

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第287號

原告 上程開發有限公司

法定代理人 劉沅霖

訴訟代理人 陳啟弘律師

鄭克盛律師

被告 新美齊股份有限公司

法定代理人 林傳捷

訴訟代理人 簡炎申律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國115年4月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰參拾肆萬元，及自民國一一
四年三月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
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伍佰壹拾伍萬元為被告供擔保
後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰參拾肆萬元為原
告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
項第3款定有明文。本件原告訴之聲明第1項原為：被告應給付
原告新臺幣（下同）1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第10
02 頁）。嗣擴張請求金額為1,534萬元（本院卷第438頁）。經核
03 原告訴之聲明變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首開法
04 條規定，應予准許。

05 貳、實體事項

06 一、原告起訴主張：

07 （一）兩造於民國111年12月26日以口頭成立居間契約，由原告
08 為被告居間向訴外人劉祖德就其共有新北市○○區○○段
09 000○○000地號土地（下合稱系爭土地）成立合建契約，居
10 間報酬則以劉祖德就系爭土地應有部分價值1%計算。嗣劉
11 祖德與被告於112年5月18日簽立合作興建契約書（下稱系
12 爭契約），雖於113年6月14日經劉祖德解除系爭契約，然
13 被告既因原告之居間行為而與劉祖德簽約，其依法仍應給
14 付居間報酬，爰依民法第568條第1項規定，請求被告給付
15 依劉祖德就系爭土地應有部分價值1%計算之居間報酬等
16 語。

17 （二）並聲明：

18 1. 被告應給付原告1,534萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

20 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯則以：

22 （一）原告僅係受劉祖德委任，代理劉祖德與被告磋商簽立系爭
23 契約，兩造間並無成立居間契約，亦未曾約定居間報酬之
24 數額，是原告向被告請求居間報酬，並無理由等語，資為
25 抗辯。

26 （二）並聲明：

27 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院得心證之理由：

30 （一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
31 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定

有明文。經查：

1. 劉祖德為系爭土地之共有人，兩造前於111年12月26日召開會議，與會者有原告之法定代理人劉沅霖及被告之總經理紀榮村、經理黃謙、訴外人宜鋼股份有限公司之董事長特助賴仁德，商討被告向劉祖德就系爭土地進行合建事宜，嗣被告與劉祖德於112年5月18日簽立系爭契約，並經劉祖德於113年6月14日解除契約等情，為兩造所不爭執（本院卷第435頁），是此部分事實，應堪認定。
2. 證人黃謙證稱：之前因被告與劉祖德簽立系爭契約而認識劉沅霖，一開始是透過劉沅霖介紹劉祖德給被告，他是透過證人賴仁德找到我們董事長，我們董事長指派我及證人紀榮村接手…劉沅霖在簽約過程中是擔任居間、仲介的角色，被告公司的需求都是透過劉沅霖向劉祖德提出，在洽談合建或購買系爭土地之過程中，如果被告或劉祖德有意見，就會由劉沅霖去協調等語（本院卷第264-266頁）。證人賴仁德證稱：111年中劉沅霖有來找我們公司，因為我們之前做過建設，他說系爭土地地主想要合建開發，地主的太太是他同學，因為被告是我們的業主，我們就介紹給劉沅霖…111年12月26日在被告公司紀榮村的辦公室，有我、劉沅霖、黃謙、紀榮村在場，就先把劉祖德就系爭土地應有部分3分之1用合建契約來簽訂，另外3分之2再想辦法…劉沅霖一開始來找我的時候有討論過，有請我推薦好的建商，他要來賺居間報酬等語（本院卷第273-274頁）。證人紀榮村證稱：當初是宜鋼公司賴特助帶著劉沅霖來我們公司談土地開發，董事長有告知我，因為我是總經理就由我來處理，我再指派開發處同仁黃謙來處理後續事宜…嚴格來說我跟劉沅霖並沒有完全討論到整個報酬條件，在我們行業他帶著案子來，談到有明確狀況，物權可以取得的時候才會談論到報酬的細節，在過程中先努力了3分之1土地的部分，另外3分之2還在努力，所以就沒有談到具體的報酬事宜，因為在業界是要把所有事情都完成。

所有權的部分都談好簽約，才會談到居間報酬的細節等語（本院卷第276-277頁）。

3. 依上開證人之證詞，證人黃謙及證人賴仁德均證稱劉沅霖係為被告居間向劉祖德購買系爭土地；證人紀榮村雖稱被告未與劉沅霖就居間報酬達成合意，然亦未否認劉沅霖有為被告就系爭契約進行居間行為，揆諸首開條文規定，兩造間確實有於111年12月26日成立居間契約之事實，應堪認定。是被告抗辯稱：原告僅係受劉祖德委任，代理劉祖德與被告磋商簽立系爭契約云云，顯屬無據。

（二）次按依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事決定之（最高法院96年度台上字第2749號判決意旨參照）。經查：

1. 證人黃謙證稱：我有代表被告跟劉沅霖討論過要支付仲介佣金的事，但沒有簽契約…紀榮村有請我跟劉沅霖討論居間報酬，哪天我忘記了，是在劉沅霖的車上，我問他對佣金有無想法，是以土地成交價格1%計算居間報酬，還是以合建成立後取得房屋之價值回推土地價格之1%計算報酬，是我跟他表達這兩種計算方式…劉沅霖表示就照一般交易習慣，就是以土地成交金額的1%。我把他的意見帶回公司跟紀榮村表達，所以後來其中一次會議中紀榮村有當面問劉沅霖這個問題，劉沅霖也是這樣回的，紀榮村當場沒有多說甚麼，但我覺得他是點頭示意等語（本院卷第266-270頁）。證人賴仁德證稱：我們幾個人是第一次一起在111年12月26日討論居間報酬，因為確定要簽系爭契約，所以那天才有討論…紀榮村有問對於簽立系爭土地應有部分3分之1之合建契約居間報酬有無特別看法，劉沅霖說就照

01 一般行情1%計算，但沒有說是什麼的1%，我們行業的規則
02 大部分就是按土地價值計算，除非有特別約定，紀榮村沒
03 有特別回答，就決定繼續就系爭土地應有部分3分之1進行
04 合建契約等語（本院卷第273-274頁）。證人紀榮村證
05 稱：劉沅霖有回答我居間報酬是1%，但我沒有再多說什
06 麼，後續就繼續針對系爭土地的開發案協調等語（本院卷
07 第277頁）。

08 2. 依上開證人之證詞，證人黃謙及賴仁德均證稱劉沅霖向證
09 人紀榮村表示居間報酬以土地成交價格1%計算。且證人均
10 稱於劉沅霖向紀榮村為上開表示後，紀榮村雖未明確承
11 諾，然兩造仍持續就系爭土地之開發案進行協調；參以後
12 續被告即於112年5月18日與劉祖德簽立系爭契約，則依被
13 告繼續由劉沅霖居間與劉祖德協調，進而簽立系爭契約之
14 行為，堪認被告就劉沅霖提出居間報酬數額之要約，確實
15 有可認為承諾之事實，否則被告當會立時就劉沅霖提出之
16 數額表達異議，或因居間報酬未能達成何意而請求劉沅霖
17 終止居間行為。是揆諸上開法條規定及最高法院判決要
18 旨，原告主張兩造合意以劉祖德就系爭土地應有部分3分
19 之1價值之1%為居間報酬，洵屬有據。

20 3. 又劉祖德就系爭土地之應有部分為3分之1，且兩造同意以
21 該部分於111年12月26日之價值為計算基礎，經本院送請
22 鑑定系爭土地之應有部分3分之1於111年12月26日之價值
23 為15億3,450萬781元，有鑑定報告附卷可參，是其價值之
24 1%應為1,534萬5,008元【計算式：15億3,450萬781元×
25 1%，元以下四捨五入】，則原告依民法第568條第1項規
26 定，請求被告給付1,534萬元，自屬有據。

27 （三）另按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請
28 求報酬；未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目
29 表者，按照習慣給付，民法第568條第1項、第566條第2項
30 分別定有明文。又居間人於契約因其媒介而成立時，即得
31 請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響

（最高法院70年度台上字第787號判決意旨參照）。經
查：被告既已與劉祖德簽立系爭契約，堪認原告已完成其
居間義務；縱劉祖德嗣後向被告解除系爭契約，亦不影響
原告對被告之報酬請求權。揆諸上開說明，被告抗辯稱：
因系爭契約經劉祖德解除，合建事業未完成，原告不得請
求報酬云云，亦屬無據。

四、從而，原告依民法第568條第1項規定，請求被告應給付原告
1,534萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月3日（本院
卷第86頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息，為有理由，應予准許。

五、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核
均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
民事第三庭 法 官 楊忠霖

以上正本係照原本作成。

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
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
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
書記官 賴怡婷