臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第571號

原　　告　陳永卿

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔡岱霖律師

被　　告　豐昱國際股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　何慧玲

訴訟代理人　黃鼎鈞律師

複　代理人　李柏松律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國114年5月13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：

（一）原告係清源地產股份有限公司（下稱清源地產）董事長，從事土地開發、買賣、投資、仲介等事業，與被告公司創辦人何豐棧、訴外人國雄建設股份有限公司（下稱國雄建設）創辦人許坤仲皆為熟識。緣被告原為坐落臺中市○○區○○段00地號土地及其上同段4690建號、門牌臺中市○○區○○○道0段000號建物（權利範圍均全部，下稱系爭不動產）之所有人，於民國107年間因資金需求孔急，亟欲處分系爭不動產，並對外尋求居間人士介紹有意購地之買家。原告獲悉上情並由許坤仲得知國雄建設有意開發系爭土地，幾經奔走，多次居中媒介、協調，被告與國雄建

設應允按市場上土地仲介行情（即買賣雙方各以不動產買賣總價金1%）給予原告居間報酬。嗣被告與國雄建設以價金新臺幣（下同）25億元成立買賣契約，雙方並於107年11月5日簽訂系爭不動產買賣契約，且由原告擔任見證人，顯見系爭買賣契約之成立確係由原告媒介居間促成。詎被告於系爭契約成立、簽訂及買受人已依約支付買賣價金款項，甚至雙方履約後，卻拒絕給付居間報酬。為此，原告遂於109年10月23日發函催告被告給付，惟被告仍於109年11月3日函覆拒絕給付居間報酬。

（二）原告於系爭買賣契約洽談期間，確實有向被告報告買賣價金，並積極協調雙方買賣條件及細節，最終促成雙方就本案買賣標的以25億元之交易金額達成合意。縱兩造間未簽立書面居間契約，然依交易全過程觀察，已有默示之居間合意，原告顯已符合居間人之要件。被告復經原告報告訂約之機會、媒介，而與國雄建設就本案買賣標的成立買賣契約，被告自負依約給付原告按買賣總價1%計算之居間報酬2,500萬元之義務。至於，被告所稱買賣條件未如當初所言云云，此乃基於被告與買方間之議約能力及買賣雙方之相互退讓而達成一致合意之結果，與兩造居間契約是否成立，尚無相涉，且原告擔任居間人，系爭買賣契約因原告報告、媒介而成立，原告已完成居間工作，自有報酬請求權。

（三）縱因兩造未訂立書面之居間契約，無法認定兩造就居間報酬有達成合意，原告既以不動產買賣服務為業，且為被告所知悉，自屬非受報酬即不為媒介者，應視為被告允與報酬。又原告係按系爭不動產實際成交價25億元，向賣方即被告請求給付1%居間報酬2,500萬元（尚未加計營業稅），亦合於不動產仲介經紀業報酬計收標準規定。綜上所述，原告本於居間報酬請求權，依民法第566條、第568條第1項之規定，起訴請求：⑴被告應給付原告2,500萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率

百分之5計算之利息；⑵原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）被告於107年間遭往來銀行緊縮放款條件，導致資金缺口嚴重，是有意出售名下之系爭不動產，並將此消息對外放出，當時陸續有買主前來出價表示願意購買，如國聚建設及親家建設各出價26億元及24億元，而被告公司創辦人何豐棧早年係開設建設公司，與國雄建設之創辦人許坤仲有30多年交情，於餐會上，何豐棧即向許坤仲提及此事，而時任國雄建設董事長之許坤仲表示有興趣，並稱賣給國雄建設即可，雙方談妥買價27億元等買賣內容，何豐棧於餐會後即將上情告知時任被告公司財務長且經授權處理系爭不動產買賣事宜之胞妹何慧玲知悉。

（二）國雄建設於知悉被告當時經聯貸案之主辦銀行即安泰商業銀行催款，被告先前簽發之面額5,000萬元支票即將到期，而其他買家早已因國雄建設出價27億元而退出，面對國雄建設突然降低出價，表示僅願以25億元購入，不過可以先支付1億元予被告償還銀行，並願再借貸被告2至3億元，利率依照一般銀行利率計算，被告為保債信，始答應國雄建設最後之25億元買價，雙方乃於107年11月5日簽約，國雄建設並當場交付許坤仲為發票人、面額1億元之支票予被告，俟於翌日分別匯款5,000萬元、5,000萬元予被告，使被告前開支票得以兌現後，即將前開支票取回。而被告與國雄建設簽訂系爭不動產買賣契約時，雙方同意另行簽訂增補契約，內容即係關於國雄建設允諾被告2至3億元之借貸及回饋金1.5億元待繳納單出來約1年後再繳納，不用在買賣價金25億元內扣除等，當時許坤仲所託傳話及攜系爭不動產契約前來之原告乃稱國雄建設小姐已打好增補契約，於簽完系爭買賣契約後，卻一再藉口拖延，致被告最終未能與國雄建設簽訂增補契約。

（三）本件被告與國雄建設簽約，絕非經由原告居間，因被告早

已與許坤仲聯繫並談妥系爭不動產之買賣內容，原告僅係事後許坤仲透過其來傳話，被告自始至終未曾與原告有成立居間契約之合意，蓋當時被告之財務已出現問題，根本無此可能，亦無必要。而依許坤仲所稱，至多僅得說明國雄建設或許坤仲個人與原告間有委託關係，然無論如何，跟被告毫無關聯。至於，被告以原證7之存證信函回覆原告，僅係表明當初原告傳達國雄建設之買賣條件即以一般銀行利率借貸被告2至3億元此事，最後根本沒有履行，導致被告遭受重大損失，並非不爭執兩造間存在居間契約。

（四）況且，原告自稱係103年成立之清源地產公司董事長，從事土地開發、買賣、投資、仲介等事業，佐以系爭不動產之買賣價金高達25億元如此鉅額，原告若真有與被告成立居間契約，並約定以系爭不動產買賣總價金1%為居間報酬，仲介本件不動產買賣，豈有不簽訂正式書面之居間契約，詳細具體約定居間內容、仲介報酬，以維護保障自身權益之可能。事實上，被告從未與原告合意成立居間契約，被告早已知悉國雄建設此買家，原告當時僅係國雄建設用以代為傳話之人，後並系爭不動產買賣契約簽訂時擔任見證人而已等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院所為之判斷：

（一）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；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565條、568條第1項分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。而按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第887號判例參照）。本件原告主張兩造間就系爭不動產之買賣成立媒介居間契約及約定居間報酬2,

500萬元等事實，既經被告否認，自應由原告就此負舉證之責，合先敘明。

（二）本件原告主張其居間媒介被告與訴外人國雄建設就系爭不動產簽訂買賣契約，並由被告以25億元出售予國雄建設，被告與國雄建設均口頭應允各按買賣總價1%給付居間報酬即2,500萬元等情，被告則否認兩造間有居間契約關係存在，並以前詞置辯。經查：

1、原告前開主張，固據提出國雄建設與被告於107年11月5日簽訂之不動產買賣契約書（見司促卷第13至17頁、本院卷第51至55頁）、被告公司負責人楊士弘授權何慧玲代理之授權書（見司促卷第18、19頁、本院卷第49、50頁）、土地登記第二類謄本（見司促卷第24至28頁、本院卷第32至36、58至59頁）、建物登記第二類謄本（見司促卷第29至33頁、本院卷第37至41頁）、許坤仲於107年11月5日所簽發面額1億元之支票（見司促卷第34頁、本院卷第56頁）、被告公司107年7月23日董事會議事錄（見司促卷第35頁、本院卷第48頁）、國雄建設於107年11月6日各匯款5,000萬元予被告之臺灣土地銀行匯款申請書（見司促卷第37頁、本院卷第57頁） 、原告於109年10月23日寄送予被告之存證信函（見司促卷第49頁、本院卷第60頁）、被告於109年11月3日回覆原告之存證信函（見司促卷第50頁、本院卷第61頁）為證。

2、惟觀諸系爭不動產買賣契約書所載，原告係於107年11月5日簽約當日擔任見證人（見本院卷第55頁），該契約內容並未提及被告與國雄建設於契約成立後均應給付居間報酬予原告之情；佐以，原告自承其係清源地產董事長，從事土地開發、買賣、投資及仲介等業務，此有清源地產公司基本資料（見本院卷第42頁）在卷可稽，並經證人即被告公司現任負責人何慧玲、證人即國雄建設董事許坤仲證述屬實（見本院卷第131、159頁）；以本件不動產買賣標的高達25億元之案件，若兩造間確有居間仲介之委任關係並

以買賣價金1%作為居間報酬之約定，按理原告應會要求被告與國雄建設簽訂書面契約，以維護自身權益，然原告對於本件鉅額不動產交易案件中，僅稱當初係口頭允諾，並未要求簽訂書面約定等情，顯然有違一般土地居間仲介之交易習慣；參以，證人即簽約當時擔任被告公司財務長之何慧玲於本院審理中證稱：伊在被告公司有經手過其他土地買賣仲介費，但一定要有合約才有辦法作帳，有時候仲介提出之條件無法接受，雙方就會再跟他們協調等語（見本院卷第132、133頁），則原告與被告及國雄建設間是否確有本件居間報酬之約定，確實令人存疑。

3、次就被告於109年11月3日回覆原告請求給付居間介紹費之存證信函內容，依被告所稱「按台端所言之買賣其買賣條件並未如台端當初所言，致造成本公司重大損失，至今尚未了結。台端來函所請，本公司歉難辦理，無法支付此筆款項，特此函覆。」等內容（見本院卷第60、61頁），尚難僅以被告僅拒絕支付本件居間介紹費，未否認兩造間有居間仲介關係存在，即謂被告有口頭允諾待與國雄建設簽約後即同意給付原告居間報酬2,500萬元之情。而就原告前開所提其他事證，僅能認定被告因公司財務問題而將系爭不動產出售予國雄建設並向許坤仲借款1億元等情，尚難資為原告與被告及國雄建設間有前開居間仲介關係存在及居間報酬約定之證明。

4、又觀諸⑴證人即被告公司現任負責人何慧玲於本院審理中證稱：當時係何豐棧告知國雄建設要購買系爭不動產，關於系爭不動產之出價，是當時國雄建設總裁許坤仲直接告知何豐棧，並告知會叫原告拿合約書給我們，最後成交之金額，許坤仲是透過原告來傳話的；兩造完全沒有就系爭不動產買賣合意成立居間契約，並約定以買賣總價1%作為要給付原告之居間報酬，原告只是傳話而已等語（見本院卷第131至133頁），及⑵證人即現任國雄建設董事許坤仲於本院審理中證稱：伊是國雄建設創辦人，系爭不動產

交易時應該是伊擔任董事長之期間，伊跟何豐棧熟識，在吃飯時談到此事，因原告跟何豐棧也很熟，就由原告居中協調契約之細節問題，伊和何豐棧原本就有談到價格之問題，最後決定之價格是由伊、何豐棧及原告三人敲定；原告沒有向伊報告過，電話中只是溝通大原則而已，主要的事情要由伊和何豐棧溝通敲定，過程中從來沒有提過報酬之問題，原本是好朋友間要賣土地跟有意願買的問題，大部分的事情我們二個人都已經當面談妥，只是小細節託由原告幫忙協調；原告不是本件買賣之執行者，只是我們好友間談妥之買賣，請原告來協調溝通小細節之部分，基於房地產而言，原告雖非仲介之角色，但是一般也會在事成之後包個紅包，至於紅包之金額就看個人；當時我們沒有承諾要給付仲介報酬等語（見本院卷第158至160頁），由此可知，系爭不動產買賣契約之簽訂，並非因原告之報告或媒介而成立，主要係由何豐棧與許坤仲自行談妥後，由許坤仲委託原告負責居中協調後續契約之細節事項，則原告主張其有為雙方斡旋價金、居中調和之履行居間行為等情，既屬無據，至於，原告居中協調買賣細節之行為，至多僅能認定其與國雄建設或許坤仲間有成立委任契約，並無從認定原告有與被告或國雄建設有成立居間契約之意思表示。

5、至於，國雄建設雖於本院中提出民事陳報狀表示：系爭不動產之買賣交易金額為25億元，國雄建設大部分會要求仲介費應在買賣總價金0.5%以下即不超過1,250萬元（含稅）；本件交易在給付價今後，因被告拒不配合點交系爭不動產，致國雄建設無法辦理建照取得及不動產興建事宜，期間並須支付鉅額之銀行貸款利息，而為使被告能儘速遷移點交減少損害，另由國雄建設董事許坤仲貸予被告1億元，被告迄未償還，因原告之給付並不完全，故並未支付居間報酬予原告，惟日後如被告返還借貸款項1億元，則同意支付居間報酬1,250萬元（含稅）等情（見本

院卷第147至149頁）。然依當初實際參與之證人許坤仲於本院審理中證稱：國雄建設之回文只是依據公司一般給付仲介費之常態，但這要求要完整的仲介才能請求，因為國雄建設之立場認為以伊名義借貸之1億元款項，可能無法回收，所以才會提及日後如果被告返還，同意支付居間報酬等語（見本院卷第158至160頁），依此推論，以斯時擔任國雄建設董事長之許坤仲主觀認知，並不認為原告符合居間仲介之要件，且就原告主張本件居間報酬以土地買賣總價25億元之1%計算，亦與國雄建設所謂一般土地買賣總價10億元以上，要求仲介費應在買賣總價金0.5%以下之原則（見本院卷第147頁）不相符合計算，則前開民事陳報狀得否據以推論兩造間有本件居間報酬之約定，即有可議。

6、從而，原告並未能舉證證明兩造間就系爭不動產買賣有居間契約關係存在，則原告請求被告給付居間報酬，即屬無據。

（三）綜上所述，原告依民法第566條、第568條第1項之規定，請求被告給付居間報酬2,500萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　3　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後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　　114　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　吳克雯