

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第354號

原告 李忠貴即南北不動產仲介經紀

訴訟代理人 王進輝律師

被告 飛鴻文化股份有限公司

法定代理人 范國平

訴訟代理人 曾靖雯律師

李育禹律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年8月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告李忠貴即南北不動產仲介經紀之受僱人郭泳成，於民國110年間與被告公司法定代理人之子范剛覺接洽，並表示被告欲購買土地興建廠房，或直接購買適合之土地及廠房，請原告幫忙尋找適合之物件。郭泳成陸續介紹10幾筆土地，其中4筆土地，被告有意願看現場，但因買賣雙方出價差距過大，或土地地形不合適，未能成交，最後原告提供位在臺南市○○區○○段0000地號土地予范剛覺，並有如附表所示之接洽情形，被告因此獲取臺南市○○區○○段00000000○0000○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）所有權人之諸多資料。詎料被告事後未透過仲介程序由原告斡旋，私自接觸系爭土地所有權人，進而簽訂買賣契約，系爭土地於111年10月31日以買賣為原因移轉登記為被告公司所有。被告此舉顯係為規避支付仲介費，有違誠信原則。兩造雖未簽訂居間之書面契約，惟居間契約不以書面為必要，亦得默示成立。被告就系爭土地所成立之買賣契約既經郭泳成提供

01 相關資訊而成交，且原告為專業仲介商號，顯非受報酬，即
02 不為媒介。依系爭土地實價登錄資料記載，被告取得土地之
03 價金為新臺幣（下同）232,785,000元。爰依民法第566條第
04 1項、第568條第1項規定，請求被告給付原告按上開買賣價
05 金百分之2計算之買方仲介佣金4,655,700元等語。並聲明：
06 被告應給付原告4,655,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起
07 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，
08 請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)原告為不動產經紀公司，倘原告受被告委託購買系爭土地，
11 應依不動產經紀業管理條例第22條第1項之規定，簽訂不動
12 產承購要約書，並由經紀人簽章；然兩造並未簽立任何契約
13 或文件，就不動產居間契約之基本要素，即委託期間、委託
14 購買價格、服務報酬等事項，復均未有約定，難認兩造間已
15 有成立不動產居間契約。另被告否認郭泳成為原告之受僱人
16 ，亦否認兩造間有成立默示居間契約。再者，居間可分為報
17 告居間與訂約媒介居間，原告未說明所成立者為何種居間契
18 約，原告應就兩造間有何默示成立居間契約之事實，及系爭
19 土地買賣契約係因原告而成立等節，負舉證責任。范剛覺早
20 由其他仲介處得知系爭土地地主有意出售之訊息，郭泳成甚
21 至是經由范剛覺告知始知悉系爭土地，郭泳成未曾帶看系爭
22 土地，遑論代理被告與地主接洽或磋商，被告始終都是委託
23 第三人居間買入系爭土地，亦已如實給付第三人居間報酬，
24 且自111年1月25日至同年7月13日長達半年期間，郭泳成皆
25 未與范剛覺聯繫關於系爭土地之事宜，亦是范剛覺主動與郭
26 泳成分享買賣成交乙事，原告請求居間報酬顯屬無據。

27 (二)原告僅係提供土地謄本等公開資訊予范剛覺，而此類資訊不
28 論何人，均可自行前往地政事務所輕易查得，原告提供謄本
29 之行為，實係身為不動產仲介業者之為尋覓潛在客戶、促成
30 交易，為己身利益所提供予潛在買方之服務，為仲介業開發
31 客戶之常態方法，尚難以此即認潛在買方即被告與原告已有

01 居間之合意。郭泳成所為聯絡或服務客戶行為，至多僅能認
02 為係原告欲使被告與之訂立委託買賣契約前所為之要約引
03 誘，不能僅因郭泳成曾提供些微土地之相關資訊，即認被告
04 有明示或默示允諾給予原告居間報酬之意思表示。縱認兩造
05 間有成立居間契約，原告得向被告請求居間報酬，惟原告所
06 為之服務程度甚低，其請求金額過鉅，應予以酌減等語，資
07 為抗辯。

08 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決
09 ，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項為：

11 (一)原告南北不動產仲介經紀為獨資商號，李忠貴為負責人。

12 (二)110年間，郭泳成曾前往被告公司接洽土地仲介事宜，由范
13 剛覺與郭泳成接洽。

14 (三)被告對范剛覺與郭泳成間有如原證五（整理如附表）所示之
15 對話內容不爭執。

16 (四)被告於111年10月31日以買賣為原因受移轉登記系爭土地。
17 依據實價登錄資料記載，買賣價格為232,785,000元。

18 四、得心證之理由：

19 (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
20 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬
21 ，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬
22 額者，按照價目表所定給付之；無價目表者，按照習慣給付
23 。居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬
24 ，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。是
25 民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之
26 報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂
27 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
28 之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成
29 立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居
30 間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之
31 支付。而媒介居間，以契約因其媒介而成立時為限，始得請

01 求報酬。再按契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一
02 致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自
03 不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決要
04 旨參照）。故居間契約之基本要素，除有委託標的物外，至
05 少應包含委託期間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要
06 事項，且就上開契約要素雙方當事人之意思表示一致，方可
07 成立。又居間契約為諾成契約，其成立之方式法無特別規定
08 ，應依民法第153條之規定，須經當事人意思之合致，始能
09 成立。而當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示
10 ，契約即為成立。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉
11 動或其他情事，足以間接推知其效果意思而言。再按當事人
12 主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟
13 法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應先由
14 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
15 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
16 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上
17 字第2320號判決要旨參照）。

18 (二)原告主張郭泳成為其受僱人等語，業據提出在職證明書、承
19 攬工作約定書為證（本院卷第167-169頁），被告雖否認郭
20 泳成與原告間有實質僱傭關係存在，惟被告未就此提出任何
21 證據以實其說，尚難認被告空言抗辯為有理由。

22 (三)原告復主張其受僱人郭泳成代表原告與被告間成立默示居間
23 契約，為被告所否認，並以前詞置辯，依前開條文及判決意
24 旨，自應由原告就其曾為被告報告購買系爭土地之訂約機會
25 或為訂約之媒介，兩造間就系爭土地之買受確有成立居間契
26 約等情負舉證責任。經查：

27 1.依不動產經紀業管理條例第22條規定，當事人在委託不動
28 產經紀業為不動產買賣時，於賣方應出具不動產出售委託
29 契約書，買方出具不動產承購要約書，並由不動產經紀業
30 指派經紀人簽章。上述規定雖未使該等契約成為要式契約
31 ，然經紀業或經紀人員違反時，應依同條例處罰鍰、受懲

01 戒。原告既為不動產經紀公司，如受他人委託購買系爭土
02 地，尤其本件系爭土地價值逾2億，以原告所提方式計算
03 仲介費為400餘萬元，報酬金額頗豐，衡情當會依前揭
04 規定簽訂不動產承購要約書，並由經紀人簽章，方能確認
05 有委託承購契約存在，原告為專業仲介業者，顯知前開規
06 定，並已製有定型化之不動產買賣意願書（本院卷第83頁
07 ），其上詳載雙方權利義務之內容，兩造簽立書面契約絕
08 非難事，倘原告確有非受報酬即不為媒介訂約之意思，理
09 應事先告知被告使其充分了解及評估其購地成本支出，始
10 符合誠信原則。兩造於此鉅額案件中未簽訂書面契約，與
11 一般常情有違，兩造間是否確有居間契約，已非無疑。

12 2.原告主張兩造間成立默示居間契約，固提出郭泳成與范剛
13 覺間如附表所示之LINE對話紀錄為證（本院卷第45-73頁
14 ），惟細譯上開對話紀錄，雙方雖曾談論過系爭土地，郭
15 泳成亦曾提供地籍圖謄本及系爭土地相關資料，然縱原告
16 曾就系爭土地回答范剛覺相關問題，或提供范剛覺系爭土
17 地之相關資料，然此乃係原告身為專業不動產經紀業者，
18 為爭取締結居間契約之準備行為或服務行為，充其量僅能
19 視為促進居間契約成立之要約引誘，無法以此逕認兩造間
20 已成立居間契約。再者，對話紀錄中並未論及委託期間、
21 服務報酬金額或其他任何關於居間契約內容之約定，亦未
22 有原告提供物件資料後，范剛覺或被告即負有給付報酬或
23 即須簽訂居間契約之約定，尚難僅以郭泳成於對話中有提
24 及系爭土地及提供系爭土地資料，遽認兩造間已成立默示
25 居間契約。

26 3.原告雖主張兩造間之仲介報酬計算方式，應依原告價目表
27 按買賣成交價之百分之2計算，並提出原告之買方給付
28 服務費承諾書為證（本院卷第85、227頁）；惟觀諸原告
29 提出之買方給付服務費承諾書之格式記載，居間契約雙方
30 得約定服務報酬為買賣總價款百分之__之服務報酬，可見
31 此服務報酬之約定顯屬居間契約之重要事項，兩造既未簽

立買方給付服務費承諾書，亦未約定服務報酬之比例，且依郭泳成與范剛覺間之LINE對話紀錄及如附表所示之接洽情形觀之，亦無法從上開對話紀錄或雙方接洽情形等情事，得以間接推知范剛覺個人或被告願依原告價目表或一般居間報酬標準給付郭泳成或原告居間報酬。因此，實難認兩造已就居間契約之要素達成共識或默示的意思表示合致而成立居間契約。

4. 況依原告主張如附表所示之接洽情形，原告於111年1月25日表示要與被告討論貸款成數之問題後，111年7月12日始再就系爭土地與被告有所聯絡，中間間隔約半年郭泳成就系爭土地則無任何接洽范剛覺或被告之行為，原告復就郭泳成並未帶看系爭土地並不爭執（本院卷第157頁），且原告就系爭土地買賣之磋商、協調、買賣雙方議定價金及進行買賣契約簽訂事宜、銀行貸款、協助處理過戶、繳納稅金及點交事宜等重要事項，均未參與付出勞務，在在難認原告所提供之服務為被告取得系爭土地所有權之媒介。

五、綜上所述，依原告提出之證據，難認兩造間已默示成立居間契約，且原告提供之服務行為亦難認為被告取得系爭土地所有權之媒介。原告依民法第566條第1項、第568條第1項規定，請求被告給付4,655,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

六、原告固聲請傳喚郭泳成到庭作證，以證明郭泳成曾提供底價給范剛覺（本院卷第252頁）；惟查，縱郭泳成曾提供系爭土地底價資訊予范剛覺，至多亦僅屬提供相關資訊之居間契約要約引誘行為，尚無法證明兩造因此成立居間契約，且上開資訊之提供與被告取得系爭土地間，亦無相當因果關係，因此，自難認有傳訊郭泳成之必要。原告上開調查證據之聲請，尚無必要。又本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果已不生影響，爰不一一

詳為論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 9 月 6 日

民事第四庭 法官 張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 9 月 6 日

書記官 陳雅婷

附表：

編號	日期	兩造訊息內容及接洽情形
1	110年12月15日	范剛覺：「太子路1818坪那塊多少可成交？土地有什麼問題嗎？」 郭泳成提供土地謄本及國有地謄本。 （本院卷第45-47頁）
2	110年12月16日	范剛覺：「4003-1、4004、4005、4006都是丁建嗎？」 郭泳成：「對丁建」 范剛覺：「有這4筆地號資料嗎？」 郭泳成提供系爭土地資料及丁種建築資料。 （本院卷第49-51頁）
3	110年12月20日	郭泳成：「有要去看1818坪工業地鄰地的農地嗎？」 范剛覺：「這2天忙，星期三以後再說」 郭泳成：「ok，謝謝您」 （本院卷第53頁）
4	110年12月22日	范剛覺電詢系爭土地，郭泳成隨後把資料發給范剛覺 （本院卷第55頁）
5	110年12月23日	范剛覺詢問「1818那一塊指定建築線，有沒有問題？」 郭泳成確認後隨即以電話告知范剛覺。 （本院卷第55頁）

6	110年12月28日	范剛覺要求提供系爭土地地主身分證字號及貸款事宜，郭泳成以電話詢問范剛覺購買系爭土地之銀行貸款事宜。 (本院卷第57頁)
7	111年1月5日	范剛覺：「銀行那還有一些問題，等都確認再說」 郭泳成：「了解，謝謝您」 (本院卷第59頁)
8	111年1月13日	郭泳成：「了解，謝謝您，不知道太子路1818坪工業地銀行那裡有回消息了嗎？」 范剛覺：「目前放款成數太低，我還在找」 郭泳成：「要我問別家銀行看看嗎？」 范剛覺：「不用，謝謝」 (本院卷第61頁)
9	111年1月25日	郭泳成：「范董：這幾天看您何時有空，要 和您討論銀行貸款的事情（銀行經理有回不 錯的消息）」 范剛覺：「價格算過超過公司可以負擔，還 款能力不足」 (本院卷第63頁)
10	111年7月12日	范剛覺：「那塊地先不考慮，想要合法的工 廠」 郭泳成：「了解，需要多少的坪數」 范剛覺：「0000-0000」 (本院卷第65頁)
11	111年7月13日	郭泳成：「請問仁德區太子路1818坪的丁種 工業地（空地）還有考慮參考嗎，謝謝」 (本院卷第67頁)
12	111年7月28日	郭泳成以電話詢問范剛覺，關於太子路工業 地考慮的如何，是否要出價購買，范剛覺才 告知，被告公司已經跟地主簽約了