臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第486號

原　　告　陳國禎

訴訟代理人　李易璋律師

被　　告　馬上發國際企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林資清

訴訟代理人　盧江陽律師

上列當事人間給付仲介費事件，本院於115年8月14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：原告自民國98年起居間媒介訴外人經驥整體開發有限公司（下稱經驥公司）與訴外人得坤詮營造有限公司（下稱得坤詮公司），於98年2月24日完成簽立工程投資開發案，再居間媒介兼臺中市長春市地自辦重劃會理事長之被告總經理陳長助，與得坤詮公司於98年3月31日完成3家公司簽立工程投資開發案。惟得坤詮公司於98年3月31日簽約後，向臺中市政府申報開工時，始發現訴外人即經驥公司僱員廖子賢偽造訴外人即地主林文雄等34人之同意書，致重劃開發案被臺中市政府暫停作業，致得坤詮公司無法開工。嗣陳長助及經驥公司負責人林秋水與原告討論，由原告出面請託得坤詮公司法定代理人王松山及總經理林芳洲幫忙，請林芳洲找訴外人即林芳洲妻舅顏清標出面幫忙與臺中市政府交涉及協商。經顏清標多次協商後，臺中市政府始同意准予開發臺中市長春自辦市地重劃區（第十二單元）重劃案作業。再因得坤詮公司於99年4月間幫忙，臺中市政府才同意臺中市長春自辦市地重劃區（第十二單元）重劃案准予開發。99

年4月間，陳長助及林秋水要求原告及訴外人陳龍男出面，與王松山及林芳洲進行協調工作，將臺中市長春市地自辦重劃區（第十二單元）開發案轉讓給得坤詮公司。後經原告及陳龍男、王松山、林芳洲、林秋水、訴外人馬上發公司法定代理人林資清及陳長助斡旋協商，被告同意將臺中市長春市地自辦重劃區（第十二單元）開發案轉讓給得坤詮公司，並約定於99年12月31日簽約。而陳長助於99年12月29日要求原告代表被告與訴外人本富開發公司（下稱本富公司）董事長李季霖前往臺灣土地銀行南屯分行查核得坤詮公司在臺灣土地銀行存款新臺幣（下同）4億5000萬元是否屬實，當時在臺灣土地銀行南屯分行有李季霖、訴外人劉國華、臺灣土地銀行經理蔡篤源、襄理楊士錦與原告。並因得坤詮公司寄發存證信函予陳長助，致陳長助不高興，就暫緩簽約。後原告參與幾次協商及擬定參與投資開發契約書，再由原告拿給得坤詮公司。得坤詮公司於100年4月27日以傳真回覆被告對契約書內容之意見，陳長助及林秋水於100年7月29日要求原告出席參加訴外人呂崇明召開協調會，與會出席者有呂崇明、顏清標、訴外人張宏年、王松山、林芳洲與職員邱主任、李季霖及林金棟、林資清、林秋水、陳龍男及原告。又林秋水於100年9月16日致電原告，稱被告草擬契約書準備與得坤詮公司簽約，要求原告去找陳長助，經原告聯繫陳長助後，陳長助要求原告至陳長助辦公室瞭解簽約事宜並談論給付原告居間報酬。另原告於被告與得坤詮公司100年10月14日正式簽訂協議書前之100年9月23日至陳長助辦公室時，陳長助拿出林秋水傳真予陳長助之立書人有被告、得坤詮公司王松山、經驥公司林秋水及居間人之協議書予原告審閱，當時原告向陳長助表示，原告自98年2月初居間媒介到至今（100年9月間）約有32個月，並參與多次協商及跑腿非常辛苦，被告要給付仲介費予原告。陳長助也同意依仲介費交易行情給付原告仲介費，並向原告說要簽約時，一定會通知原告到場。詎被告不知何因排除原告參與，未通知原告被告與得坤

詮公司於100年10月14日簽立協議書（下稱系爭協議）事宜，致原告無法向被告請求居間媒介費用1080萬元（依內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準第1點規定，不動產經紀業向買賣雙方收取「服務費用的總額」不得超過實際成交價6%，一般為賣方4%、買方2%，則原告依行情得請求契約金額270,000,000×4%＝10,800,000）。然原告既受被告之委託及指示，提供修改契約內容、接洽銀行、提供訂約機會、斡旋契約兩造，促使被告與得坤詮公司成立系爭協議之居間行為，爰依民法第568條規定，請求被告給付居間報酬。並聲明：被告應給付原告1080萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間無任何仲介書面協議，原告所提如原證1、2之台中市長春自辦市地重劃區投資開發契約書，原證3之台中市長春自辦市地重劃區投資開發權利轉讓協議書，原證7之契約書，原證8之系爭協議，原證13長春重劃區拆遷補償發放行事錄上均無原告簽名；錄音光碟年代久遠，並否認真實性。陳龍男請求被告及得坤詮公司給付仲介費事件業經本院101年度重訴字第95號及臺灣高等法院臺中分院101年度重上字第147號判決（下稱另案）駁回確定，確認原告非仲介人，與本件固當事人不同，惟基礎事實相同，確定判決理由中就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷，除顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷外，就與該重要爭點有關所提起之本訴訟，應不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷。況原告於另案之證詞業經另案認定不可採。而名片僅為自我介紹方式，另依原告主張仲介時間為98年2月24日、98年3月31日距今已逾15年，主張時效抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利之判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、得心證之理由：

㈠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條本文亦有明定。次按稱居間者，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、第568條第1項分別定有明文。而居間以有償為原則，與一般單純介紹引見之行為有別，是居間為雙務契約，居間契約因當事人意思表示合致而成立。然契約成立之原因有多端，如未有居間給付報酬之合意，亦難認從中撮合契約者，均得依居間契約請求報酬。原告主張於99年4月間，陳長助代表被告與其成立居間契約（見本院卷第110、289頁），並據此請求被告給付仲介費，為被告所否認，原告自應就其主張負舉證責任。

㈡查原告主張兩造間有居間契約，並提出台中市長春自辦市地重劃區投資開發契約書、台中市長春自辦市地重劃區（第十二單元）投資開發權利轉讓協議書、參與投資開發契約書、協議書、應交付文件清冊、長春重劃區拆遷補償發放行事錄等件為據（見本院卷第23至82、361至362頁）。惟遍查上開文書均無記載原告名義，復無兩造合意居間之約定，亦無其他有利事實之特約記載，誠難依上開證據遽認兩造間有居間之合意。

㈢原告固提出證人楊士錦、蔡篤源及訴外人劉國華、李季霖之名片及臺灣土地銀行於99年12月27日出具之融資意向書，主張其曾前往土地銀行確認得坤詮公司有無足夠資金，欲證明兩造間有居間契約云云。惟依曾任職臺灣土地銀行之證人楊士錦證稱略以伊於99年擔任南屯分行徵信襄理，伊曾見過本院卷第65頁之臺灣土地銀行於99年12月27日出具之融資意向書，因伊任職銀行在得坤銓公司附近，因為得坤詮公司有一個長春自辦重劃區的重劃案，開發案金額龐大，依照重劃會內部會議要求，如果參與這次開發案，必須找到一個融資銀行出具意向書，才有資格去參與討論此重劃案，所以當時是得坤詮公司主動來找銀行討論重劃案，當時基於總行政策、

配合政府政策，僅出具融資意向書，其內並明白表示，核准與否需經過總行徵審授信程序。其上記載當時得坤詮公司存款450,025,066元是否確實還要再查，因為一般來講融資案件，會要求把存款先進，至於它存多少還要再查證。99年至今事隔那麼久不清楚當時情況，但記得是得坤銓的人，其他都沒有什麼印象，對原告沒有印象。融資意向書，一般本行發出去會蓋關防印章即代表本行意見，可以不用再查證，如果有查證會直接找伊，但原告提到來查核這件事，因為事隔太久記不清楚，伊只記得主要重點的其他細節，因為在整個案情上來講沒有多大影響不會記那麼清楚，得坤銓公司融資意向書確實在伊這邊，伊簽報上去處理的，長春自辦重劃案件也是由伊跟得坤銓公司做對接，至於本富開發公司李季霖部分，在伊的認知上是一個團隊，有時候他們常常會隨著得坤銓公司的人過來跟本行接洽案件進度及補件，至於當天是誰來確認融資意向書、查核存款部分，伊確實沒印象等語詳實（見本院卷第346至349頁）。及曾任職臺灣土地銀行之證人蔡篤源證述略以伊於99年12月間擔任分行主管經理，對本院卷第65頁之臺灣土地銀行於99年12月27日出具之融資意向書沒有印象，也不記得。伊辦理過程就是按照作業要點規定，經經辦、審議小組，在伊權限範圍內會簽到伊這，伊覺得符合規定，審議小組也通過，伊就會簽，客戶來往實在太多，細節記不起來。伊不認識原告，對原告及李季霖均無印象，對融資意向書上相關申請、查核及申請融資等均無印象，對該融資意向書真的沒印象，這是同仁簽核上來，有公文依據才會發給融資同意書，伊授權是5千萬，超過就要往上送。該融資意向書外觀看起來像是當時核發的，銀行不會介入客戶間的關係，而且實務上很多客戶都是最後對保的時候才出現，前面都是一些代書之類的人在辦理，所以伊對客戶都沒什麼印象。是否拜訪得坤詮公司亦無印象，除非是有穩定的大客戶不然不會記得等語在卷（見本院卷第370至371頁）。暨李季霖於另案一審證稱：「我是本富公司實際負責

人及董事長。（有關於長春自辦重劃區的投資開發，你有無跟被告馬上發公司、被告得坤詮公司、經驥聯絡或投資開發？）我本身有投資被告得坤詮公司。（你與馬上發公司董事長林資清、馬上發公司總經理兼長春自辦重劃區重劃會理事長陳長助、經驥公司董事長林秋水，是否因為原告（即陳龍男）的介紹才認識？）我跟林資清、陳長助、林秋水只是見過面，談不上熟識，林資清與陳長助是原告介紹認識的沒錯，至於林秋水不是原告介紹的，我們是單純在得坤詮的工地遇到認識的，沒有特別經過他人介紹。（陳國禎你是否認識？）我認識，他是到得坤詮公司的工地和我遇到而認識的。（陳國禎有無特別介紹林秋水給你認識？）沒有。（原告介紹你與被告馬上發公司林資清、陳長助認識的主要目的為何？）當時因為我要投資得坤詮公司的長春自辦市地重劃案，原告就帶我去跟他們認識。（得坤詮公司的董事長王松山也是經原告介紹跟林秋水、林資清、陳長助認識？）不知道。（你是否於99年12月間拿臺灣土地銀行融資意向書、得坤詮公司存款存摺影本給陳國禎，目的為何？）我不記得有拿這個東西給陳國禎。（原告有無到過你的本富公司要過仲介費用，是因為原告他要出國，委託陳國禎處理，你是否出具委託書要辦理？）不記得。（原告是否有在100年12月1日去你的本富公司要拿仲介費，當時你有無說支付給馬上發公司的270,000,000元已包含原告的仲介費120,000,000元？）我不記得時間，而且仲介費用也不可能是找我拿，我不記得我有向原告說過支付給馬上發公司的270,000,000元已包含原告的仲介費120,000,000元這樣的話，而且我的立場也不會去講這樣的話，因為我是投資得坤詮公司，長春重劃案最後是我們本富公司的林金棟總經理直接跟林資清、陳長助溝通，所以也沒有要支付仲介費給原告的問題，因為從來就不是原告談的，之前原告是很想介入我們得坤詮公司的長春開發案，原告是想幫忙但是插不上手，最後是林金棟直接找林資清、陳長助談妥給付馬上發公司之前支出長春重劃案的作

業費，這個案子才談成，並不是因為原告幫忙的原因。（本富公司林金棟總經理何時開始與馬上發公司溝通才完成重劃案的簽訂？）時間我記不得，大概是在簽訂卷第17頁以下100年10月14日協議書之前的2、3個月。（林金棟溝通完成後，得坤詮公司或本富公司有無支付林金棟仲介費？）沒有。（上開協議書三㈢）所定120,000,000元款項用途為何？支付給誰？）我們當初付款給馬上發公司是一次付270,000,000元，但是因為馬上發公司知道經驥公司無法一次提供足夠的發票憑證，所以才會約定就90,000,000元的部分先開立發票，剩餘金額的憑證再陸續開給台中市長春自辦市地重劃會」等語（另案一審卷第66至68頁）。足認原告固持有李季霖、楊士錦及蔡篤源之名片，惟楊士錦及蔡篤源對原告均無印象，李季霖於另案則稱僅見過林資清、陳長助、林秋水，談不上熟識，林資清與陳長助是陳龍男介紹認識，林秋水與原告是單純在得坤詮公司的工地遇到而認識的，不記得陳龍男曾請原告找伊出具委託書，亦不記得曾將臺灣土地銀行於99年12月27日出具之融資意向書拿給原告，長春重劃案最後是我們本富公司的林金棟總經理直接跟林資清、陳長助溝通

等語，況名片常用於社交使用，交付原因多端，非得逕憑持有名片遽推認原告主張與被告成立仲介契約或曾參與重劃案之有利事實。

㈣原告另提出其與陳龍男及林秋水於100年10月20日在陳龍男辦公室對話、其與陳長助及林秋水於101年1月12日在馬上發公司對話、其與林秋水於101年4月1日之對話。惟上開對話至多僅能推認其與對話之人有該錄音內容之談話，但該等談話內容未見陳長助表示其曾代表被告與原告成立居間契約或同意給付居間費用，反而陳長助曾於101年1月12日在馬上發公司對話中明確表示「我哪有說要處理？」、「我說我跟他們說，但林秋水有要同意嗎？錢沒有在我手中」等語，原告表示「你要處理」，陳長助則回應「但我不能決定...你說

我有答應就不對了」，原告又稱「為什麼不把4000萬寫在協議書上？」，陳長助則回稱「你看他們（得坤詮公司）要同意嗎」，之後原告表示你們把我們的仲介費都推到得坤詮公司那邊去等語，陳長助則回應「我說大家都做這麼久，無功勞也有苦勞，你說的好像是我答應你的」（見本院卷第187-189頁），是陳長助已經明確表示其沒有承諾要處理、其無法決定等語，且陳長助回應原告稱「我說大家都做這麼久，無功勞也有苦勞，你說的好像是我答應你的」，顯然其不認為有答應原告要給付仲介費，由其前後語意觀之，可能是要向得坤詮公司爭取看看是否願意給付仲介費用給原告，但是否同意要看得坤詮公司，並無隻字片語提及其曾代表被告同意給付原告仲介費用。且據陳長助於另案一審證稱：「原告（即陳龍男）曾任馬上發公司之董事長，目前為董事。我是馬上發公司總經理，曾兼任台中市長春自辦市地重劃區理事會理事長，但已於100年10月中旬辭任。（得坤詮公司是否因為原告介紹而投資上開台中市長春自辦市地重劃區投資開發案的開發？）當初經驥公司、得坤詮公司與重劃會簽約工程部分，將工程發包給得坤詮公司，當初這個案子是原告介紹得坤詮公司跟重劃理事會簽約。(提示卷第105頁、第111頁以下台中市長春自辦市地重劃區投資開發契約書，是否就是上述所稱簽約的契約書？）是的。（上述二份契約書是否還有後來馬上發公司的權利轉讓給得坤詮公司的階段？）有這件事。（提示卷第120頁以下之投資開發權利轉讓協議書，有無看過？）有看過，但這是協議中的版本，先後有好幾個版本，這不是確定的版本。（協議過程中，有無提到要給原告仲介費用，就是以重劃後2,000坪土地作為報酬？）這個是原告告訴我，得坤詮公司表示要給他2,000坪土地，但我沒有從其他人的口中或文件得悉有這樣報酬的約定。（提示卷第27頁文件，是否為林秋水寫的？）這張文件我沒有看過，也不知道是誰打的。（100年10月4日你有無與原告以國際電話通話中，談到要處理仲介費用6000萬元的事

情？）沒有。（陳國禎是否在你辦公室打電話給原告後，交給你與原告談上開6000萬元仲介費用的事情？）沒有。（100年11月30日原告有無到你辦公室問你6000萬元仲介費用的事情，你有無向原告表示王松山與李季霖就仲介費用部分他們會另外處理？）我當時沒有講到6000萬元，我是跟原告說我有跟林金棟提過，原告沒有功勞也有苦勞，林金棟說他們會處理。（你為何要向林金棟提這件事情？）因為本富公司是得坤詮公司的投資者，本富公司派林金棟與林秋水、我協商並簽訂卷第17頁以下確定版本的協議書。（馬上發公司有無支付仲介費用給林金棟？）沒有」等語（見另案一審卷第142至144頁）。可知在陳長助認知中係陳龍男自行告知陳長助得坤詮公司表示要給其2,000坪土地報酬，已與原告無關，亦未能證明原告主張陳長助曾代表被告與其成立居間契約之主張。

㈤參以另案亦認陳龍男雖主張與得坤詮，或馬上發公司存有居間契約關係，惟並無證據證明陳龍男與有權代表該二公司之人員（就得坤詮公司部分應為董事長等公司負責人，在馬上發公司部分，因陳龍男即為該公司董事，故應由監察人為公司之代表）以公司地位為當事人而達成居間之合意，自不能以參與重劃區開發案各方相關人員片面隨意所為模糊不一之言論，代表得坤詮、馬上發公司與陳龍男成立居間契約關係之合意，亦即不得任意以自然人間私相授受之方式，使法人之被告公司承擔鉅額居間報酬給付義務，而駁回陳龍男之起訴，即難認陳龍男與被告間有何居間契約存在。況原告於另案一審曾出庭作證證稱：得坤詮公司表示要給陳龍男2,000坪土地報酬，之後轉為現金1億2千萬元，陳龍男與陳長助均分，其為居間人之一，陳龍男分得的6000萬元中，其可以分得2400萬元云云（見另案一審卷第77-78頁），倘若屬實，則陳長助可分得6000萬元鉅款，理當盡力爭取此筆仲介費，但由上開陳長助之對話錄音，僅輕描淡寫表示得坤詮公司不願意付，絲毫未見自己因而未能取得鉅額款項的挫折或不滿

情緒，此與常情有違。況依原告於另案證述，原告之仲介報酬係由陳龍男所取得之費用中分潤，且數額確定為2400萬元，與其在本件起訴主張係與被告成立居間契約，但數額並未約定等情，明顯前後矛盾，在在均不足證明原告主張與被告間有居間契約事實存在。

㈥綜上，原告主張兩造間有居間契約，然迄至本件言詞辯論終結前未能提出任何兩造間有居間之意思表示合致之佐證，實難證明兩造間確有居間合意存在。從而，原告依民法第568條規定，請求被告應給付原告1080萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日，按年息5%計算之利息之居間報酬，尚屬無由，並無所據，而無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失其依據，一併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論列，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　　115　　年　　9　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　王奕勛

以上正本係照原本作成。

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　　9　　月　　8　　日

書記官　簡芳敏