

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第845號

原告 彭新明

訴訟代理人 彭成青律師

被告 台灣双羽電機股份有限公司

法定代理人 黃駿傑

訴訟代理人 張凱昱律師

鍾典晏律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年1月10日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍佰萬元，及自民國110年10月20日
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保
後得假執行，但被告於假執行程序實施前，以新臺幣伍佰萬
元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前曾仲介被告買受系爭坐落新竹縣○○鎮○○段000
○○000地號土地(下稱：系爭土地)，而被告之被授權人
彭朝澄於民國109年11月30日出具同意書予原告，同意被
告於點交土地時應給付原告酬金新台幣(下同)500萬
元，而被告經由原告之居間仲介於110年2月4日與系爭土
地原所有權人曾彭菊妹等人簽訂買賣契約後，將系爭土地
與被告所有新竹縣竹東鎮仁愛段334、335、336、338、34
8、356-1、357、357-1地號土地(下稱：334地號等8筆土
地)，與鄰近同段352、354等地號土地(下稱：352、354地
號土地)再一併出售予訴外人銘人股份有限公司(下稱：銘
人公司)，並於110年5月24日完成買賣移轉登記，且點交

01 完畢，是被告依同意書應付款之條件已經全部完成，詎料
02 被告卻未依約履行給付報酬500萬元予原告，雖經原告數
03 次催討，被告迄今仍遲不履行，為此依據同意書第二條契
04 約請求權及民法第565條、第568條第1項報酬請求權提起
05 本案訴訟，請求被告給付原告報酬500萬元。

06 (二)並聲明：

07 1、被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 2、原告願供擔保，請宣告准予假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)訴外人銘人公司約莫於109年12月中旬與被告接洽，並寄
12 送土地買賣意向書予被告，內容提及欲以每坪平均地價12
13 萬元，就被告所有334地號等8筆土地連同鄰近352、354地
14 號，及系爭355及356地號土地一同購買，嗣後被告始基於
15 銘人公司之意願，積極與系爭土地所有權人曾彭菊妹等五
16 人接洽、商議土地價額。銘人公司另於110年2月4日出具
17 一份意願書，上載：「．．．二、為配合買賣進行時，以
18 作為資金流程依據，被授權人台灣双羽股份有限公司得代
19 理授權人簽定買賣兩造352、354、355、356買賣契約，俾
20 使申辦價金信託履約保證，請貴公司（買方）授權給台灣
21 双羽股份有限公司。」等語，是被告係於銘人公司的授權
22 下，代理銘人公司與曾彭菊妹等五人於110年2月4日簽訂
23 土地買賣契約，目的—是為確保後續交易順利，二則是作
24 為後續申請價金信託履約保證時之資金流程依據，後續並
25 於110年2月9日整合各方土地所有人一同與銘人公司簽訂
26 土地買賣契約。是以，本件被告自始僅為了出售土地而於
27 各土地出賣人與銘人公司間斡旋，被告根本無購買系爭土
28 地之意思，且本件被告為銘人公司授權之代理人而與訴外
29 人曾彭菊妹等五人簽訂買賣契約，是土地買受人係銘人公
30 司而非被告，原證三買賣契約之效力應直接歸於本人即銘
31 人公司。若確實如原告所稱，被告係為了提高出售價額，

01 因此先將系爭土地購入、整地後再出售，則被告自得以土
02 地所有人自居，直接與銘人公司商議售價、簽訂買賣契
03 約，豈須於銘人公司及曾彭菊妹等五人之間來回周旋、整
04 合各方售價與意願，甚亦無須大費周章由銘人公司特立授
05 權書授予被告董事長與訴外人曾彭菊妹等五人簽訂合約之
06 代理權限？由此可見，原告之主張顯非合理。從而，本件
07 土地交易，係因前來詢價的潛在買家提出連同其他土地一
08 同購買的意願，被告始訪視週邊土地所有人，並從中協調
09 各方意見，並於最後確定與訴外人曾彭菊妹等五人所有之
10 土地一同出售給銘人公司，是被告自始無向曾彭菊妹等五
11 人購買土地之意思，僅係為了協助銘人公司確保訴外人曾
12 彭菊妹等五人將依合約出售土地而居中整合，並代理銘人
13 公司與訴外人曾彭菊妹等五人簽訂買賣契約，被告並未向
14 訴外人曾彭菊妹等五人購買系爭土地。

15 (二)又依照被告與訴外人銘人公司簽訂之土地購買意向書、買
16 賣契約書及金流紀錄相互勾稽，亦可證明本件被告並未從
17 訴外人曾彭菊妹等五人出售系爭土地之交易賺取任何價
18 差，且非縮短給付，亦非基於節稅考量而進行此交易。再
19 依照實價登錄資料以及地籍圖影本所示，亦可見系爭355
20 及356地號土地並無原告所稱之高經濟價值，被告根本無
21 與系爭355及356地號兩筆土地共同出售之必要。而被告原
22 所有334地號等8筆土地共2,058.21坪，據被告於109年委
23 託浩華國際不動產估價師聯合事務所出具之土地鑑價報告
24 估計總價額為2億6,800萬元，換算每坪土地售價約為130,
25 210元，是以，被告於110年2月9日以每坪12.8萬之實際交
26 易價出售原所有之8筆土地，即是被告就其原所有之8筆土
27 地交易後本來就應該取得之對價，不僅未含有其他土地所
28 有人之土地價金，亦未從中賺取差價，甚至以低於估價價
29 值之金額出售之，此乃為了滿足352及354地號地主陳益民
30 與楊美容之出售條件，始於銘人公司、被告公司、陳益民
31 與楊美容共同協議後，調降被告之土地售價，讓352及354

01 地號地主獲得較高價金。

02 (三)退步言之，縱使認為原證二之同意書係有效文件，該同意
03 書不具居間契約之必要條件，且原告並無居間行為，原告
04 不得向被告請求居間報酬。再退萬步言，縱認原證二具有
05 居間契約之必要之點(假設語氣)，本件訴外人曾彭菊妹等
06 五人從未點交系爭355及356地號兩筆土地予被告，而係直
07 接移轉所有權予訴外人銘人公司，同意書之條件並未成
08 就，原告自不得請求被告給付居間報酬。

09 (四)並聲明：

10 1、原告之訴駁回。

11 2、如受不利判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

12 三、本件不爭執之事項：

13 (一)被告不爭執原證一授權書之真實性。

14 (二)被告有與系爭355、356地號土地所有權人曾彭菊妹、曾春
15 賢於110年2月4日訂立土地買賣契約書。

16 (三)被告有與352、354地號土地所有權人陳益民、楊美容於110
17 年2月1日訂立土地買賣契約書。

18 (四)被告與訴外人銘人公司於109年12月間就該公司所有334、3
19 35、336、338、348、356-1、357、357-1地號等8筆土地及
20 352、354、355、356地號土地共計12筆土地簽立第一份土
21 地購買意向書，由被告完成12筆土地整合等事宜後，另與
22 銘人公司簽訂買賣契約。嗣被告與訴外人銘人公司於110年
23 1月14日簽立12筆土地購買意向書，約定12筆土地買賣價金
24 為每坪12萬元。

25 (五)被告與訴外人銘人公司於110年2月9日簽訂12筆土地買賣契
26 約書（契約書前言記載賣方為被告公司並代理曾彭菊妹、
27 曾春賢、陳益民、楊美容、曾麒翰、曾秀英、曾秀平），
28 約定買賣標的價款為4億5,142萬6,800元(含稅)，訴外人銘
29 人公司於110年5月24日已辦妥12筆土地所有權移轉登記。

30 (六)兩造不爭執被證5不動產交易實價登錄的金額。

31 四、本件爭點：

01 (一)原告主張有仲介被告完成系爭355、356地號土地買賣契約
02 之簽訂是否實在？

03 (二)原告依據同意書第二條第1款之約定、民法第565條、第568
04 條第1項規定，請求被告給付酬金500萬元有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)原告主張有仲介被告完成系爭355、356地號土地買賣契約
07 之簽訂是否實在？

08 原告主張有仲介被告完成系爭355、356地號土地買賣契約
09 之簽訂等情，則為被告否認，並以上開情詞置辯，經查：

10 1、被告前於106年10月25日在該公司第十六屆第二次董監事聯
11 席會議時即有出售該公司8筆土地，作為辦理員工退休、資
12 遣部分員工，及償還銀行借款之用，並經鑑價公司鑑價每
13 坪價值約9.8萬，總價約20,200萬元之議案，且擬具(1)直接
14 網路銷售。(2)仲介公司銷售(3)擬出售價格訂在每坪13萬以
15 上總價26,800萬(含土地地價稅)，最後決議授權黃總經理
16 全權處理出售事宜乙節，此有被告提出該公司第十六屆第
17 二次董監事聯席會議會議記錄附卷可稽(詳本院卷二第255
18 頁)，足見被告前自106年間起即有意出售其名下所有334地
19 號等8筆位在工業區內之廠房土地，並授權被告黃總經理全
20 權處理出售事宜，洵堪認定。

21 2、又被告並不爭執原證一授權書之真實性，觀之108年12月30
22 日授權書上記載：「茲授權彭朝澄先生代表本公司辦理出
23 售土地廠房等事項之簽約，以保證買賣雙方權利及義務之
24 順利進行，並可簽定週邊土地買賣價格仲介費條件等。」
25 等情(詳本院卷一第15頁)，比對被告所有334地號等8筆土
26 地，及被告與訴外人銘人公司簽訂土地買賣契約書內有關3
27 52、354地號土地及系爭355、356地號土地所在位置之地籍
28 圖(詳本院卷一第97頁、卷一第145頁及卷二第387頁)，可
29 知被告所有334地號等8筆土地位在352、354地號土地及系
30 爭355、356地號土地北側，據原告陳稱被告所有334地號等
31 8筆土地僅能經由位於北面之336地號土地通往大明路進

01 出，大明路為3米寬度之單線道，而被告南側之系爭355、3
02 56地號土地及352、354地號土地則連接通行10米寬度且為
03 雙向道中山路，則被告所有334地號等8筆土地如能整合系
04 爭土地及352、354地號土地共同出售，衡之一般交易常
05 情，自會提高被告所有334地號等8筆土地廠房在出售時之
06 價格，被告方會授權訴外人彭朝澄在處理出售334地號等8
07 筆土地廠房事宜時，並可簽定毗鄰土地之買賣契約，及給
08 付仲介費。

09 3、再者，被告並不否認訴外人銘人公司曾於109年12月中旬寄
10 發第一份土地購買意向書予被告，表明訴外人銘人公司欲
11 取得被告所有334地號等8筆土地、系爭355、356地號土地
12 土地及352、354地號土地共計12筆土地，擬由被告完成12
13 筆土地等整合等事宜後，與訴外人銘人公司簽訂土地買賣
14 契約書(詳本院卷二第249頁至第253頁)，嗣訴外人銘人公
15 司於110年1月14日再寄發土地購買意向書予被告，表明為
16 使訴外人銘人公司取得土地所有權，被告所有334地號等8
17 筆土地未獲訴外人銘人公司事前書面同意，被告不得任意
18 處分，其餘4筆非被告所有之土地即系爭355、356地號土地
19 土地及352、354地號土地，被告應於該意向書簽訂後14天
20 內與各該土地所有權人簽署有效之土地買賣契約書，並於
21 各該契約書中約定被告得指定將各該被告取得土地直接移
22 轉登記予第三方，因前述移轉登記所生之一切規費概由被
23 告負責支付，雙方並同意12筆土地之買賣價金為每坪12萬
24 元等情，亦有被告提出該公司與訴外人銘人公司於110年1
25 月14日簽發土地購買意向書一紙附卷可佐(詳本院卷一第12
26 3頁至第131頁)，足見被告與訴外人銘人公司於109年12月
27 商洽簽訂土地購買意向書以前，就最後成交價款4億5,142
28 萬6,800元(含稅)之12筆土地買賣事宜應早有所接觸，彼此
29 估算整體土地交易價格，進行買賣條件等商議，訴外人銘
30 人公司方於其後110年1月14日簽發土地購買意向書予被告
31 同時支付500萬元予被告作為買賣訂金。

01 4、原告主張其確有仲介被告完成系爭355、356地號土地買賣
02 契約簽訂事宜，亦據證人彭朝澄於本院110年12月9日言詞
03 辯論期日到庭結證：「(問：之前在被告公司擔任何性質工
04 作?)答：我是協理，在102年退休，被告公司聘任我為董
05 事會秘書，直到110年5月離開公司。」、「(問：依照這份
06 授權書的記載，被告公司授權你代表被告公司辦理出售土
07 地、廠房的事情，並且可以簽訂週邊土地買賣的價格、仲
08 介費條件，當時有無提到仲介費的金額在什麼樣的範圍?)
09 答：當時總賣價是1億1千700多萬，按照百分之4的金額定
10 仲介費約471萬，後來我們用一坪78,000元買進土地，對公
11 司受益很多，受益5,100多萬，我為了讓這件事情可以作
12 成，所以就簽了一個同意500萬付給原告的同意書。」、「
13 「(問：你是如何跟原告接洽請他處理土地買賣事宜?)
14 答：5年前我找地主，地主都不願意賣，後來停了1、2年，
15 原告找我，問我把這件事情居間處理，我認為在有利於被
16 告公司的情況下，我可以同意。」、「(問：原告是居間處
17 理被告公司跟地主買土地的事?)答：我是代表被告公司跟
18 原告談土地的買賣事情，原告就是仲介，代表地主這
19 方。」、「(問：原告本身是否為地主?)答：不是。」、「
20 「(問：你有無跟被告公司負責人黃先生報告說是透過原告
21 去居間談土地買賣事宜?)答：有。」、「(問：何時跟黃
22 先生說?)答：我去被告公司原則是一星期上班一天，我都
23 會跟他報告土地買賣的事情。」、「(問：原證1在108年12
24 月30日訂立授權書時，就已經決定要請原告去談土地買賣
25 的事情?)答：一直都在談，因為涉及到被告公司與鄰近土
26 地進出口的事情。」、「(問：原告處理土地買賣多久的時
27 間才跟地主訂立買賣契約?)答：協調1年多，快2年。」、「
28 「(問：你跟原告在109年11月30日訂立這份同意書約定要
29 付給原告酬金500萬元，此金額有跟原告進行討論?)答：
30 有，也有跟被告公司的董事長報告過。我們取得這筆土地
31 是用1坪78,000元買，被告公司純獲利5,100多萬，所以想

01 說讓整個交易能夠儘快完成。」、「(問：你有無問過原告
02 酬金可否減少？)答：原告本來要要求超過500萬元，因為
03 我知道我們的獲利情況，我為了被告公司的利益，及把這
04 件事情圓滿處理好，我同意500萬元。」、「(問：被告公
05 司的負責人有無跟你表示要處理土地買賣的事情，最高付
06 出的仲介報酬多少錢？)答：我每次都有向董事長報告，董
07 事長說每坪賣出去的價格11萬以上就我處理，11萬以下就
08 跟他報告，後來整批賣出去，一坪賣12萬。」、「(問：地
09 主把土地賣給被告公司，有實際上把土地過戶移轉給被
10 告？)答：我知道的是被告公司與地主簽約後，後來被告把
11 土地賣給別人，地主直接把土地過戶給別人。」、「(問：
12 原告代表地主跟被告公司談，原告代表的地主為何人？)
13 答：原告是代表地主跟我談，原告代表355、356號的地
14 主。」、「(問：原告代表曾彭菊妹跟你洽談，為何願意付
15 給原告這筆錢？)答：我跟曾彭菊妹談了兩年多，他都不願
16 把土地賣給我，原告出面表示他可以來處理曾彭菊妹把土
17 地賣給被告公司，當時我已經知道銘人公司的買價，所以
18 才能夠同意要付給原告500萬元。」、「(問：這二年多
19 來，曾彭菊妹跟你談的價格都是1坪7萬8？)答：不只，她
20 有開到1坪8萬，後來是原告出面處理，才把土地壓到1坪7
21 8,000元。」、「(問：為何在109年11月30日簽訂這份同意
22 書時買賣價款都已經出來？)答：當時1坪78000元乘上總坪
23 數為1509坪，已經談妥。當時還沒簽訂正式的買賣契約，
24 因為還有牽涉到其他352、354的土地買賣，如果那兩筆土
25 地沒有買到，跟曾彭菊妹的買賣就不會生效。」、「(問：
26 你稱你與銘人公司的買賣付款，你都有經手？)答：我有審
27 閱過與銘人公司的買賣契約並跟董事長報告，錢我沒有經
28 手，是直接匯到被告公司的帳戶內。」、「(問：你沒有經
29 手，你如何知道被告公司賺了5100萬？)答：1坪買78,00
30 0，賣掉12萬，乘以坪數就知道。」、「(問：你離職前5
31 年，就你所知被告公司的財力狀況，有辦法去買355、356

01 地號？)答：當時被告公司財務狀況有困難，直接付款買不
02 起來，所以跟銘人公司談的時候，是把錢匯到被告公司的
03 專戶，付款給355、356的地主。」、「(問：如果當時被告
04 公司財務狀況有困難，為何負責人會叫你去買土地？)答：
05 是銘人公司希望被告公司把附近的土地一起整合起來賣給
06 他，銘人公司不希望直接與另外兩家公司接觸。」、
07 「(問：是因為銘人公司要求被告公司整合週邊的土地，才
08 請你去協助整合週邊的土地？)答：不是，是授權給我去整
09 合。被告公司的土地出去的馬路太小，雖然很多人來看被
10 告公司的土地，但因為馬路的關係，所以沒有人要買，後
11 來有人說出去的路要多寬，可以讓貨櫃車可以通過，我才
12 去協助討論土地整合出售的事。」、「(問：被告公司除了
13 授權你去談土地買賣的事情外，有無授權其他人去談土地
14 買賣的事？)答：有別的仲介去找董事長，董事長有寫授權
15 其他仲介可以去賣被告公司的土地，在108年時，因為有涉
16 及要去買隔壁土地的事情，需要公司出具授權書給我，隔
17 壁土地的地主才會願意跟我談價錢。」等情綦詳(詳本院卷
18 一第83頁至第89頁)，審證人彭朝澄前受僱在被告，並於10
19 2年自被告退休後，經被告聘任為董事會秘書直至110年5月
20 方未再前去被告任職，衡之一般社會常情，其應無蓄意維
21 護原告，故為不利於被告陳述之理，堪認證人彭朝澄上開
22 所述，應與實情相近，要非無據。則被告既不爭執其曾授
23 權訴外人彭朝澄代表被告辦理出售土地廠房等事項之簽
24 約，並可簽定週邊土地買賣價格仲介費條件等，已如上述，
25 則訴外人彭朝澄於109年11月30日簽訂同意書予原告記載：
26 「立同意書人：被告。被授權人：彭朝澄(以下簡稱甲
27 方)。一、不動產標示：新竹縣○○鎮○○段000○○000地號
28 土地。二、甲方購買上開標示土地二筆，甲方於本買賣中
29 除應支付買賣總價新台幣壹億壹仟柒佰柒拾陸萬貳仟元整
30 外，尚須於點交土地時另行支付下列款項1. 應支付彭新明
31 酬金伍佰萬元整。2. 應補貼賣方土地增值稅減免部分叁佰

萬元整。3. 仁愛段352、354地號土地買賣未成交時本同意書無效。三、恐口說無憑，特立此書為據。」等情(詳本院卷一第17頁)，嗣被告並與系爭355、356地號土地所有權人於110年2月4日簽訂土地買賣契約書，約定買賣標的總價款1億1,776萬2,840元，土地增值稅由買受人負擔，亦有原告提出被告與訴外人曾彭菊妹等簽訂系爭土地買賣契約書附卷為憑(詳本院卷一第19頁至第24頁)，且為被告就系爭土地買賣契約書之真實性不否認，應認原告上開主張其確有仲介被告完成系爭355、356地號土地買賣契約之簽訂，堪予採信。

- 5、至被告雖辯稱：其係於銘人公司的授權下，代理銘人公司與曾彭菊妹等五人於110年2月4日簽訂土地買賣契約，目的之一是為確保後續交易順利，二則是作為後續申請價金信託履約保證時之資金流程依據，後續並於110年2月9日整合各方土地所有人一同與銘人公司簽訂土地買賣契約。是以，本件被告自始僅為了出售土地而於各土地出賣人與銘人公司間斡旋，被告根本無購買系爭土地之意思，且本件被告為銘人公司授權之代理人而與訴外人曾彭菊妹等五人簽訂買賣契約，是土地買受人係銘人公司而非被告，原證三買賣契約之效力應直接歸於本人即銘人公司云云，惟查，被告與系爭355、356地號土地所有權人曾彭菊妹訂立土地買賣契約書時並未表明其係代理訴外人銘人公司買受系爭土地，且在與訴外人曾彭菊妹等五人簽訂系爭土地買賣契約書時，猶在特約事項記載：本案土地增值稅由買方(註：指被告)負擔乙節(詳本院卷一第23頁)，顯見被告亦認係該公司與訴外人曾彭菊妹等五人簽訂系爭土地買賣契約，方會在雙方磋商土地條件時同意由買方即被告負擔土地增值稅。參以被告與訴外人銘人公司於110年1月14日簽訂土地購買意向書時亦約定被告應於該意向書簽訂後14天內，與各該被告取得土地之所有權人簽署有效之土地買賣契約書等情(詳本院卷一第123頁)，則被告嗣與訴外人銘人公司於

110年2月9日簽訂12筆土地買賣契約書，雖契約書前言記載賣方為被告公司並代理曾彭菊妹、曾春賢、陳益民、楊美容、曾麒翰、曾秀英、曾秀平乙節，惟雙方在契約書第六條第六款約定：賣方台灣双羽電機股份有限公司聲明並擔保有權代理其餘賣方曾彭菊妹、曾春賢、陳益民、楊美容、曾麒翰、曾秀英、曾秀平等人辦理買賣標的之交易事宜，並負責統籌協助其餘賣方處理本件交易事務及得代為受領價金。台灣双羽電機股份有限公司並與其餘賣方曾彭菊妹、曾春賢、陳益民、楊美容、曾麒翰、曾秀英、曾秀平等人負連帶責任乙節(詳本院卷一第138頁)，足見被告與訴外人銘人公司於110年2月9日簽訂12筆土地買賣契約書，係在與訴外人曾彭菊妹於110年2月4日簽訂系爭土地買賣契約書之後，自不會因被告與訴外人銘人公司間之土地買賣契約書用語，影響被告與訴外人曾彭菊妹間先前就系爭土地簽訂買賣契約書，及被告在與訴外人曾彭菊妹就系爭土地簽立買賣契約後，再將系爭土地出售予訴外人銘人公司之交易外觀認定。則被告聲請本院調查訴外人曾彭菊妹等五人履約專戶之金流明細，及聲請傳喚銘人公司董事長張峰出庭證明被告並無購買系爭土地之真意，核無必要，併此敘明。

(二)原告依據同意書第二條第1款之約定、民法第565條、第568條第1項規定，請求被告給付酬金500萬元有無理由？

1、原告主張被告既授權彭朝澄與其簽立同意書約定在被告買受系爭土地後，在點交系爭土地時支付原告酬金500萬元，而被告已將系爭土地併同被告所有334地號等8筆土地，與鄰近352、354地號土地再一併出售予訴外人銘人公司，並於110年5月24日完成買賣移轉登記且點交完畢，是被告依同意書應付款之條件已經全部完成，原告自得依據同意書第二條第1款之約定、民法第565條、第568條第1項規定，請求被告給付酬金500萬元等情，並提出同意書一紙附卷為憑(詳本院卷一第17頁)，足見原告上開主張，要非無據。

01 至被告雖辯稱訴外人曾彭菊妹等五人從未點交系爭355及35
02 6地號兩筆土地予被告，而係直接移轉所有權予訴外人銘人
03 公司，同意書之條件並未成就，原告自不得請求被告給付
04 居間報酬云云，惟查，被告與訴外人曾彭菊妹等五人簽立
05 之土地買賣契約書第九條土地點交記載：．．．四、買賣
06 雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記
07 或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，但雙方同意點交日
08 最遲不得逾110年3月31日乙節(詳本院卷一第22頁)，且被
09 告有權逕行指定或變更買賣標的產權移轉登記之名義人(詳
10 本院卷一第21頁)，而被告與訴外人銘人公司簽訂土地買賣
11 契約書第七條亦約定：「一、本約買賣標的雙方應於產權
12 移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記及塗銷等作業
13 無誤後辦理點交(若因相關作業延遲者，最遲不得於110年5
14 月31日)同時買方應履行全部價金之給付。．．．」等情
15 (詳本院卷一第139頁)，而被告既否認訴外人銘人公司已
16 移轉登記取得12筆土地，並已支付本件12筆土地全部買賣
17 價款(詳本院卷一第157頁及卷二第65頁)，則原告主張同意
18 書之條件業已成就，原告得請求被告給付居間報酬500萬
19 元，即屬有據。

- 20 2、被告雖另辯稱其實際上並未賺有任何價差，證人彭朝澄所
21 稱之5,100萬元差額，最後皆用於協助銘人公司依與各地主
22 事前協議，將款項分配予352及354地號地主陳益民與楊美
23 容，同意書給付條件並未成就云云，惟查，被告所有334地
24 號等8筆土地價值本有差距，此有被告8筆土地登記謄本記
25 載每平方公尺公告土地現值附卷可佐(詳本院卷二第307頁
26 至第337頁)，而被告土地中公告現值最高之334、338地號
27 土地位在鄰北側大明路處(詳本院卷二第387頁)，面積僅4
28 3、27平方公尺，相較8筆土地合計面積6,804平方公尺比例
29 甚微，至本件鄰近南側中山路352及354地號地主以每坪單
30 價近30萬元成交，系爭土地則以每坪不計增值稅單價78,00
31 0元成交，總計銘人公司購買12筆土地面積12,436平方公尺

01 即3,761.89坪，買賣總價款4億5,142萬6,800元(含稅)，每
02 坪單價為12萬元(詳本院卷二第63頁)，亦與證人彭朝澄上
03 開證述系爭土地地主原開價每坪8萬元，經原告處理始願以
04 每坪78,000元出售，且被告董事長表示每坪賣出去價格11
05 萬元以上由其處理，其認被告在本件交易以每坪78,000元
06 價格買入系爭土地，再以每坪均價12萬元出售系爭土地係
07 有獲利等情相近，至被告願整合系爭土地併同鄰近352、35
08 4等地號土地出售予訴外人銘人公司，或係為圖己身得順利
09 將所有334地號等8筆廣大土地以較高均價出售予訴外人銘
10 人公司，此參被告就8筆土地取得之買賣價款2億6,331萬7,
11 463元並非區區小數，亦係因原告居間被告與系爭355、356
12 地號土地所有權人完成買賣契約之簽訂，被告方得完成整
13 合系爭土地出售交易予訴外人銘人公司，則被告上開抗辯
14 其並未自本件交易獲利，不應給付原告同意書中記載酬金
15 云云，要難採信。

16 (三)從而，原告依據同意書第二條第1款之約定、民法第565
17 條、第568條第1項規定，請求被告給付原告居間被告完成
18 系爭355、356地號土地買賣契約之簽訂酬金500萬元，及自
19 起訴狀繕本送達翌日即110年10月20日起至清償日止，按年
20 息百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許。

21 六、假執行之宣告：

22 兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
23 告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
24 之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
26 據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論
27 述，併此敘明。

28 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
29 第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
31 民事第二庭法 官 王佳惠

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 1 月 28 日

05 書 記 官 黃伊婕