

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1179號

原告 山水開發有限公司

法定代理人 陳嘉欣

訴訟代理人 林益堂律師

被告 洪彬堂

王全澤

梁永昌

王康秀娟

鄭素銀

鄭雪美

洪柳雪娥（即洪鴻堂之承受訴訟人）

洪國基（即洪鴻堂之承受訴訟人）

洪國棟（即洪鴻堂之承受訴訟人）

洪國祥（即洪鴻堂之承受訴訟人）

洪國文（兼洪鴻堂之承受訴訟人）

洪國中（即洪鴻堂之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 陳惠伶律師

被告 王張梅

訴訟代理人 王彩齡

莊慶洲律師（111年10月18日解除委任）

01 兼上一被告

02 訴訟代理人 王前進

03 上當事人間給付仲介服務報酬事件，本院於民國111年10月11日
04 言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 甲、程序方面：

10 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
11 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，但於有訴
12 訟代理人時不適用之。又前開承受訴訟人，於得為承受時，
13 應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明
14 承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民
15 事訴訟法第168條、第173條前段、第175條、第176條分別定
16 有明文。本件被繼承人洪鴻堂於民國111年7月9日死亡，其
17 繼承人為洪柳雪娥、洪國基、洪國棟、洪國祥、洪國文、洪
18 國中，其等並具狀聲明承受訴訟，有除戶謄本、民事承受訴
19 訟聲明狀、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（本院卷三第11
20 3、145至172頁），依前開說明，應予准許。

21 乙、實體方面：

22 壹、原告主張：洪鴻堂、被告洪彬堂、王全澤、梁永昌、洪國
23 文、王康秀娟、鄭素銀、鄭雪美、王張梅、王前進（下合稱
24 被告等10人）共有坐落臺中市○○區○○段000○000○000
25 ○000○000○000地號6筆土地（下依序以地號簡稱，並合稱
26 系爭土地），為出售系爭土地權利範圍，於108年6月起至至
27 9月止期間陸續與原告簽立授權委託書（下稱系爭委託
28 書），委託原告來統籌整合出售系爭土地持有之權利範圍，
29 並約定銷售金額含4%服務費。原告於簽立系爭委託書後，為
30 媒介系爭土地買賣，自108年6月起至109年4月止期間來回奔
31 波居間整合並與被告等10人開會說明，於109年1月尋到買主

01 即訴外人李宜樺願意購買系爭土地，原告旋與被告等10人於
02 109年4月11日及15日再次簽立確認書（下稱系爭確認書），
03 並約定出售總價含整合服務報酬4%由銀行履約保證專戶出
04 帳。後被告等10人於109年4月11日與林宜樺正式簽立第一建
05 築經理股份有限公司（下稱第一建經）土地買賣契約書（下
06 稱系爭買賣契約），明定賣方應付仲介費為成交價4%，並交
07 由第一建經委由台新國際商業銀行（下稱台新銀行）擔任價
08 金信託之受託人，至此原告媒介李宜樺與被告等10人之系爭
09 土地買賣交易成立。且李宜樺依系爭買賣契約，於109年4月
10 21日給付新臺幣（下同）725萬元第一期簽約款、109年5月1
11 8日給付725萬元第二期備證用印款，均匯入第一建經價金信
12 託履約保證書指定台新銀行建北分行之戶名台新銀行受託信
13 託財產專戶，帳號00000-0000000000號存匯帳戶（下稱履約
14 保證專戶），並於109年7月6日開立票號WG00000000，面額48
15 16萬0900元，及票號WG00000000，面額45萬8400元，均未載
16 到期日之本票2紙以為過戶前尾款。俟訴外人即特約地政士
17 呂淑惠於109年7月8日至台新銀行繳納土地增值稅，並移送
18 臺中市大甲地政事務所辦理移轉登記時，發現系爭土地於10
19 9年6月10日遭查封登記，經閱卷後，始知系爭土地存有分割
20 共有物判決。惟系爭買賣契約既於109年4月11日簽約成立，
21 原告即得請求因其媒介成立之報酬，縱系爭買賣契約因故解
22 除，不影響報酬之請求，然屢經催告被告等10人給付，皆遭
23 拒絕給付，現洪鴻堂已死亡，應由其繼承人即被告洪柳雪
24 娥、洪國基、洪國棟、洪國祥、洪國文、洪國中連帶負擔洪
25 鴻堂部分，爰依民法第568條第1項之規定及繼承之法律關
26 係，請求被告給付仲介服務報酬。並聲明：(一)被告洪柳雪
27 娥、洪國基、洪國棟、洪國祥、洪國文、洪國中應於繼承被
28 繼承人洪鴻堂遺產範圍內連帶給付原告15萬4220元、被告洪
29 彬堂應給付原告32萬7404元、被告王全澤應給付原告34萬12
30 64元、被告梁永昌應給付原告18萬3216元、被告洪國文應給
31 付原告32萬7404元、被告王康秀娟應給付原告36萬6432元、

01 被告鄭素銀應給付原告17萬4724元、被告鄭雪美應給付原告
02 17萬4724元、被告王張梅應給付原告19萬4788元、被告王前
03 進應給付原告5萬7200元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至
04 清償日止，按年息5%計算利息。(二)願供擔保請准宣告假執
05 行。

06 貳、除被告王張梅、王前進外之被告抗辯：訴外人王明椿於103
07 年間委任許博堯律師，就王明椿共有252、255、256、267地
08 號土地分別向本院起訴請求分割共有物事件，經本院103年
09 度訴字第2995號就252地號土地、103年度訴字第2996號就25
10 5、256、267地號土地，均判決變價分割確定。嗣訴外人劉
11 秀碧、陸火爐於106年7月6日向王明椿、王宏洲買受其等就2
12 52、255、256、267地號土地之權利範圍，於107年3月6日再
13 向訴外人吳鶴仔、吳鶴燕、吳珮甄、吳鶴滿買受其等就25
14 2、255、256、267地號土地之權利範圍。劉秀碧並委託許博
15 堯律師對252、255、256、267地號土地上之地上物所有權人
16 分別提起拆屋還地事件，經本院106年度重訴字第489、49
17 0、491號均判決勝訴。原告之法定代理人陳嘉欣明知上情，
18 於108年6、7月間分別對被告表示經法院拍賣之土地價格很
19 低，授權委託原告仲介費用為成交金額總價4%等語，又於10
20 9年3月9日以LINE對話傳「不動產代理買賣契約書」予被告
21 洪國文，請被告洪國文擔任出具名義人，擔任購買系爭土地
22 之買方，買賣價金由與被告洪國文簽立「不動產代理買賣契
23 約書」之「乙方」實際出資議約支付，即欲借用被告洪國文
24 名義買受土地，讓其他未出賣之共有人（包含劉秀碧、陸火
25 爐）無權利主張優先承購權，經被告洪國文拒絕。而李宜樺
26 於109年4月1、10日陸續向252、255、256、267地號土地部
27 分共有人買受權利範圍。陳嘉欣再仲介李宜樺於109年4月11
28 日與被告等10人簽立系爭買賣契約，同日並要求被告等10人
29 簽立系爭確認書，於109年5月7日以LINE對話傳其與許博堯
30 律師間LINE對話擷圖予被告洪國文，表示許博堯律師已代理
31 劉秀碧聲請強制執行事件，劉秀碧要逼共有人將土地出賣予

01 劉秀碧，且劉秀碧於109年6月4日委任許博堯律師具狀以本
02 院103年度訴字第2995、2996號民事判決為執行名義，向本
03 院聲請109年度司執字第64433號強制執执行程序。又陳嘉欣於
04 109年8月5日陪同律師、訴外人即李宜樺配偶翁世和，提出
05 記載109年8月5日之「協議書」（下稱系爭協議書）要被告
06 簽署，要求被告無條件將變價分割取得金錢全數交付李宜
07 樺，由李宜樺補足買賣價金與變價分割之價差。惟李宜樺依
08 系爭買賣契約約定應於109年8月5日給付價金部分，僅支付
09 買賣價金20%至履約保證專戶，系爭土地復於109年6月10日
10 已遭本院查封登記，李宜樺自不可能再給付80%尾款予被
11 告。252、255、256、267地號土地最後由劉秀碧拍賣取得。
12 則陳嘉欣利用本院變價分割判決之機會，以上開話術，與被
13 告簽立系爭委託書，以較市場價值低之價格委託原告出售，
14 再找來借名人李宜樺與被告簽立系爭買賣契約，一方面賺取
15 買賣價格與變價分割拍賣價格之差額，一方面賺取仲介費，
16 再於土地遭本院查封登記後，要求被告簽署系爭協議書，且
17 於土地遭拍定後，先對被告提起本件給付仲介服務報酬，再
18 提起本院110年度重訴字第330號給付違約金事件，則原告、
19 李宜樺為與陸火爐、劉秀碧競標，原告仲介無資力之李宜樺
20 向被告購買土地，確有違反民法第567、571條之規定，且系
21 爭買賣契約正本由陳嘉欣持有，李宜樺確非系爭買賣契約實
22 際買受人，陳嘉欣借用李宜樺名義與被告簽立系爭買賣契約
23 已違反民法第71、106條之規定，系爭買賣契約即為無效等
24 語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
25 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 參、被告王張梅抗辯：陳嘉欣主動與被告王張梅接觸，表示其為
27 開發公司負責人，已有其他土地共有人委託尋覓買主，被告
28 王張梅始於108年6月18日簽立系爭委託書。後陳嘉欣於109
29 年4月11日以簽定買賣意向書為由，召開協調會議，當日因
30 部分共有人未出席，被告王張梅僅欲簽署意向書，擇期再簽
31 正式買賣契約，惟陳嘉欣不斷鼓吹直接簽署系爭買賣契約，

01 因被告王張梅無出售共有土地相關經驗，陳嘉欣復表示其他
02 共有人都已簽署，土地買賣沒有問題，被告王張梅始經陳嘉
03 欣指示簽名用印系爭買賣契約，惟所簽署之契約書並未交付
04 被告王張梅留存，被告王張梅因心生疑慮，遂要求陳嘉欣交
05 付系爭買賣契約影本，陳嘉欣始於109年4月17日以LINE傳送
06 圖片予被告王張梅，惟該圖片不甚清晰，難以判斷是否為10
07 9年4月11日簽署之系爭買賣契約。嗣陳嘉欣於109年5月12日
08 要求交付土地權狀、印鑑證明等，因劉秀碧於109年6月4日
09 對252、255、256、267地號土地聲請變價分割強制執行程
10 序，陳嘉欣明知系爭買賣契約已無法履行，卻協助買方於10
11 9年7月8日自履約保證專戶提款繳納土地增值稅，又申請退
12 稅，將稅款退回李宜樺私人帳戶，非履約保證專戶，且25
13 2、255、256、267地號土地於110年1月12日拍定，尚有25
14 3、257地號土地未被查封拍賣，李宜樺亦於110年6月1日以
15 給付不能為由，起訴請求解除買賣契約，取回履約保證專戶
16 之款項，甚請求給付違約金等賠償，由本院110年度重訴字
17 第330號審理，則陳嘉欣早於109年4月已知悉變價分割判
18 決，及共有人劉秀碧有意聲請強制執行等資訊，卻隱瞞此重
19 要交易資訊，致被告陷於錯誤簽署系爭委託書，嗣劉碧秀聲
20 請強制執行，反與呂淑惠、李宜樺合力促成系爭買賣契約，
21 造成被告王張梅與其他共有人違約，及簽署109年8月5日不
22 平等之系爭協議書，由被告王張梅與其他共有人承受所有不
23 利益，已涉犯背信、詐欺罪嫌等語。並聲明：(一)原告之訴及
24 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
25 免為假執行。

26 肆、被告王前進抗辯：其未與原告簽立系爭委託書，陳嘉欣於10
27 9年4月11日未給予完整系爭買賣契約內容，且於系爭買賣契
28 約簽約前，未告知相關土地糾紛及瑕疵，被告王前進於109
29 年5月12日交付印鑑等相關文件，陳嘉欣卻遲不辦理過戶登
30 記，又隱瞞劉秀碧於109年6月10日查封252、255、256、267
31 地號土地，且未經同意私自由履約保證專戶提款繳付土地增

01 值稅，被告王前進與王張梅於接獲律師函要求簽署承諾書
02 時，於109年9月24日至呂淑惠地政士事務所欲取回土地所有
03 權狀，卻遭要求簽署承諾書，承認同意繳交土地增值稅及退
04 回至李宜樺帳戶等，始可取回，因被告王前進未簽署承諾
05 書，故土地所有權狀、印鑑章等文件尚在呂淑惠處。另經查
06 證始知李宜樺未將系爭買賣契約第四期尾款匯入履約保證專
07 戶等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
08 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 伍、本院判斷：

10 一、如附表一被告姓名欄所示之被告分別於如附表一所示簽立日
11 期欄之時間就如附表一所示委託土地地號欄之土地與原告簽
12 立系爭委託書，於109年4月11日就如附表一所示確認土地地
13 號欄之土地簽立系爭確認書，被告等10人與李宜樺就252、2
14 67地號土地於109年4月11日簽立土地買賣契約書，並向第一
15 建經申請價金信託履約保證，如附表二簽立人欄所示除洪鴻
16 堂及被告王前進外打√之被告與李宜樺就253、255、256、2
17 57地號土地亦於同日簽立土地買賣契約書，如附表二所示打
18 √之被告於109年5月12日與李宜樺，分別就如附表二所示土
19 地買賣價金簽立變更期款協議書等情，業據原告提出授權委
20 託書、大甲區文化段簽約確認書、第一建經土地買賣契約
21 書、第一建經價金信託履約保證書、變更期款協議書在卷可
22 按（本院卷一第21至105頁、卷二第325至366頁、卷三第267
23 至297頁），堪信為真實。原告主張已完成買賣系爭土地之
24 土地仲介服務，被告應給付如訴之聲明所示金額云云，為被
25 告所否認，並以前詞置辯。

26 二、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
27 事訴訟法第277條前段定有明文；於請求履行債務之訴，除
28 被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就
29 其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被
30 告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之
31 原則（最高法院43年台上字第377號判決意旨參照）；於原

告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（同法院18年上字第2855號判決意旨參照）。再按主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具備之特別要件事實，負舉證之責任，惟此特別要件事實之具備，苟能證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則已足推認其因果關係存在者，即無不可，非以直接證明要件事實為必要。故法院審酌是否已盡證明之責時，應通觀各要件事實及間接事實而綜合判斷之，不得將各事實予以割裂觀察（最高法院109年度台上字第2655號、第2133號判決意旨參照）。又按居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬。民法第568條第1項固定有明文。而民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判決參照）。另按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條亦定有明文。

三、查原告仲介被告等10人與李宜樺於109年4月11日簽立系爭買賣契約時，系爭土地上尚未經本院變價分割強制執行程序之情，業據原告提出於109年3月27日申請之土地登記第一類謄本影本，及被告提出許博堯律師代理劉秀碧於109年6月4日向本院提出民事強制執行聲請（變價分割）狀在卷可按（本院卷一第107至167、441至445頁、卷三第315至319頁），並分別有證人劉秀碧即系爭土地之原共有人於本院證述：

01 「（本院109年司執字第64433號事件是否由你聲請強制執
02 行？）是。…（你在聲請上開強制執行時，是否認識兩
03 造？）認識原告法定代理人陳嘉欣，他是當仲介的，不認識
04 被告。（你在聲請上開強制執行前，和陳嘉欣是否有討論本
05 件？）沒有。（是否知悉陳嘉欣有在處理你聲請強制執行的
06 土地其他共有人買賣事宜？）不知道。（你認識李宜樺
07 嗎？）不認識。（你是否是因為知道有第三人向其他共有人
08 購買執行標的之其他應有部分，始聲請上開變價分割強制執
09 行？）不是。因為律師告訴我好像有人進去買，告訴我趕快
10 要做執行，這是許律師告訴我的，叫我要怎麼做，他說不趕
11 快做，可能會別人買去。（許律師有跟妳說是誰進去買
12 嗎？）沒有。（你知道許律師跟妳說有人進去買，是什麼人
13 跟什麼人買？）什麼人不知道，許律師他是去調閱地籍謄本
14 知道的。」等語，及證人許博堯律師於本院證述：「（LINE
15 對話中有傳送對話擷圖，是否證人與陳嘉欣LINE的通話？提
16 示被告110年5月27日民事答辯狀證7，LINE的資料）擷圖
17 是。（證人與陳嘉欣之間，大概何時開始有LINE的對話？）
18 不記得。（請證人連續陳述與陳嘉欣針對大甲文化段土地一
19 開始接觸的過程？）是從109年年初，陳嘉欣他是山水開發
20 的人員或負責人，我不確定，他有向陸火爐、劉秀碧及我表
21 示他已經把大甲文化段252地號等筆土地整合完成，也有提
22 出共有人願意出售土地的授權書，授權給陳嘉欣出售，一開
23 始陸火爐、劉秀碧本來想買，後來就表示資金的問題暫緩，
24 據我所知，陳嘉欣他另外再找人要來買這塊地。直到109年5
25 月5日，在市場上一直有建商在文化段土地插旗的消息，所
26 以我就在同日請領大甲文化段252號土地謄本，發現確實有
27 建商李宜樺在109年4月10日已經登記土地的共有人，原因發
28 生日期在109年3月27日，所以可以確定有建商已經介入這塊
29 土地，因此我就把這個消息告訴陸火爐及劉秀碧，說如果要
30 取得這塊土地就要有動作，不然其他建商愈買愈多，對我方
31 日後取得土地就會造成不利得影響，陸火爐、劉秀碧就指示

01 我說，既然這樣就先進行文化段土地的拆屋還地的強制執
02 行，等到資金到位以後，再進行文化段土地的變價分割及強
03 制執行，所以我就在109年5月7日進行向執行處提出拆屋還
04 地兩件的強制執行聲請，LINE的對話擷圖就是我聲請拆屋還
05 地強制執行的掃描檔檔案名稱。（庭呈土地謄本及LINE截圖
06 所示之聲請狀）。變價分割部份，是直到109年6月初陸火
07 爐、劉秀碧向我表示資金已經籌措到位可以進行，所以我在
08 6月4日提出變價分割的強制執行聲請（庭呈變價分割強制執
09 行聲請狀）。（證人就王明椿委託的兩件分割共有物案件，
10 在109年5月7日之前有無向陳嘉欣表示大甲文化段土地有變
11 價分割判決的事？）我印象中不記得。（證人在偵查程序
12 時，說因為我認為陳嘉欣本來要整合後賣給劉秀碧，這句話
13 是陳嘉欣說已經整合好地主所以要賣給劉秀碧嗎？）我剛剛
14 陳述，陳嘉欣跟我們接觸時有提出地主的授權書，他是否唯
15 一要賣給劉秀碧我不知道，他也可能賣給別人，但是他確實
16 有跟我們接觸。…（在109年5月7日之後，陳嘉欣有無與證
17 人為LINE的聯繫？）直到現在我們都有LINE的聯繫，因為陳
18 嘉欣是土地仲介及土地開發業者，而我是專門承辦土地案件
19 的律師，所以就一些土地訊息我們本來就會交換意見。（有
20 關大甲文化段土地之前，陳嘉欣就與證人有聯繫嗎？）有
21 啊。檢察官在偵查時問我，是不是在提出變價分割的強制執
22 行聲請之前，我有無把這個訊息預先告訴陳嘉欣，這個肯定
23 是沒有，因為陳嘉欣在109年3月之後賣給第三人，他是要把
24 土地整合好，陸火爐、劉秀碧二人是我的委託人，也是想取
25 得這塊地，我們提出變價分割的強制執行，用意就是要阻斷
26 陳嘉欣的客戶李宜樺繼續去購買文化段的土地，所以不可能
27 預先把這個消息告訴他（庭呈李宜樺110年1月12日強制執行
28 投標書）。」等語在卷（本院卷三第75至77、254至256
29 頁），被告復未舉證證明原告於被告等10人與李宜樺簽立系
30 爭買賣契約當時或之前，明知系爭土地遭本院變價判決及將
31 遭強制執行之事實，足證被告抗辯原告於履行仲介系爭買賣

01 契約時，知悉土地已經變價分割判決確定，將於109年6月10
02 日遭本院查封登記云云，難認有據，自難認原告有未據實報
03 告之情。

04 四、次查原告法定代理人陳嘉欣確有於109年3月9日以LINE對話
05 尋求被告洪國文擔任256、257、277地號土地買賣借用名義
06 代理買賣出名人之情，有陳嘉欣與被告洪國文之LINE對話擷
07 圖、不動產代理買賣契約書在卷可稽（本院卷一第339至343
08 頁），足見原告確曾欲以借名方式購買土地。徵以李宜樺僅
09 分別於109年4月21日給付725萬元、10萬元之第一期款簽約
10 款、109年5月18日給付725萬元、10萬元之第二期款備證用
11 印款，均匯入履約保證專戶之情，亦有償金履約保證系統買
12 賣方案查詢結果在卷可據（本院卷一第395至404頁），則李
13 宜樺固曾參與投標252地號土地惟未得標，及於109年7月6日
14 已開立前述面額4816萬0900元、45萬8400元，均未載到期日
15 之2紙本票作為支付尾款之擔保，惟李宜樺未能得標，亦確
16 實尚未於109年7月20日履行匯入履約保證專戶之給付第三期
17 款完稅款等情，有本院強制執行投標書、本院民事執行處通
18 知、本票影本在卷可按（本院卷一第291至301、405、407、
19 447至459頁、卷三第321頁），是李宜樺是否確有資力購買
20 系爭土地不無疑慮。

21 五、又查原告主張被告等10人授權委託原告係處理協調整合不動
22 產買賣相關事宜，包含「一、出售不動產時：被授權人得代
23 理授權人簽訂買賣契約書、申辦價金信託履約保證、並得受
24 領定金、買賣價金、辦理不動產移轉、點交；且於受領買賣
25 價金時，被授權人有權指示價金信託履約信證公司將買賣價
26 金匯至所有權人及第三人帳戶等相關事宜。二、承購不產
27 時：被授權人得代理授權人簽訂買賣契約書、申辦價金信託
28 履約保證、並辦理不動產移轉及點交房地等事宜。」之情，
29 固據其提出授權委託書在卷可按（本院卷一第21至39頁、卷
30 三第267至285頁），惟姑不論被告鄭雪美、王前進並未簽立
31 系爭委託書，僅曾簽立系爭確認書之情，已如附表一所示，

足認兩造間所成立之居間，非屬報告居間，而為媒介居間至明。惟252、255、256、267地號土地經本院民事執行處109年度司執字第64433號分割共有物強制執行程序，由劉秀碧拍定買受，並已辦理所有權移轉登記，劉秀碧嗣於110年2月19日將252、255、256、267地號土地出賣予翁鑫產業有限公司（下稱翁鑫公司）並已辦理所有權移轉登記，翁鑫公司於110年5月12日再出賣予富宇建設股份有限公司並已辦理所有權移轉登記等情，有本院民事執行處函、土地登記第二類謄本、臺中市地籍異動索引在卷可按（本院卷一第291至320、第461至468頁頁），足見系爭買賣契約已全部或部分客觀給付不能，被告等10人授權原告整合系爭土地買賣事宜已然破局而未成就，則原告未能完成上開授權委託事項，即無由完成媒介居間，尚難認其報告即已有效果，應堪認定。原告既未能完成受委託之仲介服務，其請求被告給付仲介服務報酬，即無所據。

六、綜上所述，本件原告主張其所仲介服務之系爭買賣契約既已簽立，其已得請求服務報酬乙節，為不足採，被告抗辯給付條件尚未成就部分，尚屬可信。是原告依據系爭委託書、民法第568條第1項之規定，請求被告給付仲介服務報酬，自屬無據。從而，原告請求被告洪柳雪娥、洪國基、洪國棟、洪國祥、洪國文、洪國中應於繼承被繼承人洪鴻堂遺產範圍內連帶給付原告15萬4220元、被告洪彬堂應給付原告32萬7404元、被告王全澤應給付原告34萬1264元、被告梁永昌應給付原告18萬3216元、被告洪國文應給付原告32萬7404元、被告王康秀娟應給付原告36萬6432元、被告鄭素銀應給付原告17萬4724元、被告鄭雪美應給付原告17萬4724元、被告王張梅應給付原告19萬4788元、被告王前進應給付原告5萬7200元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

核與判決結果無影響，爰不予一一論列，附此敘明。
陸、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
文。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
民事第五庭 法 官 林秀菊

正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
書記官 黃鴻鑑

附表一：

	授權委託書		大甲區文化段 簽約確認書	備註
被告姓名	簽立日期	委託土地地號	確認土地地號	
洪鴻堂	108.07.25	252、256、267	252	卷一 25、 27、 45、 卷○ 000 000
洪彬堂	108.06.21	256、257、267	256、257、267	卷一 21、 41、 卷三 285
王全澤	108.06.22	252、253、255 256、257、267	252、253、255 256、257、267	卷一 33、 43、

				卷三 277
梁永昌	108.07.26	252、253、255 256、257、267	252、253、255 256、257、267	卷一 35、 49、 卷三 279
洪國文	108.07.05	252、256、267	256、257、267	卷一 29、 45、 卷〇 000 000
王康秀娟	108.07.27	252、253、255 256、257、267	252、253、255 256、257、267	卷一 37、 43、 卷三 281
鄭素銀	108.07.23	253、255、256 257、267	256、257、267	卷一 39、 51、 卷三 283
鄭雪美			256、257、267	卷一 51
王張梅	108.06.18	252、267	252、253、255 256、257、267	卷一 23、 43、 卷三

(續上頁)

01

				275
王前進			267	卷一 43

02

附表二：

03

	252、267地號土地		253、255、256、257地 號土地		價 金 信 託 履 約 保 證 申 請 書
簽立人	買賣契約書	變更期款 協議書	買賣契約書	變更期款 協議書	
洪鴻堂	√	√			√
洪彬堂	√		√	√	√
王全澤	√	√	√	√	√
梁永昌	√	√	√	√	√
洪國文	√	√	√	√	√
王康秀娟	√	√	√	√	√
鄭素銀	√	√	√	√	√
鄭雪美	√	√	√	√	√
王張梅	√	√	√	√	√
王前進	√	√			√