

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2857號

原告 冠合開發有限公司

法定代理人 許紫渝

訴訟代理人 廖本揚律師

被告 柯文森

訴訟代理人 顏伯奇律師

參加人 黃湘涵

當事人間給付居間報酬事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）110萬元，及自民國114年8月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。
- 三、本判決於原告以37萬元供擔保後，得假執行；但被告如以110萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)被告係旭益汽車實業股份有限公司實際負責人(登記負責人為其配偶王碧雀，下稱訴外人旭益汽車公司)。原告與被告於113年7月9日簽訂「土地專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），由被告委由原告銷售其所有坐落台中市○○區○○段00000○00000地號土地（權利範圍全部）、及旭益汽車公司所有坐落同段518、519地號（權利範圍全部）等4筆土地（下稱系爭土地），約定委託銷售價格為1億2000萬元，委託銷售期間為113年7月9日至113年7月31日，服務報酬為成交總價格1%。
- (二)經原告在簽訂土地專任委託銷售契約後，透過法定代理人許紫渝過往累積之豐厚人脈資源，及付出相當之心血努力接洽

01 後，終於覓得江董夫妻有意願承買。在原告安排及促成下，
02 買賣雙方於113年7月12日在大漁建設股份有限公司先簽訂
03 「預定土地買賣合約書」，約明先以里元石材有限公司以1
04 億1800萬元購買系爭土地，買方先給付1180萬元作為訂金並
05 開立支票交由蔡玉琴地政士保管，並協議買賣雙方應於114
06 年1月6日簽定正式買賣契約書(按里元石材有限公司、大漁
07 建設股份有限公司、聯合發營造股份有限公司，均是江董夫
08 妻之事業體)。後因買方出國未歸等問題，買賣雙方、原
09 告、蔡玉琴地政士，遂改約114年(按起訴狀誤載為113年)
10 1月10日會同至琴益地政士事務所(台中市○○區○○路00
11 號)，買賣雙方簽訂正式「不動產買賣契約書」約定改由聯
12 合發營造股份有限公司購買系爭土地，總價為1億1800萬
13 元，契約書末頁載明仲介為原告公司。當日被告亦與原告簽
14 定「給付服務報酬承諾書」(下稱系爭承諾書)，被告承諾
15 給付原告110萬元之報酬。

16 (三)系爭土地買賣雙方已於114年8月1日完成不動產買賣價金收
17 支及點交。被告竟與原告營業員即參加人黃湘涵私下勾串，
18 其2人私下改以88萬元約定居間報酬。被告對外並否認原告
19 有支付報酬給原告之義務。原告並於114年8月8日委請律師
20 發函告知被告，原告依法依約始為居間報酬之請求權人，請
21 被告於函到3日內給付服務報酬110萬元。然被告仍無視並交
22 付黃湘涵88萬元。

23 (四)依民法第568條第1項規定及系爭承諾書之約定，請求被告給
24 付報酬110萬元。並聲明：如主文所示。

25 二、被告抗辯：

26 (一)被告係委託參加人黃湘涵仲介出售系爭土地，黃湘涵於113
27 年6月自原任職春耕公司離職，同年7月，黃湘涵覓得買主欲
28 裕成交，因未任職仲介公司，遂借原告之名義簽約(即借牌
29 成交)，被告與黃湘涵114年8月間商議服務費為88萬元，被
30 告已匯款給黃湘涵，被告並無積欠原告仲介服務費。黃湘涵
31 非原告員工或營業員，黃湘涵仲介賣方之效果不能歸於原

01 告。縱認黃湘涵係原告營業員，黃湘涵基於原告之代理人地
02 位，被告與黃湘涵協議之效力亦及於原告，原告不可再向被
03 告請求仲介報酬。另本件原告對於本件簽約時並無不動產經
04 紀人在場協助，被告依民法第572條規定，得請求酌減報
05 酬。

06 (二)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 訴訟費用由
07 原告負擔。3. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、參加人陳述：

09 系爭土地對於賣方係由參加人仲介服務，與原告無關。原告
10 已取得系爭土地買方仲介費，原告僅係向原告法代許紫渝借
11 用原告公司名義簽約，原告非賣方之仲介，參加人才是賣方
12 之仲介服務之人，於113年7月4日已談定系爭土地之價格。
13 參加人與原告間只有借名成交，並非原告之員工或營業員。

14 四、本院判斷：

15 (一)對於系爭土地買賣，有關賣方（即被告）之居間（仲介）契
16 約當事人係原告與被告，並非參加人與被告，且本件原告已
17 完成仲介服務，原告得向被告請求給付報酬：

18 1. 原告主張兩造於113年7月9日簽訂系爭契約，由被告委由原
19 告銷售系爭土地，約定委託銷售價格為1億2000萬元，委託
20 銷售期間為113年7月9日至113年7月31日，服務報酬為成交
21 總價格1%等情，業據原告提出「土地專任委託銷售契約書」
22 （即系爭契約之書面契約書）為證（本院卷17至18頁）。被
23 告與參加人雖辯稱系爭土地賣方仲介居間之法律關係係存在
24 於被告與參加人之間，原告與參加人間僅係借牌（借名）之
25 法律關係云云。然查，被告與參加人之抗辯內容，可知被告
26 身為賣方，接受參加人之服務後，仍於系爭契約書上簽名為
27 上開約定，自應認自斯時起，原告與被告及參加人，已有合
28 意由原告擔任系爭土地賣方（即被告）之仲介人。而本件就
29 系爭土地之買賣，參加人黃湘涵經原告及被告之許諾，代理
30 雙方簽訂系爭契約，依民法第106條之規定，系爭契約仍係
31 合法有效之契約。則依系爭契約內容，原告係擔任被告（即

01 賣方)之居間人(仲介),被告係委託人,至於參加人黃湘
02 涵之身分則成為原告之履行輔助人。被告辯稱系爭契約依民
03 法第86條規定應屬無效(因原告知悉係掛名銷售)云云,並
04 無足取。

05 2.就系爭土地之買賣,被告(賣方)與買受人聯合發營造股份
06 有限公司於114年1月10日簽訂正式「不動產買賣契約書」時
07 ,該契約書之末端,已明確記載「仲介:冠合開發有限公司
08 …買方營業員:許紫渝…賣方營業員:黃湘涵」等語(見本
09 院卷22頁),被告既於該不動產買賣契約簽名用印,對於賣
10 方仲介已由原告公司擔任乙節,自不可諉稱不知。足認系爭
11 契約之當事人確係原告與被告2人間,參加人黃湘涵已非居
12 間契約之當事人。

13 3.承上所述,依系爭契約內容,原告係擔任被告(即賣方)之
14 居間人(仲介),被告係委託人,至於參加人黃湘涵之身分
15 則成為原告之履行輔助人,此均為被告於114年1月10日簽訂
16 正式「不動產買賣契約書」時所明知,則依約定於系爭不動
17 產之買賣契約成立生效後,被告即有給付居間報酬給原告之
18 義務。

19 4.本件被告於114年1月10日與買方簽訂不動產買賣契約書,當
20 日被告並與原告簽立系爭承諾書,被告同意給付原告110萬
21 元之報酬,並於交付完稅款時給付(本院卷23頁)。足認對
22 於系爭不動產之居間契約(即系爭契約)兩造已合意約定報
23 酬數額具體化為110萬元,兩造同受該約定之拘束,故原告
24 自有權請求被告給付居間報酬110萬元。

25 5.至於原告與參加人黃湘涵間之法律關係(僱傭關係或借牌關
26 係)為何?則僅係原告與參加人間之內部關係問題,並不影
27 響原告與被告間於113年7月9日所簽訂系爭契約之效力。故
28 被告聲請調取原告之勞保投保紀錄、向台中市政府查詢原告
29 有無將黃湘涵列為公司營業員等節,殊無必要。

30 (二)被告於收受原告114年8月8日之律師函後,參加人黃湘涵已
31 無權代理原告與被告議價及收取居間契約之服務報酬,本件

01 被告所交付與黃湘涵之88萬元，對原告並不生效力：

- 02 1. 就該110萬元之服務報酬，原告曾委任廖本揚律師以114年8
03 月8日道宣揚律字第0000000-0號函通知被告應將服務報酬交
04 付原告，若將服務費交付他人，皆不生清償效力，且黃湘涵
05 已自原告公司離職等語（見本院卷33至35頁）。而被告於收
06 受該律師函後，則於114年8月28日以台中黎明郵局000763號
07 信函通知原告，並表示其認為系爭土地銷售，原告並無服務
08 報酬請求權，且其已將服務報酬給付黃湘涵等語（本院卷8
09 4、111至115頁）。然本件系爭土地賣方之居間契約係存在
10 於原告與被告之間乙節，已如前述，黃湘涵雖有權替原告處
11 理居間事務，然黃湘涵之權限，於原告撤回且通知被告後，
12 依民法第107條規定，黃湘涵即喪失代理原告處理居間事務
13 之權限，被告亦不得再對原告主張黃湘涵係有權代理，且相
14 關議價及清償行為之效果及於原告本人。至於被告個人主觀
15 上認為居間契約係存在其與參加人黃湘涵之間乙節，則為本
16 院所不採，業如前述。
- 17 2. 本件被告於收到原告之上開律師函後，就系爭土地銷售之居
18 間報酬與黃湘涵所為議價及交付88萬元給黃湘涵之行為，對
19 原告均不生效力。且系爭土地買賣之完稅款亦已於114年5月
20 30日交付完畢乙情，有地政士蔡玉琴出具之不動產買賣收支
21 明細表暨點交確認書（買方）可憑（本院卷25頁）。故原告
22 依兩造間之約定自得向被告請求給付110萬元之居間報酬。
- 23 3. 另本件就系爭土地之買賣，於原告撤回其對黃湘涵之授權之
24 前，黃湘涵對被告所為之居間服務，效果均歸於原告，且本
25 件系爭土地之買賣業已成交並履行完畢，故被告抗辯本件原
26 告對於本件簽約時並無不動產經紀人在場協助，被告依民法
27 第572條規定，得請求酌減報酬云云，並不可採。
- 28 (三)綜上所述，原告依兩造間系爭契約及承諾書之約定，請求被
29 告給付110萬元，及自114年8月15日起至清償日止，按年息
30 5%計算之利息，為有理由，應予准許。
- 31 (四)兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核

01 就原告勝訴部分均無不合，爰分別酌定相當擔保金額，准許
02 之。

03 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
04 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
05 此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、86條。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

08 民事第二庭 法 官 李悌愷

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 115 年 5 月 20 日

13 書記官 施玉卿