配百分之五十五的條件，以及仲介人要合建
16 土地坪數的每坪3萬元的佣金；會寫到每坪3萬元佣金的條
17 件，是鄧瑞臨跟我說的，後來我和原告通電話，原告也是說
18 每坪3萬元。之後是游伯湖先回應我，他只寫到條件不好公
19 司先不予考慮，而陳詠霖沒有回應，我再將回絕的訊息截圖
20 轉知給原告及鄧瑞臨，後來原告有再調整合建比例，我再轉
21 知游伯湖跟陳詠霖，之後被告公司才請張思源跟我接洽，我
22 再介紹張思源給原告、鄧瑞認識。我在轉知調整合建比例方
23 案給游伯湖及陳詠霖時，就沒有再就佣金問題特別討論了，
24 只著重在合建比例上，在這之後，原告或鄧瑞臨也沒有再確
25 認佣金問題，是在最後一次會議時，被告公司又提到合建比
26 例地主部分降到百分之五十一，我向張思源表示怎麼又調
27 整，張思源才表示被告公司考量到市場的變化，及仲介費20
28 00多萬，成本太高，被告公司才又調降比例。我之後有轉知
29 原告，告知將仲介費用再調降一下，讓合作比較容易成功，
30 原告也都直接和張思源聯繫，我是最後透過原告才得知被告
31 公司與地主有合作成功，我有問張思源，他說有跟原告作一

01 個結束。在我的認知，被告公司沒有明確同意也沒有明確拒
02 絕給付原告佣金，只有在最後一次會議中跟我提到佣金太
03 高，不划算，但沒有在會議中提到佣金問題等語（見本院卷
04 二第51至55頁）。

05 ②證人鄧瑞臨於本院審理時則證述：我之前有土地仲介開發
06 7、8年的經驗，依照慣例，必須是地主與建商簽訂合建契約
07 時，才會同時簽訂佣金承諾書。我因為土地買賣往來認識原
08 告，先前也有出售土地給被告作為容積移轉，因而認識江榮
09 輝代書。後來原告有開發一個板橋的建地，跟我說想要找好
10 的建商配合，因為我跟被告公司有上開的來往，所以找上江
11 榮輝聯繫被告公司，後來原告有給我一些土地資料，我再將
12 這些資料轉給江榮輝，讓江榮輝把資料給被告公司評估。通
13 常在土地仲介都必須先談佣金費用及合建比例，讓建商來評
14 估合建是否划算，所以我有將佣金費用及合建比例告知江代
15 書，要他轉知被告公司，後來鄧瑞臨告訴我，被告公司同意
16 佣金，但合建比例可以跟地主見面時再談。當時我和江榮輝
17 提到佣金比例是若合建成功我和原告一起拿一坪2萬元的佣
18 金，江榮輝說被告公司的高層答應這樣的佣金，但這涉及業
19 務機密還有跳線的問題，所以我沒有再問具體是哪個人，而
20 且大家都是業界的人彼此信任，沒有必要說謊。我們是第一
21 個將土地資料送進被告公司的人，如果前面有其他牽線人，
22 江榮輝回來會說已經有其他人將資料送到被告公司。後來據
23 我所知因為稅金部分，被告公司有要求地主退讓，合建比例
24 有微調，一直等被告公司的答案，但被告公司沒有消息，後
25 來我聽到他們已經簽署合建，後來我請江榮輝去問被告公司
26 高層，江榮輝說被告公司說案子已經結案，之後原告也說地
27 主曾轉達說原告要300萬的佣金，被告公司覺得太多等語
28 （見本院卷二第48至51頁）。

29 ③證人即地主代表游任午於本院審理時證述：新北市○○區○
30 ○段00地號是我們家族共有地，原告先前是先拜訪我父親，
31 我們是大房，後來是我父親年紀大，才轉由我接觸；2、3年

01 前就有很多人到我們家拜訪，其中就有原告，我們地址會將
02 想法轉知牽線的人，請他們轉知建商；在108年11月7日有邀
03 請原告加入原本我們地主的群組。介紹被告公司的有好幾
04 人，不只有原告，但是是原告先約到被告公司，我們就跟其
05 他牽線的人說先暫緩，後來第一、二次都有和被告公司的人
06 見面；108年12月16日原告是有在LINE上面提出合建初稿，
07 但每個簽線的人都會提出合建初稿。後來原告說被告公司的
08 成本就到那邊，所以與被告公司的合作破局，原告又介紹其
09 他公司，也是說條件符合我們的想法，但最後也是破局，之
10 後其他牽線人告知我們是因為原告索取的仲介費用過高，後
11 來家族開完會後，印象中由我在109年7月出面問被告公司可
12 不可以繼續談，我提出的條件稍微減少一點，但幾乎是一
13 樣，就沒有再經過其他牽線人，在110年1月才與被告公司簽
14 約等語（見本院卷二第41至47頁）。

- 15 ④再由原告提出之LINE對話，於107年3月17日原告即開始與地
16 主游任午以LINE聯繫，至108年8月間原告尚推薦其他建商予
17 地主代表游任午（見本院卷二第85至99頁），迄至108年9月
18 12日則提出被告公司馥華集團選項（見本院卷第103頁），
19 再至108年11月7日原告則與地主游任午聯繫，稱馥華集團有
20 意與地主相約，地主游任午則回稱會邀請其他地主組成群
21 組，並於該群組繼續討論（見本院卷二第121頁）。是原告
22 於108年11月7日加入地主之LINE對話群組（見本院卷一第21
23 頁），並聯繫地主與被告公司之接洽事宜，而訂108年12月7
24 日為雙方第一次接洽碰面（見本院卷一第24頁），嗣後再於
25 108年12月9日提出合建合約書稿電子檔於地主群組中，並再
26 109年1月17日轉知被告公司代表張思源所提，分配比例與容
27 積移轉回饋比例等評估（見本院卷一第30至31頁），最後則
28 再聯繫雙方於109年3月19日會面，迄至109年3月24日原告則
29 回復地主關於稅務吸收問題，且於109年3月26日原告則再稱
30 尚有其他建商有意願合建等語（見本院卷一第42頁）。又被
31 告公司於108年12月間，即原告透過江榮輝與被告公司之游

01 伯湖跟陳詠霖接洽時點後，始與地主接洽，此為兩造所不爭
02 執，此亦有被告公司代表與地主代表會面之照片1張附卷可
03 稽（見本院卷一第43頁）。

04 ⑤是由證人江榮輝、鄧瑞臨、游任午上開證述可知，本件原告
05 係乃透過江榮輝與被告公司聯繫，嗣後被告公司始與原告及
06 追加被告即地主們開始聯繫，且由證人游任午證述可知，雖
07 仲介市場對於上開土地尋找建商合建之事為多人所知悉，然
08 地主在原告牽線聯繫被告公司前，確實並無直接接觸被告公
09 司之機會，而地主亦是透過多方牽線，視接觸條件後決定與
10 何家建設公司簽約合作，再由證人江榮輝、鄧瑞臨上開證
11 述，亦可知被告公司在原告牽線前，並未曾與地主有所聯
12 繫，本件被告公司亦未曾提出任何在原告牽線前，其即與地
13 主聯繫之相關資料，可知被告公司亦是經由原告始開始與地
14 址聯繫，且嗣後未能經由原告繼續聯繫地主，亦是因仲介費
15 用之成本考量，被告公司始擱置合建案。從而，依上開事
16 實，可認原告係為地主即追加被告等人尋覓建商，尋求可與
17 地主簽訂合建契約之相對人，是以，原告與地主間已成立居
18 間契約，而為報告居間人。

19 ⑥另被告公司於原告聯繫地主前，亦未曾與地主有何聯繫，顯
20 是透過原告之報告，始有機會與地主聯繫接洽，且由證人上
21 開證述及兩造所不爭執之會面事實，可知被告公司確實係依
22 據原告之報告始有機會與地主接洽聯繫。至被告公司雖抗辯
23 於原告聯繫前即已有多組人馬接洽聯繫，然被告公司就此並
24 未提出相關事證為佐，況由地主與被告公司會面時間觀之，
25 被告公司均是在原告聯繫接洽後，始開始與地主開會協議合
26 建方案，倘被告公司未想透過原告聯繫而欲自行與地主聯
27 繫，何以數次經由原告安排與地主開會見面，是由被告公司
28 係透過原告聯繫後，始開始與地主見面並提出方案以觀，堪
29 認被告公司與原告間亦成立居間契約，而由原告向被告公司
30 報告可與本件地主締結合建契約之機會。從而，原告主張其
31 與地主及被告公司間均成立居間契約等語，為有理由。被告

01 公司抗辯其未曾與原告成立居間契約，並無理由。

02 (二)原告與被告公司間已有報酬之約定，然與地主間並無報酬約
03 定

04 1.「如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為
05 允與報酬。」民法第566條第1項定有明文，則以現今臺灣不
06 動產市場仲介，難認有何無償仲介情形，即仲介人當是以仲
07 介地主與建商合建後，從中賺取佣金為常情，是證人游任午
08 雖證述原告與其聯繫時均未曾提及居間報酬，然此與社會常
09 情並不相符，而難採信，是原告主張該時曾與地主代表游任
10 午曾提及仲介費用，游任午並曾陳述仲介費用應向建商收取
11 等語，與常情相符，而堪採信。

12 2.互核證人江榮輝、鄧瑞臨之證述，其等均稱於向被告公司接
13 洽時，即已向被告公司提及原告將收取報酬要求，而此亦符
14 合不動產仲介收取報酬之習慣，再由證人游任午證述，嗣後
15 其曾聽聞因原告欲收取過高報酬，始讓合作案破局等語，亦
16 足認原告曾向被告公司提出給付報酬之要求，是本件足認原
17 告透過江榮輝與被告公司接洽時，確實已提出將收取報酬之
18 請求。又依證人江榮輝上開證述，被告公司於接獲江榮輝之
19 洽詢電話且說明原告欲收取之報酬後，並未明確表示同意或
20 拒絕等語，然由被告公司嗣後仍透過江榮輝與原告聯繫，且
21 經由原告接洽而前往地主辦公室拜會，之後又經原告接洽，
22 使地主前往被告公司辦公室初步拜會協商，已足認被告公司
23 已同意原告依兩造間之居間契約請求報酬甚明，蓋倘被告公
24 司拒絕原告報酬之請求，實無由再經原告管道聯繫地主，而
25 可明確拒絕原告之居間行為。再者，證人江榮輝證述嗣後被
26 告公司告知因仲介費用成本過高，故合作案擱置等語，此與
27 人游任午證述其嗣後聽聞因仲介費用過高而破局等語相符，
28 是由證人江榮輝、游任午證述，可知被告公司已將原告要求
29 之居間報酬列入其嗣後簽署合建契約之成本計算中，足認被
30 告公司初始確已同意原告之報酬請求，始可能將之列入成本
31 計算。

- 01 3.又證人江榮輝於本院審理時證述：我在傳送電子檔的同時，
02 有同時寫到地主要求分配百分之五十五，以及合建土地坪數
03 的每坪3萬元為佣金；原告與鄧瑞臨一開始是要我開2萬或3
04 萬元，我要他們確定，不要模稜兩可，後來是報3萬元等語
05 （見本院卷二第52、54頁），核與原告於審理中陳述當初是
06 說每坪3萬元，但原告與鄧瑞臨的內部分配是一坪2萬元等語
07 大致相符（見本院卷二第22頁），是足認證人江榮輝上開證
08 述為真實，堪認證人江榮輝與被告公司接洽時，即已表明代
09 理原告與被告公司接洽，原告與被告公司間因而成立以土地
10 合建坪數每坪3萬元為報酬計價之居間契約。至原告與地主
11 即追加被告間，雖成立居間契約，然未曾約定報酬，此亦為
12 原告所自陳，又居間人因媒介應得之報酬，除契約另有訂定
13 或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔，固為民法第57
14 0條所明定，然原告既自陳其與追加被告游任午約定，地主
15 方不給付報酬，所有報酬由原告自行向被告公司請求，則原
16 告自無可能再依居間契約向追加被告請求給付報酬。
- 17 4.被告公司抗辯，於不動產仲介市場本是多方接洽，無由每一
18 接洽者都可要求居間報酬云云，然可否要求居間報酬，尚繫
19 諸嗣後契約是否因居間人之報告而成立的要件（詳如後
20 述），則被告公司抗辯其將因多方接洽而付出無謂之居間報
21 酬等語，並無理由。至被告公司嗣後雖因為成本計算後，認
22 原告請求之報酬過高，而未能同意與地主簽訂合建，然被告
23 公司在接獲江榮輝之聯繫時，即已知悉原告欲報告締約機
24 會，且已知悉原告將對其請求報酬，被告公司仍藉由原告報
25 告與地主數次接洽，並未明確拒絕原告之居間行為，亦未明
26 確拒絕原告之報酬請求，足認被告公司已同意原告之報酬請
27 求，雙方已有居間之合意，且約定由被告公司給付居間報酬
28 甚明，被告公司不可因嗣後之損益計算，翻異雙方已成立之
29 居間契約。
- 30 5.被告公司另抗辯其完全不知悉原告為介紹人，不可能與原告
31 成立居間契約等語，然查，證人江榮輝自述其與曾為被告公

01 司辦理土地登記業務，且證人江榮輝於本案亦是直接與被告
02 公司之游伯湖、陳詠霖接洽，且被告公司與地主為接洽時，
03 原告亦均在場，難認證人江榮輝未說明其背後居間脈絡，而
04 在場原告若未自我介紹，亦難想像被告公司何以使未具地主
05 身分之原告在場，至被告公司抗辯證人江榮輝與原告利益一
06 致，所為證述並非公正等語，然此僅為被告公司之臆測，況
07 被告公司已有多多年從事土地建案經驗，當知合建案之土地仲
08 介必有仲介報酬，則於接獲證人江榮輝檢附之資料時，衡情
09 當是知悉當中之介紹人要求居間費用，是證人江榮輝證述其
10 將地主資料轉傳被告公司之游伯湖、陳詠霖時，有寫到介紹
11 人或仲介人要求佣金等語（見本院卷二第52頁），與事實應
12 屬相符，被告公司此部分之抗辯亦無理由。另被告公司抗辯
13 其從未與原告有任何「約定」等語，然查，居間契約本為不
14 要式契約，其藉由原告之聯繫，而同意藉由原告與地主聯
15 繫，當認兩造間已成立居間契約無疑。復以，被告公司抗辯
16 原告並未替被告公司進行斡旋、說和，使地主提升對被告公
17 司好感，原告所為僅是將被告公司所言原文轉達地主而已等
18 語，然所謂報告居間乃像他方為據實報告義務即可，並無調
19 查義務，則本件原告既以LINE向地主、被告公司報告他方所
20 主張之分配比例及容積移轉比例，原告即已盡其忠實義務，
21 是被告此部分之抗辯並無理由。

22 (三)原告與被告公司間之報酬請求權已生效

- 23 1.按民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會
24 之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於
25 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
26 約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而
27 成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介
28 居間，而僅為被告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬
29 之支付，最高法院52年台上字第2675號判例參照。
- 30 2.原告與被告公司接洽後，報告與地主間之締約機會，被告公
31 司因而得以與地主接觸並持續開會協議，此已有證人江榮

輝、鄧瑞臨、游任午證述如上，且有卷附之LINE對話可稽，又雖被告公司與地主間於109年3月19日開會後，即未再進行後續協商會議，然被告公司遲至109年7月3日始回覆馥華集團將重心放至其他建案上，而無意商議，然至109年12月至110年1月間，被告公司即與地主簽署合建契約，此為兩造所不爭執，再證人江榮輝證述被告公司曾表達因仲介費用之成本問題，使被告公司擱置雙方合作等語，是足認於109年7月3日前，被告公司均仍持續與地主之合建案。再者，證人游任午於本院審理時證述：我們沒有再經過其他牽線人，後來我在109年7月問被告公司可否繼續談，我提出的條件稍微減少一點，但幾乎是一樣等語（見本院卷二第43頁）。是由證人游任午上開證述可知，其自行找被告公司洽談合建案之時間距被告公司109年7月3日宣告合作破局之時間甚為接近，且與原告就被告公司合作案與地主商議時間即109年3月24日時間相較亦非久遠（詳後述），而被告公司與地主最終簽約日期為109年12月至110年1月期間，以地主自行洽談合作案之時間僅約半年，相較一般建商洽談合建案之時程，此半年時間非長，輔以證人游任午證述地主簽約內容有稍微減少，但條件幾乎相同等語，可見被告公司與地主簽約之基礎，係基於初始原告居間報告之機會，雙方接觸協商之結果延續而來，足認本件合建契約係因原告之報告而有其效果，且該合建契約之簽訂與原告之報告具因果關係，原告就其與被告公司間之居間契約報酬請求權因而生效，原告自得向被告公司請求報酬。

(四)被告公司之酌少報酬請求權

- 1.約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572條前項定有明文。查被告公司之報酬給付義務係出於其與原告間之約定，已如前述，再者，被告公司抗辯縱使居間契約成立，原告之請求亦非合理金額等語（見本院卷二第479頁），足認被告公司已抗辯原告請求報酬之數額過鉅，而請求酌減

之意。是本件應審酌原告之請求是否有顯失公平之處。

2. 查原告係於108年11月7日始參與地主間之群組，並與此時開始與被告公司有所接觸，且於108年12月16日藉由對話群組提供被告公司之合建契約初稿之電子檔予地主，原告並於109年3月19日偕同地主代表至被告公司洽談，此為兩造所不爭執，再由原告提出之群組對話截圖，亦可見被告公司曾於109年1月16日晚間接洽面談；而於109年3月19日被告公司與地主進行會議後之109年3月24日尚繼續向地主報告被告公司就營業稅吸收問題調整後，是否繼續洽談等問題（見本院卷二第204頁），此後即未見原告再就被告公司與地主間之合作案再有其他探詢，又原告雖主張其整合地主、為地主報告締約機會之時間甚長，然此顯與原告與被告公司間居間契約及原告基此之報酬請求無涉，是原告對被告公司之請求，仍應視其為被告公司從事之勞務價值定之。從而，由原告初始於108年11月後與被告公司接洽後，迄至109年3月24日詢問地主上開事項，原告為被告公司居間報告締約機會之時間並非冗長，倘以原告初於107年3月接洽地主，迄至地主與被告公司於110年1月間締約，認以4年作為一般居間土地合建案之勞務投入時間，原告與被告公司之接洽時間僅為上開時間之十分之一，是原告倘以每坪2萬元作為其居間費用報酬計算，顯有失其公平之處，應認以其請求之金額酌減為十分之一即145萬2000元，方合其公平。

五、又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文，是原告自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查原告之民事起訴狀繕本係於110年7月26日送達予被告公司，此有送達證書1紙附卷可查（見本院卷

一第57頁），是原告請求被告公司自110年7月27日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並無不合。

六、綜上，原告主張其與被告馥麗公司、地主即追加被告間雖均分別成立居間契約，惟原告僅與被告公司間為報酬之約定，且原告與追加被告間已約定就合建契約簽訂之仲介報酬均由被告公司給付，是原告即無從再向追加被告請求給付居間報酬，而原告與被告公司間既已成立居間契約，且被告公司嗣後與地主間簽訂合建契約係因原告之居間行為而來，原告對被告之報酬請求權已生效，是原告先位請求被告公司給付報酬應予酌減有理由，然審酌原告之勞務投入程度，認被告抗辯金額過高亦有理由，是認原告請求被告公司給付145萬2000元，及自110年7月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許，其餘部分即無理由，應予駁回。

七、本件兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。至上開不予准許部分，原告之假執行聲請已失所附麗，應併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

九、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
民事第五庭 法 官 曹惠玲

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。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 8 月 29 日
書記官 董怡彤