

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3262號

原告 冠霆不動產開發有限公司

法定代理人 張書凱

原告 翔瀚開發實業有限公司

法定代理人 張書珊

共同

訴訟代理人 蔡浩適律師

被告 廖偉註

訴訟代理人 張志新律師

被告 劉瑞廷

訴訟代理人 吳聖欽律師

複代理人 姜靜

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告廖偉註於民國109年9月9日與原告翔瀚開發實業有限公司（下稱翔瀚公司）簽訂「一般委託銷售承諾書」，委託原告翔瀚公司銷售其所有之臺中市○○區○○段000○000○000地號土地（重測前臺中市○○區○○段000000○0000000○0000000地號土地），及其與訴外人廖珮君、廖藝庭、廖家琪（上3人與被告廖偉註為姊弟關係）共有之臺中市○○區○○段000地號土地（重測前臺中市○○區○○段000000地號土地），共計4筆土地（以下合稱系爭土地），約定委託期間為自109年9月9日至售出為止，服務報酬以成交價3%計算。而後原告翔瀚公司與冠霆不動產開發

01 有限公司（下稱冠霆公司）之經紀人黃金釵，於111年8月15
02 日尋得買主即被告劉瑞廷，買賣雙方談妥成交價為新臺幣
03 （下同）5580萬元，因被告廖偉註係於107年8月以贈與為原
04 因取得系爭土地所有權，考量贈與稅之原因，被告廖偉註要
05 求延至112年8月之後，使其與其他共有人持有土地時間超過
06 5年，再辦理所有權移轉登記，惟雙方就被告廖偉註要求先
07 取走買賣價金800萬元，及是否以系爭土地設定抵押權作為
08 擔保等情，無法達成共識，被告劉瑞廷最終於112年9月14日
09 放棄購買系爭土地。黃金釵於113年2月24日再次與被告劉瑞
10 廷聯繫，獲得被告劉瑞廷出價5600萬元（含買方仲介費）購
11 買系爭土地之委託後，遂與廖宜德（乃被告廖偉註之親屬，
12 亦為被告廖偉註之聯絡人及原告翔瀚公司前員工）聯繫，請
13 廖宜德帶同被告廖偉註前來面談，然廖宜德允諾後遲未排定
14 時間，被告劉瑞廷於113年3月13日即以LINE通話向黃金釵表
15 示放棄購買。嗣經調閱系爭土地謄本及實價登錄資料，始知
16 被告2人已私下以5281萬7000元成交。爰依委託銷售契約關
17 係、民法第565條、第566條之規定，請求被告廖偉註給付原
18 告2人服務費1,584,510元；及依一般仲介習慣，請求被告劉
19 瑞廷給付以成交價2%計算之服務費1,056,340元等語。並聲
20 明：被告廖偉註應給付原告1,584,510元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告
22 劉瑞廷應給付原告1,056,340元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請
24 准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告廖偉註部分：被告廖偉註係於108年8月間委託廖宜德出
27 售系爭土地，委託銷售期間1年，期滿若有需要委託，再予
28 續簽，續簽期間仍以1年為限。被告廖偉註不曾委託原告翔
29 瀚公司銷售系爭土地，並未簽立「一般委託銷售承諾書」，
30 被告劉瑞廷係經由地政士洪其財於112年12月間，與被告廖
31 偉註洽談購買系爭土地事宜，於113年3月21日以5281萬6680

01 元，在洪其財之處所（臺中市○○區○○路000巷00號）成
02 交，原告2人請求被告廖偉註給付居間報酬，洵屬無據等
03 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，請
04 准供擔保宣告免為假執行。

05 (二)被告劉瑞廷部分：被告2人當時係因系爭土地當中面積最大
06 之494地號土地（7279.92平方公尺）係共有土地，必須踐行
07 土地法第34條之1之優先承買程序，屆時難保被告劉瑞廷可
08 購得該筆土地，及被告廖偉註要求取得一部分價金，但考量
09 贈與稅之因素，無法立即移轉系爭土地所有權，被告劉瑞廷
10 要求必須就系爭土地設定抵押權，若無法履約，必須加倍返
11 還已收取之定金，亦為被告廖偉註所不同意，因而無法就系
12 爭土地交易達成合意。上開買賣條件及履約問題，於113年2
13 月24日並無任何改變，被告劉瑞廷未向黃金釵表示出價5600
14 萬元買受系爭土地，亦無於113年3月13日向黃金釵表示放棄
15 購買系爭土地之情事。被告劉瑞廷後續承買系爭土地，係因
16 洪其財透過公開之土地登記資料，與其他土地共有人廖珮
17 君、廖藝庭、廖家琪取得聯繫，說服廖珮君、廖藝庭於113
18 年3月21日一同訂買賣契約，再勸使廖家琪不行使優先承買
19 權及領取土地買賣價金，被告劉瑞廷未與原告2人成立任何
20 居間契約，原告2人亦未促成系爭土地交易，其等起訴請求
21 給付報酬，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
22 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
25 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因
26 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及
27 第568條分別定有明文。故民法債編之居間可分為單純報告
28 訂約機會，或為他人訂約之媒介之二種類型，前者稱為「報
29 告居間」，居間人僅須向委託人報告訂約機會，後者稱為
30 「媒介居間」，居間人尚須於他人訂約時周旋其間為之說
31 合。故居間人僅於他人契約因報告或媒介而成立，始有報酬

請求權，又媒介居間，倘僅為報告而有效果，固亦有報酬請求權（最高法院52年台上字第2675號判例意旨參照），然仍以他人契約因而成立為要件。再者，當事人原不因居間人之報告或媒介，即負有訂立契約之義務，仍得本其自由意志，決定是否因而成立契約，此項結果之發生或不發生，為居間人須自行承擔之風險，此為居間特性所當然。經查，依原告主張被告廖偉註所簽署之「一般委託銷售承諾書」第3條約定：「委託人同意於簽訂不動產買賣契約書時，以現金一次給付成立總價款之4%作為服務費（含稅）」，足見原告翔瀚公司與被告廖偉註間契約關係，係由受託人即原告翔瀚公司周旋於不動產出賣人及買受人之間，為之議價、磋商並洽談買賣條件而為之說合，揆其性質自屬媒介居間無訛。又依上開承諾書第5、7條所約定：「買方或其配偶或二等親內之親屬於賣方委託期限終了後二個月內，就本件不動產標的與賣方訂立買賣契約時，視為受委託人已完成居間仲介之義務，此時賣方仍應給付本條第一項（應為第三項之誤）之服務報酬予受託人。」、「因不可歸責於受託人之事由，而拒絕簽訂買賣契約、買賣契約無效、被撤銷或解除時，委託人不得拒絕服務報酬之給付義務。」，分別係就他人間買賣契約依法有效力瑕疵，或委託期限終了後一定期間之買賣契約，明定居間人仍有報酬請求權，旨在排除契約解釋之疑義，然仍未改變媒介居間之性質。苟原告翔瀚公司或冠霆公司不待周旋於訂約人間為之說合，而僅為報告訂約機會即有效果，仍得許其請求報酬，然就此一有利於己事實，依民事訴訟法第277條規定，自應由原告等負舉證責任。

(二)原告2人主張被告廖偉註於113年6月6日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予被告劉瑞廷等情，此有土地登記第一類謄本及地籍異動索引資料（見本院卷一第123至166頁）在卷可稽，被告2人對此事實亦不爭執，則此部分事實應可認定。惟被告劉瑞廷及臺中市○○區○○段000地號土地之共有人廖珮君、廖藝庭，係經由洪其財之仲介，始以總價52

01 81萬6680元就系爭土地訂立土地買賣契約等情，已據被告等
02 提出土地買賣契約、洪其財與廖家琪之簡訊紀錄為憑（見本
03 院卷一第201至213、227至232頁），並經證人洪其財到庭證
04 述略謂：被告劉瑞廷於111年8月至111年9月間，有約我到仲
05 介公司談商議臺中市潭子區興龍段土地交易事宜，我發現其
06 中1筆土地有4位共有人，且屬遺產及贈與稅法第20條第1項
07 第5款所規定，列管5年不得移轉否則應追增贈與稅之土地，
08 要等到列管期滿才可移轉移轉，且僅有到場之被告廖偉註同
09 意要賣，還要執行土地法第34條之1通知共有人優先承買の
10 程序，因為廖偉註當時需要用到錢，不能以履約保證方式處
11 理，中間時間長、風險高，廖偉註也不同意拿錢要做抵押權
12 設定，所以就談不下去，112年11月的時候，我去調二類謄
13 本後，依住址去被告廖偉註の住處遞紙條、名片，廖偉註有
14 打電話給我說他還有賣土地，只是另外3個共有人還是不
15 賣，我請廖偉註給我電話，由我跟其他共有人聯絡看看，廖
16 珮君是主動跟我聯絡，我說服廖藝庭後，她再把廖家琪の電
17 話給我，廖家琪原先連電話都不接，也不讓我去拜訪她，後
18 來拜託廖藝庭請廖家琪接我的電話一次，廖家琪說不是價格
19 得問題，但是她就是不能簽約，我有跟廖家琪討論優先承買
20 權的事情，之後依土地法第34條之1之規定寄送存證信函給
21 廖家琪，當天我有打電話告知廖家琪，她叫我就寄，之後也
22 沒有表示不同意或優先承買の意願，最後價金部分，我請廖
23 家琪問她的律師是否一定要做到提存，或把價金讓她領取，
24 廖家琪同意領取後，我就做了一份收據請她收取這筆錢，廖
25 家琪也有附具收據等語（見本院卷一第339至342頁），足見
26 系爭土地買賣契約確經由洪其財仲介所訂立，應無疑義。

27 (三)原告2人固提出被告劉瑞廷簽署之手寫文書為憑（見本院卷
28 一第245、389頁），主張被告劉瑞廷有於113年2月24日委託
29 黃金釵以5600萬元買受系爭土地，並與黃金釵討論多數決過
30 戶問題時，表示要詢問代書，被告劉瑞廷應係透過黃金釵得
31 知被告廖偉註仍有出售土地之意願，向洪其財詢問後，洪其

01 財方才得知被告廖偉註仍有出售土地之意願，被告2人間始
02 知此訂約之機會，本件買賣係因黃金釵其報告訂約機會而成
03 立，被告2人係為規避應給付原告之服務報酬而私下成交，
04 並謊稱係由洪其財居間成立買賣契約云云。惟查：一般不動
05 產委託銷售契約書可分為「一般委託」與「專任委託」二
06 種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人保留親
07 自或委請他人買賣之權限，居間人必須較委託人或其他受託
08 人更早完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲
09 得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事
10 務。參酌行政院內政部公布之不動產委託銷售定型化契約應
11 記載及不得記載事項第8點，除買賣雙方價金及條件一致，
12 委託出售之出賣人，亦無因居間人之報告，即負有訂約之義
13 務。查兩造間縱有成立居間契約，亦為一般委託而非專任委
14 託，此為原告等所不爭執，原告等於所約定期間內，並非具
15 有專任或獨家居間仲介之權利，被告廖偉註仍可自行或委託
16 其他人仲介銷售，而被告劉瑞廷亦得於眾多居間人中，選擇
17 其認為可以信賴之居間人進行委託，甚至同一買方同時委託
18 數居間人進行斡旋，而最後再由其中為選擇，亦非罕見。因
19 此，黃金釵縱有獲得被告劉瑞廷出價委託，被告2人仍可自
20 行或透過其他仲介進行磋商，並未負有應由黃金釵居間之義
21 務；況且，依證人黃金釵於本院結稱：被告劉瑞廷委託出價
22 後，我有聯繫廖宜德請廖偉註和劉瑞廷當面談，後來2月
23 底、3月初的時候，廖宜德說劉瑞廷好像還在和家人討論，
24 但是沒有後續等語（見本院卷一第318頁），足認黃金釵僅
25 透過廖宜德詢問被告劉瑞廷買受系爭土地之意願，未有實際
26 周旋為被告2人說合之媒介行為，是本件並不存在被告2人因
27 黃金釵之媒介居間而成立買賣契約之情事；原告復未舉證證
28 明不待黃金釵周旋於被告2人間說合，而僅獲被告劉瑞廷委
29 託出價即有效果，仍得許其請求報酬，原告空言主張本件買
30 賣係因黃金釵其報告訂約機會而成立，尚乏所據。

31 四、綜上所述，原告2人主張依委託銷售契約關係、民法第565

01 條、第566條之規定，請求被告廖偉註、劉瑞廷各給付1,58
02 4,510元、1,056,340元，並無理由，應予駁回。原告之訴既
03 經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
05 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
08 民事第六庭 法 官 孫藝娜

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日
13 書記官 資念婷