

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第203號

上訴人 莊福基

陳慧娟

共同

訴訟代理人 周進文律師

被上訴人 賴哲正

訴訟代理人 張欽昌律師

被上訴人 泰贊事業有限公司

法定代理人 周成春

上列當事人間請求清償債務等事件，上訴人對於民國111年2月15日臺灣臺中地方法院110年度訴字第0000號第一審判決提起上訴，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、訴訟要旨：

一、上訴人主張：

(一)被上訴人賴哲正於民國108年10月17日與上訴人陳慧娟簽立協議書（下稱系爭協議書），約定賴哲正將其所有對於被上訴人泰贊事業有限公司（更名前為賴讚建設有限公司，下稱泰贊公司）之出資額（股權）借名登記陳慧娟名下，委任陳慧娟得以泰贊公司名義出租坐落臺中市○○區○○段0000○○0000地號土地（重測前為○○○段000、000-0地號土地，下合稱系爭土地）上之同段000○○○即門牌號碼臺中市○○區○○路000號鋼骨造一層樓建物（下稱系爭建物）及收取租金，所收租金充為委任報酬及因委任事務所支出費用，且賴

01 哲正另委任陳慧娟以泰贊公司名義向台灣糖業股份有限公司
02 （下稱台糖公司）申購系爭土地。嗣台糖公司於109年10月1
03 9日函知泰贊公司，表明目前未有出售系爭土地之計畫，賴
04 哲正即於同年月29日將系爭建物出售予訴外人○○電動車有
05 限公司（下稱○○公司），並指示陳慧娟與系爭建物之承租
06 人終止租約，致陳慧娟無法收取剩餘1年之租金做為委任報
07 酬，賴哲正自有給付委任報酬義務，而系爭建物計10戶，每
08 戶每月租金為新臺幣（下同）1萬6000元，共計192萬元，爰
09 依系爭協書第3條第1項約定，請求賴哲正給付委任報酬192
10 萬元（陳慧娟於本院111年6月23日準備程序期日，撤回請求
11 權基礎關於民法第549條第2項規定，見本院卷第81頁，則此
12 訴訟標的不在本件裁判範圍內，不予贅述）。

13 (二)上訴人莊福基從事不動產買賣仲介業務，知悉時任泰贊公司
14 負責人之賴哲正有意出售系爭建物，及○○公司需倉庫放置
15 電動車零件而有購買意願，乃居間仲介，泰贊公司與○○公
16 司因而於109年10月29日簽訂建築物暨相關租賃權利轉讓協
17 議書（下稱系爭轉讓協議書）。系爭轉讓協議書既因莊福基
18 居間仲介而成立，莊福基自得依系爭居間報酬之約定，請求
19 泰贊公司給付報酬60萬元。縱莊福基與泰贊公司間未有關於
20 居間報酬之約定，惟莊福基非受報酬即不可能為泰贊公司報
21 告訂約機會或媒介，亦得依民法第566條規定，請求泰贊公
22 司給付居間報酬60萬元。

23 (三)並於原審聲明求為判命賴哲正給付陳慧娟192萬元本息；泰
24 贊公司應給付莊福基60萬元本息，且均陳明願供擔保請准宣
25 告假執行等語。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服，提起
26 上訴，於本院上訴聲明：1.原判決廢棄。2.賴哲正應給付陳
27 慧娟192萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 年息5%計算之利息。3.泰贊公司應給付莊福基60萬元，及自
29 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
30 4.願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被上訴人部分：

01 (一)賴哲正抗辯：上訴人2人宣稱其等與台糖公司關係良好，可
02 向台糖公司承購系爭土地，賴哲正乃代表泰贊公司與上訴人
03 2人共同經營之大郡建研有限公司（下稱大郡公司）簽訂購
04 地委託合約，另由賴哲正與陳慧娟簽立系爭協議書。惟台糖
05 公司於109年10月19日針對陳慧娟以泰贊公司名義提出之土
06 地申購案，函復無出售系爭土地計畫，斯時客觀上確定陳慧
07 娟無法完成委任事務，依系爭協議書第3條第5項約定，系爭
08 協議書視為終止；至遲於109年10月29日陳慧娟以泰贊公司
09 名義與○○公司簽訂系爭轉讓協議書時，陳慧娟及賴哲正均
10 無繼續由泰贊公司出租系爭建物及向台糖公司申購系爭土地
11 之意思，其等即有終止系爭協議書之默示合意，陳慧娟自不
12 得再依系爭協議書請求終止後之報酬。況且，系爭協議書第
13 3條第1項約定由陳慧娟以系爭建物收取租金抵充全部費用及
14 報酬，至於能收取若干租金則繫於陳慧娟之決定及行為，賴
15 哲正無須擔保報酬數額。又陳慧娟並未依民法第548條第1項
16 規定報告受委任事務顛末，且系爭轉讓協議書係由陳慧娟親
17 自代表泰贊公司簽署，並配合辦理相關履約事宜，造成陳慧
18 娟無法出租系爭建物收取租金，該項結果係因陳慧娟自己行
19 為所致，不可歸責於賴哲正，依民法第255條第1項規定，賴
20 哲正免給付義務。上訴人2人自知系爭建物出租行為違反法
21 令、已無法履行系爭土地之申購，慮及陳慧娟提供不動產設
22 定抵押權擔保、並由上訴人2人與賴哲正共同擔任連帶保證
23 人所申辦之貸款債務恐連累伊等，乃基於處理自己事務而介
24 紹○○公司簽立系爭轉讓協議書，泰贊公司與莊福基間應無
25 居間契約等語。並答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判
26 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 (二)泰贊公司則以：周成春為購買系爭建物及系爭土地租賃權
28 利，簽署霧峰區○○○權利讓渡明細，並以○○公司名義支
29 付買方仲介費，而泰贊公司由周成春買受後，應無再支付賣
30 方仲介費予莊福基之義務等語，資為抗辯。並答辯聲明：上
31 訴駁回。

貳、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（本院卷第165-166頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)陳慧娟與賴哲正於108年10月17日簽立系爭協議書，約定由賴哲正將其所有之泰贊公司出資額（股權）借名登記陳慧娟名下，並由賴哲正委任陳慧娟得以泰贊公司名義出租系爭土地上之系爭建物及收取租金，所收租金充為陳慧娟委任報酬及因委任事務所支出費用，且另委任陳慧娟以泰贊公司名義向台糖公司申購系爭土地，於收到台糖公司同意申購函後，以賴哲正80%、陳慧娟20%比例出資繳納價款。

(二)系爭協議書第4條約定，泰贊公司名下之系爭建物，業經泰贊公司向合迪股份有限公司（下稱合迪公司）抵押貸款950萬元，並以賴哲正為連帶保證人。除此外，非經賴哲正同意，陳慧娟不得將系爭建物移轉或與他人設定他項權利或變更或辦理抵押貸款，賴哲正同意以泰贊公司名義支付陳慧娟200萬元，作為繳納合迪公司抵押貸款1~6期（每期各25萬元），為期半年之借款本息，業經陳慧娟收訖。

(三)台糖公司於109年10月19日函知泰贊公司，對泰贊公司租用系爭土地並申請承購，表明目前未有出售計畫。

(四)陳慧娟於109年10月29日以泰贊公司名義與○○公司簽訂建築物暨相關租賃權利轉讓協議書，將泰贊公司名下系爭建物及對台糖公司所有系爭土地自97年7月1日起至117年6月30日租賃權移轉予○○公司，該協議書記載總價金為1700萬元，但實際成交總價為1200萬元。嗣另於109年12月4日簽立附約，變更原付款方式增列由泰贊公司先行排除系爭建物租約及清空交屋，○○公司付款期限及辦理塗銷貸款。

二、本件爭點：

(一)系爭協議書是否已經終止？

(二)陳慧娟主張賴哲正應依系爭協議書第3條第1項約定，給付其一年之委任報酬192萬元，是否有據？

(三)系爭轉讓協議書是否係由莊福基居間介紹泰贊公司名義與○○

○公司所簽訂？莊福基與泰贊公司間是否有約定居間報酬按系爭轉讓協議書買賣價金5%計算？如否，莊福基得否基於民法第566條規定請求泰贊公司給付居間報酬？

參、本院之判斷：

一、關於爭點一：

(一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，先予敘明。

(二)經查：

1.陳慧娟與賴哲正所簽訂系爭協議書第3條約定：「登記名義人：甲方（即賴哲正）所有之上開公司出資額全部，暫時以乙方（即陳慧娟）為登記名義人。乙方除下列事項外，非經甲方同意，不得以上開公司名義對外經營公司業務或向第三人借款：(一)上開公司名下所有坐落系爭土地上之系爭建物，甲方委任乙方得以上開公司名義出租並收取租金，所收取之租金充為乙方之委任報酬及因委任事務所支出之費用。除此之外，乙方不得再向甲方請求其他委任報酬或費用。(二)甲方委任乙方以上開公司名義向台糖公司申購前向建物所坐落之基地，即臺中市○○區○○段0000○0000地號土地，並經該土地登記於上開公司名下。待收到台糖公司同意申購土地函後，依甲方80%、乙方20%之比例，出資繳納土地價款。(三)前項申購台糖土地作業完成時，乙方應無條件將借名登記之上開公司出資額，轉讓返還予甲方，並應協同辦理相關股權轉讓及公司負責人變更登記事宜。(四)甲方同意於乙方履行前項義務完畢後半年內，將系爭土地辦理按百分之二十計算之土地所有權應有部分移轉登記予乙方。(五)雙方同意於本協議書簽訂後二年內，如乙方未能申購上開台糖土地完成，本協議視為終止。乙方應無條件履行本條第(三)所定之義務。但仍有申購成功之可能，得經雙方協議再延長時間」等語（原審卷

第15-17頁），足見賴哲正將泰贊公司股權借名登記於陳慧娟，應係為使陳慧娟得代表泰贊公司出面向台糖公司申購系爭土地，內部則由賴哲正與陳慧娟分受合資購地之利益，而待該申購土地之目的完成後，陳慧娟即應將其名下泰贊公司出資額返還登記予賴哲正，及協同辦理公司負擔則登記事宜。是被上訴人抗辯系爭協議書之簽訂，乃在委任陳慧娟出面申購系爭土地等語，堪予採信。

2.查陳慧娟於系爭協議書簽訂後，以泰贊公司名義向台糖公司承購系爭土地，經台糖公司中彰區處於109年10月19日以中月資字第0000000000號函覆略以：「本案土地○○○側同段0000地號等筆土地，屬本公司完整區塊土地，目前未有出售計畫」等語，有台糖公司上開函文可稽（原審卷第55頁），顯見陳慧娟於斯時已無法完成向台糖公司承購系爭土地之委任事務。又系爭協議書第3條第5項規定，陳慧娟未能申購系爭土地完成時，系爭協議書視為終止，但同條項亦明定此部分約定之期限為2年，是陳慧娟主張其於該期限屆至前，仍非不得繼續申購系爭土地，不能遽以台糖公司上開函文，即謂系爭協議書於斯時當然視為終止等語，尚堪採信。

3.惟陳慧娟經賴哲正同意後，於109年10月29日即以泰贊公司名義與○○公司簽訂系爭轉讓協議書，將泰贊公司名下系爭建物及對台糖公司所有系爭土地自97年7月1日起至117年6月30日租賃權移轉予○○公司，並於109年12月4日簽立附約，增列由泰贊公司先行排除系爭建物租約及清空交屋、變更○○公司付款時間、過戶、台糖公司換約等條款，且於同年月29日由陳慧娟將泰贊公司股權移轉登記予○○公司之周成春等情，有系爭轉讓協議書、附約及泰贊公司變更登記表附卷可稽，並為兩造所不爭執（見不爭執事項□、原審卷第21-26頁、第57-59頁、第119-125頁），依此觀之，堪認賴哲正與陳慧娟間已無再繼續以泰贊公司名義出租系爭建物及向台糖公司承租並申購系爭土地之意思，陳慧娟並進而於109年12月29日將賴哲正借名登記於其名下之泰贊公司股權移轉登

01 記予周成春，足以間接推知陳慧娟與賴哲正於系爭轉讓協議
02 書簽訂時，均已有終止系爭協議書之意思。依此，應認系爭
03 協議書於109年10月29日系爭轉讓協議書簽訂時，即已經陳
04 慧娟與賴哲正默示合意終止。故陳慧娟主張系爭協議書迄未
05 經終止云云，委無足採。

06 二、關於爭點二：

07 系爭協議書第3條第1項雖約定，陳慧娟「得」出租系爭建物
08 並收取租金，所收取之租金充為陳慧娟之委任報酬及因委任
09 事務所支出之費用，但同條項亦明定，除此之外，陳慧娟不
10 得再向賴哲正請求其他委任報酬或費用等語。綜觀前開約定
11 內容及系爭協議書簽訂之主要目的，可知是否出租系爭建物
12 並收取租金、租金金額若干等節，乃取決於陳慧娟之決定及
13 行為，即使決定出租，亦未必當然能順利租出而獲取租金，
14 此由陳慧娟亦陳明系爭建物10戶嗣後為部分出租，2戶交付
15 予莊福基之子莊皓升使用，1戶未出租等情即明（本院卷第1
16 69頁），但無論陳慧娟有無出租系爭建物並取得租金充為其
17 委任報酬，陳慧娟均不得再向賴哲正請求其他委任報酬或費
18 用。故關於該出租系爭建物以收取租金充為報酬之約定，應
19 屬陳慧娟依系爭協議書就受委任申購系爭土地之主要目的
20 外，附帶所享有利益之約定。陳慧娟尚不得逕依該條項約
21 定，請求賴哲正給付其按系爭建物可能租金192萬元計算之
22 委任報酬。況且，系爭協議書已於109年10月29日終止，業
23 經本院認定如前，陳慧娟亦無從再依系爭協議書第3條第1項
24 約定，請求賴哲正給付其委任報酬。從而，陳慧娟主張依系
25 爭協議書第3條第1項約定，請求賴哲正給付其一年之委任報
26 酬192萬元，即屬無據，不應准許。

27 三、關於爭點三：

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。居間人以契約因其
30 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
31 68條第1項分別定有明文。上開所定之居間有二種情形，一

01 為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報
02 告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒介居
03 間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要。契約之
04 成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，
05 若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。
06 莊福基主張其與泰贊公司間於系爭轉讓協議書簽訂前已成立
07 居間契約，既為泰贊公司所否認，則莊福基就其與泰贊公司
08 間有居間契約存在之事實，自應負舉證責任。

09 (二)經查，○○公司因需倉庫，而經莊福基介紹向泰贊公司買受
10 系爭建物及泰贊公司與台糖公司間之系爭土地租賃權等情，
11 固為兩造所不爭執（本院卷第83-84頁、第87頁、第162
12 頁），並有系爭轉讓協議書可憑（原審卷第21-26頁）。惟
13 居間為雙務契約，居間契約因當事人意思表示合致而成立，
14 而法人組織與他人成立契約有賴自然人為實際行為參與撮合
15 契約成立之原因有多端，如未有居間給付報酬之合意，亦難
16 認從中撮合契約者，均得依居間契約請求報酬。雖莊福基介
17 紹並促成系爭轉讓協議書之簽訂，但賴哲正主張莊福基、陳
18 慧娟2人與賴哲正均同為泰贊公司對合迪公司抵押貸款債務
19 之連帶保證人，陳慧娟並提供其不動產設定第二順位抵押權
20 予合迪公司等語，業據其提出買賣事項影本為證（本院卷第
21 277頁），並有土地及建物登記謄本可按（原審卷第131-141
22 頁）。觀之該等土地及建物登記謄本所載，可知合迪公司抵
23 押貸款債務之債務人為陳慧娟、大郡公司及泰贊公司，而上
24 訴人亦自承大郡公司為陳慧娟與莊福基所共同經營乙情（本
25 院卷第85、89頁），可見莊福基非無如賴哲正所稱為避免遭
26 該合迪公司貸款債務牽連，而基於處理自己事務之意思，介
27 紹並促成系爭轉讓協議書簽訂之可能。此外，莊福基復無法
28 提出其他證據，舉證證明其與泰贊公司間就系爭轉讓協議書
29 之簽訂有居間給付報酬之主觀意思表示合致，是以自不能僅
30 依系爭轉讓協議書之簽訂係由莊福基所促成乙情，即遽爾推
31 論莊福基與泰贊公司間已成立居間契約。

01 (三)莊福基另提出「霧峰區○○○」明細，以其上載有「佣金
02 5%」等文字，據以主張其與泰贊公司間有給付居間報酬之約
03 定云云。惟泰贊公司否認該「霧峰區○○○」明細之真正，
04 莊福基亦自承該明細為其所製作（原審卷第246頁），且該
05 明細上又無任何泰贊公司或代表該公司之自然人之簽名或署
06 押，自難認該明細為真正，要不能據以為莊福基與泰贊公司
07 間有居間契約存在之認定。

08 (四)至周成春於原審雖陳稱伊買受系爭轉讓協議書之標的，曾聽
09 賴哲正說等房子交給伊後，要給莊福基仲介費用，金額伊不
10 知道等語（原審卷第247頁、第259-260頁），然為賴哲正所
11 否認，且以系爭轉讓協議書及附約形式上固以泰贊公司名義
12 與○○公司所簽訂，但實際係以由陳慧娟將賴哲正借名登記
13 於其名下之泰贊公司股權移轉登記予周成春之方式為履行，
14 可見該項交易，實際在以讓與泰贊公司股權之方式，使泰贊
15 公司易主經營，是以交易過程，賴哲正即使表示要給付莊福
16 基仲介費用等語，亦應屬賴哲正個人與莊福基間之事由，而
17 與已易主他人之泰贊公司無涉，要不能僅以周成春前開陳
18 述，即謂泰贊公司與莊福基間已成立居間契約。

19 (五)依前論述，本件莊福基所舉證據，既不足認定其與泰贊公司
20 間有居間契約存在，莊福基自無從請求泰贊公司給付居間報
21 酬。故莊福基主張依系爭居間報酬約定，及民法第566條規
22 定，請求泰贊公司給付按系爭建物成交總價1200萬元之5%計
23 算之居間報酬60萬元，核屬無據，不應准許。

24 肆、綜上所述，陳慧娟依系爭協議書第3條第1項約定，請求賴哲
25 正給付陳慧娟192萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按年息5%計算之利息；暨莊福基依系爭居間報酬約定
27 及民法第566條規定，請求泰贊公司給付60萬元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無
29 理由，應予駁回。原審就陳慧娟、莊福基上開請求，為其等
30 均敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
31 廢棄改判，為無理由。

01 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論述，附此敘明。

04 陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
06 民事第四庭 審判長法官 林慧貞
07 法官 鄭舜元
08 法官 劉惠娟

09 正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
13 得向法院聲請回復原狀。

14 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
15 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
16 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

18 書記官 陳文明

19 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日