

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第127號

原告 吳麗珠

葉愛菊

共同

訴訟代理人 黃意茹律師

被告 林柏鋒

伯悅有限公司

法定代理人 范端妹

共同

訴訟代理人 王仁祺律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國112年7月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林柏鋒應給付原告吳麗珠新台幣（下同）1,317,000元
，及自112年1月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計
算之利息。

二、原告葉愛菊之訴駁回。

三、訴訟費用由被告林柏鋒負擔3分之1，餘由原告葉愛菊負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告林柏鋒於111年3月間委託原告吳麗珠為其尋找合適之丁
種工業用地、報告訂約機會，並口頭約定倘順利尋得合適土
地將給付成交價金1%之居間報酬，原告吳麗珠遂與訴外人洪
勝裕及其他團隊成員多次為被告林柏鋒尋找合適土地、報告
訂約之機會。適被告伯悅有限公司（下稱伯悅公司）欲出售
其所有位於臺中市○○區○○段0000地號全部、1019-1地號
全部、1019-34地號權利範圍28分之7共3筆土地（下稱系爭土

01 地)，面積合計約1,097坪，被告伯悅公司之實際負責人王成
02 隣亦與原告葉愛菊訂立居間契約，委託原告葉愛菊為其尋找
03 買家，並口頭約定買賣雙方依慣例應共同給付合計成交價金
04 3%之居間報酬。

05 (二)嗣於同年7月22日，原告吳麗珠由原告葉愛菊處知悉被告伯
06 悅有限公司欲出售系爭土地，原告吳麗珠遂於同年月23日、
07 同年月29日將系爭土地之訂約機會報告予被告林柏鋒，並相
08 約於同年8月14日帶其至現場看地，而於現場看地時，被告
09 林柏鋒當場指示原告吳麗珠向地主殺價至每坪12萬元，原告
10 吳麗珠遂於當日聯繫原告葉愛菊，由原告葉愛菊向王成隣報
11 告此一訂約機會。詎被告林柏鋒突於同年8月16日告知原告
12 吳麗珠其不喜歡系爭土地，要求原告吳麗珠重新尋找其他土
13 地，而王成隣亦於同年月20日告知原告葉愛菊暫不處理系爭
14 土地。然被告林柏鋒竟私下與被告伯悅公司就系爭土地成立
15 買賣契約，被告伯悅公司並已於112年1月13日移轉系爭土地
16 所有權予被告林柏鋒所實質控制之訴外人炬鋒特殊鋼股份有
17 限公司，被告係因原告之報告始知悉系爭土地之訂約機會，
18 因而成立系爭土地之買賣契約，據悉渠等之成交價格約為13
19 1,700,000元(即每坪12萬元)，被告林柏鋒、伯悅有限公司
20 依兩造間居間契約之約定，各應給付原告吳麗珠、葉愛菊成
21 交價金1%、2%之居間報酬1,317,000元、2,634,000元。

22 (三)縱認原告吳麗珠與被告林柏鋒間未成立居間契約，然兩造已
23 進入準備或商議訂立居間契約之階段，被告林柏鋒顯係利用
24 原告吳麗珠之資源找到系爭土地後，即惡意拒絕訂立居間契
25 約，以避免支付居間報酬，已違反誠實及信用方法，依民法
26 第245條之1第1項第3款規定，亦應賠償原告吳麗珠之信賴利
27 益損失即所花費時間勞力1,316,000元及交通費1,000元合計
28 1,317,000元。爰先位依兩造間居間契約、民法第565條及第
29 568條規定，備位就被告林柏鋒部分，依民法第245條之1規
30 定，提起本件訴訟。

31 (四)並聲明：1. 被告林柏鋒應給付原告吳麗珠1,317,000元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
02 利息。2. 被告伯悅公司應給付原告葉愛菊2,634,000元，及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
04 利息。

05 二、被告答辯：

06 (一)被告林柏鋒部分：

- 07 1. 被告林柏鋒並未於111年3月間與原告吳麗珠成立居間契約，
08 其係於同年7月間突接獲本不相識之原告吳麗珠告知系爭土
09 地要出售，並邀約其於同年8月14日至現場查看系爭土地現
10 況，然兩造未曾深談過多，兩造不僅未簽立書面之居間契
11 約，更未有被告林柏鋒允諾給付原告吳麗珠成交價金1%之居
12 間報酬之口頭約定，且其亦不知洪勝裕與原告吳麗珠間有何
13 團隊關係，其與洪勝裕間並未居間介紹成立任何土地，其亦
14 未透過洪勝裕與原告吳麗珠成立居間契約。
- 15 2. 原告吳麗珠於同年8月14日介紹系爭土地時，即告知售價為
16 每坪18萬元，且可議價空間不大，此價格遠非被告林柏鋒所
17 能承買，其對於原告吳麗珠介紹之系爭土地並無任何購買意
18 願，其並未指示原告吳麗珠向被告伯悅公司殺價至每坪12萬
19 元，被告林柏鋒購買系爭土地，非因原告吳麗珠居間而成立
20 買賣契約，原告吳麗珠請求被告林柏峰給付1,317,000元之
21 居間報酬並無理由。
- 22 3. 再原告吳麗珠邀約被告林柏鋒至現場看地並由其自行提出報
23 價，僅為要約之引誘，尚未進入準備或商議訂立居間契約之
24 階段，被告林柏鋒亦無違反誠實及信用方法之事實，且原告
25 吳麗珠亦為因過失信居間契約能成立致損害之當事人，並非
26 該締約上過失之賠償請求權人，原告吳麗珠依民法第245條
27 之1第1項第3款規定請求被告林柏鋒賠償1,317,000元亦無理
28 由。
- 29 4. 並聲明：原告吳麗珠之訴駁回。

30 (二)被告伯悅公司部分：

- 31 1. 111年7月22日時王成隣與原告葉愛菊本不相識，係原告葉愛

01 菊突於同年8月15日來訪並提及有人欲購買系爭土地，兩造
02 不僅未簽立書面之居間契約，更未有被告伯悅公司承諾給付
03 成交價金2%之居間報酬或買賣雙方應共同給付合計成交價金
04 3%之居間報酬之口頭約定。

05 2. 王成隣於同年月20日所傳送之訊息亦僅是禮貌性回覆原告葉
06 愛菊，無法以此認定兩造間成立居間契約，原告葉愛菊應先
07 舉證以實其說。又被告伯悅公司出售系爭土地，亦非因原告
08 葉愛菊居間而成立買賣契約，原告葉愛菊請求被告伯悅公司
09 給付2,634,000元之居間報酬並無理由。

10 3. 並聲明：原告葉愛菊之訴駁回。

11 三、兩造爭執事項：

12 (一)兩造間是否分別定有居間契約？

13 (二)被告是否因原告居間而成立系爭土地之買賣契約？

14 (三)原告所得請求之居間報酬數額分別為何？

15 (四)原告吳麗珠依民法第245條之1第1項第3款規定請求被告林柏
16 鋒賠償1,317,000元有無理由？茲分述如下：

17 四、本院判斷：

18 (一)洪勝裕自111年3月13日起至同年9月13日間，曾以LINE傳送
19 位於臺中市○○區○○路0段000號等6筆土地之文字訊息予
20 被告林柏鋒，原告吳麗珠則於同年7月23日、同年月29日以
21 電話告知被告林柏鋒系爭土地欲出售，並相約於同年8月14
22 日帶被告林柏鋒至現場看地，復於同日以電話聯繫原告葉愛
23 菊；而原告葉愛菊亦於同年月15日告知被告伯悅公司之實質
24 負責人王成隣有人欲購買系爭土地，王成隣並於同年月20日
25 以Messenger傳送「葉小姐，我們公司目前東勢那一塊工業
26 地決定先不處理了，謝謝」之文字訊息予原告葉愛菊。嗣被
27 告林柏鋒與伯悅公司就系爭土地成立買賣契約，成交價格約
28 為131,700,000元，被告伯悅公司並已於112年1月13日移轉
29 系爭土地所有權予被告林柏鋒所實質控制之炬鋒特殊鋼股份
30 有限公司等情，業據原告提出洪勝裕與被告林柏鋒間之LINE
31 對話紀錄擷圖、原告吳麗珠行動電話之中華電信股份有限公

01 司111年8月通話明細報表影本、原告吳麗珠與被告林柏鋒間
02 於111年8月14日之LINE對話紀錄擷圖、原告葉愛菊與王成隣
03 間之Messenger對話紀錄擷圖、系爭土地之土地登記第一類
04 謄本、炬鋒特殊鋼股份有限公司之經濟部商工登記公示資料
05 查詢結果影本、被告林柏鋒之名片翻拍照片各1份為證(見本
06 院卷第207至239、47至49、55、95至101、147至185頁)，且
07 為被告所不爭執(見本院卷第108、111至113、200、245
08 頁)，此部分之事實，堪信為真實。

09 (二)原告吳麗珠與被告林柏鋒間存在居間契約；原告葉愛菊並未
10 證明其與被告伯悅有限公司存在居間契約。

11 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
12 即為成立；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
13 之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第15
14 3條、第565條分別定有明文。是居間契約為一債權契約，原
15 非要式行為，只要委託人與居間人就居間人報告訂約之機會
16 或為訂約之媒介及委託人給付報酬此等必要之點意思表示一
17 致，居間契約即為成立，並不以委託人與居間人間訂立書面
18 之居間契約為必要。又如依情形，非受報酬，即不為報告訂
19 約機會或媒介者，視為允與報酬，民法第566條第1項亦有明
20 定，揆諸其立法理由，居間之報酬，依前揭規定固以約定為
21 原則，然當事人間雖未約定而依其情形，有非受報酬即不為
22 報告訂約機會或媒介者，例如委託人接受居間人為其提供不
23 動產資訊、聯繫及帶看不動產、回覆不動產建物面積、樓地
24 板載重資料等仲介服務，仍應視委託人默認給與報酬，以保
25 護居間人之利益，不能徒以兩造未簽立斡旋購買意願書或要
26 約書及約定居間報酬，遽認居間人所提供之上開仲介服務僅
27 為要約之引誘(最高法院112年台上字第914號判決意旨參
28 照)。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
29 責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由
30 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
31 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，

01 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴
02 （最高法院107年度台上字第2320號判決意旨參照）。是原
03 告主張兩造間分別定有居間契約乙情，既為被告所否認，則
04 原告就兩造間有居間契約存在之事實，自應負舉證責任。

05 2.查洪勝裕曾向被告林柏鋒介紹位於臺中市○○區○○路0段0
06 00號等6筆土地乙節，業如前述。復佐以證人洪勝裕於言詞
07 辯論期日證稱：「我與原告吳麗珠是長期配合，有時她的客
08 戶會買我知道的土地，利潤平均分配，因被告林柏鋒請原告
09 吳麗珠找工業用地，原告吳麗珠告訴我後才加入被告林柏鋒
10 LINE，就陸續幫被告林柏鋒找工業用地，被告林柏鋒有主動
11 打一次電話給我，他說要找的地附近沒有住家，價位要低一
12 點，區域在豐原、后里這邊。嗣於111年7月間原告吳麗珠跟
13 我講被告伯悅有限公司要賣系爭土地，由原告吳麗珠介紹系
14 爭土地給被告林柏鋒」等語（見本院卷第253至261頁），核與
15 前揭洪勝裕與被告林柏鋒間之LINE對話紀錄擷圖相符。由此
16 可知，洪勝裕與被告林柏鋒間除有討論上開6筆土地之地
17 點、坪數、每坪售價及是否為乙種工業用地等資訊外，被告
18 林柏鋒如認上開6筆土地不符合需求者，亦會回覆例如「天
19 價」之不合適理由，被告林柏鋒並非單方、被動接收洪勝裕
20 所提供之土地資訊，而有予以回應不適合等語。堪認被告林
21 柏鋒有委託原告吳麗珠尋找合適土地，經原告吳麗珠轉知洪
22 勝裕後，始由洪勝裕持續向被告林柏鋒報告訂約之機會。

23 3.又原告吳麗珠於111年7月23日、同年月29日以電話告知被告
24 林柏鋒系爭土地欲出售，並相約於同年8月14日至現場查看
25 系爭土地現況等情，亦如前述。而原告吳麗珠並於現場看地
26 時當場交付系爭土地合併前之舊地籍圖謄本與被告林柏鋒，
27 且於翌日原告吳麗珠與被告林柏鋒間亦有LINE對話如下：

111年8月15日週一	
上午9時5分許	(原告吳麗珠)傳送系爭土地之土地謄本翻 拍照片2張

01

上午9時10分許	(原告吳麗珠)撥打語音通話後取消
上午10時4分許	(被告林柏鋒)撥打語音通話14秒
下午2時30分許	(被告林柏鋒)撥打語音通話5分52秒
下午2時52分許	(原告吳麗珠)丁建943坪，路156坪、總1,098.50坪
下午2時52分許	(原告吳麗珠)建蔽率70%容積率300%
下午3時53分許	(原告吳麗珠)撥打語音通話後無應答
下午5時32分許	(被告林柏鋒)撥打語音通話23秒

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

上情亦據原告吳麗珠提出系爭土地之舊地籍圖謄本翻拍照片、其與被告林柏鋒間於111年8月15日之LINE對話紀錄擷圖為證(見本院卷第51至53頁)。綜合上開證據資料，足證被告林柏鋒確有接受原告吳麗珠為其提供系爭土地出售資訊、帶看系爭土地、蒐集系爭土地之詳細資料等居間服務之事實。

4. 基上，觀諸被告林柏鋒於聽取原告吳麗珠告知系爭土地之出售資訊後，與原告吳麗珠相約至現場看地，並接受原告吳麗珠所提供之系爭土地之地籍圖、土地謄本及其他詳細資料，以及與原告吳麗珠以LINE語音通話討論之行為，已可推知其有委託原告吳麗珠為其報告系爭土地訂約機會之效果意思，而就原告吳麗珠提供居間服務之要約相與為承諾之默示意思表示。又為他人報告訂約之機會，須花費相當之時間、勞力及費用，衡諸常情，必然收取居間報酬，被告林柏鋒當已知悉原告吳麗珠非受報酬無由為上開居間服務，並於此認知下持續接受原告吳麗珠為其提供上開居間服務，而有民法第566條第1項所稱「非受報酬即不為報告訂約機會」之情形，揆諸前揭規定及說明，視為被告林柏鋒允與報酬。是以，雙方就原告吳麗珠報告訂約之機會及被告林柏鋒給付報酬此等居間契約必要之點，已有默示之意思表示合致，而原告吳麗珠與被告林柏鋒間即已成立報告居間契約，雖未以書面為之，亦不影響其契約之成立，被告林柏鋒所辯兩造未簽立書面之居間契約，亦未有給付成交價金1%作為居間報酬之口頭約定

云云，要非可採。

5.另原告葉愛菊於111年8月14日與原告吳麗珠電話聯繫後，於同年月15日告知王成隣有人欲購買系爭土地，王成隣並於同年月20日傳送文字訊息告知原告葉愛菊暫不處理系爭土地等情，固如前述。然王成隣於同年月15日始接收原告葉愛菊名片之翻拍照片及「老大 有位葉小姐說關於東勢的工業地」、「從別人那知道你 直接過來拜訪」之文字訊息乙節，業據被告伯悅有限公司所提出暱稱「Jacky Wang」帳號之微信對話紀錄擷圖1份為證(見本院卷第143頁)，可間接推知原告葉愛菊於同年月15日應為初次求見王成隣，王成隣於當日固有聽取原告葉愛菊告知有人欲購買系爭土地，然原告葉愛菊所舉上揭證據，均不足以證明兩造於同年月15日前已就原告葉愛菊為被告伯悅公司報告系爭土地訂約之機會相互為居間契約意思表示合致，難謂原告葉愛菊於同年月15日告知王成隣有人欲購買系爭土地，係在履行居間人報告訂約機會之義務。又觀諸上揭原告葉愛菊與王成隣間於同年月20日之訊息內容，亦僅能證明原告葉愛菊與王成隣於同年月15日有談論及系爭土地之事實，未見被告伯悅公司就原告葉愛菊報告系爭土地之訂約機會有何具體指示，亦無其他證據足資證明被告伯悅公司有接受原告葉愛菊何種具體之居間服務，自不能單憑上揭訊息內容，遽認原告葉愛菊與被告伯悅公司間存有居間契約。是以，原告葉愛菊所舉證據，尚不足以證明雙方就原告葉愛菊報告訂約之機會及被告伯悅公司給付報酬此等居間契約必要之點，已有意思表示合致，揆諸上揭規定及說明，自難認原告葉愛菊與被告伯悅公司間存在居間契約。

(三)被告係因原告吳麗珠居間而成立系爭土地之買賣契約：

1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。而民法第565條所定之居間，有為報告訂約機會之報告居間，及為訂約之媒介居間。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

01 要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，報告居間人之報
02 酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求(最高
03 法院110年台上字第1948號判決意旨參照)。

04 2.查被告林柏鋒係因原告吳麗珠之報告，始知悉系爭土地出售
05 之資訊，並有機會前往現場查看系爭土地現況，且因而取得
06 系爭土地之地籍圖、土地謄本及其他詳細資料，復經由原告
07 吳麗珠轉知原告葉愛菊向被告伯悅公司表達被告林柏鋒欲購
08 買系爭土地之需求，堪認原告吳麗珠之報告已有特定買賣雙
09 方身分、連接對話溝通管道、促進訂約機會之效果。從而，
10 原告吳麗珠已向被告林柏鋒報告訂約之機會，嗣被告林柏鋒
11 與伯悅公司就系爭土地成立買賣契約時，揆諸上揭規定及說
12 明，原告吳麗珠即得向被告林柏鋒請求居間報酬。至系爭土
13 地成交價格雖與原告吳麗珠於同年8月14日所介紹每坪18萬
14 元有別，然報告居間僅以報告訂約機會即為已足，不因被告
15 林柏鋒與伯悅公司自行磋商後訂立買賣契約之內容，而影響
16 原告吳麗珠得否請求居間報酬，被告所辯被告林柏鋒非因原
17 告吳麗珠之報告而成立買賣契約云云，顯屬無稽。

18 (四)原告吳麗珠得向被告林柏鋒請求系爭土地成交價格1%之居間
19 報酬：

20 按未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按
21 照習慣給付，民法第566條第2項定有明文。又依不動產仲介
22 經紀業報酬計收標準規定第1條：「不動產經紀業或經紀人
23 員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬
24 之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或1個半月之
25 租金。」而目前就不動產買賣之居間，仲介業契約約定收取
26 報酬之比例有買方2%、賣方4%之商業習慣（仲介過程或成交
27 後，當事人可另為比例之議定），此為眾所周知之事。又證
28 人洪勝裕亦於言詞辯論期日證稱：「找地的慣例是1%」等語
29 （見本院卷第261頁），則原告吳麗珠與洪勝裕為他人報告土
30 地之訂約機會，收取土地成交價金1%作為居間報酬之慣例，
31 亦未違反上揭規定及商業習慣。是原告吳麗珠與被告林柏鋒

01 間既無就居間報酬之特別約定，揆諸上揭規定，原告吳麗珠
02 自得依其居間土地之習慣，請求被告林柏鋒給付系爭土地成
03 交價格1%之居間報酬1,317,000元(計算式：131,700,000元×
04 1%=1,317,000元)。

05 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
07 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第1
08 項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
09 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之
10 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
11 之5，民法第233條第1項、第203條亦有明定。查原告吳麗珠
12 對被告林柏鋒之居間報酬債權，核屬無確定期限之給付，原
13 告吳麗珠既起訴請求被告林柏鋒給付，且起訴狀繕本已於11
14 2年1月9日送達被告林柏鋒，有本院送達證書1份在卷可稽
15 (見本院卷第191頁)，然被告林柏鋒迄未給付，依前揭規
16 定，被告林柏鋒應自收受起訴狀繕本後負遲延責任，是原告
17 吳麗珠請求被告林柏鋒自上開起訴狀繕本送達翌日起加給按
18 週年利率5%計算之遲延利息，於法自屬有據。

19 (六)綜上所述，原告吳麗珠依兩造間居間契約、民法第565條及
20 第568條第1項規定，請求被告林柏鋒給付1,317,000元，及
21 自112年1月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
22 利息，為有理由，應予准許；原告吳麗珠依兩造間居間契
23 約、民法第565條及第568條第1項規定，請求被告伯悅公司
24 給付2,634,000元，及自112年1月8日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。另本院既已認定
26 原告吳麗珠先位主張依兩造間居間契約、民法第565條及第5
27 68條第1項規定所為之請求為有理由，自毋庸再就原告吳麗
28 珠備位主張之民法第245條之1規定部分予以論述，附此敘
29 明。

30 (七)本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，
31 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
03 民事第二庭 法 官 李悌愷
04 正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日
08 書記官 廖春玉