

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第398號

原告 仲量聯行股份有限公司

法定代理人 Alexander Thomas BARNES

訴訟代理人 謝文欽律師

王師凱律師

鄭育穎律師

被告 太和開發企業股份有限公司

法定代理人 袁小羊

訴訟代理人 劉立鳳律師

複代理人 劉樹志律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年10月1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：

按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人原為李倩玲，於審理時變更為Alexander Thomas BARNES，並具狀聲明承受訴訟（見本院卷第176頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

01 (一)被告就其所有坐落於臺北市○○區○○路○○段00○○0000地
02 號土地、門牌號碼臺北市○○區○○路000號10樓、10樓之
03 1、364號及366號建物、停車位22位暨建物基地之應有部分
04 (下稱合稱系爭不動產)，於民國112年6月26日與原告簽訂
05 不動產專任委託銷售及出租契約(下稱系爭契約)，專任委
06 託原告銷售系爭不動產，委任期間自112年6月26日起至同年
07 9月25日止(系爭契約第2條)，雙方約定委任人即被告不得
08 直接或間接自行或委任第三人銷售或出租系爭不動產(系爭
09 契約第3條)，以及委任人即被告若於委任期間屆滿後2個月
10 內逕與原告曾經介紹之客戶資料內之客戶成交者，被告仍應
11 給付原告服務報酬(系爭契約第6條第3項)，以保障原告之
12 權益。

13 (二)原告於系爭契約委任期間，依契約本旨向被告提出系爭不動
14 產之租售價建議、週遭辦公大樓市場行情分析、行銷策略計
15 畫、本委託案定期銷售進度等事項之報告，更拜訪雙北地區
16 各行產業潛在買家進行推介服務，拜訪多家潛在買受人，詢
17 問渠等是否有購買意願，足證原告對本委託案盡心盡力、致
18 力推介委託標的。又原告曾於112年7月6日以電話聯繫委託
19 標的潛在買家即訴外人全科科技股份有限公司(下稱全科科
20 技公司)，經全科科技公司表示有意願進一步評估後，原告
21 復於同日以電子郵件寄送系爭不動產介紹予全科科技公司，
22 原告並於同年7月14日，於本案銷售專案之進度報告中，明
23 確記載全科科技公司係有意願買受系爭不動產之潛在買家。

24 (三)原告於系爭契約委任期間將屆時，曾詢問被告是否續約，被
25 告即多所推延，詎料，被告竟於系爭契約屆滿後未達2個月
26 之期間即112年11月9日，逕自與全科科技公司以4億2,300萬
27 元之價金就系爭不動產成立買賣契約，並於同年11月30日完
28 成不動產移轉登記，全科科技公司為上市公司，取得不動產
29 應經過相當期間之評估並遵循嚴格之內控程序，是全科科技
30 公司購買系爭不動產，與被告應早有接觸並協商，惟被告並
31 未告知原告，直至將系爭不動產出售予全科科技公司後，原

01 告始自公開資訊得知上開交易事實，依系爭契約第6條第3項
02 之約定，被告仍應給付原告服務報酬。原告分別於112年12
03 月5日、113年2月6日函請被告依約給付成交價格1.5%計算之
04 報酬，然均未獲被告善意回應，為此依系爭契約第6條第1
05 項、第3項法律關係提起本訴等語。並聲明：1.被告應給付
06 原告666萬2,250元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告
08 假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)兩造簽訂之系爭契約第6條第3項固約定：「於委任期間，受
11 任人（即原告）已提供委任人（即被告）曾經介紹之客戶資
12 料，而委託人於委任期間屆滿後2個月內，逕與該資料內之
13 客戶成交者，委任人應交付服務報酬」，然如原告所陳，全
14 科科技公司就購買系爭不動產一事，與被告早有接觸並協
15 商，因被告取得系爭不動產所有權登記後即空置已久，而全
16 科科技公司恰巧設於同一廠辦建築360號9樓，雙方為上下層
17 鄰居多年，故全科科技公司早在兩造間簽訂系爭契約前，即
18 曾與被告洽詢購買事宜，僅因雙方就買賣價格並無交集而未
19 能成約。

20 (二)原告於系爭契約期間，未曾提出Line對話紀錄、成交行情、
21 行銷策略及進度報告等資料予被告。尤其原告所提之進度報
22 告，其中僅僅載明買方名單：編號1為中國人壽保險公司、
23 編號2為金融業、編號3為全科科技公司，而說明欄均為「會
24 評估」，其餘編號4以後之公司均為「沒有需求」，該資料
25 是否為事後偽造即非無疑。且原告所提之資料，其內部之資
26 訊遠不及被告前與全科科技公司接觸時所瞭解該公司購買意
27 願之相關細節，故被告並非因原告交付之進度報告（被告否
28 認原告曾交付），而知悉有潛在買家全科科技公司存在，亦
29 並未利用原告提供之客戶資料，於委託銷售期間屆滿後與全
30 科科技公司達成系爭不動產之買賣契約等語，資為抗辯。並
31 聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告主張兩造於民國112年6月26日簽訂系爭契約，專任委託
04 原告銷售系爭不動產，委任期間自112年6月26日起至同年9
05 月25日止，雙方約定委任人即被告不得直接或間接自行或委
06 任第三人銷售或出租系爭不動產，以及委任人即被告若於委
07 任期間屆滿後2個月內逕與原告曾經介紹之客戶資料內之客
08 戶成交者，被告仍應給付原告服務報酬，於系爭契約屆滿後
09 未達2個月之期間即112年11月9日，原告與全科科技公司以4
10 億2,300萬元之價金就系爭不動產成立買賣契約，並於同年1
11 1月30日完成不動產移轉登記等情，為被告所不爭執，原告
12 此部分主張應堪信信為真實。惟就原告主張全科科技公司為
13 其委任期間中介紹之客戶，被告與全科科技就系爭不動產之
14 買賣，有違系爭契約之約定一節，則為被告所否認，並以前
15 詞置辯。

16 (二)依系爭契約第3條約定：「服務內容：委任人（即被告）同
17 意於上述委任期間專任委託受任人（即原告）進行標的物1
18 之銷售、標的物2之出租及銷售，委任人不得直接或間接自
19 行或委任第三人銷售或出租標的物1及標的物2」，約定被告
20 委任原告處理系爭不動產之銷售事宜。原告主張於委任期間
21 中，先後透過羅珮玉轉交112年7月14日進度報告、112年10
22 月24日內湖科技園區成交行情、委託標的物行銷策略、112
23 年10月25日進度報告予何怡俐，再由何怡俐轉交上開資料予
24 被告法定代理人袁小羊等情。何怡俐雖於審理中證稱其未在
25 被告公司任職，未將上開資料交付婆婆袁小羊等語（見本院
26 卷第212、214頁筆錄）。惟據證人羅珮玉於審理中證稱：何
27 怡俐還沒結婚他們就認識了，伊與何怡俐是朋友，因為伊從
28 事不動產買賣的仲介顧問，所以何怡俐才找伊，袁小羊因為
29 疫情關係不太見其他人，因為沒有打疫苗，所以都要透過何
30 怡俐，伊介紹原告公司張協理與何怡俐認識，之後被告公司
31 委託原告公司去協助賣內湖瑞光路10樓、11樓辦公樓的房

01 子，原告公司給伊合約，針對合約何怡俐說她的婆婆有意
02 見，由伊修改後再傳給何怡俐，何怡俐他們確定沒有問題
03 後，伊才用LINE傳給原告公司張協理，傳過去後雙方有一些
04 修改，修改幾次到沒有問題才簽名，中間修改都是透過伊，
05 最後定案是由原告公司把契約書寄到被告公司所在地忠義
06 街，由他們雙方書面往來簽的，因為要提供地址給原告公司
07 寄給被告公司，原告公司簽完後再請快遞公司去收，之所以
08 知道是因為要透過伊聯絡張協理與何怡俐，原告公司有把原
09 證5、6這兩份進度報告交給伊，收到報告後有轉交給何怡
10 俐，原證5轉給何怡俐後，何怡俐說沒有需求的比較多，伊
11 有跟何怡俐說原告公司之後還會再去接觸其他公司，中間有
12 三間公司有興趣，何怡俐希望繼續接觸，後續何怡俐有問說
13 這三間有沒有反應，後續有沒有去接觸其他的公司，原證6
14 是因為沒有什麼進度，請原告公司提出有無其他行銷方法，
15 因為何怡俐說這樣進度沒有後續，就請原告公司再討論有無
16 其他行銷方式，這是原告公司之後給伊，而第九頁以下（即
17 本院卷第227-239頁）間的對話為伊與何怡俐關於兩造間就系
18 爭契約的議約及履行的經過等語（見本院卷第205-211頁筆
19 錄），可證被告法定代理人袁小羊透過何怡俐、羅珮玉與原
20 告接洽，及於委任期間中傳遞委託銷售系爭不動產相關訊息
21 資料。參以卷附證人羅珮玉與何怡俐間之對話內容簡訊（本
22 院卷第227-239頁），可認原告主張將相關銷售資料交予被
23 告等情，應可採信。

24 (三)依卷附112年7月14日內湖科技園區E-Park 10&11樓進度報告
25 （本院卷第40-43頁），於買方名單欄中記載「全科科技公
26 司：會評估」，表明全科科技公司評估購買系爭不動產，而
27 屬潛在買家等情，並提出寄與全科科技公司職員蔡依珊之原
28 證8電子郵件為證（本院卷第52頁）。惟據全科科技公司資
29 深副總經理兼營運長沈國麟於審理中證稱：10月底就有一些
30 討論，在10月底、11月初正式成立專案小組處理這件買賣，
31 由伊負責這個工作，首先評估公司內部資源，與財務、行政

01 協調這部分的工作，瞭解行情以判斷對方價格是否合理，與
02 董事長、總經理報告後，從而獲得授權與對方進行協商，就
03 伊所知公司是經由行政副總王敏慧的同學告知這個訊息，透
04 過行政副總王敏慧的同學與對方協商，王副總的同學只是居
05 中做訊息傳達，最後定案還是我們雙方見面定案等語（見本
06 院卷第421-424頁筆錄）；另據證人全科科技公司職員蔡依
07 珊於審理中證稱：112年7月當時的工作內容是總機、前台，
08 負責接聽電話、一般行政事務及訪客接待，原證8電子郵件
09 的電子信箱是伊的，因每天會接收到的信件及來電很多，無
10 法鉅細靡遺的回覆，只能制式化的回覆，所以沒有印象有無
11 收到這封信件，關於寄到全科科技公司相關資料部分，不一
12 定是伊負責收受，是樓下管理員簽收後再分送給前台，拿到
13 資料後不會拆開信件，只會依照來信機關分送給相關部門，
14 如果是廣告就會直接丟掉，寄給伊的電子郵件，廣告信件不
15 會點開，伊會直接刪掉，如果是商業信件，不是專門給伊的
16 信件，伊就會略過等語（見本院卷第419-420頁筆錄）。從
17 證人沈國麟、蔡依珊之證述內容，關於原告寄予證人蔡依珊
18 之電子郵件，證人蔡依珊並未轉交全科科技公司管理階層人
19 員評估，從上開電子郵件之內容記載內容：「您好，我是剛
20 才致電給您的仲量聯行Sherry。我們受業主轉任委託代為處
21 分內湖E Park大樓10樓及11樓的單位，物件資料請詳見附
22 件。如果您有任何問題或想看現場，請不吝隨時與我聯絡」
23 等語。表明代業主處理系爭不動產之訊息等語，惟未據蔡依
24 珊轉交公司內部相關人員進行評估，此可從原告僅提出原證
25 8之電子郵件外，並無全科科技公司相關回覆訊息資料可
26 知，顯見蔡依珊將原證8之電子郵件當作廣告信件處理，全
27 科科技公司管理階層並無知悉原告代為處理系爭不動產之訊
28 息，原告於112年7月14日內湖科技園區E-Park 10&11樓進度
29 報告中買方名單欄中記載「全科科技公司：會評估」等語，
30 顯與實情不符。

31 (四)再據證人即全科科技公司總管理處副總經理王敏慧於審理中

01 證稱：全科科技公司與被告公司是鄰居，全科科技公司因為
02 發展需要，一直有在注意公司附近的辦公室處所，在112年
03 普渡期間有機會與其他樓層公司的員工碰面交流，其他樓層
04 公司的員工有跟他們說過，他們老闆有去跟被告公司出價，
05 但被告公司還是不賣，伊是透過同學林嘉瑞告訴伊，袁小姐
06 是林瑞嘉母親的世交，才得知要賣辦公室，會提到這個是因
07 為有訊息得知樓上兩層樓要賣，但一直沒有管道瞭解，林嘉
08 瑞跟伊說樓上這次是真的要賣了，伊知道之後就請林嘉瑞負
09 責幫他們處理，但後來林嘉瑞也沒有給確知的內容，直到伊
10 去林嘉瑞的珠寶店，在珠寶店碰到袁小姐，林嘉瑞介紹認
11 識，林嘉瑞事後跟伊說袁小姐這次是真的要賣房子，林嘉瑞
12 說可以安排去看房子，只記得是112年普渡以後的事，詳細
13 時間可能是年底，林嘉瑞說可以帶他們去看房子了，當時有
14 董事長、總經理、營運長、財務長等高階主管一起上樓去
15 看，看屋時袁小姐不在，但有太和開發公司的人在，看完房
16 子後林嘉瑞說屋主想要賣，好像是一坪90幾萬，林嘉瑞說如
17 果真的有意願的話，願意跟屋主袁小姐協調降價賣，公司內
18 部有召開會議討論是否真的要買，討論結果是決定給林嘉瑞
19 一個價錢範圍，去跟屋主袁小姐談，因為還需要鑑價及召開
20 董事會，董事會召開後確定要買，但只授權董事長一個價錢
21 範圍，經過林嘉瑞協調，最後有談成等語（見本院卷第465-
22 467頁筆錄）；及證人林嘉瑞於審理中證稱：伊認識被告公
23 司負責人袁小羊，認識超過15年了，他是母親的朋友，算是
24 伊經營的珠寶店的客戶，王敏慧是臺大EMBA學姐，認識也超
25 過15年了，之前也有去過被告公司內湖瑞光路的辦公室，才
26 知道有這個物件，因為剛好有一次跟王敏慧吃飯聊天，公司
27 營業想要擴大，想要買辦公室，伊就問王敏慧他們公司在什
28 麼地方，然後發現剛好跟袁小姐辦公室在同一棟大樓，所以
29 伊就跟王敏慧說如果有需要，伊可以介紹樓上屋主給她認
30 識，就約袁小羊跟王敏慧在伊的公司碰面，碰面後袁小羊就
31 跟王敏慧介紹物件，王敏慧覺得很適合，他們後續就繼續

01 談，就這樣促成交易，協商過程袁小羊有先開價，王敏慧跟
02 全科科技公司財務商量過，也回覆了一個價格，因為中間有
03 差距，伊就盡量促成雙方，後來因為還是有點差距，伊為了
04 要促成他們成交，因賣方不願意降價，所以就跟買方說可以
05 減少仲介費用，來促成他們成交，也沒有跟賣方收仲介費用
06 等語（見本院卷第517-518頁筆錄）。就系爭不動產之買
07 賣，證人王敏慧、林嘉瑞證述係經由林嘉瑞介紹，王敏慧將
08 訊息告知全科科技公司，經全科科技公司內部評估後決定等
09 情，而與原告無涉。

10 (五)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。可知居間契約分為報
12 告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。前者是指居
13 間人只負責向委託人報告訂約的機會，而後者則是指居間人
14 不僅報告機會，更要協助促成契約的成立。雖依系爭契約第
15 6條第3項約定：「於委任期間內，受任人已提供委任人曾經
16 介紹之客戶資料，而委託人於委任期間屆滿後2個月內，逕
17 與該資料內之客戶成交者，委任人應支付服務報酬」。而依
18 前述，原告雖寄發電子郵件與全科科技公司蔡依珊，表達受
19 託代為處分系爭不動產之意旨，但蔡依珊未將此資訊轉陳公
20 司內部經營階層，在未有全科科技公司評估回覆情形下，原
21 告逕將全科科技公司列為有評估意願，將之記載於112年7月
22 14日內湖科技園區E-Park 10&11樓進度報告，此部分記載已
23 有不實。而被告經由林嘉瑞之介紹與全科科技公司接洽，亦
24 非基於原告之進度報告記載而來。全科科技公司從無向原告
25 表示是否評估購買系爭不動產之意願，顯非原告接洽之客
26 戶，原告因未就真實訂約機會報告被告，既未履行其居間之
27 義務，尚難認被告雖於系爭契約屆滿後2個月內與全科科技
28 公司就系爭不動產成立買賣，有違系爭契約第6條第3項之約
29 定。

30 四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第3項約定及居間法律關
31 係，請求被告給付666萬2,250元及遲延利息，均無理由，應

01 予駁回。由原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，
02 應併予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
04 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
05 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

06 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

09 民事第四庭

10 法 官 辜 漢 忠

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
14 命補正逕行駁回上訴。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

16 書記官 林 蓓 娟