

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上更一字第23號

上訴人 王玉梅
訴訟代理人 楊榮富律師
複代理人 蔣志明律師
被上訴人 林麗環
訴訟代理人 李學鏞律師
複代理人 張彩雲律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，上訴人對於中華民國108年12月25日臺灣臺中地方法院108年度訴字第602號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國107年2月間經友人介紹認識，未幾上訴人即委託伊居間出售其夫王國輝經營之金輝投資有限公司（下稱金輝公司）所有坐落臺中市○○區○○○段○○○段000地號土地（下稱系爭土地），口頭約定報酬為買賣成交價1%。嗣伊為上訴人覓得買主，乃於107年12月26日相約至伊家中洽談，當日除兩造外，並有伊友人林○○、買方仲介林○○等人在場，當日上訴人簽署委託書（下稱系爭委託書），並口頭約定報酬為買賣成交價1%。嗣伊與買方羅美英仲介即林○○談妥，每坪售價新臺幣（下同）14萬5000元，總價1億8575萬7687元，且金輝公司與羅美英已於108年1月3日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）。詎上訴人拒絕給付伊居間報酬185萬7500元等情，爰依兩造約定及民法第565條、第568條第1項規定，求為判命上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審判命上訴

01 人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：
02 上訴駁回。

03 二、上訴人則以：被上訴人於107年11月間與上訴人聊天時得知
04 金輝公司有意出售系爭土地，乃表示其對不動產買賣較熟
05 悉，基於朋友立場，可幫忙介紹仲介人員及調閱相關資料計
06 算增值稅等，伊鑒於被上訴人之人脈較廣，委託被上訴人代
07 覓仲介人，然並未委託被上訴人居間銷售系爭土地。且金輝
08 公司或伊均未承諾給付1%之仲介費，縱認兩造間存在居間契
09 約，亦屬無償之性質。況系爭買賣契約實際係由林○○代表
10 賣方與買方接洽、磋商買賣條件，上訴人既未與買方接洽，
11 亦未參與買賣之簽訂等居間事務，自不得請求報酬等語，資
12 為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人
13 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

14 三、兩造不爭執事項（參本院卷31、32、43、44、64、65頁）：

15 （一）金輝公司之法定代理人王國輝為上訴人之配偶，系爭土
16 地登記於金輝公司名下。

17 （二）兩造曾簽署系爭委託書。

18 （三）被上訴人曾以金輝公司法定代理人王國輝之名義與林○○
19 簽署107年12月26日之土地專任委託銷售契約書（下稱系
20 爭專任委託銷售契約書）。

21 （四）金輝公司法定代理人王國輝與上訴人共同於107年12月29
22 日出具原審卷第32頁之聲明書（載稱：系爭土地總坪數為
23 1281.08坪，出售價金為1坪14萬5000元，總成交金額為1
24 億8575萬6600元。林○○先生因未達成賣方王國輝先生要
25 求，土地出售1坪14萬元不含任何費用的要求下林○○先
26 生僅收買方佣金。）。)

27 （五）羅美英與金輝公司法定代理人王國輝於108年1月3日簽立
28 系爭買賣契約書，約定系爭土地面積合計4235平方公尺
29 （即1281.0875坪），每坪售價為14萬5000元，買賣總價
30 款計1億8575萬7687元。

31 （六）林○○於107年12月27日以通訊軟體LINE傳送予上訴人之

字據記載：土地買賣總價1億8575萬元，扣除土地增值稅約546萬1873元、百分之1居間報酬185萬7500元，約剩1億7843萬0627元，再扣除公司部分百分之20營業稅約3568萬6125元，實際可拿大約1億4274萬4502元。

四、本院之判斷：

（一）系爭土地買賣係由林○○居間媒介成立：

1.羅美英與金輝公司法定代理人王國輝於108年1月3日簽立系爭買賣契約書，約定系爭土地面積合計4235平方公尺（即1281.0875坪），每坪售價為14萬5000元，買賣總價款計1億8575萬7687元乙節，兩造並無爭執。惟實際出資購買系爭土地者為鴻豫建設股份有限公司（下稱○○公司），羅美英僅為名義上之買受人等情，業據證人即○○公司負責人江○○到庭證述明確（本院卷174、175頁），且江○○證稱：是經林○○仲介得知系爭土地出賣之訊息，其轉達地主之出價為每坪16、17萬元，經評估後覺得可行，就透過林○○轉達我方出價每坪13萬8000元，經地主抬價每坪15萬多，我方再出價約14萬5000元，後來就成交了，並透過林○○約定在西屯的廖連聰代書事務所簽約。票載發票日107年12月27日之1000萬元之支票（下稱系爭幹旋金支票）是交給林○○，由他幫忙磋商這筆土地買賣。事後有付給林○○180萬元的佣金，並依林○○的指示簽發三張支票，金額分別為90萬元、45萬元、45萬元。系爭土地買賣從頭到尾都沒有碰到林麗環，也不知道有這個人等語（詳本院卷175至184頁）。核系爭土地買賣已經完成交易，證人江○○與兩造均無利害關係，並有其當庭提出之佣金收據三紙可稽，且證人林○○於原審亦證稱系爭幹旋金支票是買方交付供作幹旋金之用（原審卷78頁背面），證人江○○之證述自可憑信，依其證述足認系爭土地買賣契約之簽訂，確係由林○○居間媒介促成。

2.另據林○○於原審證稱：我在107年12月間代表買方與王玉梅聯絡，王玉梅說土地的事情都全權交給她先生一個好

01 朋友處理，先讓這位好朋友處理。我大概去找過王玉梅
02 三、四次。後來她在林麗環家中打電話給我，並把電話轉
03 給林麗環，由我直接跟林麗環約見面時間。之前王玉梅有
04 說過土地要賣清的等語（原審卷80頁背面、81頁背面），
05 核與上訴人自陳：107年12月中林○○自行出面找到伊，
06 表示聽說金輝公司要出售系爭土地，希望能給他仲介看
07 看，伊有表示王國輝說一坪15萬以內是要賣清的（不支付
08 增值稅、仲介費等費用），並表示其請林竣成去找被上訴
09 人談談等語（原審卷27頁），大致相符，且兩造不爭執被
10 上訴人曾以金輝公司法定代理人王國輝之名義與林○○簽
11 署107年12月26日之系爭專任委託銷售契約書，林○○並
12 證稱：我有跟林麗環要求要簽署一張土地買賣專任委託
13 書，要給買方看（原審80頁），堪認林○○就系爭土地之
14 買賣除擔任買方之仲介外，並同時擔任賣方之仲介。

15 （二）系爭土地買賣契約之簽訂非由被上訴人媒合：

- 16 1. 系爭土地買賣雙方就價金達成合意前曾經雙方討價還價，
17 最終由買方出價14萬5000元，並曾交付系爭幹旋金支票予
18 林○○，供其居中斡旋等情，業經證人江○○證述明確，
19 而被上訴人曾以金輝公司法定代理人王國輝之名義與林○
20 ○簽署107年12月26日之系爭專任委託銷售契約書，兩造
21 並無爭執，且被上訴人自承出具系爭專任委託銷售契約書
22 之目的係為供林○○出示予買方，供證明系爭土地所有權
23 人確有出售系爭土地之意（本院卷141頁），惟系爭專任
24 委託銷售契約書實際係於翌日即107年12月27日始完成用
25 印，業據證人即被上訴人之友林○○，及林○○於原審證
26 述明確（原審卷76、78頁），依據時序關係，江○○應係
27 在林○○出示系爭專任委託銷售契約書證明其確曾受系爭
28 土地所有權人委託銷售系爭土地後，始於107年12月27日
29 交付系爭幹旋金支票予林○○，另觀諸林○○係於107年1
30 2月27日18時42分始以LINE傳送系爭幹旋金支票予上訴人
31 知悉（原審卷98頁），且林○○於原審證稱：系爭幹旋金

01 支票是林○○於107年12月27日晚上拿到被上訴人家中
02 （原審卷74頁），亦可確認。

03 2.證人林○○雖證稱：王玉梅有委託林麗環銷售土地，買方
04 代表是林○○，這個價金是由林麗環跟林○○在林麗環家
05 中洽談的，他們談價錢的時候我在場，時間是107年12月2
06 6日，當時林麗環有打電話給王玉梅，電話是用擴音的方
07 式，林麗環在電話中跟王玉梅說這塊土地談到一坪14.5萬
08 元，問王玉梅是否接受，王玉梅回答「可以」，林麗環接
09 著說委託期間是從107年12月26日到108年1月3日，王玉梅
10 回答「好」，接下來林麗環說還有1%的服務費，王玉梅回
11 答「好」，接下來林麗環又問說當時王國輝有無在王玉梅
12 的旁邊，王玉梅回答「有」，通話就結束了云云（詳原審
13 卷76頁）。惟江○○係於107年12月27日始將系爭幹旋金
14 支票交付林○○，委託其就14萬5000元之出價與賣方幹
15 旋，有如前述，果若上訴人或王國輝於107年12月26日即
16 同意或授權林麗環以同一價格每坪14萬5000元之價格出售
17 系爭土地，因與江○○之出價相同，經林○○轉達後，
18 系爭土地買賣契約即因雙方意思表示一致而成立，江○○
19 焉有再於翌日交付系爭幹旋金支票予林○○之必要。至於
20 系爭專任委託銷售契約書雖記載委託價格「每坪新台幣壹
21 拾肆萬伍仟元整」，似與證人江○○證述之最終出價相
22 同，惟依林○○與上訴人此前陳述可知賣方原意係出價每
23 坪15萬元以內是要賣清的（不支付增值稅、仲介費等費
24 用），可見系爭專任委託銷售契約書所載委託價格，並不
25 符賣方之要求，且加計轉由買方負擔之增值稅後，實際上
26 價格仍高於江○○之最終出價。足見林○○證稱系爭土地
27 買賣價金是由被上訴人與林○○於107年12月26日談成的
28 云云，並非實情，其證稱上訴人應允給付1%之服務費云
29 云，自不足採信。

30 3.又林○○於107年12月27日以LINE傳送予上訴人之字據記
31 載：土地買賣總價1億8575萬元，扣除土地增值稅約546萬

1873元、百分之1居間報酬185萬7500元，約剩1億7843萬0627元，再扣除公司部分百分之20營業稅約3568萬6125元，實際可拿大約1億4274萬4502元等情，兩造固無爭執（依該LINE截圖顯示時間為107年12月27日18時40分，見原審卷97、98頁），惟依上訴人所提出當日上訴人與林○○間之LINE截圖，上訴人曾先後於當日18時21分、18時49分、19時三度撥打LINE語音電話予林○○，且林○○於上訴人當日18時21分撥打電話後，曾將某訊息收回（詳原審卷96至99頁），足見上訴人對於林○○所傳送之上開買賣條件，曾與之多次通訊往返聯繫，參諸上訴人辯稱曾對林○○表示王國輝說一坪15萬以內是要賣清的（即不支付增值稅、仲介費等費用），出價顯異於林○○所傳送上開買賣條件，自難期待上訴人同意上開買賣條件。另觀諸金輝公司法定代理人王國輝與上訴人嗣於107年12月29日出具聲明書載稱：「系爭土地總坪數為1281.08坪，出售價金為1坪14萬5000元，總成交金額為1億8575萬6600元…。林○○先生因未達成賣方王國輝先生要求，土地出售1坪14萬元不含任何費用的要求下林○○先生僅收買方佣金。…同意以上論述，本人才同意買賣事誼」等語（原審卷32頁），亦可見王國輝於成交前，仍要求林○○以每坪14萬元，且不負擔任何稅費之條件與買方磋商，然因林○○未能達成使命，故而不同意給付佣金。證人林○○並證稱：王玉梅曾於108年1月3日簽訂系爭土地買賣契約前，將上開聲明書傳送予伊，並說要以她先生王國輝的意思為準（原審卷80頁背面），足見上訴人並未同意林○○所傳送上開買賣條件，被上訴人執此主張係由伊與買方仲介林○○談妥每坪售價14萬5000元，上訴人並同意給付1%仲介費云云，自無可取。

（三）上訴人未委任被上訴人居間出售系爭土地：

兩造固不爭執上訴人曾在被上訴人住處簽署系爭委託書，系爭委託書記載：「本人王玉梅因行動不便，全權委託林

麗環處理買賣沙鹿區南勢坑段埔子小段0000-0000地號…」等語（原審卷7頁），然被上訴人起訴時係主張上訴人委託其居間出售系爭土地時，曾口頭約定報酬為買賣成交價1%。嗣被上訴人為上訴人覓得買主後，於107年12月26日相約至被上訴人家中洽談，上訴人係於當日簽署系爭委託書，並口頭約定報酬為買賣成交價1%云云（原審卷1、2頁），則為上訴人所否認，並辯稱：因被上訴人於107年12月26日代表金輝公司與林○○簽訂系爭專任委託銷售契約書時，上訴人與王國輝均未在場，金輝公司亦未先授權被上訴人簽訂系爭專任委託銷售契約書，被上訴人因害怕擔負偽造文書之刑責，乃在上訴人於107年12月27日晚間前往被上訴人住處取回文件時，要求上訴人簽名於系爭委託書等語。經查：

1. 證人林○○於原審證稱：「這張委託書是林麗環請我幫她電腦打字，我在107年12月26日打好拿給林麗環。…107年12月27日在林麗環家中拿這張委託書給王玉梅簽名，當時有我及林○○、林麗環及王玉梅四人在場…林麗環與王玉梅於107年12月27日在林麗環家中一起在委託書上簽名及蓋指印…林麗環當時有說以土地成交價1%計算仲介報酬，王玉梅有表示同意。」云云（參原審卷75頁），林○○證述上訴人簽署系爭委託書之日期為107年12月27日，與被上訴人主張之107年12月26日已有歧異。且林○○證稱：林麗環代表金輝公司與林○○簽署系爭專任委託銷售契約，林麗環說她怕王玉梅說這塊土地沒有委託她，害怕王玉梅會告她，需要王玉梅確認有這回事，所以才會請王玉梅簽系爭委託書」等語（原審卷75頁背面）；核與證人林○○於原審證稱：於107年12月27日在林麗環家中，因為林麗環擔心王玉梅會告她，故而要求王玉梅簽署系爭委託書等語（詳原審卷79頁背面、80頁）相符，足見上訴人抗辯因被上訴人擅自於107年12月26日以金輝公司法定代理人王國輝之名義與林○○簽署系爭專任委託銷售契約書，

01 唯恐擔負偽造文書之刑責，始於107年12月27日應被上訴
02 人之要求而簽名於系爭委託書，確屬實情。被上訴人於起
03 訴時主張上訴人107年12月26日簽署系爭委託書云云，並
04 非實在。

05 2.證人林○○復證稱：系爭委託書的日期記載為107年12月2
06 6日，這個日期是我寫的，因為我認知土地專任委託銷售
07 契約書簽署日期是107年12月26日，所以我就把系爭委託
08 書也寫上這個日期，我在寫日期前，我有問過王玉梅、林
09 麗環的意見，她們有同意我這樣寫等語（原審卷76頁背
10 面），顯見爭委託書所載「107年12月26日」係林○○於1
11 07年12月27日製作時倒填日期，其此前證稱：「這張委託
12 書是林麗環請我幫她電腦打字，我在107年12月26日打好
13 拿給林麗環」等語，乃係虛構。又上訴人於系爭委託書簽
14 名既係應被上訴人之要求而為，目的僅在配合被上訴人營
15 造於系爭專任委託銷售契約書做成前，即已授權被上訴人
16 之假象，並表明其無意追究被上訴人偽造文書之意，觀諸
17 系爭委託書雖記載前揭「…全權委託林麗環處理買賣…」
18 等字句外，嗣又載明「在處理過程中，受託人必須知會報
19 告談話內容，讓委託人知道，雙方確認，再進行買賣。」
20 等語（原審卷7頁），對於所謂之「全權委託」再加以限
21 制，且無委託被上訴人擔任居間或任何酬金之具體約定，
22 則上訴人抗辯其僅係委託被上訴人代覓仲介人，並未委託
23 被上訴人居間銷售系爭土地，尚非不足採信。被上訴人主
24 張上訴人於107年12月26日簽署系爭委託書委託其居間出
25 售系爭土地，並口頭約定報酬為買賣成交價1%云云，難認
26 實在，至於林○○前揭證述：「林麗環當時有說以土地成
27 交價1%計算仲介報酬，王玉梅有表示同意。」云云，顯係
28 附和被上訴人主張之詞，不足憑信。

29 3.系爭幹旋金支票並未兌現，事後已收回銷毀，業據江○○
30 證述明確（本院卷180頁），上訴人否認曾收受系爭幹旋
31 金支票，堪認實在。且據證人林○○於原審證稱：系爭幹

01 旋金支票是林○○於107年12月27日晚上拿到被上訴人家
02 中，因為上訴人說她不敢收這張支票，故而於支票影本下
03 方寫下「註：1.如有違約，賣方必須返還訂金並賠償相對
04 人金額10,000,000元整」等語（參原審卷31頁），請上訴
05 人拿回去給她先生王國輝看（原審卷74頁）；林○○亦證
06 稱：這張字條的用途是要交給上訴人的先生看，表示買方
07 有開幹旋金，要買土地並交付訂金等語（原審卷78頁背
08 面）。然林○○就系爭土地之買賣除擔任買方之仲介外，
09 並同時擔任賣方之仲介，且買方於107年12月27日將系爭
10 幹旋金支票交付林○○，委由林○○幹旋磋商系爭土地買
11 賣，有如前述，依據契約關係，林○○本應直接與賣方洽
12 磋商始為正辦，乃其竟將系爭幹旋金支票持往被上訴人家
13 中，轉由被上訴人與上訴人洽商，使被上訴人介入系爭土
14 地買賣，有違常情。則上訴人辯稱林○○與被上訴人間有
15 暗盤交易云云，似非無稽。又上訴人或金輝公司本無必須
16 接受買方出價之義務，且系爭幹旋金支票既未經上訴人或
17 金輝公司收受，自無轉作定金並因此負擔違約加倍返還所
18 受定金之不利益（民法第249條參照）。乃林○○明知上
19 訴人並未收受系爭幹旋金支票，竟於系爭幹旋金支票影本
20 下方註明上開違約賠償金額，請上訴人轉交王國輝看，自
21 有使上訴人或王國輝誤認因委託之仲介林○○已收受定
22 金，倘不按每坪14萬5000元價格出售，可能負擔違約賠償
23 1000萬元之風險。再觀諸林○○原傳送予上訴人之系爭專
24 任委託銷售契約書第五條特別約定事項欄本為空白（原審
25 卷33頁），嗣其於107年12月27日18時42分將系爭幹旋金
26 支票傳送予上訴人後，於同日18時52分再傳送予上訴人之
27 系爭專任委託銷售契約書第五條竟填載「如有違約需付總
28 價1%違約金」（參原審卷99頁、本院前審卷101頁），更
29 可見其藉此傳達委託人金輝公司倘不依委託價格出售系爭
30 土地，可能將負擔賠償總價1%違約金之不實訊息，則上訴
31 人抗辯林○○與被上訴人聯手假借可能負擔高額違約金之

01 風險，迫使上訴人與其配偶王國輝按每坪14萬5000元之價
02 格出售系爭土地等情，諒非虛構。故證人林○○雖亦於原
03 審證稱：系爭專任委託銷售契約書之用途是我代表買方，
04 跟賣方談土地買賣的事情，委託人金輝公司的部分係由林
05 麗環出面簽署，也是林麗環用印。是由林麗環代表賣方，
06 我代表買方，在107年12月26日簽署系爭專任委託契約書
07 當天由我跟林麗環談買賣價金，當天是先打電話跟王玉梅
08 確認一坪14萬5000元價格出售可不可以，王玉梅回答「可
09 以」、王玉梅說有服務費1%，就是土地總價1%云云（原審
10 卷78、79頁背面、82頁），顯然仍係附和被上訴人主張之
11 詞，不足憑信。

12 （四）依據前述，系爭土地買賣係由林○○居間媒介成立，系爭
13 土地買賣契約之簽訂非由被上訴人媒合，且上訴人縱曾委
14 託被上訴人代覓仲介人，僅屬一般委任關係。被上訴人未
15 舉證證明上訴人曾委任其居間出售系爭土地，並約定給予
16 1%之酬金，則其依據居間契約之法律關係，請求上訴人給
17 付報酬，要屬無據，不應准許。

18 五、綜上所述，被上訴人依居間契約之法律關係，請求上訴人給
19 付報酬185萬7500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
20 日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。
21 原審判命上訴人給付185萬7500元本息，並附條件為假執行
22 及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不
23 當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢棄改判如主文
24 第二項所示。

25 六、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
29 8條，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
31 民事第八庭

01 審判長法官 杭起鶴
02 法官 羅智文
03 法官 蔡建興
04 正本係照原本作成。
05 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
06 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
07 （均須按他造當事人之人數附繕本）。
08 因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。
09 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
10 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
11 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。
12 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部
13 分應一併繳納上訴裁判費。
14 書記官 李欣憲
15 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日