

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2279號

原告 碩豐不動產開發有限公司

法定代理人 黃郁珊

訴訟代理人 吳聖欽律師

被告 吳堅心

林寶猜

吳育全

林文墪

黃水新

林彤恩

共同

訴訟代理人 賈世民律師

李龍生律師

複代理人 趙豐禾

參加人 冠合開發有限公司

法定代理人 許紫渝

訴訟代理人 林亮宇律師

陳昱璇律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 原告於民國113年6月27日透過所屬營業員蔡億惠徵得新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）全體共有

01 人即被告（應有部分各6分之1）同意專任委託銷售系爭土
02 地，書面委託銷售期間雖至113年7月20日為止，但兩造言
03 明仍由原告繼續居間銷售，原告因此於113年7月30日支付
04 新臺幣（下同）50萬元用於系爭土地所有權人支付提前終
05 止系爭土地上大型拖吊車、卡車停車場租約之違約賠償金
06 80萬元之一部，並約定餘30萬元於原告日後取得系爭土地
07 銷售仲介服務費時扣還。又原告營業員蔡億惠私下尋求前
08 同事黃湘涵合作協助，訴外人許紫渝聽聞消息後聯繫黃湘
09 涵表示可介紹寶佳集團，然事後不了了之。迨於114年3月
10 12日，經聯繫得知「富利達開發股份有限公司」（下稱富
11 利達公司）有承買意願，經原告交涉磋商，於114年3月17
12 日促成富利達公司以每坪71.5萬元購買系爭土地及相鄰14
13 5地號土地，並於同年月28日正式簽訂買賣契約。期間許
14 紫渝雖曾以陪同黃湘涵之方式向被告誣稱其為買方代表，
15 以「回報買方所需」為由，誤導被告簽署專任委託銷售契
16 約，然許紫渝於相關LINE群組自承未曾聯繫地主，亦未參
17 與媒介富利達公司之交易。被告事後已於114年6月11日簽
18 署「雙方合議切結書」及「仲介服務費確認書」，承認原
19 告為真正居間人。被告承諾之居間報酬原為375萬元。兩
20 造約定提前終止系爭土地租約賠付金80萬元由原告吸收，
21 故扣除80萬元後，依民法第565條、566條規定，請求被告
22 給付剩餘報酬295萬元。

23 （二）聲明：

- 24 1.被告應給付原告295萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償之日止按週年利率百分之五計算之利息。
- 26 2.原告願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯：

- 28 （一）被告於113年6月27日與原告簽訂土地專任委託銷售契約
29 書，委託原告出售名下所有新北市○○區○○段000地號
30 土地，委託期間自113年6月27日至113年7月20日止，營業
31 員：蔡億惠、黃湘涵，黃湘涵亦當場交付伊任職於參加人

01 冠合開發有限公司之名片予被告吳堅心。113年7月23日原
02 告出具「雙方合議切結書」予被告，承諾系爭土地未來成
03 交簽訂買賣契約完成時，有關承租人之搬遷費80萬元由原
04 告承擔。嗣於113年7月30日開立50萬元支票交予原告吳堅
05 心，兩造並簽訂契約內容變更同意書將委託期間延長至11
06 3年12月31日止，期約屆滿後因系爭土地仍未售出，被告
07 與參加人冠合開發有限公司（下稱冠合公司）簽訂土地專
08 任委託銷售契約書，委託銷售系爭土地，委託期間自114
09 年3月22日起至114年3月31日止。期間114年3月28日，冠
10 合公司仲介以每坪71.5萬元出售系爭土地予第三人林正雄
11 等3人，同日被告與冠合公司簽訂給付仲介服務費同意
12 書，確認仲介服務報酬總額為375萬4,000元，另於114年6
13 月25日雙方協商變更為220萬元，系爭土地114年6月30日
14 完成點交，被告於114年7月5日開立支票50萬元將113年9
15 月30日收受之票款退還原告。則兩造於系爭土地114年3月
16 28日簽訂買賣契約時並無委託銷售法律關係存在，原告請
17 求被告給付仲介服務報酬無理由。矧查，兩造間委託期滿
18 後未再續約，且自114年1月1日起，原告並無指派經紀人
19 於法定文件簽章，違反不動產經紀業管理條例第22條規
20 定；兩造間先前簽訂銷售契約書第二條載明委託銷售價格
21 為2億1,626萬元，系爭買賣契約之買賣總價為2億1,476萬
22 7,000元，兩者有異，足認兩造間於系爭買賣契約簽訂時
23 並未就委託銷售價格達成合意，顯見契約必要之點已無合
24 意、兩造間於簽訂買賣契約時並無居間或土地委託銷售法
25 律關係至明。

26 (二) 原告及冠合公司間因系爭土地之仲介服務報酬應給付之對
27 象產生爭議，並分別要求被告於114年6月11日與原告簽訂
28 原證5雙方合議切結書、於114年3月28日與冠合公司簽訂
29 被證7賣方給付仲介服務費同意書用以確定仲介服務費之
30 數額，亦同意於給付對象確定後，再行給付仲介服務報
31 酬。故單憑原告所提「雙方合議切結書」實不足以作為請

01 求被告給付仲介服務報酬之依據。且系爭土地114年3月28
02 日簽訂買賣契約時，黃湘涵為冠合公司不動產營業員；冠
03 合公司亦於114年7月18日開立220萬元之仲介服務費發票
04 予被告6人，供被告申報房地合一稅使用。

05 (三) 退步言，縱認被告應給付仲介服務報酬，惟兩造業於114
06 年6月25日達成協議同意以220萬元計算仲介服務報酬，且
07 原告與參加人冠合公司就系爭土地買賣所生仲介服務費，
08 均同意待釐清後再給付仲介服務報酬。則本件係因不可歸
09 責於被告之事由致未為給付，被告不負遲延責任。是以原
10 告訴請被告給付295萬元，顯非有理。

11 (四) 聲明：

12 1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

13 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、參加人陳述：

15 本件居間關係係存在於被告及參加人間，被告亦自承委託參
16 加人銷售系爭土地，委託銷售契約書及給付報酬同意書皆蓋
17 有冠合公司大小章，參加人並配合提供以參加人名字所開立
18 之服務傭收發票。參加人與原告間並非配件聯賣關係。縱認
19 參加人與原告公司所屬營業員蔡億惠間之內部分配約定存
20 在，然原告所提出之專任委託銷售契約業已屆期，原告據此
21 請求本件服務報酬無理由。

22 四、得心證之理由：

23 (一) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
24 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受
25 報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定
26 報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習
27 慣給付，民法第565條、第566條分別定有明文，查原告依
28 上開規定，主張被告就系爭土地於114年3月28日簽訂之土
29 地買賣契約成立居間契約而得請求居間報酬，惟觀諸原告
30 提出之土地專任委託銷售契約書及契約內容變更同意書，
31 兩造間土地專任委託銷售契約期間原為113年6月27日至同

01 年7月20日，並於113年7月30日簽訂變更同意書延長至111
02 3年12月31日，有兩造簽訂之土地專任委託銷售契約書及
03 契約內容變更同意書附卷可稽（見本院114年度訴字第227
04 9號「下稱訴字」卷一第17頁、第19頁），顯然被告簽訂
05 之土地買賣契約時間已非與原告簽訂土地專任銷售契約期
06 間，則原告對被告是否就上開土地買賣契約對被告有居間
07 報酬請求權，已屬有疑。又觀諸被告提出之114年3月22日
08 簽訂之土地專任委託銷售契約書及契約內容變更同意書，
09 被告與冠合公司就系爭土地於該日簽訂土地專任委託銷售
10 契約書及契約內容變更同意書，契約期間為114年3月22日
11 至同年3月31日，亦有被告與冠合公司簽訂之土地專任委
12 託銷售契約書及契約內容變更同意書在卷可考（見訴字卷
13 一第117頁至第118頁、第119頁），則被告就系爭土地於1
14 14年3月28簽訂之土地買賣契約時間顯然係於與冠合公司
15 簽訂土地專任委託銷售契約間，實更難認原告就上開土地
16 買賣契約對被告具有居間報酬請求權。至原告另主張於上
17 開土地專任銷售契約期間結束後，仍與被告具有口頭約
18 定，並提出與被告吳堅心簽訂之雙方合議切結書及與被告
19 林文墉簽訂之仲介服務費確認書為證（見訴字卷一第45
20 頁、第47頁），然觀諸上開合議切結書，僅表示將仲介服
21 務費375萬元保留於合眾建築經理股份有限公司，仲介服
22 務費確認書雖記載仲介服務費實際應該支付給原告等語，
23 然亦記載委由合眾建築經理股份有限公司保留仲介費375
24 萬元，待釐清後再申請支付予原告，亦僅能證明被告間就
25 仲介費支付對象有所疑義，然並未否認上開與冠合公司簽
26 訂土地專任委託銷售契約書及契約內容變更同意書之效
27 力，尚無從以此即認被告與原告間之土地專任銷售契約效
28 力仍持續至被告出售系爭土地期間。復原告以證人黃湘涵
29 證述114年3月21日簽署冠合公司之土地專任委託銷售契約
30 書時，原告營業員蔡億惠未到，所以其沒有合約書，冠合
31 公司許紫渝說只是要簽給買方看等語，認證人黃湘涵係遭

01 誘使方提供上開冠合公司之土地專任委託銷售契約書，然
02 證人黃湘涵為一智識成熟之成年人，甚至過往亦從事不動
03 產業務（見訴字卷一第364頁），則上開冠合公司之土地
04 專任委託銷售契約書均已明載「土地專任委託銷售契約
05 書」及「冠合開發有限公司」等文字，證人黃湘涵仍於
06 「受託營業員」、「營業員」等欄位簽名，無從僅以證人
07 黃湘涵上開證述即否認冠合公司之土地專任委託銷售契約
08 書之效力。另證人黃湘涵既已於上開冠合公司之土地專任
09 委託銷售契約書上簽名，則被告就系爭土地居間報酬自存
10 在於冠合公司之間，而原告與黃湘涵、冠合公司間究竟如
11 何分配仲介服務費，與本件被告是否須支付居間報酬予原
12 告無關，本院自無庸審究。

13 （二）綜上，原告依民法第565條、第566條規定，請求被告應給
14 付原告295萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止
15 按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。
16 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併
17 予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
19 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
20 明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

23 民事第五庭 法官 陳園辰

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日

28 書記官 董怡彤