

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

111年度營簡字第476號

原告 陳紀懋

原告 陳麗容

被告 鈺鈴實業有限公司

兼上1人

法定代理人 黃鈴惠

上列當事人間請求履行契約等，經本院於民國112年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鈺鈴實業有限公司應給付原告陳紀懋、陳麗容各新臺幣25萬元，及均自民國111年5月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告鈺鈴實業有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。但被告鈺鈴實業有限公司如各以新臺幣25萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。本件起訴時原告僅陳紀懋1人，嗣於民國112年1月4日具狀追加陳麗容為原告（見本院卷第129頁），本院審酌原告起訴時即主張係由陳紀懋及陳麗容同居間土地買賣事宜，追加原告後，所據以請求被告給付者仍為同一事實，其請求之基礎事

實與原起訴同一，而兩造之爭執點仍為兩造間有無居間仲介契約之合意存在，亦與原起訴爭點相同，是認追加原告陳麗容，與原訴請求之基礎事實同一且不甚礙被告之防禦及訴訟終結，合於首揭規定，而予准許。

二、又原告於112年1月10日具狀追加訴外人鈺鈴實業有限公司（下稱鈺鈴公司）為被告，並於112年2月22日言詞辯論期日確認鈺鈴公司為先位訴訟之被告，被告黃鈴鈺為備位被告，先位聲明：請求被告鈺鈴公司應給付原告2人各新臺幣（下同）25萬元（見本院卷178頁），其請求之基礎事實均係基於原告與被告間之居間仲介契約之法律關係請求，二者基礎事實均相同，且原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，雖被告黃鈴惠不同意追加，惟本院認仍應准予追加，以符訴訟經濟原則，亦先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告2人於109年8月間居間介紹訴外人柏楊建設股份有限公司（下稱柏楊公司）、一德開發建設有限公司（下稱一德公司）所有坐落臺南市安南區神榕段681、681-1、681-2、683、684、688、683-1地號等7筆土地（下稱系爭7筆土地）之買賣機會給訴外人田圓建設開發有限公司（下稱田圓公司），經田圓公司實際負責人林招生同意給付居間報酬60萬元，嗣田圓公司與被告鈺鈴公司合意共同買受系爭7筆土地，並已於109年8月1日與土地所有權人就系爭7筆土地訂立土地買賣契約書，田圓公司與被告鈺鈴公司並於同年9月21日書立共同購買同意書，嗣因田圓公司資金不夠，田圓公司將其一半之購買權利及應給付仲介報酬之義務均由訴外人陳來春承受，經三方同意後，由田圓公司於109年11月7日先解除原訂立之不動產買賣合約欲改由陳來春承受，但被告黃鈴惠表示要獨立購買全部土地及負擔上開給付報酬義務，經三方於109年12月20日在原告陳麗容事務所合意全部買受權利及給付報酬義務均由買受人承受後，已由被告鈺鈴公司單獨買受系爭7筆土地，並完成所有權移轉登

01 記，惟被告於上開土地買賣完成後，僅給付介紹費10萬元給
02 原告陳麗容，其餘50萬元介紹費竟拒不給付，原告爰依居間
03 仲介土地買賣之法律關係，請求被告給付其餘之50萬元仲介
04 報酬等語。並先位聲明請求被告鈺鈴公司、備位聲明請求被
05 告黃鈴惠應給付原告陳紀懋、陳麗容各25萬元，及均自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
07 息；願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則答辯略以：

09 (一)被告與原告間並無何居間契約存在，被告購買系爭7筆土地
10 過程並未見過原告陳紀懋，系爭7筆土地係被告向被告黃鈴
11 惠之朋友即訴外人林招生所經營之田園公司購買2分之1應有
12 部分，並由被告鈺鈴公司與田園公司簽立共同購買同意書，
13 嗣後簽約當日才知悉田園公司欲將其權益移交給訴外人陳來
14 春，被告黃鈴惠無從選擇乃給付現金300萬元給訴外人陳來
15 春而由被告鈺鈴公司購買全部土地。簽約過程原告陳麗容有
16 告知被告黃鈴惠應給付之買賣總價應包含每坪2,000元之仲
17 介費，仲介費是100萬元，但並未告知被告黃鈴惠仲介費是
18 要付給何人。

19 (二)被告是直接向田園公司的林招生購買其一半的權利，被告已
20 將仲介費100萬元以公司支票交付給林招生，被告與原告間
21 並無任何直接關係存在，原告要求被告給付仲介費並無理
22 由。

23 (三)原告是將土地先介紹給田園公司代理人林挺生購買，並非是
24 被告黃鈴惠先行購買，被告黃鈴惠與原告並無任何契約存
25 在，且被告黃鈴惠與田園公司是持分股東本有優先購買權，
26 彼此認識，更不需要仲介，原告並未提供服務，原告請求被
27 告給付仲介報酬並無理由等語。

28 (四)並聲明：原告之訴駁回。

29 三、本件經與兩造協議整理不爭執事項及爭執事項如下（見本院
30 卷第116頁至117頁）：

31 (一)兩造不爭執之事項：

01 1.原告陳紀懋及陳麗容於109年間有向訴外人田圓公司的林招
02 生報告系爭7筆土地之訂約機會及媒介訂約，被告鈺鈴公司
03 於109年9月21日與田圓公司簽立同意書同意要共同以總價4
04 2,130,000元購買上開土地，有田圓公司與被告鈺鈴公司於1
05 09年9月21日所簽立之同意書乙份附於調字卷第27頁可憑。

06 2.被告鈺鈴公司與訴外人田圓公司（負責人林娃秀）代理人林
07 招生、柏楊公司、一德公司於109年11月7日有簽立如本院卷
08 第89頁之解除不動產買賣契約書（內容載明雙方於109年8月
09 1日就系爭7筆土地訂立之土地買賣契約書經雙方同意解
10 除）。

11 3.被告黃鈴惠於109年12月21日有交付發票人鈺鈴公司，面額
12 3,588,000元之支票予訴外人陳來春及面額100萬元之支票予
13 訴外人林招生。

14 4.被告鈺鈴公司於110年2月8日有與訴外人柏楊公司就683、68
15 4、688、683-1地號4筆土地簽訂如本院卷第79頁之增補契約
16 （載明雙方於109年11月7日訂立之不動產買賣契約書變更以
17 13,153,000元成交等語）

18 5.系爭7筆土地確已由被告鈺鈴公司為單一之買受人與柏楊公
19 司、一德公司簽立買賣契約，並已辦理所有權移轉登記為被
20 告鈺鈴公司單獨所有完畢。

21 6.系爭7筆土地買賣完成後，被告黃鈴惠有以被告鈺鈴公司名
22 義給付陳麗容仲介費10萬元。

23 (二)爭執事項：原告依居間仲介契約請求被告給付報酬50萬元，
24 是否有理由？

25 四、本院之判斷：

26 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
27 即為成立；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
28 之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，
29 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；又
30 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
31 酬，此民法第153條第1項、第565條、第568條第1項分別定

有明文。

(二)原告主張其2人於109年8月間共同介紹訴外人田圓公司購買系爭7筆土地及簽約，嗣田圓公司再邀同被告鈺鈴公司共同買受系爭7筆土地後，又將2分之1之購買權利讓與訴外人陳來春承受，其後又經田圓公司、陳來春及被告鈺鈴公司三方同意，由被告鈺鈴公司單獨買受系爭7筆土地，嗣被告鈺鈴公司已於110年2月間與系爭7筆土地所有權人訂約完成並取得系爭7筆土地所有權等情，業據提出系爭7筆土地登記第一類謄本、地籍異動索引、田圓公司與被告鈺鈴公司同意書、被告鈺鈴公司與柏楊公司簽立之土地買賣契約書、解除不動產買賣契約書等件為證，且為被告所不爭執，詳如不爭執事項所示，自屬事實。又原告主張其2人為田圓公司報告系爭7筆土地訂約之機會及媒介訂約時，與田圓公司實際負責人林招生有達成應由買受人給付報酬60萬元之合意，嗣由共同買受之被告鈺鈴公司同意承受一半權利義務，其後田圓公司又將其一半之權利義務讓與陳來春承受，其後則經上開等人合意由被告鈺鈴公司全部承受單獨購買系爭7筆土地及負擔仲介費，是上開居間報酬給付義務應由被告鈺鈴公司承受給付予原告2人等情，雖為被告否認，並抗辯未與原告達成任何給付居間報酬60萬元之合意云云，然查，原告上開主張，業經證人陳來春到庭結證稱：「在109年10月7日之後田園建設與被告有簽買賣合約，但田園建設林招生有跟我說他與被告去買神榕段這筆地，但因為資金不夠，所以轉讓給我，我就說好，並在109年12月間約被告到陳代書事務所接洽轉讓一事，被告有表示說全部要購買，我們兩個溝通後被告說兩萬給我賺，全部由她買，之後有共同去柏楊建設改合約，解除不動產買賣契約，由被告購買，之前在陳代書事務所講好全部由被告購買，我的部分由被告以一坪補貼我2萬元，並有協商說我要出一半仲介費30萬，然後賺2萬的房地合一稅也要算一半給被告，扣除仲介費還有兩稅合一費用後，被告就開0000000元的支票給我，就全部土地由被告購買。」、

「（法官問：你方稱仲介費是誰跟誰談的？）109年12間的時候我、被告、林招生、陳代書四個人在陳代書事務所就講說仲介費60萬我要支付一半30萬。當初陳代書有說仲介費要60萬，林招生有說當時原告介紹來買這筆土地就是要給他60萬的仲介費，所以說如果我有要買這筆地，就要支付仲介費，我有說好，之後有跟被告說我的仲介費就先放在她那邊，等她買賣完成後再來支付。」等語明確；及證人即田圓公司實際負責人林招生到庭證稱：原告二人有介紹給我公司買神榕段681地號等土地所有權人購買土地，第一次有先下幹旋金，介紹土地買賣有約定仲介費，我有同意支付60萬元仲介費。之後因為公司資金有問題，所以有找陳來春、黃鈴惠及原告4人，我有說我錢不夠，要把我得份給別人，之後被告黃鈴惠在場有說要一半，後來我的一半又轉給陳來春，當時有說60萬元傭金要接手的人支付。後來陳來春有同意要接我的一半，也有同意要支付一半的仲介費30萬元，之後如何接手我則不清楚。據我所知後來陳來春的一半也是由被告接手，且陳來春也有把一半仲介費給被告，後來是被告鈺鈴實業有限公司接去，因為也有把我們公司的名義改登記為被告鈺鈴實業有限公司的名義。在陳代書處談時，有說誰接手就是要支付仲介費」等語明確，互核相符，並有證人陳來春所提出由被告鈺鈴公司當日開立之支票為憑，且與系爭7筆土地買賣契約先後簽立、解除及最後完成契約、所有權移轉登記過程均相符，堪信被告於承受系爭7筆土地買受權利時亦已有同意承受上開居間報酬給付義務，被告辯稱僅是向訴外人田圓公司購買權利，與原告間未成立任何居間契約，無給付仲介費之義務云云，顯與事實不符，要無可採。

(三)按居間人，以契約因其報告或成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文，又依民法第570條規定可知報酬之給付義務人通常為契約當事人，且由買受人給付仲介費亦較符合社會慣例。再數人有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分受之，此觀民法

第271條規定自明。查本件原告2人主張為共同居間人，則原告得請求之居間報酬即應由原告2人平均分受，又系爭7筆土地之買受人係被告鈺鈴公司，並非被告黃鈴惠個人，應認被告黃鈴惠與原告、田圓公司、陳來春達成之承受買受系爭7筆土地權利及給付仲介費義務之合意，均係基於被告鈺鈴公司之法定代理人身分所為，是給付報酬義務人應為被告鈺鈴公司，而被告僅給付報酬10萬元，自尚有50萬元之報酬債務尚未履行。從而，原告依居間契約之法律關係，請求被告鈺鈴公司給付原告2人各25萬元，應屬可採。

五、綜上所述，原告依居間契約之法律關係，先位請求被告鈺鈴公司給付原告各25萬元及均自起訴狀繕本送達被告（111年5月6日寄存送達，經10日於同年月16日發生送達效力）之翌日即111年5月17日起至清償之日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。又原告主張之先位之訴既有理由，自無庸再審酌備位之訴之主張，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分所命之給付在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告就該部分聲請宣告假執行僅係促使本院職權之發動，本院無庸為准駁之裁判，另併依被告聲請酌定相當之擔保金額准被告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 24 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法 官 童來好

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣臺南地方法院柳營簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 3 月 24 日
02 書記官 吳昕儒