

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1118號

原告 彩經開發有限公司

法定代理人 蔡明宗

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

陳思紐律師

陳妍蓁律師

蕭人豪律師

被告 全晟開發有限公司

法定代理人 郭炎林

訴訟代理人 方金寶律師

吳冠龍律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年7月18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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。原告起訴時其訴之聲明第一項為：
被告應給付原告新臺幣（下同）1,178,991元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（卷
第13頁）。嗣於民國113年1月5日具狀變更訴之聲明第一項
為：被告應給付原告2,750,978元，其中1,178,991元按起訴

01 狀繕本送達翌日起，其餘1,571,987元自民事擴張聲明狀繕
02 本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息
03 （見本院卷第113頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆
04 諸前開規定，應予准許。

05 二、原告起訴主張：

06 （一）原告係以不動產代銷、仲介經紀、仲介服務為業之公
07 司，有經濟部商工登記公示資料查詢服務可稽，原告之負
08 責人蔡明宗與被告公司之實際負責人郭明郎相識多年，被
09 告為出售如附表編號1.至11.所示之土地及建物（下稱系爭
10 不動產），委託原告尋覓、仲介適合的買家來買受，嗣原
11 告覓得訴外人泓溢國際貿易股份有限公司（下稱泓溢公
12 司）有意一併購買系爭不動產及其附近由訴外人立宏機械
13 有限公司（下稱立宏公司）所有如附表編號1.至3.、編號
14 12.至17.所示之土地及建物，幾經原告多次代為居中媒介、
15 協調，經買賣雙方就買賣條件達成合意後，原告遂於110
16 年3月2日邀約被告、立宏公司等與泓溢公司分別簽訂買賣
17 契約，其買賣價款各為74,856,550元、49,914,850元，有
18 不動產買賣契約書（原證2）可稽。而由買賣契約書明確
19 記載「經紀公司：彩經開發有限公司」，且經買賣雙方及
20 原告用印，顯見上開買賣契約之成立確係由原告媒介居間
21 促成。雖兩造因實際負責人間有多年舊識之交情，僅以口
22 頭達成居間之意思表示之合致，未簽訂書面之居間契約，
23 惟如前述，被告與訴外人泓溢公司係因原告媒介居間而簽
24 訂買賣契約，應認兩造間有居間契約關係存在，原告自得
25 依民法第568條第1項規定，向被告請求報酬。

26 （二）又被告當時委託原告尋覓、仲介買家買受被告之不動產
27 時，原告曾向被告表示以目前台灣仲介業之慣例，一般是
28 按買賣成交價向賣方收取4%、向買方收取1~2%之仲介報
29 酬，原告向被告收取之報酬會低於4%，被告當時並無反對
30 之意見，益徵被告對於原告將收取仲介報酬乙事知之甚
31 詳，並無異議，兩造對於居間報酬應有達成合意。查原告

01 整理為被告仲介居間提供哪些服務，發現原告介紹被告向
02 全元開發公司購買臺南市官田區南廂段土地時，被告表示
03 欲建廠房與土地一併出售，原告遂依被告需求規劃土地分
04 割，並商請當時土地所有權人全元開發公司依原告規劃來
05 分割土地再出售給被告，待被告取得欲購買之系爭土地平
06 面圖，口頭表示要委託原告出售土地及日後廠房，於109
07 年2月10日被告即由郭明郎代理，與原告成立居間契約並
08 約定各期款項；原告尚且協助被告取得共有土地379-26、
09 379-27、379-29地號土地共有人之使用同意書以利取得附
10 表編號8.-11.建物之建築執照；且自成立居間契約以來，
11 原告為尋覓、仲介適合的買家來買受，以及後續買賣契約
12 簽訂、履行，付出勞務、時間；被告與訴外人泓溢公司成
13 立系爭不動產買賣契約後，原告仍協助處理訴外人泓溢公
14 司貸款問題、尚未給付之買賣價金、營業稅款，及被告之
15 實際負責人郭明郎不願配合交付被告登記事項卡、抄錄正
16 本等事宜。由此可見，自居間契約成立前，系爭土地取得
17 共有人土地使用同意書以利取得建築執照，居間契約成立
18 後，系爭不動產買賣契約履約困難之解決，原告提供一系
19 列完整服務，原告請求按買賣成交價74,856,550元，向被
20 告收取3.5%加計營業稅5%，即2,750,978元之居間報酬，
21 合於兩造之約定，自屬有理由。

22 (三) 退步言，縱因兩造未訂立書面之居間契約，無法認定兩造
23 就居間報酬有達成合意，但揆諸首揭民法第566條規定，
24 居間契約依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介
25 者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付
26 之；無價目表者，按照習慣給付。以原告公司之所營事業
27 包括不動產仲介經紀，有前揭經濟部商工登記公示資料查
28 詢服務可憑，原告既以不動產仲介經紀為業，自屬非受報
29 酬即不為媒介者，自應視為被告允與報酬。復按「經紀業
30 或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務
31 者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報

酬標準計收。」不動產經紀業管理條例第19條第1項定有明文。內政部89年7月19日以台（89）內中地字第8979517號函修正公布『不動產仲介經紀業報酬計收標準規定』（原證5）第一條亦有規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。」經查，原告係按系爭不動產實際成交價向買方收取1.5%加計營業稅5%之居間報酬，是以，原告以實際成交價之3.5%加計營業稅5%，請求賣方即被告給付居間報酬2,750,978元，亦合於前揭不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，原告之主張應有理由。然被告卻因買方之貸款時間有拖延，即藉故不願給付居間報酬給原告，實屬無理，爰此，原告不得不提起本件訴訟。

（四）聲明：

1.被告應給付原告2,750,978元，其中1,178,991元按起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,571,987元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

（一）按居間者，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，民法第153條、第565條定有明文；另契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決參照）。次按，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上字第2320號判決參照）。是以，當事人

一造主張之契約內容或標的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或標的達成意思表示一致而成立契約乙節負舉證之責，如其不能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。又，居間契約之基本要素，除有委託標的物外，至少應包含委託期間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要事項，且雙方當事人就上開契約必要之點須意思表示一致，方可成立。本件原告主張與被告間有成立居間契約並約定居間報酬云云，原告既為主張權利之人，自應先就兩造間存有居間契約並約定報酬一事負舉證責任。

（二）按兩造間並不存在居間契約，更無約定居間報酬。事實上，訴外人立宏公司及被告先前委由郭明郎（按僅為被告公司之股東，與被告負責人郭炎林為兄弟關係，並非原告所稱實際負責人云云）之營造廠於臺南市官田區南廊段379-16、379-17、379-21、379-22、379-32、379-33、379-34、379-35地號土地上興建共8間建物，立宏公司之4間建物（門牌號碼為臺南市○○區○○里○○街00號、20號、22號、26號）於109年5月18日完成第一次所有權登記，被告之4間建物（門牌號碼為臺南市○○區○○里○○街00號、17號、19號、21號）則於109年12月1日完成第一次所有權登記。原告前於109年間早已就立宏公司所有坐落於臺南市官田區南廊段379-17、379-26、379-27、379-29地號土地及其上門牌號碼為瑞昌街22號建物，媒介立宏公司與泓溢公司成立不動產買賣契約書（卷第77至82頁），故原告與泓溢公司彼此間早有認識及合作，此亦有泓溢公司負責人吳思緯證述「（被告訴訟代理人：109年泓溢公司和立宏公司購買不動產時，彩經公司就有幫忙不動產買賣事宜？）證人對，沒錯。」（卷第262、263頁）可稽。嗣於110年間，因泓溢公司有意再次購買立宏公司所有坐落於臺南市官田區南廊段379-16、379-32、379-33、379-26、379-27、397-29地號土地及其上門牌號碼為

01 瑞昌街18、20、26號建物，而立宏公司所有上開不動產與
02 被告所有坐落於臺南市官田區南廂段379-21、379-22、
03 379-34、379-35、379-26、397-27、379-29地號土地及其
04 上門牌號碼為瑞昌街15、17、19、21號建物為相鄰不動
05 產，故泓溢公司有意一併向立宏公司及被告購買上開全部
06 不動產，遂由泓溢公司委託暨授權原告向被告提出購買不
07 動產之要約，此有原告與泓溢公司於110年1月12日簽署之
08 「不動產買賣方委託確認書」（卷第83頁）可證。經被
09 告同意出售所有之上開不動產後，泓溢公司與被告公司即
10 於110年3月2日簽署被證3之不動產買賣契約書。因此，原
11 告係受泓溢公司委託暨授權而向被告接洽購買不動產，並
12 非由被告委託或授權原告，縱假若有所謂媒介居間契約的
13 話，亦係存在於原告與泓溢公司間，與被告無關。

14 （三）泓溢公司與被告確實於110年3月2日簽署不動產買賣契約
15 書，惟雙方簽署之契約書乃被證3版本，並非原證2版本，
16 又，經被告與張新和地政士確認其所留存之不動產買賣契
17 約書內容（卷第197至204頁），亦與被證3相符，而與原
18 證2不符。因此，被告否認原證2形式上真正。更何況，由
19 吳思緯證述「（被告訴訟代理人：所以這份原證2合約，
20 是因為泓溢公司要申請貸款才重新簽的？）證人：恩。應
21 該是這樣講，我們送到陽信，他們審核時發現時間點太近
22 了，才需要去修改。」（卷第265頁），可知原證2乃原
23 告與泓溢公司因泓溢公司貸款事宜，為應付陽信銀行而製
24 作，並非兩造間實際進行買賣之不動產買賣契約。

25 （四）綜上，兩造既不存在任何居間契約，原告請求被告給付居
26 間報酬云云，即屬無據，並無理由。原告雖主張得依民法
27 第566條規定請求給付居間報酬云云，惟查，民法第566條
28 第1項係居間契約之報酬擬制規定，並非獨立於居間契約
29 外之獨立請求權，且該規定旨在說明居間契約為有償契
30 約，雙方縱未為報酬之約定，居間人仍可請求報酬之給付
31 ，其仍應以兩造間已成立居間契約為前提，尚非得以之推

01 論居間包括未事先訂立居間契約之情形。原告迄今仍未證
02 明兩造間有就居間契約必要之點意思表示互相一致，而有
03 成立居間契約之合意，則原告依民法第566條、第568條規
04 定請求居間報酬云云，自屬無據，不應准許。退萬步言，
05 若法院仍認為兩造間有居間契約存在的話，然原告自陳其
06 居間契約服務範圍包含協助處理後續給付買賣價金問題，
07 然事實上泓溢公司多次遲延給付買賣價金，並未依約給付
08 建物營業稅，導致被告最終只能自行對泓溢公司提起訴訟
09 請求給付建物營業稅，並於訴訟中與泓溢公司達成和解後
10 才解決爭議，顯見原告亦未履行其自陳所謂居間契約服務
11 內容，自不得請求給付所謂居間報酬，甚至亦應依民法第
12 572條規定酌減。更何況，原告向立宏公司收取之居間報
13 酬亦僅為按1.5%計算（卷第41頁），而原告並未證明本件
14 其所提供之服務有何大幅優於提供予立宏公司之情形，
15 則其請求按3.5%計算云云，並不合理，亦無理由。

16 （五）聲明：

- 17 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 18 2.訴訟費用由原告負擔。
- 19 3.若受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行

20 四、兩造不爭執及爭執事項：

21 （一）兩造不爭執事項：

- 22 1.訴外人泓溢公司於110年3月2日向訴外人立宏公司購買如
23 附表編號 1.至 3.、12.至17.土地建物，總價款49,914,850
24 元，及向被告購買附表編號 1.至11.土地建物（即系爭不動
25 產），總價款74,856,550元（下稱系爭買賣契約）。
- 26 2.原告與立宏公司於111年3月31日簽署不動產仲介買賣結案
27 確認書（原證4）。
- 28 3.原告與泓溢公司於110年1月12日就購買被告所有系爭不動
29 產簽署不動產買賣買方委託確認書（被證2）。

30 （二）爭執事項：

- 31 1.原告主張，兩造間有居間契約存在，被告因原告之居中媒

介協調，於110年3月2日與訴外人宏溢公司就系爭不動產
簽訂系爭買賣契約，是否屬實？

2.原告依據兩造間之居間契約，請求被告給付按系爭買賣契約
價款74,856,550元之3.5%加計營業稅5%後，給付服務報酬
2,750,978元，是否有理由？

3.原告主張，如無法認定兩造就居間報酬有達成合意，原告
依民法第566條規定，請求被告給付服務報酬2,750,978
元，是否有理由？

五、得心證之理由：

（一）原告主張，兩造間有居間契約存在，被告因原告之居中媒
介協調，於110年3月2日與訴外人宏溢公司就系爭不動產
簽訂系爭買賣契約，是否屬實？經查：

1.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，民法第565條定
有明文。此居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居
間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，固不以於訂約
時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約
之機會為已足（最高法院52年台上字第2675號民事裁判要
旨參照），惟不論媒介居間或報告居間，均須當事人間就
該等契約要件已為合意始能成立生效。居間契約為諾成契
約，其成立之方式法無特別規定，應依民法第153條之規
定，須經當事人意思之合致，始能成立。次按當事人主張
有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有
規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第
277條亦規定甚明。本件原告主張兩造間有居間契約存
在，然為被告所否認，則原告對此有利於己之事實，應負
舉證之責。

2.原告主張：原告於110年3月2日邀約被告、立宏公司與宏
溢公司分別訂立買賣契約，買賣價款各為74,856,550元、
49,914,850元，並簽署原證2不動產買賣契約書（卷第23-
38頁）。而由買賣契約書明確記載「經紀公司：彩經開發

有限公司」，且經買賣雙方及原告用印，顯見上開買賣契約之成立確係由原告媒介居間促成等語。經查：

(1)原告提出之原證2不動產買賣契約書，為買受人宏溢公司分別向訴外人立宏公司、被告購買附表所示之系爭不動產，簽名欄位除了買方、賣方外，另有「經紀公司：彩經開發有限公司」（卷第29、37頁）並蓋用印文可稽。雖被告否認原證2不動產買賣契約書之真正，另提出被證3不動產買賣契約書在卷（卷第189-196頁），惟被證3不動產買賣契約書之簽名欄位，同樣有「經紀公司：彩經開發有限公司」及用印（卷第195頁）。查證人即宏溢公司負責人吳思緯，曾參與上開二份契約之簽署，到庭證稱：「（問：這份原證2合約，是因為宏溢公司要申請貸款才重新簽的？）恩。應該是這樣講，我們送到陽信，他們審核時發現時間點太近了，才需要去修改。…（問：剛才證人稱郭明郎知道且同意要重簽合約，是何人要跟你說的？）彩經那邊跟我告知的。（問：有向郭明郎求證？）沒有，我沒有他的電話。」等語（卷第265、255頁）。由此可知被告與宏溢公司簽署被證3契約後，因貸款申請之原因又簽署原證2契約書，持以向陽信商業銀行貸款。雖被告否認原證2形式上真正，惟原證2與被證3不動產買賣契約書，係在履約過程中先後簽訂，已由吳思緯證述如前，就系爭不動產之標的、買賣價金均屬相同，僅付款之細節有所差異，此有被告提出之差異表可按（卷第289、290頁），而兩份契約書中公司大章、負責人小章，以肉眼比對均屬相同，原告主張及證人吳思緯證稱原證2是為了要貸款而簽訂應可採信，原證2形式上為真正，被告否認原證2契約書形式上真正應無足採。

(2)查原證2、被證3不動產買賣契約書上之簽名欄位，均有「經紀公司：彩經開發有限公司」之文字及用印，此有該契約可按（卷第29、37、195頁）。然原告以「經紀

公司」自居，究竟是與買賣那一方成立居間契約？由原證2、被證3之不動產買賣契約書形式上無從判斷。但由原告與立宏公司於111年3月31日簽署不動產仲介買賣結案確認書（原證4，卷第41-43頁）、原告與泓溢公司於110年1月12日就購買被告所有系爭不動產簽署不動產買賣買方委託確認書（被證2，卷第83、84頁），嗣後泓溢公司支付原告系爭不動產仲介費，有帳款支付明細照會單在卷可憑（見本院卷第407頁），訴外人泓溢公司、立宏公司均與原告成立不動產經紀契約，以此佐證，原告在原證2、被證3不動產買賣契約書中簽名欄位，記載為「經紀公司：彩經開發有限公司」並用印，僅在表示其為泓溢公司、立宏公司之不動產經紀，此由泓溢公司與立宏公司之不動產買賣契約書，同樣有該記載可知（卷第29頁），因該契約與被告無關，但同樣有該記載，故該「經紀公司：彩經開發有限公司」之文字及用印，尚不足以認定原告與被告公司亦有居間契約存在。

- (3)再查證人即買方泓溢公司負責人吳思緯到庭證稱：「（問：該買賣契約上有寫到『經紀公司：彩經開發有限公司』，特別記載這個是何意？）簽合約時這個有在上面，但我不知道他代表什麼意思，我一開始不是要買瑞昌街的，一開始是設定目標在官田工業區裡面，我們是去官田工業區尋找適合我們工廠看要承租或購買，然後我們有看到像是仲介那種大型的廣告，看到有全新的廠房要出售，打電話過去聯絡才知道是彩經公司他們，彩經才跟我們接洽，我才了解他們屬於仲介，我一開始不認識他們。（問：是否知道經公司與全晟公司間的關係？是否有仲介契約？）我們跟彩經接洽完後，我們才知道他們是在幫全晟他們售賣廠房，他們跟全晟有無契約我不知道，但我們談的當下是他們在負責的。」等語（本院卷第254頁）。依吳思緯之證詞，其

01 雖注意到買賣契約上有「經紀公司：彩經開發有限公
02 司」文字記載，但並不了解兩造間是否有居間契約存
03 在，是證人吳思緯之證詞亦不能證明兩造間有居間契約
04 存在。

05 3.原告主張被告實際負責人郭明郎於109年2月10日代表被告
06 公司與原告成立居間契約，早於109年6月3將建築物平面
07 圖（原證6）交付予原告法定代理人，原告為銷售系爭不
08 動產於109年8月10日製作完成銷售圖檔(PDF檔，原證
09 7)，被告之助理兼會計余小姐於109年6月22日傳LINE訊
10 息給原告法定代理人蔡明宗「官田立宏4戶遙控鎖在公司
11 可以來拿了喔！」，被告之系爭建物鑰匙亦在原告持有
12 中，後被告於109年9月24日將全套正式申請取得之建築圖
13 說傳給原告法定代理人(原證8)，由此可推論兩造間有居
14 間契約關係云云。然查：原告為不動產代銷、仲介經紀、
15 仲介服務為業之公司，其為服務其客戶，了解系爭不動產
16 之詳情，因而向被告索要原證6建物平面圖、原證8建築圖
17 及系爭建物之鑰匙帶看，被告縱使提供，但不足證明被告
18 有委託原告銷售之合意。原告雖主張其製作原證7之銷售
19 圖檔以銷售系爭不動產，但該圖檔為原告片面製作，無證
20 據證明經過被告之同意，且為履行居間契約而製作，不足
21 以證明兩造間有成立居間關係。

22 4.原告又主張，兩造成立居間契約契約，原告為尋覓、仲介
23 適合的買家來買受以及後續買賣契約簽訂、履行，付出勞
24 務、付出勞務，包括刊登廣告、帶看系爭不動產、製作銷
25 售圖檔、磋商買賣價格及價款分配、聯繫買賣簽約、聯繫
26 處理後續給付買賣價金之各種問題等語。經查：

27 (1)原告刊登廣告、帶看系爭不動產、製作銷售圖檔，均無
28 證據可資證明係為了兩造間居間契約存在而為之，亦有
29 可能係基於其他之緣故。查原告知悉被告有系爭不動產
30 要出售，遂自行刊登廣告、帶看系爭不動產、製作銷售
31 圖檔，以吸引買方向被告購買，並藉此與買方成立居間

01 契約，賺取仲介費，此由泓溢公司負責人吳思緯，即是
02 看到原告刊登之廣告，先看中立宏公司出賣之不動產，
03 後再看中被告之系爭不動產，然後一併購買，事後泓溢
04 公司支付仲介費給原告一節可知。原告刊登廣告等行為
05 尚不足以證明兩造間有居間契約之合意。

06 (2)原告又主張，其基於兩造間之居間契約，磋商買賣價格
07 及價款分配、聯繫買賣簽約、聯繫處理後續給付買賣價
08 金之各種問題，並提出原告與代書張新和之LINE對話截
09 圖（證13、14）、原告與熊南彰律師LINE對話截圖（證
10 15）、被告與泓溢公司簽署不動產買賣合約書（原證
11 2）、付款明細表（原證16）、郭明郎與原告之對話
12 （原證9）、被告傳請款單給原告（原證17）、泓溢公
13 司之承諾書（原證18）為證。然查，原告於附表之買賣
14 契約中，同時為出賣人立宏公司、買受人泓溢公司之仲
15 介，原告為上開行為不過是為了履行其與立宏公司、泓
16 溢公司之不動產經紀契約。原告主張其為上開行為係因
17 兩造間之居間契約，並無證據可資證明。原告據此主張
18 兩造間有居間契約存在亦無理由。

19 5.綜上所述，原告所提上開證據均不足以證明兩造間就系爭
20 不動產，有居間契約之合意，原告主張兩造間有居間契約
21 存，尚難認為真實。

22 (二)原告依據兩造間之居間契約，請求被告給付按系爭買賣契
23 約價款74,856,550元之3.5%加計營業稅5%後，給付服務報
24 酬2,750,978元，是否有理由？經查：

25 1.按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
26 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」、「居間
27 人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
28 酬。」，民法第565條、第568條第1項定有明文。

29 2.兩造間並無居間契約存在，已由本院認定如前。從而，原
30 告依居間契約請被告給付服務報酬2,750,978元為無理
31 由。

01 (三) 原告主張，如無法認定兩造就居間報酬有達成合意，原告
02 依民法第566條之規定，請求被告給付服務報酬2,750,978
03 元，是否有理由？經查：

04 1. 「如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視
05 為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無
06 價目表者，按照習慣給付。」民法第566條定有明文。

07 2. 按民法第566條第1項之立法理由「謹按居間之報酬，依第
08 565條之規定，固以約定為原則，然有時雖未約定，而依
09 其情形，有非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，應視
10 委託人為默認給與報酬，以保護居間人之利益。此第一項
11 所由設也。」可知，民法第566條第1項係居間契約之報酬
12 擬制規定，並非獨立於居間契約外之獨立請求權，是原告
13 援引該條規定請求被告給付居間報酬，仍應以兩造間已成
14 立居間契約為前提。兩造間並無居間契約存在，已由本院
15 認定如前。從而，原告依民法第566條之規定，請求被告
16 給付服務報酬2,750,978元為無理由。

17 六、綜上所述，原告未舉證證明兩造間就系爭不動產成立居間契
18 約，不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。原
19 告主張依據民法第566條、第568條第1項之規定，請求被告
20 給付原告2,750,978元，其中1,178,991元按起訴狀繕本送達
21 翌日起，其餘1,571,987元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日
22 起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無
23 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
24 所附麗，併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
26 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
29 民事第一庭 法 官 張麗娟

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

03 書 記 官 高培馨

04

附表				
編號	類別	地號/門牌號碼	原所有權人及權利範圍	
			全晟公司	立宏公司
1.	土地	官田區南廂段379-26地號	12492/100000	8289/100000
2.	土地	官田區南廂段379-27地號	12492/100000	8289/100000
3.	土地	官田區南廂段379-29地號	12492/100000	8289/100000
4.	土地	官田區南廂段379-21地號	1/1	—
5.	土地	官田區南廂段379-22地號	1/1	—
6.	土地	官田區南廂段379-34地號	1/1	—
7.	土地	官田區南廂段379-35地號	1/1	—
8.	建物	官田區南廂里瑞昌街15號	1/1	—
9.	建物	官田區南廂里瑞昌街17號	1/1	—
10.	建物	官田區南廂里瑞昌街19號	1/1	—
11.	建物	官田區南廂里瑞昌街21號	1/1	—
12.	土地	官田區南廂段379-16地號	—	1/1
13.	土地	官田區南廂段379-32地號	—	1/1
14.	土地	官田區南廂段379-33地號	—	1/1
15.	建物	官田區南廂里瑞昌街18號	—	1/1
16.	建物	官田區南廂里瑞昌街20號	—	1/1
17.	建物	官田區南廂里瑞昌街26號	—	1/1