

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第137號

上訴人 鈺鈴實業有限公司

備位被告兼

法定代理人 黃鈴惠

共 同

訴訟代理人 蘇清恭律師

被上訴人 陳紀懋

陳麗容

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於民國112年3月24日臺灣臺南地方法院柳營簡易庭111年度營簡字第476號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年3月13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、程序方面：

按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，固非法所禁止。惟關於預備之訴，第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民事

訴訟法第448條條文參照），是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審效力。第二審認為先位之訴無理由時，即應就備位之訴（包括主觀、客觀預備之訴）加以裁判（最高法院98年度台上字第1486號判決意旨參照）。查被上訴人起訴主張本件應負居間契約給付報酬義務者為上訴人即原審先位被告鈺鈴實業有限公司（下稱上訴人公司），若法院認定上訴人公司無庸負給付報酬義務時，被上訴人仍得依居間契約，請求備位被告黃鈴惠（下稱黃鈴惠）為給付（原審卷第178頁）。因被上訴人得藉由同一訴訟程序一次性解決同一糾紛，黃鈴惠復同時兼上訴人公司之法定代理人，訴訟資料及證據亦具有共通性，並無礙於原審被告之防禦及訴訟之終結。是以，被上訴人以主觀預備合併提起本件訴訟，經核於法尚無不合。又本件原審為被上訴人先位之訴全部勝訴之判決，經上訴人公司不服提起上訴，則被上訴人於原審提起之備位之訴，即併移審至本院，合先敘明。至被上訴人固於民國112年9月21日具狀追加黃鈴惠為備位被告（本院卷第111-115頁），惟黃鈴惠依前開說明，已併移審至本院而為本件備位被告，無庸再另為追加，附此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人二人於000年0月間居間介紹訴外人柏楊建設股份有限公司（下稱柏楊公司）、一德開發建設有限公司（下稱一德公司）所有坐落臺南市安南區神榕段681、681-1、681-2、683、684、688、683-1地號等7筆土地（下稱系爭7筆土地）之買賣機會給訴外人田圓建設開發有限公司（下稱田圓公司），經田圓公司實際負責人林招生（別名林挺生）同意給付居間報酬新臺幣（下同）60萬元，嗣田圓公司與上訴人公司合意共同買受系爭7筆土地，並已於109年8月1日與土地所有權人就系爭7筆土地訂立土地買賣契約書，田圓公司與上訴人公司並於同年9月21日書立共同

01 購買同意書，嗣因田圓公司資金不夠，田圓公司將其一半之
02 購買權利及應給付仲介報酬之義務均由訴外人陳來春承受，
03 經三方同意後，由田圓公司於109年11月7日先解除原訂立之
04 不動產買賣合約欲改由陳來春承受，但上訴人公司表示要獨
05 立購買全部土地及負擔上開給付居間報酬義務，經三方於10
06 9年12月20日在被上訴人陳麗容之事務所合意全部買受權利
07 及承擔居間報酬之給付義務後，已由上訴人公司單獨買受系
08 爭7筆土地，並完成所有權移轉登記，惟上訴人公司於上開
09 土地買賣完成後，僅給付介紹費10萬元給陳麗容，其餘50萬
10 元介紹費竟拒不給付，被上訴人爰依居間之法律關係，請求
11 上訴人公司給付其餘之50萬元居間報酬，若法院認定上訴人
12 公司無庸負給付居間報酬時，則請求黃鈴惠負給付居間報酬
13 之責等語。並先位聲明請求：上訴人公司應給付陳紀懋、陳
14 麗容各25萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。
16 備位聲明請求：黃鈴惠應給付陳紀懋、陳麗容各25萬元，及
17 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
18 算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、上訴人公司則以：上訴人公司與被上訴人間並無何居間契約
20 存在，上訴人公司購買系爭7筆土地過程並未見過陳紀懋，
21 系爭7筆土地係上訴人公司向黃鈴惠之朋友即訴外人林招生
22 所經營之田圓公司購買2分之1應有部分，並由上訴人公司與
23 田圓公司簽立共同購買同意書，嗣後簽約當日才知悉田圓公
24 司欲將其權益移交給陳來春，黃鈴惠無從選擇乃給付現金30
25 0萬元給陳來春而由上訴人公司購買全部土地。簽約過程陳
26 麗容有告知黃鈴惠應給付之買賣總價應包含每坪2,000元之
27 仲介費，仲介費是100萬元，但並未告知黃鈴惠仲介費是要
28 付給何人。因上訴人公司是直接向田圓公司的林招生購買其
29 一半的權利，上訴人公司已將仲介費100萬元以公司支票交
30 付給林招生。被上訴人是將系爭7筆土地先介紹給田圓公司
31 實際負責人林招生購買，上訴人與被上訴人間並無任何直接

01 關係存在，被上訴人要求上訴人給付居間報酬，並無理由等
02 語，資為抗辯。黃鈴惠則以：被上訴人是將系爭7筆土地先
03 介紹給田圓公司實際負責人林招生購買，並非是黃鈴惠先行
04 購買，黃鈴惠與被上訴人並無任何契約存在，且黃鈴惠與田
05 圓公司是持分股東，本有優先購買權，彼此認識，更不需要
06 仲介，被上訴人並未提供服務，被上訴人請求其給付居間報
07 酬，並無理由等語，資為抗辯，並均聲明：被上訴人之訴駁
08 回。

09 三、原審依被上訴人先位之訴，為被上訴人全部勝訴之判決，並
10 依職權宣告假執行，上訴人公司不服，提起上訴，上訴意旨
11 除援引原審陳述外，另補充略以：(一)被上訴人於原審係主張
12 「經田圓公司實際負責人林招生同意給付居間報酬60萬元」
13 等語，即林招生亦自承：第一次有先下幹旋金，介紹土地買
14 賣有約定仲介費，我有同意支付60萬元仲介費等語。然原判
15 決竟謂：被上訴人主張渠等二人為田圓公司報告系爭7筆土
16 地訂約之機會及媒介訂約時，與田圓公司實際負責人林招生
17 有達成應該由買受人給付報酬60萬元之合意。顯然已逾被上
18 訴人主張之範圍，將被上訴人主張係田圓公司實際負責人林
19 招生同意給付居間報酬，曲解為與林招生有達成應該由買受
20 人給付報酬60萬元之合意云云，顯有將被上訴人所未主張之
21 利益歸諸被上訴人之違誤，有違民事訴訟法第388條之規
22 定。(二)上訴人公司一再否認與被上訴人間有所謂應給付60萬
23 元居間報酬之約定或合意，退言之，縱認田圓公司實際負責
24 人林招生與被上訴人間有所謂給付居間報酬60萬元之約定
25 (上訴人堅決係否認此事實)，其效力僅存在於被上訴人與
26 林招生間，與上訴人公司無關，不能謂林招生願給付居間報
27 酬，遽認應由上訴人公司負擔給付該居間報酬。何況，依原
28 判決所載證人林招生及陳來春之證述，充其量係在如何處理
29 林招生所應允被上訴人之居間報酬之負擔，並不能證明上訴
30 人公司與被上訴人間已成立由上訴人負擔居間報酬之給付合
31 意。(三)再退言之，若認證人林招生及陳來春之證言可信，則

01 給付該居間報酬為第三人即上訴人與原債務人林招生簽約應
02 負擔之債務，則依民法第301條之規定，非經債權人即被上
03 訴人之承認，即對被上訴人不生效力。而依證人林招生及陳
04 來春所證各節，並無從證明被上訴人對上訴人表示承認該債
05 務，則被上訴人何能因與林招生之約定而得向上訴人請求給
06 付居間報酬。(四)依證人林招生及陳來春之證述內容，從未見
07 陳紀懋現身，林招生與陳來春所述情節，亦僅藉陳麗容之代
08 書事務所為解約及簽約事宜，陳麗容並不因而成為上訴人與
09 林招生或陳來春簽約之當事人，則上訴人與陳麗容當不可能
10 成立給付居間報酬之合意，更不用說是與從未現身之陳紀懋
11 成立合意。(五)原判決既引用民法第271條而命上訴人負擔居
12 間報酬之義務，然上訴人已先給付陳麗容10萬元，陳麗容已
13 受領10萬元，自應從所得請求之金額中和除，原判決竟仍命
14 上訴人對陳麗容給付25萬元，顯已逾民法第271條所定其得
15 請求之金額。(六)被上訴人於原審經法官訊問：「居間仲介契
16 約成立在何人之間？」即答稱：「存在於原告二人與被告鈺
17 鈴實業有限公司之間」等語，顯見被上訴人主張前後不同，
18 又與實情不符。而黃鈴惠已抗辯買受系爭7筆土地之出資雖
19 以上訴人公司名義之支票支付，但上訴人公司與被上訴人並
20 無任何委託或買賣契約關係等語，惟被上訴人仍然聲明：
21 「先位請求被告鈺鈴實業有限公司給付。備位請求黃鈴惠個
22 人給付」等語，顯見被上訴人對請求之聲明猶豫不決，已
23 見其主張之心虛不實，而其所舉證據及證人並不能證明上訴
24 人應給付渠等所主張之居間報酬。(七)被上訴人於112年8月2
25 日準備程序時提出之LINE對話截圖係載明：我在簽永二街地
26 買賣同意書的時候已經告知林董要再另外支付500,000付給
27 你們的仲介費，秀珠也知道他也跟林董說林董當場是說OK。
28 這方面需要你跟林董講講一下。吹（催）一下等語。並無從
29 認黃鈴惠應允要給付被上訴人仲介費，與被上訴人在該紙截
30 圖所註載：黃鈴惠是知道且同意付50萬元的仲介費給陳麗容
31 云云有異。並於本院聲明：原判決廢棄。被上訴人於第一審

01 之訴駁回。被上訴人則補陳：依照被上訴人於112年8月2日
02 準備程序時提出之LINE對話截圖，足認黃鈴惠是知道且同意
03 付50萬元的仲介費給陳麗容等語。並聲明：(一)上訴駁回。(二)
04 備位之訴部分：黃鈴惠應給付陳紀懋、陳麗容各25萬元，及
05 均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
06 算之利息。備位被告則聲明：被上訴人備位之訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項：

08 (一)被上訴人陳紀懋及陳麗容於109年間有向訴外人田圓公司的
09 林招生報告系爭7筆土地之訂約機會及媒介訂約，林招生應
10 允給予被上訴人仲介費，上訴人公司於109年9月21日與田圓
11 公司簽立同意書同意要共同以總價42,130,000元購買上開土
12 地，有田圓公司與上訴人公司於109年9月21日所簽立之同意
13 書乙份附於調字卷第27頁可憑。

14 (二)上訴人公司與訴外人田圓公司（負責人林娃秀）代理人林招
15 生、柏楊公司、一德公司於109年11月7日有簽立如本院卷第
16 89頁之解除不動產買賣契約書（內容載明雙方於109年8月1
17 日就系爭7筆土地訂立之土地買賣契約書經雙方同意解
18 除）。

19 (三)備位被告黃鈴惠於109年12月21日有交付發票人鈺鈴公司，
20 面額3,588,000元之支票予訴外人陳來春及面額100萬元之支
21 票予訴外人林招生。

22 (四)上訴人公司於110年2月8日有與訴外人柏楊公司就683、68
23 4、688、683-1地號4筆土地簽訂如本院卷第79頁之增補契約
24 （載明雙方於109年11月7日訂立之不動產買賣契約書變更以
25 13,153,000元成交等語）。

26 (五)系爭7筆土地確已由上訴人公司為單一之買受人與柏楊公
27 司、一德公司簽立買賣契約，並已辦理所有權移轉登記為上
28 訴人公司單獨所有完畢。

29 (六)系爭7筆土地買賣完成後，備位被告黃鈴惠有以上訴人公司
30 名義給付陳麗容仲介費10萬元。

31 五、得心證之理由：

01 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
02 即為成立；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約
03 之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，
04 非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；又
05 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
06 酬；第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承
07 認，對於債權人不生效力。民法第153條第1項、第565條、
08 第568條第1項、第301條分別定有明文。

09 (二)經查，被上訴人於109年間有向田圓公司的林招生報告系爭7
10 筆土地之訂約機會及媒介訂約，林招生應允給予被上訴人仲
11 介費，上訴人公司於109年9月21日與田圓公司簽立同意書同
12 意要共同以總價42,130,000元購買上開土地，上訴人公司與
13 田圓公司代理人林招生、柏楊公司、一德公司於109年11月7
14 日有簽立解除不動產買賣契約書，內容載明雙方於109年8月
15 1日就系爭7筆土地訂立之土地買賣契約書經雙方同意解除。
16 上訴人公司於110年2月8日有與柏楊公司就683、684、688、
17 683-1地號4筆土地簽訂增補契約，載明雙方於109年11月7日
18 訂立之不動產買賣契約書變更以13,153,000元成交等語，又
19 系爭7筆土地確已由上訴人公司為單一之買受人與柏楊公
20 司、一德公司簽立買賣契約，並已辦理所有權移轉登記為上
21 訴人公司單獨所有完畢等情，業據被上訴人提出系爭7筆土
22 地登記第一類謄本、地籍異動索引、田圓公司與上訴人公司
23 同意書、上訴人公司與柏楊公司簽立之土地買賣契約書、解
24 除不動產買賣契約書等件為證，且為兩造所不爭執（不爭執
25 事項(一)、(二)、(四)、(五)），是上開事實，堪可認定。

26 (三)又被上訴人主張其等與林招生達成給付居間報酬60萬元之合
27 意，嗣由共同買受之上訴人公司同意承受一半給付居間報酬
28 之義務，其後田圓公司又將其一半之權利義務讓與陳來春承
29 受，再其後復經上開等人合意由上訴人公司全部承受單獨購
30 買系爭7筆土地，並承受（承擔）全部居間報酬之給付義
31 務，是上訴人公司應給付全部居間報酬60萬元予被上訴人等

01 語，則為上訴人公司所否認，並以前詞置辯，經查：

02 1.證人陳來春於原審結證稱：在109年10月7日之後田圓建設
03 與黃鈴惠有簽買賣合約，但田圓建設林招生有跟我說他與
04 黃鈴惠去買神榕段這筆地，但因為資金不夠，所以轉讓給
05 我，我就說好，並在000年00月間約黃鈴惠到陳代書事務
06 所接洽轉讓一事，黃鈴惠有表示說全部要購買，我們兩個
07 溝通後黃鈴惠說兩萬給我賺，全部由她買，之後有共同去
08 柏楊建設改合約，解除不動產買賣契約，由黃鈴惠購買，
09 之前在陳代書事務所講好全部由黃鈴惠購買，我的部分由
10 黃鈴惠以一坪補貼我2萬元，並有協商說我要出一半仲介
11 費30萬，然後賺2萬的房地合一稅也要算一半給黃鈴惠，
12 扣除仲介費還有兩稅合一費用後，黃鈴惠就開0000000元的
13 支票給我，就全部土地由黃鈴惠購買。我所稱之仲介費
14 是109年12間的時候，我、黃鈴惠、林招生、陳代書四個
15 人在陳代書事務所就講說仲介費60萬，我要支付一半30
16 萬。當初陳代書有說仲介費要60萬，林招生有說當時被上
17 訴人介紹來買這筆土地就是要給他60萬的仲介費，所以說
18 如果我有要買這筆地，就要支付仲介費，我有說好，之後
19 有跟黃鈴惠說我的仲介費就先放在她那邊，等她買賣完成
20 後再來支付等語（原審卷第65-66頁）；證人即田圓公司
21 實際負責人林招生於原審結證稱：被上訴人二人有介紹給
22 我公司買神榕段681地號等土地，第一次有先下斡旋金，
23 介紹土地買賣有約定仲介費，我有同意支付60萬元仲介
24 費。之後因為公司資金有問題，所以有找陳來春、黃鈴惠
25 及陳麗容共4人，我有說我錢不夠，要把我的份給別人，
26 之後黃鈴惠在場有說要一半，後來我的一半又轉給陳來
27 春，當時有說60萬元傭金要接手的人支付。後來陳來春有
28 同意要接我的一半，也有同意要支付一半的仲介費30萬
29 元，之後如何接手我則不清楚。據我所知後來陳來春的一
30 半也是由黃鈴惠接手，且陳來春也有把一半仲介費給黃鈴
31 惠，後來是上訴人公司接去，因為也有把我們公司的名義

01 改登記為上訴人公司的名義。在陳代書處談時，有說誰接
02 手就是要支付仲介費等語（原審卷第179頁）。

03 2.本院互核證人陳來春與林招生上開證言並無相悖之處，且
04 有證人陳來春所提出由上訴人公司當日開立之支票相佐
05 （原審卷第87頁），又上開二位證人之證言與系爭7筆土
06 地買賣契約先後簽立、解除及最後完成契約、所有權移轉
07 登記過程均相符，自堪認上訴人公司於承受系爭7筆土地
08 買受權利時，亦已有同意承擔上開仲介報酬之給付義務。

09 3.至上訴人公司辯稱居間報酬為第三人即上訴人與原債務人
10 林招生簽約應負擔之債務，則依民法第301條之規定，非
11 經債權人即被上訴人之承認，即對被上訴人不生效力，且
12 依證人林招生及陳來春之證述內容，從未見陳紀懋現身，
13 陳麗容之代書事務亦僅協助為解約及簽約事宜，陳麗容與
14 陳紀懋應非仲介契約之債權人云云，惟查，依證人林招生
15 之證言，系爭7筆土地係被上訴人二人介紹其購買等語
16 （原審卷第179頁），自堪認陳麗容與陳紀懋乃係共同居
17 間，且其二人就本件居間契約本可推由其中一人出面處理
18 即可，要不能僅以陳紀懋未參與洽談協商即謂陳紀懋非仲
19 介契約之債權人，又依證人陳來春與林招生上開證言，黃
20 鈴惠與林招生、陳來春在洽談承受系爭7筆土地買受權
21 利，以及由接手之人承擔上開居間報酬之給付義務時，陳
22 麗容亦在場，自堪認居間報酬之債權人業已承認由上訴人
23 公司承擔給付居間報酬之義務，是上訴人公司此部分之辯
24 詞，應無可採。

25 (四)上訴人公司另辯稱被上訴人於原審係主張「經田圓公司實際
26 負責人林招生同意給付居間報酬60萬元」等語，然原判決竟
27 謂：被上訴人主張渠等二人為田圓公司報告系爭7筆土地訂
28 約之機會及媒介訂約時，與田圓公司實際負責人林招生有達
29 成應該由買受人給付報酬60萬元之合意，顯有將被上訴人所
30 未主張之利益歸諸被上訴人之違誤，有違民事訴訟法第388
31 條之規定等語，惟查，被上訴人於原審第一次行言詞辯論時

01 即主張「60萬服務費應該都由（筆錄記載為「有」）被告負
02 擔」等語（原審卷第38頁），經核被上訴人於原審即已主張
03 上訴人公司或黃鈴惠應承擔林招生與被上訴人間之居間報酬
04 給付義務，則原審認定上訴人公司應承受（承擔）給付居間
05 費義務，尚難認有何違反民事訴訟法第388條規定之情形。

06 (五)再按居間人，以契約因其報告或成立者為限，得請求報酬，
07 民法第568條第1項定有明文，又依民法第570條規定可知報
08 酬之給付義務人通常為契約當事人，且由買受人給付仲介費
09 亦較符合社會慣例。再數人有同一債權，而其給付可分者，
10 除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分受之，此觀民
11 法第271條規定自明。查本件被上訴人二人為共同居間人，
12 業經認定如上，則被上訴人得請求之居間報酬即應由被上訴
13 人二人平均分受，又系爭7筆土地之買受人係上訴人公司，
14 並非黃鈴惠個人，應認黃鈴惠與被上訴人、田圓公司、陳來
15 春達成之承受買受系爭7筆土地權利及承擔給付60萬元仲介
16 費義務合意，均係基於上訴人公司之法定代理人身分所為，
17 是給付居間報酬義務人為上訴人公司，應可認定。而上訴人
18 公司僅給付居間報酬10萬元予陳麗容，尚有50萬元之居間報
19 酬債務尚未履行，雖陳麗容與陳紀懋為共同居間人，依上開
20 規定原應可各向上訴人公司請求給付30萬元報酬，然因陳麗
21 容與陳紀懋於原審為共同原告，並聲明請求上訴人公司應給
22 付陳紀懋、陳麗容各25萬元，自應認其二人已內部自行約定
23 陳麗容受領之10萬元仲介報酬由其二人各分受5萬元，爰於
24 原審乃請求上訴人公司應給付陳紀懋、陳麗容各25萬元，其
25 等之內部約定對上訴人公司並無不利之處，應從其約定。從
26 而，被上訴人依居間契約及債務承擔之法律關係，請求上訴
27 人公司給付被上訴人二人各25萬元，為有理由，應予准許。

28 六、綜上所述，本件被上訴人先位之訴基於居間契約及債務承擔
29 之法律關係，請求上訴人公司給付陳紀懋、陳麗容各25萬
30 元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年5月17日起至清償日
31 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原

審為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無
違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
由，應駁回上訴。又被上訴人先位之訴既有理由，本院即無
庸就備位聲明予以審酌，雖上訴人公司提起上訴，該備位之
訴因上訴不可分而一併移審，惟因被上訴人先位之訴為有理
由，自無庸就備位被告黃鈴惠為審理之必要，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，
併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
民事第二庭 審判長法官 張玉萱

法 官 陳品謙

法 官 林福來

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
書記官 鄭伊汝