

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第694號

原告 漢益國際開發有限公司

法定代理人 郭力嘉

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 白春菊

訴訟代理人 朱芳其

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣53萬5,000元，及自民國111年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣18萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣53萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告以從事不動產開發租售、仲介服務等為業，得知訴外人麗晨建設股份有限公司（下稱麗晨公司）有意購買被告所有坐落臺中市○區○○○段00000○00000○000000地號土地（下合稱系爭土地），故委由訴外人即原告法定代理人之配偶張家瑋代理原告，向訴外人即被告之配偶朱建龍洽談，兩造遂於民國110年5月26日達成合意，約定倘原告居間系爭土地之買賣成功，被告給付原告按成交總價百分之2金額計算之報酬（下稱系爭居間契約）。嗣於同年7月8日，被告與麗晨公司當面就系爭土地洽商，原告為促成系爭土地交易，同意變更系爭居間契約之報酬為成交總價百分之1，被告遂與麗晨公司以總價新臺幣（下同）5,350萬元達成買賣合意，並口頭承諾各按成交總價金百分之1作為原告居間

01 報酬。詎被告遲至110年12月21日完成系爭土地交地程序後
02 迄今，仍未給付報酬53萬5,000元，爰依系爭居間契約、民
03 法第565條及第568條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並
04 聲明：如主文第一項所示。

05 二、被告則以：被告係專任委託訴外人億豐開發有限公司（下稱
06 億豐公司）銷售系爭土地，專任委託期間為109年11月1日至
07 112年12月31日，且被告業於出售系爭土地後，給付億豐公
08 司居間仲介之服務費，被告未與原告成立系爭居間契約，原
09 告乃麗晨公司之仲介，與被告無涉等語，資為抗辯，並聲
10 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)兩造間成立系爭居間契約。

14 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
15 訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報
16 告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568
17 條第1項分別定有明文。

18 2.依證人張家瑋證稱：因為麗晨公司前經原告居間購買系爭土
19 地旁邊的土地，該公司跟原告說如果鄰地有要賣，也可以購
20 買。我到系爭土地現場，看到正在挖地基建設，就撥打現場
21 告示牌所留手機號碼，是朱建龍接聽，朱建龍說他們已經打
22 算要興建，但土地是被告的，所以要問一下被告。隔了幾天
23 即110年5月26日，朱建龍就約我在系爭土地見面，說如果價
24 格好，也可以考慮賣給麗晨公司，請我去問麗晨公司開價，
25 當日也有談到原告仲介費用抽佣比例，後來朱建龍答應我，
26 如果有成交，朱建龍和被告會給原告百分之2的佣金。我回
27 報麗晨公司接洽人員林仲信，約朱建龍和被告在110年6月9
28 日到麗晨公司當面談，但只有朱建龍到場，所有權人被告沒
29 到場，麗晨公司就沒有意願繼續談。後來我就去找被告，約
30 第二次到麗晨公司當面談。在同年7月8日，被告和朱建龍都
31 到麗晨公司，現場有被告、朱建龍、我、林仲信、卓進發還

有代書。過程中，麗晨公司希望被告這邊流程同鄰地一樣走到12月，被告有要求先拿到部分款項，還希望麗晨公司幫忙付50幾萬元的土地增值稅，麗晨公司認為這筆土地以5,350萬元的價格購買，已經比鄰地還高，所以加不上去。兩方就僵持不下，後來三方協調，由原告折讓百分之1的服務費，就是原本跟被告收取的百分之2服務費變成百分之1。所以當日就簽定買賣契約等語(見本院卷第280至282頁)，可見原告先與朱建龍接洽，透過朱建龍確認被告出賣系爭土地之意願，方居間被告與麗晨公司洽談買賣事宜，堪認兩造成立系爭居間契約，由原告居間被告出賣系爭土地予麗晨公司，且達成居間報酬為系爭土地成交價百分之1之合意。

- 3.佐以證人即麗晨公司經理林仲信證稱：麗晨公司先透過原告買到系爭土地旁邊的土地，然後原告建議有無興趣連週邊土地一起整合開發，可以幫忙居間仲介。原告負責人員就是張家瑋。後來張家瑋跟我說被告有意願賣系爭土地，所以我就請張家瑋先問被告的開價，張家瑋有回報被告開價，過程中我也有向張家瑋提出對於系爭土地想買的價格及付款條件等，就經張家瑋的居間聯繫才達成交易。第一次在麗晨公司協調時，朱建龍有到場，被告沒有到，雙方條件沒有達成共識，所以沒有成功。第二次在麗晨公司洽談，在場人有張家瑋、朱建龍、被告及我、卓進發。就買賣條件進行磋商，達成5,350萬元的購買價格，過程中被告有表示系爭土地想要土地增值稅由買方負擔，後來經過麗晨公司及張家瑋、地主協商，張家瑋表示願意由他向被告收取的服務費折讓百分之1，因為稅金金額大概和百分之1服務費數額差不多，最後由被告負擔土地增值稅。三方都同意上開條件，被告也有同意等語(見本院卷第287至288頁)；證人即麗晨公司協理卓進發證稱：因為麗晨公司在附近有整合好幾塊土地，其中有三筆土地是被告所有，所以麗晨公司就委託原告去和地主作買賣事宜洽談。我們是先買了這一宗的大部分土地後，再委由原告作週邊的土地整合。後來原告有來說地主有意願可以洽

談，麗晨公司負責的窗口是林仲信，我是在議定買賣條件時有參與，我是在和地主當面談買賣條件時才有參與，就是在7月8日，當場議定5,350萬元，好像當日被告希望賣清，而張家瑋提議由其向被告收取報酬的部分折讓百分之1，以促成系爭土地買賣成交等語(見本院卷第292頁)。其等證言，核與張家瑋前開證述勾稽相符，是被告基於系爭土地所有權人之地位，與麗晨公司達成買賣合意，其於簽約現場對張家瑋為促成買賣，向其所提出減少請求報酬之建議，亦表示同意，足見系爭土地確實經由原告之媒介始完成交易。

4.兼以張家瑋於110年5月20日以LINE向朱建龍傳達建設公司有購買系爭土地之意願，並於同年5月25日詢問朱建龍、被告有無意願與建設公司商談；後於同年6月25日和朱建龍約談報告買方情況；於同年7月8日直接在建設公司見面洽談，張家瑋於翌(9)日傳送系爭土地買賣契約書予朱建龍，請其與被告先行過目；於同年月12日，張家瑋告知朱建龍仲介服務費即成交價百分之1部分，原告會於交地後再收取，據朱建龍回覆：「好的」等情，亦有張家瑋與朱建龍間LINE對話紀錄可佐(見本院卷第43至65頁)，益徵被告透過其配偶朱建龍與原告就系爭居間契約的必要之點均達成合意。

(二)原告得請求被告給付居間報酬53萬5,000元。

1.被告與麗晨公司於110年7月8日以總價5,350萬元達成買賣系爭土地之合意，並於同日簽立買賣契約，麗晨公司代表簽約之人為該公司經理林仲信、協理卓進發。在場之人為張家瑋、被告、朱建龍、林仲信、卓進發。被告後於同年11月26日移轉系爭土地之所有權登記予麗晨公司，並於同年12月21日完成系爭土地點交程序等事實，為兩造所不爭執(見本院卷第240頁)，足認系爭土地買賣契約乃因原告媒介而成立，原告自得請求報酬。

2.依上開張家瑋、卓進發、林仲信之證言可知，兩造約定之居間報酬為總成交價的百分之1，則系爭土地被告係以5,350萬元出賣予麗晨公司，原告自得請求被告給付報酬53萬5,000

01 元(計算式：53,500,000元×1%=535,000元)。

02 (三)被告雖抗辯伊係委託億豐公司負責仲介出賣系爭土地，原告
03 乃麗晨公司之仲介，故其未與原告成立居間契約，伊業給付
04 億豐公司居間費用等語，並以朱建龍之證言(見本院卷第295
05 至298頁)、億豐公司請款發票、匯款單、被告與億豐公司委
06 託銷售合約書(見本院卷第119至199、227至229頁)為據，然
07 查：

08 1.朱建龍雖證稱：我有相近土地開發背景，張家瑋、郭力嘉約
09 我在系爭土地現場見面時，郭力嘉說大家都是同行可以配
10 合。被告委託億豐公司仲介，於110年7月8日，張家瑋、被
11 告和我去麗晨公司洽談買賣條件，麗晨公司方面有卓進發和
12 林仲信，談的過程不順利，因為之前被告有說要5,400萬
13 元，原本要從5,400萬元開始談，但麗晨公司的人說張家瑋
14 回報是5,350萬元，被告談不攏就站起來要離開，張家瑋就
15 把被告擋著，卓進發就請被告跟我到另外一個會議室再談談
16 看，讓我和被告就價格部分重新考慮。後來被告就說如果服
17 務費降為百分之1就接受，因為我跟被告簽的委託約是百分
18 之2，被告要我降百分之1，我接受後就用百分之1的折價，
19 變成5,350萬元就簽約等語(見本院卷第295頁)。然經本院訊
20 問是否曾向張家瑋、麗晨公司人員明確表示受被告委託銷售
21 系爭土地，其亦證稱：我不可能看到人就表示我是被告的仲
22 介，但我已經代表被告去麗晨公司了解買賣概況等語(見本
23 院卷第297至298頁)。審諸朱建龍為億豐公司之負責人，該
24 公司從事不動產代銷、仲介經紀業(見本院卷第217頁)，就
25 土地交易仲介程序應當熟稔，則於此種交易實務，買賣雙方
26 經由哪一仲介或經銷業者達成合意，於買賣過程中即應清楚
27 明確，以釐清有無代理權限並確認交易對象，朱建龍上開證
28 述，實與常情相違，其證言即有可疑。

29 2.況被告於簽訂系爭土地買賣契約過程，從未向麗晨公司表示
30 其仲介係億豐公司，朱建龍於110年7月8日與被告一同和麗
31 晨公司洽商時，未特別提及其為億豐公司負責人，僅表示其

01 為被告配偶，可以洽談土地買賣事宜，系爭土地買賣如果沒
02 有張家瑋不會成交一節，業據林仲信、卓進發證述明確(見
03 本院卷第288、293至294頁)，可見朱建龍未曾以受被告委託
04 銷售之億豐公司負責人身分，與麗晨公司洽談系爭土地之買
05 賣。

06 3.另張家瑋於110年7月21日曾詢問朱建龍仲介費何時給付，朱
07 建龍表示被告認為等交易案件順利走完，再來討論仲介費，
08 其有拿土地買賣仲介費用同意書給被告看，但被告暫時不會
09 和原告簽立，要等順利交接系爭土地後，再和原告處理乙
10 情，有張家瑋與朱建龍上揭日期之對話譯文可考(見本院卷
11 第253頁)，倘被告係委託朱建龍銷售，於張家瑋要求給付居
12 間報酬時，朱建龍當可明確表示雙方未成立居間契約，無庸
13 給付報酬為是，何以反稱被告希望等交易結束後再處理，實
14 與朱建龍上開證述互相矛盾，反徵被告知其經由朱建龍委託
15 原告居間，方會要求朱建龍與原告傳達、討論報酬給付事
16 宜。

17 4.觀諸被告與億豐公司簽立之專任委託銷售契約書，委託日期
18 為109年11月1日，銷售標的乃系爭土地與坐落其上之建物，
19 出售價格為8,275萬元(見本院卷第121頁)，其委託日期與本
20 件系爭土地買賣洽談、交易日期已相隔半年之久，委託銷售
21 標的、價格亦與本件不同，則縱有該委託契約存在，亦不能
22 以之作為認定被告委託億豐公司仲介系爭土地與麗晨公司之
23 基礎。至於被告給付服務費予億豐公司部分，係屬被告與億
24 豐公司間有無其他權利義務關係，核與本院認定兩造間成立
25 系爭居間契約，被告應給付原告居間報酬無涉。

26 5.另不動產經紀業管理條例第21條固明定仲介與委託人簽訂委
27 託契約書後，方得刊登廣告及銷售。然該規範係關於經紀業
28 為公開銷售之限制，核與本件私人未經公開廣告、銷售之仲
29 介情形不同。況審酌上開規範目的係為管制經紀業之銷售，
30 並非對於私法上權利保護所為之規定，應認上開規定僅為取
31 締規定，不當影響私法上契約效力。基上，被告抗辯均非

01 可採。原告主張被告應依系爭居間契約之約定，履行給付報
02 酬之義務，即屬有據。

03 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
05 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
06 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
07 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
08 週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1
09 項前段、第203條規定可明。本件原告之報酬請求權，應無
10 確定期限，自應以被告受原告催告時起負遲延責任。考之原
11 告前於111年1月11日以存證信函催告被告給付報酬，並經被
12 告於同年月20日收受(見本院卷第241頁)，則其請求自起訴
13 狀繕本送達翌日即111年3月19日(見本院卷第89頁)起，並按
14 上開規定計算之法定遲延利息，自無不可。

15 四、綜上所述，原告依系爭居間契約約定及民法第565條、第568
16 條第1項規定，請求被告給付53萬5,000元，及自111年3月19
17 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理
18 由，應予准許。

19 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
20 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
22 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
23 此敘明。

24 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
27 民事第一庭 審判長法官 許石慶
28 法官 蔡孟君
29 法官 鍾宇嫣

30 以上正本，係照原本作成。

31 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（須

01 附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
03 書記官