

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1108號

原告 萬軍開發有限公司

法定代理人 曾秉杰

訴訟代理人 盧江陽律師

被告 萊特建築有限公司

法定代理人 阮碧水

訴訟代理人 林亮宇律師

陳虹羽律師

被告 星穎國際顧問有限公司

法定代理人 馬雅芬

訴訟代理人 林思瑜律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，經本院於民國114年7月30日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；  
解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24  
條、第25條分別定有明文。復按公司之清算人，在執行職務  
範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清  
算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人  
者，不在此限，公司法第8條第2項、第113條第2項準用第79  
條規定甚明。原告起訴以被告萊特建築有限公司（下稱萊特

01 公司) 代表人阮碧水為其法定代理人，後被告萊特公司經主  
02 管機關臺中市政府以民國114年4月7日府授經登字第1140719  
03 2030號函解散登記，選任阮碧水為清算人，有公司變更登記  
04 表及股東同意書在卷可按（見卷第75-78頁、證物袋），依  
05 前揭規定被告萊特公司應行公司清算，並由阮碧水為清算人  
06 代表被告萊特公司執行清算事務，則阮碧水之法定代理權並  
07 未消滅，合先敘明。

08 二、原告主張：坐落臺中市○○區鎮○段000地號土地（下稱系  
09 爭土地）原為被告萊特建築有限公司（下稱萊特公司）所  
10 有，被告萊特公司於民國113年8月22日以土地出售專任委託  
11 書委託原告仲介出售系爭土地，約定以每坪新臺幣（下稱）  
12 73萬元為計價，支付成交總價1%作為服務報酬，委託期間自  
13 同年8月22日至同年9月5日。嗣原告多次與被告萊特公司及  
14 被告星穎國際顧問有限公司（下稱星穎公司）協商仲介買  
15 賣，最後以每坪65萬6500元成交。系爭土地已於同年12月27  
16 日完成買賣，於同年3月4日登記為被告星穎公司所有，交易  
17 總價為2億6115萬5700元，按1%計算仲介費為261萬1557元，  
18 爰依民法居間之法律關係，請求被告各給付261萬1557元等  
19 語，並聲明：1. 被告萊特公司應給付原告261萬1557元及自  
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
21 利息。2. 被告星穎公司應給付原告261萬1557元及自起訴狀  
22 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。  
23 3. 願供擔保請准宣告假執行。

24 三、被告萊特公司以：兩造於113年8月22日就系爭土地簽訂「土  
25 地出售專任委託書，訂有「專任委託出售價格」及「專任委  
26 託期間」，上開委託出售期間期滿後，原告業務員曾向被告  
27 萊特公司請求簽立新的土地出售專任委託書，並約定新的委  
28 託出售價格，被告萊特公司多次表示專任委託已取消、解  
29 除，兩造間已無出售系爭土地之專任委託，被告萊特公司自  
30 得透過其他仲介出售系爭土地。嗣被告萊特公司另委託訴外  
31 人遠見開發事業有限公司（下稱遠見公司），於同年12月27

01 日與被告星穎公司簽訂土地買賣契約，以每坪65萬6500元，  
02 總價2億6115萬5000元出售予被告星穎公司，並於成交後支  
03 付遠見公司服務費258萬元。原告未參與最終議價與簽約過  
04 程，買賣既非因原告之媒介而成立，原告之請求無理由等語  
05 置辯，答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供  
06 擔保請准宣告免為假執行。

07 四、被告星穎公司則以：系爭土地雖於113年8月22日由被告萊特  
08 公司與原告簽專任委託書，惟專任委託期間已於同年9月15  
09 日屆期。原告於同年10月2日傳送系爭土地地籍圖謄本予被  
10 告星穎公司，刻意隱瞞專任委託期間已屆滿之事實，後原告  
11 告知價格談到每坪67萬元，被告星穎公司欲了解之後若與原  
12 告簽約而有詢問服務費之計算，至此兩造間僅有物件介紹、  
13 價格與服務費計算等洽詢，嗣因原告稱理解錯地主的意思，  
14 由每坪67萬元改稱68萬元，被告星穎公司遂於同年11月12日  
15 明確表示放棄，被告星穎公司並未與原告簽訂不動產承購要  
16 約書，原告與被告星穎公司間不成立居間契約。後被告萊特  
17 公司於同年12月19日與遠見公司簽訂專任委託契約，被告星  
18 穎公司亦於同年12月23日委託遠見公司居間系爭土地，並簽  
19 訂買賣議價委託書與要約書及給付斡旋金，嗣於同年月27日  
20 以每坪65萬6500元，總價2億6115萬5700元與被告萊特公司  
21 簽訂不動產買賣契約書，被告星穎公司並於114年4月7日依  
22 約支付遠見公司260萬元服務費。被告星穎公司購買系爭土  
23 地，均係歸功於遠見公司，並非由原告居間而完成買賣，最  
24 終成交價格亦非其議價之結果，原告之請求並無理由等語資  
25 為抗辯，答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願  
26 供擔保請准宣告免為假執行。

27 五、得心證之理由：

28 (一)按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
29 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」，「居間人，以契  
30 約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」，民法第56  
31 5條、第568條第1項分別定有明文。當事人訂有居間契約，

01 除有特別約定（如訂有專任委託），委託人仍得致力自行締  
02 結契約，或借助其他居間人媒介締結契約，居間人應自行承  
03 擔契約非因其報告或媒介成立，致不得請求居間報酬之風  
04 險。又兩造間非專任委託居間關係，亦非以報告訂約之機會  
05 為已足，自應以契約因其媒介而成立者，始得請求報酬（最  
06 高法院105年度台上字第692號裁定參照）。原告主張被告委  
07 託原告仲介系爭土地買賣，約定銷售成功時支付成交總價1%  
08 為服務報酬，並非僅以報告訂約之機會為已足，契約性質為  
09 媒介居間，應以契約因其媒介而成立者，始得請求報酬。

10 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
11 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原  
12 告主張權利者，應先由原告負舉證之責；若原告先不能舉  
13 證，以證實自己主張之事實，則被告就其抗辯事實即令不能  
14 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高  
15 法院17年上字第917 號判例參照）。原告主張其居間被告買  
16 賣系爭土地，以每坪65萬6500元、總價2億6115萬5700元成  
17 交，為被告否認，揆之前揭說明，原告應就其與被告間有居  
18 間契約及被告間買賣係因其居間而成立之事實負舉證責任。  
19 經查：

- 20 1. 原告與被告萊特公司於113年8月22日簽訂土地出售專任委託  
21 書，有專任委託書在卷可參（見卷第21頁）。該委託書第2  
22 條約定「若專任期間地主自行銷售或委託其他同業出售，則  
23 地主願支付0.3%仲介費給本公司（即原告）」，第4條約定  
24 「同意以此價格出售期間自113年8月22日至同年9月5日  
25 止」。上開委託書別無專任期間之記載，證人即原告業務吳  
26 珮嘉證稱本件專任委託期間於113年9月5日屆滿等語（見卷3  
27 51頁），可認委託書第2條約定「專任期間」即為第4條約定  
28 「自113年8月22日至同年9月5日止」，原告與被告萊特公司  
29 間約定專任委託出售系爭土地期間為113年8月22日至同年9  
30 月5日止，期滿後被告萊特公司不受此專任委託書拘束，非  
31 不得自行或委託其他仲介居間出售系爭土地。

- 01 2. 被告萊特公司與遠見公司於113年12月19日簽訂土地專任委  
02 託銷售契約書，約定被告萊特公司委託遠見公司銷售系爭土  
03 地，委託銷售期間自同日至同年月25日，有土地專任委託銷  
04 售契約書在卷可參（見卷第225-227頁）。被告星穎公司與  
05 遠見公司於113年12月26日簽訂買賣議價委託書，約定被告  
06 星穎公司委託遠見公司仲介購買系爭土地，委託銷售期間至  
07 同年月27日12時止，有買賣議價委託書在卷可參（見卷第39  
08 3-395頁）。被告經遠見公司經紀人許勝紘經紀，於113年12  
09 月27日就系爭土地簽立不動產買賣契約書，約定價金每坪65  
10 萬6500元，總價2億6115萬5700元，有不動產買賣契約書在  
11 卷可佐（見卷第229-243、270-287頁）。被告萊特公司支付  
12 遠見公司仲介服務費258萬元，有統一發票在卷可考（見卷  
13 第289頁）。被告星穎公司支付遠見公司仲介服務費260萬  
14 元，存摺節本在卷可考（見卷第397頁）。
- 15 3. 證人吳珮嘉證稱：專任委託期間於113年9月5日屆滿後仍有  
16 繼續洽談買賣事宜，最後談到每坪66萬5000元，有告訴阮碧  
17 水（被告萊特公司法定代理人）所找買家還是被告星穎公  
18 司，但不記得有無將每坪66萬5000元告知阮碧水，之後被告  
19 萊特公司於113年12月27日與被告星穎公司簽訂土地買賣契  
20 約書並未在場，亦不知其間如何議定每坪65萬6500元出售系  
21 爭土地等語（見卷第347-352頁）。證人吳珮嘉與阮碧水於1  
22 13年8月14日至同年12月31日就系爭土地買賣仲介通訊聯  
23 絡，阮碧水最後於113年12月9日表示「實拿65.5、往上加你  
24 們的仲介費1%」，於同年月31日表示「已經售出」，有通訊  
25 畫面及通訊紀錄在卷可參（見卷第89-191、291-311頁）。  
26 依前開證人吳珮嘉證詞及其與阮碧水間通訊內容，被告萊特  
27 公司於專任委託期間於113年9月5日屆滿後，確實仍有繼續  
28 委託原告仲介系爭土地買賣，然於被告萊特公司法定代理人  
29 阮碧水最後於113年12月9日表示願售價格「實拿65.5、往上  
30 加你們的仲介費1%」後，雙方並無就系爭土地買賣仲介再有  
31 具體商談，原告未參與被告間後來就系爭土地買賣商議及談

01 價過程，最終簽約時亦不在場，自難認被告2人係基於原告  
02 媒介成立買賣契約。

- 03 4. 證人即被告星穎公司財務協理柯佳禎證稱：被告萊特公司於  
04 113年12月27日與被告星穎公司就系爭土地成立買賣，係經  
05 由遠見公司仲介，一開始被告星穎公司開每坪65萬委請遠見  
06 公司協助，很快被拒絕，後來開總價2.6億再跟地主談第二  
07 次，中間都是遠見公司與被告萊特公司聯絡，被告星穎公司  
08 沒有直接跟被告萊特公司接洽，最後用每坪65萬6500元成  
09 交。最先被告星穎公司老闆請我跟曾秉杰（原告法定代理  
10 人）聯絡，跟他說我們要找的土地需求，過程中曾秉杰有提  
11 供多塊土地給我們參考，我們看中鎮福段207地號，有請曾  
12 秉杰和地主談，後來曾秉杰說地主說不賣，轉而推薦系爭土  
13 地，他們有專簽，後來我詢問他價格，也有詢問老闆，老闆  
14 說每坪65萬才要買，我也把這個需求轉告曾秉杰，後來曾秉  
15 杰去跟地主洽談，他有告訴我們地主願意每坪67萬賣出，我  
16 覺得很有誠意，所以詢問負責人是否同意67萬購買，同時我  
17 也回去問曾秉杰服務費如何收取，因為我要編預算，後來我  
18 跟老闆確定要買之後，隔4天曾秉杰用LINE打電話給我，說  
19 他們業務理解錯地主的價格，67萬不賣，68萬才願意，當時  
20 因為老闆在國外，我不能自行決定價格，所以跟曾秉杰說我  
21 再問老闆意願，中間有一段時間沒有聯繫，後來到老闆在差  
22 旅中詢問我現在土地進度如何，我跟他報告說曾秉杰說地主  
23 說68萬才賣，但我覺得地主不太可能因為這1萬塊調高價  
24 格，猜測是曾秉杰跟地主沒有談好居間的費用，所以轉向跟  
25 我們收取，因此我覺得不要考慮這一塊，當時我是這樣跟老  
26 闆說，後來老闆同意，我們就去找角地，後來曾秉杰有詢問  
27 我們土地考慮如何，因為前面不信任因素，所以我沒有再讓  
28 他幫我們跟被告萊特公司談價，後面我有跟他說我們要找角  
29 地，他也回覆好，後來不確定曾秉杰有沒有再丟給我其他物  
30 件，但我沒有再就系爭土地討論，後來到12月間曾秉杰突然  
31 丟訊息給我說系爭土地地主願意66.5萬賣出，他不確定所以

01 來問我看看。我跟他說我們現在有比較暫緩，我會把訊息跟  
02 老闆說，直到12月31日確定跟遠見開發簽成這塊土地買賣  
03 後，基於禮貌，我跟曾秉杰說謝謝我們買到這塊地了，他用  
04 非常不可思議的語氣說我們竟然繞過他去買這塊地，他會走  
05 法律途徑。我們當時請遠見買的是樂田段13、14地號的角  
06 地，但因為這塊是遺址地，加上地上有簽租約到115年8月，  
07 會影響我們總部建造時程，同時我們跟遠見公司提需求時有  
08 跟他說系爭土地談價過程，遠見窗口同時有表示系爭土地專  
09 簽契約就在他桌上，同時他也表示我們當時用67萬就能買  
10 到，不太可能談判破裂，所以我們才會知道系爭土地遠見公  
11 司也有在處理，在113年12月23日跟老闆報告兩塊地，老闆  
12 不希望有遺址影響到蓋總部時程，所以轉而再回去談系爭土  
13 地，應該是113年12月24日與遠見公司簽訂居間契約等語  
14 （見卷第353-356頁）。證人柯佳禎與曾秉杰於113年9月13  
15 日至同年12月31日就土地買賣仲介通訊聯絡，曾秉杰於113  
16 年11月12日表示「198地號放棄嗎？」，柯佳禎表示「先放  
17 棄，它可能不是我們的正緣」，曾秉杰再於同年11月20日表  
18 示「談到67萬/坪」，同年12月11日表示「鎮福段198地號所  
19 有權人在問買方針對它們這筆建地是否有要繼續談，我說我  
20 也不太清楚，價格降至66.5萬/坪！所以才會傳這篇Line問  
21 問看」，柯佳禎表示「盡快回覆您」，於同年月31日表示直  
22 接跟地主談價，最終65.65萬成交等語，有通訊畫面在卷可  
23 參（見卷第25-43、207-218頁）。依前開證人柯佳禎證詞及  
24 其與曾秉杰間通訊內容，被告星穎公司確有委託原告仲介買  
25 賣系爭土地，曾出價67萬元願買，然買賣未成，被告星穎公  
26 司嗣表明放棄對系爭土地議價購買，曾秉杰後續雖再通知被  
27 告星穎公司系爭土地價格降至67萬、66.5萬，但被告星穎公  
28 司並無具體回應。參以柯佳禎於113年11月12日向曾秉杰表  
29 示「先放棄，它可能不是我們的正緣」，並證稱：我覺得地  
30 主不太可能因為這一萬塊調高價格，猜測是曾秉杰跟地主沒  
31 有談好居間的費用，所以轉向跟我們收取，因此我覺得不要

01 考慮這一塊…因為前面不信任因素，所以我沒有再讓他幫我  
02 們跟被告萊特公司談價等語，可認被告星穎公司對於原告信  
03 賴關係已動搖，於113年11月12日終止委任原告仲介系爭土  
04 地買賣，則曾秉杰後續雖再通知被告星穎公司系爭土地價格  
05 降至67萬、66.5萬，柯佳禎表示「盡快回覆您」，後無具體  
06 回應，可認柯佳禎僅係禮貌回覆原告，並無再次委託原告居  
07 間仲介系爭土地買賣意思，難認原告與被告星穎公司成立居  
08 間契約。

09 5. 原告雖有仲介被告萊特公司買賣系爭土地，然被告萊特公司  
10 法定代理人阮碧水最後於113年12月9日提出買賣條件「實拿  
11 65.5萬元、往上加你們的仲介費1%」，原告並未成功媒合被  
12 告星穎公司同意依此條件購買，可見原告實未基於其與被告  
13 萊特公司間居間契約，完成媒介兩造成立買賣。被告萊特公  
14 司後於113年12月19日委託遠見公司銷售系爭土地，經遠見  
15 公司媒介結果，被告2人於113年12月27日簽立不動產買賣契  
16 約書，約定被告星穎公司以每坪65萬6500元、總價2億6115  
17 萬5700元向被告萊特公司購買系爭土地，此買賣價金與原告  
18 居間所提出買賣金額亦不相同。原告主張被告萊特公司及被  
19 告星穎公司係經其居間仲介達成系爭土地每坪65萬6500元、  
20 總價2億6115萬5700元之買賣，並非可採。

21 (三) 基上，原告與被告星穎公司間並不成立居間契約，原告自不  
22 得請求被告星穎公司給付居間報酬。又原告與被告萊特公司  
23 間雖有居間契約，然被告間就系爭土地成立買賣契約並非因  
24 原告居間媒介而成立，原告亦不得請求被告萊特公司給付居  
25 間報酬。

26 六、從而，原告依居間契約之法律關係，請求被告各應給付原告  
27 261萬1557元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年  
28 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之  
29 聲請，失所附麗，併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之  
31 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

01 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日  
04 民事第一庭 法 官 熊祥雲

05 正本係照原本作成。

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日  
09 書記官 林卉媗