

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第126號

原告 巨信地產顧問股份有限公司

法定代理人 賴易廷

訴訟代理人 邱文男律師

被告 祭祀公業張永昌

法定代理人 張志祥

訴訟代理人 李郁霆律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國115年3月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年8月16日簽訂專任委託契約書
（下稱系爭契約），由被告委託原告就被告名下如附表一所
示之公業土地（下合稱系爭土地，個別稱之則如附表一簡稱
欄所示）為清理規劃（含土地銷售、申辦所有權變更及辦理
公業法人等事務），並其中第7條約定：土地清理完成後之
出售土地部分，依出售總額計算契約標的總額，支付25%作
為受託人之酬勞。原告業已就1894土地、1895土地、1896土
地、1939土地完成清理，並以新臺幣（下同）1億8587萬
9724元出售，被告依約應給付出售總額25%即4646萬9931元
之報酬予原告，被告迄今仍未給付，爰依系爭契約法律關係
及民法第548條之規定，提起本訴請求，並聲明：被告應給
付原告4646萬9931元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告抗辯：被告前於104年間係委託訴外人蕭春美處理公業
土地，並與蕭春美擔任負責人之巨信地產開發有限公司（下

01 稱巨信開發公司）於104年8月27日簽訂專任委託契約書（下
02 稱0827契約書），被告並於105年間與巨信開發公司就已完
03 成之公業土地申報、排除侵害之報酬成立調解（詳下述），
04 原告遲至106年10月17日始設立登記，在設立登記前顯無從
05 完成委託事務，雖兩造於107年間簽訂系爭契約，但被告僅
06 認定委託對象係蕭春美及巨信開發公司，至為何簽訂契約之
07 公司變更為原告，伊不知悉，且系爭契約第5條約定應於簽
08 約日起至不計訴訟期間3年內完成，故系爭契約至110年8月
09 15日業已屆期失效，被告雖於113年1月17日又有簽訂1份以
10 原告受託人之專任委託契約書（下稱0117契約書一），但原
11 告負責人於113年1月16日起已由蕭春美變更為賴易廷，0117
12 契約書一上卻仍記載蕭春美為法定代理人及其用印，而被告
13 於同日有簽訂另一份與巨信開發公司之專任委託契約書（下
14 稱0117契約書二），並於同年3月1日由巨信開發公司與馨龍
15 開發顧問有限公司（下稱馨龍公司）、星納有限公司（下稱
16 星納公司）簽訂土地整合業務承攬契約書（下稱承攬契約
17 書），將公業土地之清理、銷售另委由馨龍公司、星納公司
18 辦理；巨信開發公司另於105年間，對被告向臺灣臺南地方
19 法院（下稱臺南地院）起訴請求報酬，雙方於105年5月27日
20 就2915萬3500元之報酬成立調解，巨信開發公司隨後將7成
21 的報酬債權讓與給巨漢地產開發有限公司（下稱巨漢公
22 司），巨信開發公司之後復改名為巨亨地產有限公司（下稱
23 巨亨地產公司），期間均由蕭春美與其指派之人員、公司進
24 行公業土地清理，與原告無涉，原告主張系爭土地係由其清
25 理並出售，卻僅提出任何人均可取得之系爭土地土地登記第
26 一類謄本及不動產交易實價查服務網網頁，未有任何實際處
27 理公業土地之證據。且依土地登記第一類謄本所載，系爭土
28 地之交易日期為113年5月30日，系爭契約早已失效，事實上
29 被告係經由巨信開發公司委由馨龍公司、星納公司於113年3
30 月7日，將被告名下包含系爭土地在內共12筆土地（下稱12
31 筆土地）以1億8761萬7624元一併出售予訴外人李曉寧、李

01 毓琪，雙方並簽訂有不動產買賣契約書（下稱12筆土地買賣
02 契約書），與原告完全無涉，更毋論系爭契約簽訂當時，時
03 任被告管理人之張文智未依規定召開派下員大會取得派下員
04 同意，系爭契約自始無效。退步言，縱認系爭契約有效，系
05 爭契約約定之報酬過高，應參酌不動產仲介經紀業報酬計收
06 標準規定及一般不動產買賣實務，酌減至成交價金之百分之
07 4。爰答辯聲明如主文所示。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張兩造成立系爭
11 契約之事實，已為被告所否認，並以前詞置辯，原告自應就
12 此事實負舉證責任。又按有償委任契約須當事人互相表示意
13 思一致，無論其為明示或默示，所謂當事人互相表示意思合
14 致，則包括客觀合致及主觀合致。客觀合致，係指雙方對於
15 一定之工作及報酬兩者，意思一致；主觀合致，則指雙方當
16 事人之一方，欲與他方之意思表示相結合而生統一法律效果
17 的意思，須雙方當事人均有與對方締約之意思，契約始能成
18 立，苟當事人對此客觀及主觀合致，有缺其一，其契約即難
19 謂已成立。原告上開主張固以其已完成如附表二所示之委任
20 事項及系爭土地之出售作為依據，經查：

- 21 1.蕭春美為巨信開發公司負責人，前於104年8月27日即與被告
22 簽訂0827契約書，由被告委託巨信開發公司清理規劃被告名
23 下公業土地，而原告係於106年10月17日設立登記，有0827
24 契約書、經濟部商工登記公示資料查詢服務可佐（見本院卷
25 第103、395頁），可證於原告設立登記前，蕭春美已以巨信
26 開發公司名義與被告簽訂委託清理規劃被告名下公業土地之
27 契約。
- 28 2.原告雖以兩造簽訂有系爭契約作為請求依據，惟證人蕭春美
29 證稱：伊與訴外人賴嚮景長期幫被告清理公業土地，賴嚮景
30 是巨信開發公司、巨亨公司及原告之隱名股東，伊先前是以
31 巨信開發公司與被告簽約，之後巨信開發公司改名為巨亨地

01 產公司，自始至終都是由巨信開發公司與伊處理被告公業土
02 地及結算報酬，伊先前曾擔任原告之負責人，雖有以原告名
03 義與被告簽訂系爭契約，但目的只是為了節稅考量，實際上
04 仍以巨信開發公司名義進行，如附表二所示之委任事項，都
05 是由伊指派巨信開發公司人員或公司完成，與原告無關等語
06 （見本院卷第427至432頁）；證人林涵妤證稱：伊是在巨信
07 開發公司上班，都是聽蕭春美與賴嚮景指示，伊知道蕭春美
08 曾是原告負責人，但不知道何時解任，有時候在處理事務簽
09 文件時，會改用原告名義去簽，是為了要節稅，系爭契約是
10 伊拿去簽的，當時公司拿什麼文件給伊，伊就拿什麼文件去
11 簽，與被告之專任委託契約都是伊去找被告代理人簽的，用
12 巨信開發公司簽的約是稅後真的用來計算報酬的，用原告名
13 義簽的就是要節稅的。巨信開發公司與星納公司、馨龍公司
14 簽的承攬契約書是蕭春美拿到伊與胡馨雯簽的，蕭春美拿哪
15 一份契約給伊與胡馨雯簽，伊等就簽，12筆土地之報酬分配
16 表也是依簽的契約而來，有經過蕭春美同意，為什麼沒有分
17 配給原告不知道，因為這幾間公司都是在同一個辦公室工
18 作，伊不知道誰是哪一間公司的人，只知道都聽蕭春美跟賴
19 嚮景指示等語（見本院卷第432至435頁）。另證人李茂華證
20 稱：伊曾是原告及巨信開發公司員工，負責人都是蕭春美，
21 但後來原告負責人換人，伊不知道為什麼會用原告與巨信開
22 發公司名義與被告簽約，伊只記得在公司內都是依蕭春美及
23 賴嚮景指示去做，不會特別交代說是那間公司指派，12筆土
24 地買賣是伊擔任代書，是當時承辦專員胡馨雯、林涵妤指示
25 他去辦，買賣契約書第9條約定仲介報酬給巨信開發公司，
26 是因為這是巨信開發公司的案子，當時伊已經從公司離職，
27 是獨立的代書，是專員找伊回去幫忙，並跟伊告知這是巨信
28 開發公司的案子，分配表是伊製作，都是聽專員的指示做分
29 配，伊都是跟專員及蕭春美報告，伊不知道為什麼沒有原告
30 等語（見本院卷第408至413頁）。又巨信開發公司於113年1
31 月17日與被告簽訂0117契約書二後（見本院卷第35至36

頁），旋於113年3月1日與星納公司（負責人為林涵妤）、馨龍公司（負責人為胡馨雯）簽訂承攬契約書（見本院第37至38頁），將被告公業土地清理出售交由星納公司、馨龍公司辦理，而被告名下之12筆土地於113年3月7日以1億8761萬7624元出售予訴外人李曉寧、李毓琪，有被告提出之12筆土地買賣契約書在卷可稽（見本院卷第149至155頁），其上所載出售之土地數量及價金，與原告主張迥異外，其中第捌條第一項約定買賣雙方同意委託李茂華地政士辦理所有權移轉登記等相關事宜，第壹拾貳條第九項並約定：買賣雙方同意買賣價金結案動撥時，簽立動撥金額確認書並授權前項價金信託專戶之金融機構，應先行撥付巨信地產開發有限公司指定與勞務費確認單上相同帳戶之本案總價金25%之祭祀公業清理整合費，且李茂華所製作買賣價金分配表內容，星納公司、馨龍公司確有獲得仲介費用之分配，而原告則未列名其中（見本院卷第311頁），均核與上開證人證述內容相符一致，堪信屬實。是兩造間雖形式上簽有系爭契約，但既係出於實際受委託之巨信開發公司負責人蕭春美節稅考量，另以原告名義與被告所簽訂，而被告主觀上亦認定係委託蕭春美及巨信開發公司而非原告，系爭契約當事人既均無委託及受託之合意，自難認系爭契約之法律關係確有成立生效。

3.原告雖主張其確有履行如附表二所示之委任事項，並以附表二證明資料欄所示之證據為據，惟經原告提出之證明資料欄內證據內容，編號1、3、6、7、9、11、12之執行人應為蕭春美及林涵婷，依2人上開證述內容，均係基於為巨信開發公司處理事務之意而為，與原告無涉，編號4證明資料欄所附三份函文，均僅能知悉發函對象為被告之事實，無從作為係原告處理函文所載事務之依據，編號2、5之執行人均為被告於訴訟中之訴訟代理人，別無證據證明其等係受原告所委任，至編號10證明資料欄所示之委託銷售契約書，雖載有原告委託永康不動產有限公司（即台灣房屋復國特許加盟店，下稱永康公司）仲介出售12筆土地之內容，惟委託期間係自

112年11月6日至113年2月29日止，而12筆土地買賣契約係於113年3月7日簽訂，已逾上開委託期間，自難認定此份委託銷售契約書與12筆土地買賣契約簽訂有何相關。又原告另提出由兩造與第三人盧淑娟於108年1月22日簽訂之不動產買賣契約書（下稱0122契約書，見本院卷第321至335頁）欲證明原告確有依約為被告處理名下公業土地，惟0122契約書所載交易土地僅有11筆（即12筆土地中少掉同地段1895-1地號土地），與原告於本件主張仲介被告出售系爭土地不同，交易金額僅為8800萬元，亦與原告主張出售1894土地、1895土地、1896土地、1939土地等4筆土地之數量及交易金額相杵格，原告所提出系爭土地登記第一謄本及實價登記網頁，亦無對應0122契約書交易內容之登記資料，況蕭春美對此證稱：當時也是基於節稅考量，才會用原告名義去簽0122契約書，但實際上都是以巨信開發公司名義去進行等語（見本院卷第429頁），基此，自難作為原告確有為被告實際處理名下公業土地之依據。另原告雖以被告於另件訴訟所提出之答辯狀內容（見本院卷第65至87頁，下稱系爭答辯狀），被告係否認與巨信開發公司有成立委任契約而承認與原告成立系爭契約，自堪認定系爭契約應有效成立等語。惟審酌被告於本件審理之初，當庭自承因為公司名稱都是巨信，負責人都是蕭春美，伊不了解，因為他們公司內部債務問題，兩家公司都來要錢，不知道要給誰等語（見本院卷第49頁），而系爭答辯狀內容亦係被告所自撰，堪認被告之法定代理人於涉訟之初，因不諳法律，無從判定被告所簽的各式契約中應以何者為有效，為避免重複給付報酬之風險所為之答辯，而被告於本件訴訟中既已有委任律師為訴訟代理人可為此分析法律利害關係，攻防方法之調整事屬當然，自難以此作為對原告有利認定依據。

(二)是綜觀系爭契約訂約之目的、簽署經過、當事人之認知及實際履約狀況，簽約雙方就實際涉及被告公業土地清理等權利義務之重要事項，未有真正之合意，原告既無成立系爭契約

之名，亦未有履行系爭契約之實，系爭契約自難認業已成立生效。原告據此主張請求被告給付報酬，當屬無憑。被告所辯，既非全然無憑，自應採信為真實。

四、綜上所述，原告依委任、系爭契約之法律關係，向被告請求給付約定之報酬及法定遲延利息，為無理由，自應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
民事第一庭 法 官 廖聖民

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
書記官 陳鉉岱

附表一：

編號	土地地號		簡稱
1	臺南市新市區大社段	1898地號土地	1898土地
2		1939地號土地	1939土地
3		1895地號土地	1895土地
4		1940地號土地	1940土地
5		1939-1地號土地	1939-1土地
6		1894地號土地	1894土地
7		1897地號土地	1897土地
8		1896-1地號土地	1896-1土地
9		1894-1地號土地	1894-1土地

10		1896地號土地	1896土地
11		1897-1地號土地	1897-1土地
12	臺南市新市區東大社段	1057地號土地	1057土地
13	臺南市玉井區芒子芒段	443-2地號土地	443-2土地
14		996地號土地	996土地
15	臺南市山上區牛稠埔段	304-3地號土地	304-3土地
16		289地號土地	289土地
17		293地號土地	293土地

附表二：（紀元：民國。幣別：新台幣）

編號	時間	處理人	處理事項	處理結果	證明資料	報酬金額	文件所載執行人	卷證頁數
1	107年8月30日	原告員工或委外地政士	土地權狀補發/換發(新市區○○段0000○○地號)	107年9月19日、108年2月20日發狀	臺南市東南地政事務所人民申請登記案件收據、土地所有權狀12件	依原證1專任委託契約書第七條(二)委託酬勞：土地	蕭春美	第171頁
2	107年10月4日	楊鎮謙律師即楊承翰律師(原告委任)	委任律師處理祭祀公業土地遭無權占用事宜	107年10月4日提起拆屋還地訴訟，嗣委任楊鎮謙律師即楊承翰律師為本案訴訟代理人、109年3月24日收被告應拆	民事起訴狀、臺南地院民事判決暨確定證明書	清理完成後之契約標的總額支付25%作為受託人之酬勞。1. 出售：契約標的總額依出售總	楊鎮謙律師即楊承翰律師	第193至209頁

				屋還地之民 事判決		額計算 。而被告		
3	107年 10月 30日	原告員 工或委 外地政 士	辦理公業 土地漏列 更正(新 市區 ○○○○ 00地號； 山上區牛 稠埔304- 3、289、 293地 號，計4 筆)	108年1月14 日更正備查	更正申請書、 新市區公所 108年1月14日 所民文字第 1080041567號 函	土地出售 總額為1 億8587萬 9724元 $\times 25\% = 464$ 6萬9931 元	蕭春美	第 211 至 213 頁
4	108年 3月5 日	原告員 工或委 外地政 士	申辦新市 區○○段 0000地號 土地由鄉 村區水利 用地變更 編定為同 區乙種建 築用地	108年4月29 日同意廢止 水路、108 年9月10日 同意土地變 更編定	臺南市政府 108年4月29日 府水行字第 1080491203號 函、臺南市 政府108年6月 6日府地用字 第1080670189 號函、臺南 市政府地政局 108年9月10日 南市地用字第 1081040725號 函			第 217 至 221 頁
5	110年 5月18 日	林昱宏 律師 (原告 委任)	委任律師 處理確認 派下權存 在事件	110年5月18 日收到本案 開庭通知， 公司委任林	臺南地院開庭 通知、臺南地 院民事判決暨 確定證明書		林昱宏 律師	第 225 頁

				昱宏律師為 祭祀公業張 永昌之訴訟 代理人； 111年12月 28日收到確 認派下權存 在之民事判 決				
6	111年 5月5 日	原告員 工或委 外地政 士	提報祭祀 公業個人 資料檔案 安全維護 計畫	臺南市政府 民政局備查 完成	111年5月5日 申請書、臺南 市新市區公所 111年5月17日 所民文字第 1110344784號 函		林涵妤	第 241 頁
7	112年 7月10 日	林涵 妤、胡 馨雯 (原告 專員)	依判決辦 理派下員 變動申報	112年7月17 日准予備查	臺南市新市區 公所112年7月 17日所民文字 第1120518726 號函		蕭春美	第 243 頁
8	112年 10月1 日	林涵 妤、胡 馨雯 (原告 專員)	召開祭祀 公業張永 昌派下說 明會	112年10月1 日代墊出席 派下車馬 費、112年 10月1日會 議順利完成	派下簽到名冊 及車馬費簽收 單、會議記錄			第 255 至 269 頁
9	112年 10月 30日	林涵 妤、胡 馨雯 (原告 專員)	因繼承辦 理派下員 變動申報	112年12月 11日准予備 查	臺南市新市區 公所112年12 月11日所民文 字第		蕭春美	第 271 頁

					1120906404號 函		
10	112年 10月 31日	永康不動產有限公司 (原告委任)	委任房仲業者銷售祭祀公業土地	經受託人尋得有意願買方，成功銷售祭祀公業土地	委託銷售契約書	原告	第 283 頁
11	112年 12月 19日	林涵 好、胡馨雯 (原告專員)	選任新代理人並申請核備	112年12月22日新任代理人張志祥備查完成	申請書、臺南市新市區公所 112年12月22日所民文字第1120951620號 函	蕭春美	第 285 至 287 頁
12	113年 9月15日	馨龍開發顧問有限公司(原告承攬人)	為履行祭祀公業張永昌土地出售土地之點交作業，應整地及清理植被，以交付買賣標的	整地並清理植被完成	整地承諾約定契約	馨龍開發顧問有限公司	第 291 頁