

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第49號

上訴人 林桂英

葉錦源

共同

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 陳傑明律師

被上訴人 張廖貴池

張廖貴元

張廖于彤

張廖于靖

張廖萬麟

張廖敏玉

蕭美聯

兼上七人

訴訟代理人 張廖貴基

上一人

訴訟代理人 楊俊彥律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，上訴人對於民國112年1月28日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第466號第一審判決提起上訴，上訴人葉錦源並為訴之追加，本院於114年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡，於有訴訟代理人時，訴訟程序不當然停止；於言詞辯論終結後當然停止者，法院本於其辯論之裁判得宣示之，此觀民事訴訟法第168條、第173條前段及第188條第1項但書規定即明。查上訴人林桂英雖於本件言詞辯論終結後

之民國000年00月00日死亡，有戶役政資訊網站查詢-個人基本資料可稽（見本院限閱卷21頁），惟其已委任訴訟代理人，依前開規定，本件訴訟程序不因其於言詞辯論終結後死亡而當然停止，本院自得本於其辯論而為裁判，合先敘明。

二、次按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第2款定有明文。上訴人葉錦源於原審主張其為兩造居間契約當事人之一，依民法第568條及居間契約之法律關係，請求被上訴人給付新臺幣（下同）961萬9,680元本息。葉錦源提起上訴後，追加依林桂英讓與居間契約債權之法律關係為請求（見本院卷二118頁）。上訴人於本院所為訴之追加，與其原請求之原因事實，均係基於居間契約所生之爭執，二者基礎事實相同，核與上開規定相符，應予准許。至葉錦源主張其於原審起訴狀已有主張債權讓與之法律關係云云，惟該起訴狀並無任何關於債權讓與之主張（見原審卷13至18頁），實難認葉錦源於原審已有依債權讓與之法律關係為請求。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）前為被上訴人共有。被上訴人張廖貴池、張廖貴元、張廖于彤、張廖于靖、張廖萬麟、張廖敏玉、蕭美聯等7人（下稱張廖貴池等7人）分別於民國110年12月10日簽立授權書，授權被上訴人張廖貴基處理系爭土地出售事宜。嗣於同年月14日張廖貴基與林桂英成立報告居間契約，約定由林桂英以每坪340萬元仲介系爭土地之買受人，期間自同年月14日至同年月20日止（下稱第一份居間契約）。林桂英則與葉錦源約定由葉錦源代為尋找系爭土地之買受人，仲介費用由2人均分。嗣經葉錦源覓得有購買系爭土地意願之遠雄集團，並於同年月15日陪同遠雄集團代表○○○、○○○（下稱○○○等2人）與張廖貴基洽談系爭土地買賣事宜，張廖貴基並於同年月16日，簽署載有「遠雄如有來簽約必需

一定通知林桂英小姐」等字句之書面。第一份居間契約期滿後，張廖貴基於同年月27日提出由張廖貴池等7人於同年月21日簽立之授權書，並約定由林桂英以每坪340萬元仲介系爭土地之買受人，期間自同年月27日至111年1月20日止（下稱第二份居間契約，與第一份居間契約合稱系爭居間契約）。張廖貴基並於同年月27日簽署載有「遠雄如有李、○○○等相關人，換別公司來簽約特請通知我林桂英、葉錦源謝謝」字句之書面（下稱110年12月27日字據）予伊，應認伊均為系爭居間契約之當事人。又○○○曾告知葉錦源系爭土地之買受人為遠雄集團子公司齊興建設股份有限公司（下稱○○○○），葉錦源乃將被上訴人於110年12月21日簽署之授權書、系爭土地登記謄本及相關資料交予○○○。嗣伊發現被上訴人已於111年5月間以19億2,397萬9,680元（即每坪336萬元）出售系爭土地予○○○○（下稱系爭買賣契約），並於同年月23日完成所有權移轉登記。因○○○○為遠雄集團關係企業，應認伊已完成報告居間之義務。若認系爭居間契約屬媒介居間之法律關係，亦因張廖貴基事後故意規避應給付伊之居間報酬，拒絕配合，致伊無從居中繼續斡旋，顯有違誠信原則。且伊所為居間報告與系爭買賣契約有因果關係，伊仍得請求居間報酬。伊自得依系爭居間契約及民法第568條規定，各請求被上訴人給付系爭土地買賣價金1%之半數即961萬9,680元等情。爰依民法第568條及系爭居間契約，求為命被上訴人給付伊各961萬9,680元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審為上訴人敗訴判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人各961萬9,680元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。另葉錦源於本院主張若認伊非系爭居間契約之當事人，林桂英已將系爭居間契約之報酬債權讓與2分之1予伊等情。爰追加依債權讓與之法律關係為同一請求。

01 二、被上訴人則以：伊未與葉錦源簽訂居間契約，葉錦源不得請
02 求伊給付仲介費。又伊與林桂英間固有成立系爭居間契約，
03 然此係媒介居間契約，而非僅為報告居間契約。且該契約並
04 未約定伊不得再授權他人居間媒介出售系爭土地，而張廖貴
05 基於系爭居間契約期滿後，於111年1月21日方與訴外人○○
06 ○簽立居間契約，嗣因○○○與常謙開發有限公司（下稱常
07 謙公司）人員○○○共同居間，伊方出售系爭土地予○○○
08 ○，並簽訂系爭買賣契約，且由賣方即伊給付仲介費予常謙
09 公司，○○○則以聚信開發興業有限公司（下稱聚信公司）
10 之名義，向買方即○○○○收取仲介費，故系爭土地買賣非
11 因上訴人居間而成立。況○○○等2人均非遠雄集團或遠雄
12 建設事業股份有限公司（下稱遠雄建設公司）所屬人員，亦
13 未經上開公司授權，上訴人縱有介紹○○○等2人與張廖貴
14 基洽談系爭土地買賣事宜，亦未完成居間報告之義務。另伊
15 不知○○○○係遠雄集團之關係企業，上訴人主張伊與遠雄
16 集團藉此規避給付上訴人服務費，並非實在等語，資為抗
17 辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔
18 保，請准宣告免為假執行。

19 三、本院之判斷：

20 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
21 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契約因
22 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
23 第568條第1項分別定有明文。可知居間契約分為報告訂約機
24 會之報告居間，及為訂約之媒介居間。又所謂報告居間，雖
25 不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，惟依民法第
26 568條第1項規定，仍須以契約因其報告而成立者為限，始得
27 請求報酬。

28 (二)上訴人尚未為居間報告：

29 1.上訴人主張林桂英與被上訴人成立系爭居間契約，約定由
30 林桂英以每坪340萬元之價格，仲介出售系爭土地等情，
31 有系爭居間契約可證（見原審卷一23頁、卷二83頁），且

01 為被上訴人所不爭執，堪認林桂英與被上訴人間有成立系
02 爭居間契約。另葉錦源主張其與被上訴人間亦有成立系爭
03 居間契約等語，惟張廖貴基簽署110年12月27日字據時，
04 該字據並無記載葉錦源之姓名，且葉錦源就其與張廖貴基
05 未成立居間契約等情，已不爭執（見原審卷二113至114
06 頁，本院卷二41頁）。則葉錦源既未舉證證明其與被上訴
07 人間有成立系爭居間契約，則其上開主張，難認實在。

08 2.林桂英與被上訴人間所成立系爭居間契約，據張廖貴基於
09 110年12月16日簽立字據所載：「遠雄如有來簽約必需一
10 定通知林桂英小姐」，及同年月27日字據所載「遠雄如有
11 李、○○○等相關人，換別公司來簽約特請通知我林桂
12 英……謝謝」等語（見原審卷一25頁），並未約定林桂英
13 負有繼續斡旋搓合成立買賣契約之義務，可認應屬報告居
14 間。

15 3.上訴人主張林桂英介紹遠雄集團代表○○○等2人與張廖
16 貴基洽談系爭土地買賣事宜，已完成系爭土地之居間報告
17 乙節，為被上訴人所否認，自應由上訴人舉證證明。查證
18 人○○○證稱：伊於110年間已退休，沒有工作，伊有於1
19 10年間在張廖貴基家中與他見面1次，當天林桂英也有在
20 場，有提到要介紹被上訴人將系爭土地賣給遠雄，離開後
21 伊有告知遠雄開發部總經理，他僅說需要評估，但之後並
22 沒有回覆，後來張廖貴基打電話跟伊說系爭土地要出租，
23 不賣了，伊即告知遠雄公司開發部系爭土地不賣了，此後
24 伊跟張廖貴基就沒有聯絡了，又伊與張廖貴基洽談系爭土
25 地買賣之事，並未取得遠雄集團所屬任何公司之授權等語
26 （見本院卷一186至190頁）。證人○○○證稱：伊於110
27 年12月15日有到張廖貴基家中，是要介紹張廖貴基將系爭
28 土地賣給遠雄建設公司，但伊並未取得遠雄建設公司授
29 權；當天○○○有說系爭土地可否賣給遠雄建設公司，但
30 伊事後並未將系爭土地要出售之事告知遠雄建設公司；又
31 伊已於110年之前退休，此後係經營自己事業，與遠雄建

設公司無關，伊不知○○○○與遠雄建設公司之關係，亦不知系爭土地賣給○○○○之事等語（見本院卷二35至39頁）。另本院函詢遠雄建設公司於110年至111年間有無授權○○○等2人代理該公司與他人洽談買受土地事宜等（見本院卷二127頁），遠雄建設公司就上開函詢事項發文向本院表示：於110年至111年間未曾授權潘得（誤載為「德」）福、○○○代表該公司洽談土地買賣事宜，其2人亦未向伊告知有關買賣土地之資訊等語，有該公司陳報狀可憑（見本院卷二149頁）。據上，可認○○○等2人雖有與張廖貴基見面，並談及系爭土地是否可售予遠雄建設公司之事，惟○○○等2人於110年至111年間均非遠雄建設公司或遠雄集團所屬人員，亦未取得任何授權，且未提供有關買賣土地資訊予遠雄建設公司，難認其有為遠雄建設公司或遠雄集團向張廖貴基表示買受系爭土地之代理權，更難認遠雄建設公司或遠雄集團有購買系爭土地之意願。故上訴人介紹未經上開公司授權之○○○等2人與張廖貴基見面，實難認已為被上訴人報告訂約之機會。

4. 又據證人○○○證稱：伊事後均未與張廖貴基聯絡，不知其將系爭土地賣給○○○○，伊亦未因系爭土地出售之事取得任何報酬等語（見本院卷一189頁）。證人○○○證稱：伊沒聽過○○○○，亦不知○○○○與遠雄建設公司之關係，且不知系爭土地出售與○○○○之事，未因系爭土地出售之事取得任何報酬等語（見本院卷二37至38頁）。參以上訴人僅主張其所介紹○○○等2人係遠雄集團之代表（見原審卷一17頁），足認○○○等2人於110年12月15日完全未提及○○○○。況上訴人亦未舉證證明○○○有授權○○○等2人洽談系爭土地買賣事宜，則上訴人聲請通知證人○○○、○○○、○○○、○○○等人到庭作證，以證明○○○等2人於110年12月15日係向張廖貴基表示買方為○○○○乙節；並聲請函詢○○○○、遠雄建設公司、信宇投資股份有限公司，有無取得系爭土地

估價報告、評估報告，提請董事長或董事會核准、決議等，均核無必要，應予駁回。

(三)系爭買賣契約非因上訴人居間報告而成立：

1.被上訴人辯稱伊於111年1月21日授權○○○居間出售系爭土地，經○○○轉介由常謙公司人員○○○居間介紹○○○購買系爭土地，伊方於同年月27日與○○○簽立系爭買賣契約，並由常謙公司向賣方張廖貴池等7人收取居間服務費各109萬2,739元至497萬1,388元不等，○○○所屬聚信公司則向買方即○○○收取仲介費1,832萬3,615元等情，有授權書、常謙公司及聚信公司開立之服務費統一發票、存摺交易明細、不動產買賣契約書可證（見原審卷一89至99、307、309至321頁、本院卷二73至79頁、95至99頁）。另證人○○○證稱：伊於110年在聚信公司擔任業務，經常謙公司人員介紹認識齊新建設事業股份有限公司（下稱齊新公司）襄理○○○，○○○向伊表示齊新公司要買臺中市政中心附近的土地，請伊仲介適當土地，伊提出3個標的，系爭土地為其中之一，伊係依系爭土地登記謄本所載地址去拜訪張廖貴基，並與張廖貴基簽訂授權書，後來伊與常謙公司合作仲介齊新公司購得系爭土地，約定由買賣雙方各支付1%居間服務報酬，並由常謙公司向地主收取仲介費，伊所屬的聚信公司則向齊新公司收取仲介費，伊要看系爭買賣契約才能知道係以齊新公司或○○○名義簽定系爭買賣契約，但跟伊接觸的是齊新公司，伊於系爭土地交易過程未與遠雄建設公司人員接觸，亦不知齊新公司與遠雄集團之關係，伊與地主接洽時，地主有問買方是否為遠雄公司，伊回答不是等語（見原審卷一202至209頁）。證人○○○證稱：伊有代表○○○簽立系爭買賣契約，伊有跟○○○說找那個地區的土地，由他去篩選提供標的，嗣○○○有提供系爭土地之基本條件、價格，並提出地主授權書後，伊即依公司規定流程提報給董事長審核，最初○○○講賣方開價是每坪340

萬元，最後成交為每坪336萬元等語（見原審卷二68至70頁）。足認被上訴人係透過聚信公司之○○○及常謙公司居間介紹，而將系爭土地售予○○○○，並簽訂系爭買賣契約。上訴人既未舉證證明系爭買賣契約係由其為居間報告而成立，則○○○○縱屬遠雄集團之關係企業，上訴人仍無從依系爭居間契約及民法第568條第1項規定，請求被上訴人給付居間報酬。

2.上訴人雖主張被上訴人將系爭土地出售予○○○○，係為規避給付伊之居間報酬，有違誠信原則云云。惟系爭居間契約並未約定被上訴人不得再與他人簽訂居間契約，而除系爭居間契約外，被上訴人尚有與他人簽訂至少4份之仲介契約，其中與萬軍開發有限公司間之契約期間（110年1月26日至同年12月26日），更有部分與系爭居間契約重疊，有土地出售委託書4份可證（見原審卷一323至329頁），足認被上訴人確有委託多人居間出售系爭土地。另上訴人既未舉證證明被上訴人於簽定系爭買賣契約時已知○○○○係遠雄集團之關係企業，則被上訴人經由○○○所屬聚信公司及常謙公司居間出售系爭土地予○○○○，難認有何違反誠信原則之情事。

(四)又上訴人均未為居間報告，且被上訴人簽訂系爭買賣契約亦與上訴人無關，均如前述。故林桂英對被上訴人並無系爭居間契約之報酬債權，自無從將該債權之2分之1讓與葉錦源，則葉錦源依林桂英讓與債權之法律關係，而為本件請求，亦屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第568條、系爭居間契約約定，請求被上訴人給付上訴人各961萬9,680元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原判決所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又葉錦源於本院追加依債權讓與之法律關係，為同一請求，亦屬無據，應予駁回。另上訴人之訴及追加之訴

01 既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

02 五、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列。

05 六、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

07 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

08 法官 許石慶

09 法官 吳國聖

10 正本係照原本作成。

11 上訴人得上訴。

12 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
13 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
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

15 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
16 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
17 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。
18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

19 書記官 陳緯宇

20 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日