

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第200號

上訴人 張陳瓊素
訴訟代理人 黃曉薇律師
楊代華律師
張幸靜
被上訴人 鏡太源有限公司

法定代理人 張清川
訴訟代理人 張嘉南
被上訴人 張聰榮

訴訟代理人 林育生律師
張銘顯

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國109年4月30日臺灣雲林地方法院第一審判決(109年度訴字第123號)，提起上訴，本院於111年2月10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

一、上訴人即原審原告主張：

(一)被上訴人張聰榮繼承其母張詹芽所有坐落雲林縣○○鎮○○段0000-0、0000-0、0000、0000、0000-0、0000-0、0000-0地號土地（下稱0000-0地號等土地）後，於民國（下同）106年7月間向上訴人宣稱其受有其他繼承人等（如兩造不爭執事實(一)所示）之同意，由其代理出售上開所繼承土地事宜，請求上訴人居間仲介買主，上訴人即開始四處奔波，介紹臺中買主未果，嗣再介紹被上訴人鏡太源有限公司（下稱鏡太源公司）始願購買坐落雲林縣○○鎮○○段0000○000000○000000地號、面積合計1,932平方公尺土地（下稱系爭土

01 地)。後被上訴人等並於107年5月15日至劉春山代書處，簽
02 訂不動產土地買賣合約書（下稱系爭合約），約定買賣價金
03 每坪為新臺幣（下同）12萬元，鑾太源公司於立約時，應交
04 付訂金200萬元並匯入指定之台中商銀○○分行（下稱台中
05 商銀）信託帳戶內，上訴人亦於系爭合約仲介人欄簽名。而
06 依民間居間仲介報酬為買賣各1%，買方、賣方各應給付買賣
07 價金1%之金額予仲介之上訴人（但上訴人僅請求被上訴人等
08 共同給付1%之仲介費，下稱系爭仲介費），即以買賣標的約
09 600坪，每坪12萬元，計算仲介費1%為72萬元。詎系爭合約
10 簽訂後，上訴人多次與被上訴人等聯繫，均未獲回應。

11 (二)張聰榮於107年9月14日行使優先承買權，而於108年1月8日
12 另由其他繼承人等將其所有權以買賣之原因，登記所有權移
13 轉予張聰榮時，系爭合約之買賣即應告成立，張聰榮自己無
14 從以未經所有權人同意，而主張系爭買賣不成立；易言之，
15 張聰榮於108年1月11日另以買賣為原因取得系爭土地所有權
16 （原因發生日期為107年9月18日），並於108年1月11日設定
17 53,535,692元普通抵押權予訴外人○○股份有限公司（下稱
18 ○○公司），而後再出售予○○公司，由○○公司於108年2
19 月25日以買賣原因取得系爭土地（原因日期為108年1月31
20 日），係屬規避仲介費行為。上訴人嗣經代書之配偶告知，
21 始知被上訴人等為規避給付上訴人仲介費，方主張系爭合約
22 附停止條件，並未生效，此與系爭合約記載不符，且系爭合
23 約並非預約性質；縱張聰榮事先並未取得全體繼承人之授
24 權，系爭合約在張聰榮、鑾太源公司間，仍然係屬有效。又
25 買賣契約之成立，不以出賣人對出賣之標的物有處分權為必
26 要，是張聰榮出賣其他共有人所有之物，系爭合約仍為有
27 效。爰依民法第565條及第568條第1項規定，提起本訴。

28 (三)原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合；爰上訴聲明：1. 原判
29 決廢棄；2. 被上訴人等應共同給付上訴人72萬元，及自起訴
30 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
31 利息。

01 二、被上訴人等則抗辯以：

02 (一)被上訴人等簽訂系爭合約當時，上訴人已在場知悉張聰榮尚
03 未取得其他繼承人等之同意出售系爭土地，張聰榮當時說要
04 回去再與其他繼承人等協調，劉春山代書有告知張聰榮必須
05 取得其他繼承人等之同意，才可出賣系爭土地，但上訴人想
06 賺取仲介費，堅持要在當日簽訂系爭合約，而被上訴人等則
07 認系爭土地之買賣價格雙方均可接受，嗣（張聰榮未委託劉
08 春山代書辦理繼承登記及移轉登記）聽說張聰榮已將系爭土
09 地出賣他人。而依系爭合約之約定：「第二期款：出賣人辦
10 理繼承登記完畢後，得於續辦移轉登記與承買人時，（承買
11 人）再交付800萬元於台中商銀信託帳戶處理。」，足認系
12 爭合約附有張聰榮應取得其他繼承人等同意之停止條件，於
13 條件成就前，契約不生效力，上開條件為上訴人所明知，上
14 訴人自不得請求仲介費。

15 (二)依臺灣雲林地方檢察署（下稱雲林地檢署）檢察官108年度
16 偵字第5029號不起訴處分書及臺灣高等檢察署臺南檢察分署
17 （下稱臺南高分檢）109年度上聲議字第302號處分書所載關
18 於劉春山代書之證述可知，系爭土地原係張聰榮之母親（已
19 歿）所有，系爭合約已載明要等辦理繼承登記後，才會辦理
20 移轉登記。

21 (三)當初鏡太源公司、張聰榮就系爭土地均可接受1坪12萬元之
22 價格，方至代書處簽約，但張聰榮之應繼分如經分別共有登
23 記後，僅12分之1約50坪，故代書說暫先不要給付，鏡太源
24 公司未匯定金款200萬元，後來發現系爭土地已賣給他人，
25 因其他繼承人等不同意1坪12萬元之價格。

26 (四)因其他繼承人等表示尚有他人要以更高價格購買系爭土地，
27 故張聰榮與鏡太源公司隨後另簽署協議書，載明「雙方前於
28 107年5月間簽立之系爭合約，僅係為要約，用以提供賣方張
29 聰榮作為向其他繼承人等詢問是否同意以相同價格出售予買
30 方，因未獲其他人同意，故雙方合意解除該契約」，是被上
31 訴人間雖簽訂有系爭合約，但簽約時因張聰榮言明如未取得

其他繼承人等同意，系爭合約僅係作為張聰榮遊說其他繼承人等同意依相同條件出售之文件；終因其他繼承人等不同意出售，系爭合約未有效成立，上訴人自不得請求仲介報酬。又兩造間從未約定張聰榮應給付上訴人成交價1%之報酬，上訴人就其主張兩造間有居間契約，及仲介報酬由買、賣方各給付1%之習慣，應負舉證責任。系爭土地總面積為1,932平方公尺，換算後為584.43坪，以每坪12萬元計算，總價約7,013萬元，計算系爭仲介費（上訴人主張1%為72萬元）亦有不符。

(五)又系爭土地自張詹芽過世至107年都未辦繼承登記，仍屬全體繼承人共同共有，張聰榮自無法自行處理系爭土地。當時代書即有強調須全體繼承人同意始可處理，簽訂系爭合約僅係欲供張聰榮告知其他繼承人等已有人出價，詢問渠等繼承人是否同意，同時其他繼承人等也會尋找其他買家來出價，此部分已告知買方，買方也未支付定金，系爭合約非正式之買賣合約而係預約，其後因故系爭合約買賣並未成立，則其等自無給付仲介費之義務等語。

(六)依上，答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（本院卷二第270頁）：

(一)被上訴人張聰榮繼承其母親張詹芽所有0000-0地號等土地，應繼分各為1/12。其他共有人為張聰裕、張宗壁、張聰吉、張偉義、張聰禮、張聰益、黃張秀卿、張秀芳、張秀桃、張宗猷、張滿玲、張宗雍、張宗皇、張宗岳、張真華、施雲鵬、施雲堯、施雲巢、施怡光、游振成、游振修、游振豐、游風雅、游惠玲等24人（下稱其他繼承人等）。

(二)上訴人介紹鏡太源公司願以每坪12萬元購買系爭土地。

(三)被上訴人等就系爭土地於107年5月15日在劉春山地政士事務所簽訂系爭合約，系爭合約上仲介人欄記載為上訴人。

(四)系爭土地嗣後並未過戶予給鏡太源公司。

(五)其他繼承人等依土地法第34條之1規定將系爭土地應繼分出售予訴外人鍾佩儒（由李明石代理），並另於107年8月7日

01 簽立買賣契約書，約定買價總價金82,206,992元；惟張聰榮
02 表示不同意出售，寄發○○○○郵局00號存證信函，嗣依土
03 地法第34條之1第5項規定行使優先承買權，同年9月18日與
04 出賣之其他繼承人等簽立買賣契約書，並於108年1月11日辦
05 畢所有權移轉登記。

06 (六)張聰榮於108年1月11日設定普通抵押權予○○公司，同年2
07 月25日將系爭土地所有權移轉登記予○○公司。

08 四、兩造爭執之事項：

09 上訴人依民法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人
10 等應給付系爭土地買賣成交價格1%即72萬元仲介費，是否有
11 理由？

12 五、得心證之理由

13 (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
14 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
15 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件
16 者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第565
17 條、第568條分別定有明文。次按不動產之買賣，除標的物
18 及價金外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重
19 要事項，故買賣預約，雖非不得就標的物及價金等項先為擬
20 定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即認買賣契約業已
21 成立（最高法院80年度台上字第1883號裁判參照）。又契約
22 有預約與本約之分，預約係約定將來訂立一定契約之契約，
23 因履行預約而訂立之契約為本約。其因當事人由他方受有定
24 金，依民法第248條規定，視為成立之契約，究為本約抑係
25 預約，應依其情事解釋當事人之意思定之，不得謂凡有定金
26 之授受者，即概視為已成立本約（最高法院81年度台上字第
27 480號裁判參照）。另按簽立預約時所交付之定金，用以擔
28 保本約之成立為目的；又預約成立後，兩造固應同受拘束，
29 負有依照雙方合意內容訂立本約之義務，惟在本約訂立之
30 前，是否有可歸責之事由，應就拒絕締結本約之原因，依簽
31 立預約與議訂本約時之各種情事，按一般社會之理性客觀認

01 知、交易之經驗法則、誠信原則為公平合理之判斷（最高法
02 院109年度台上字第124號判決參照）。

03 (二)上訴人主張：因其居間仲介被上訴人間買賣系爭土地，被上
04 訴人間始簽訂系爭合約，系爭合約既已成立，被上訴人等即
05 應共同給付其買賣價格1%之仲介費等語，固據其提出系爭合
06 約為證；至被上訴人等雖不否認有於系爭合約上簽名之情，
07 惟以前詞抗辯。經查：

08 1. 經本院核閱系爭合約第一行就合約日期，僅記載107年5月，
09 已屬簡略；且在系爭合約第一條買賣標的物欄，記載：「…
10 右所有權全部，之外如有漏列仍應補充列入為買賣在內」，
11 已書明有可能漏列，嗣後再補充之情；又在系爭合約第二條
12 第4項第2款之第二期款欄約定：「出賣人辦理繼承登記完畢
13 後，（漏列買受人）得於續辦移轉登記與承買人時再交付80
14 0萬於台中商銀信託帳戶處理。」，語句有待更正（即應增
15 列買受人），否則有矛盾情形；另系爭合約第三條第1項有
16 關雙方之權利義務責任欄，就出賣人願於何日交付所有權
17 狀、印鑑證明書、納稅證明書、共有人優先承買權拋棄書及
18 有關必要證件等，攸關買賣契約之重要事項尚空白而未填
19 載；且系爭合約末端，賣主亦僅記載為「亡張詹芽繼承人代
20 表張聰榮」等文字，未見記載全部之共有人或繼承人全體姓
21 名、地址及委託之旨；有系爭合約在卷可稽（見原審卷第15
22 至17頁）。依系爭合約之製作簡略，堪認有標的物、權利義
23 務、當事人全體尚待日後成立本約確定之意，易言之，僅作
24 為賣方張聰榮日後說服其他繼承人等同意是否依相同條件出
25 售之用。

26 2. 證人即辦理兩造簽訂系爭合約之地政士劉春山，在雲林地檢
27 署108年度偵字第5029號詐欺案件（下稱5029號偵查案
28 件），已於108年10月8日檢察事務官詢問時證稱：系爭土地
29 原先係張聰榮過世的母親所有，當時契約有載明要等到已辦
30 理繼承登記後，才會辦理移轉登記，被上訴人間簽訂系爭合
31 約時，上訴人有在場，已獲悉張聰榮尚未取得其他繼承人等

01 之同意出賣系爭土地，張聰榮當時說要回去再與其他繼承人
02 協調商量，其有告知張聰榮必須取得其他繼承人等之同意才
03 可以出賣系爭土地。至於鏡太源公司之法定代理人張清川有
04 無存入該筆200萬元之款項，其並無目睹；上訴人想要賺取
05 仲介費，堅持要在當日簽訂系爭合約，被上訴人等則認為系
06 爭土地之買賣價格，雙方均可接受而書立系爭合約等語（見
07 本院調閱上開5029號偵查案件卷第21-23頁）；證人經本院
08 通知到庭，仍為相同陳述（見本院卷一第284-288頁）；核
09 劉春山為地政士與兩造並無利害關係，應無甘冒偽證重典之
10 風險而為虛偽陳述之必要。

- 11 3. 依上開劉春山之證詞而為推求，可見被上訴人等於簽訂系爭
12 合約之際，尚期待張聰榮能取得其他繼承人等同意出售系爭
13 土地（而為停止條件），即須在系爭土地經其他繼承人等，
14 就系爭合約所示價格（每坪12萬元）同意出賣應繼分後，被
15 上訴人間始就系爭土地之買賣有效成立至明。惟張聰榮於簽
16 訂系爭合約之後，並未取得其他繼承人等之同意，甚且其他
17 繼承人等更另覓得願以較高價格（每坪14萬元）買受系爭土
18 地之鍾佩儒，並於107年8月7日簽約出售予鍾佩儒，又於同
19 年月28日由其他繼承人等共同（委託之林秉毅）發函予張聰
20 榮，通知張聰榮得依同一條件行使優先承買權，張聰榮於收
21 受上開通知10日內，則發函向其他繼承人等表明願依法行使
22 優先承買權，雙方遂議定於107年9月14日簽訂買賣契約，且
23 為兩造所不爭執，並有系爭合約（見雲林地檢署偵查卷108
24 年度他字第809號卷第3-5頁）、契約書附加條款、賣方動撥
25 買賣價金協議書、價金信託履約保證申請書附於前揭5029號
26 偵查案件卷可稽（見5029號偵查案件卷第14-18頁）、雲林
27 縣○○地政事務所（下稱○○地政）109年3月23日雲南地一
28 字第1090001375號函檢送0000-0號等土地之土地登記第一類
29 謄本及土地異動索引、有關張聰榮之郵局存證信函3份、買
30 賣契約書、履約保證書等（見原審卷第59至198頁、本院卷一
31 第239-253頁）附卷可考。而此益徵被上訴人等所陳系爭合約

01 之被上訴人間確有約定張聰榮需取得其他繼承人等之同意，
02 在其他繼承人等不同意以每坪12萬元之金額成交時，系爭合
03 約即因停止條件未成就，並未有效成立等語，尚非無據。從
04 而，縱認兩造間之系爭合約係屬本約併已成立（另詳後
05 述），惟揆諸契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間
06 人不得請求報酬，是上訴人對被上訴人間自無居間報酬請求
07 權。

- 08 4. 至張聰榮嗣以每坪14萬元之金額行使優先承買權而取得其他
09 繼承人等之應繼分（見兩造所不爭執事實之(五)所示），嗣並
10 以每坪14萬2千元之金額出售於○○公司，並移轉所有權登
11 記，均與系爭合約無關。蓋系爭合約早已因其他繼承人等之
12 拒絕同意，已然確定失效，系爭合約之仲介條件並未成就，
13 上訴人自無由因張聰榮嗣後之行使優先承買權，而使系爭合
14 約成立，並因此取得系爭仲介費之報酬。至張聰榮是否有侵
15 害上訴人權利，及有無可歸責之事由，尚與本件之認定無
16 涉，若上訴人對之另有爭執，應另提他訴訟以解決紛爭。

- 17 (三)至上訴人另主張：張聰榮嗣於107年9月間行使優先承買權，
18 且於108年1月8日間由其他繼承人等將所有權以買賣之原因
19 登記移轉給張聰榮，系爭合約買賣即告成立，自無從以未經
20 所有權人同意；又買賣契約之成立，不以出賣人對出賣之標
21 的物有處分權為必要，出賣他人所有之物，買賣契約仍為有
22 效云云。惟為被上訴人以前詞抗辯；經查：

- 23 1. 證人洪瑞庭於本院具結證稱：其與兩造沒有關係，目前為○
24 ○公司負責人，與鏡太源公司沒有關係，系爭土地之買賣是
25 其向張聰榮以每坪14.2萬元購買。沒有仲介，且其不認識上
26 訴人，要買土地做生意用，不知道鏡太源公司也想要買，未
27 與鏡太源公司分錢，其不太了解鏡太源公司從事之行業，其
28 是經朋友即訴外人全球眼鏡行徐炳仲之告知，而購買系爭土
29 地，由其太太全權辦理設定抵押及過戶，不曉得張清川曾經
30 與張聰榮談過買賣系爭土地之事等語在卷（見本院卷二第15
31 0-155頁）。

01 2.證人即洪瑞庭之配偶李淑貞於本院具結證述：其與兩造沒有
02 關係，（買賣系爭土地為何要設定抵押？）我用○○公司的
03 錢買系爭土地，為了要給公司有保障，擔保債權總金額我記
04 不住，只記得5000多萬元，擔保的細節我不太記得，為了保
05 障我的買賣價金，過程的安全性，所以張聰榮的臺北房子也
06 列入抵押權範圍。是○○眼鏡行老闆跟我們提的，每坪14.2
07 萬元，我看張聰榮的人格值得信賴。當時就是很單純○○的
08 朋友說有誰土地要賣，我們就約見面，是要開火鍋店。（張
09 清川有無跟你們抱怨過，他之前已用每坪12萬元跟張聰榮買
10 了系爭土地，為何張聰榮又賣給你們？）我沒有聽過張清川
11 說這個，也不知道。購買土地的錢不可能來自張清川的資
12 金，我們只是點頭之交，我們的金流相當清楚。（依你提出
13 的土地買賣契約書價金為8,346萬餘元，剛才口述系爭土地
14 沒有貸款，系爭土地出資的狀況和出資人為何？）有貸款，
15 我在跟金華路京城銀行談利息，我其他的地方有多筆土地，
16 用沒有貸款的土地貸款來還款等語（見本院卷二第156-158
17 頁）。

18 3.依上開證人洪瑞庭夫婦之證言，其與鏡太源公司之法定代理
19 人張清川並非熟稔，亦否認有來自張清川之資金，其就系爭
20 土地係以每坪14.2萬元之金額購買，並非每坪12萬元，況兩
21 者價差達12,857,460元（ $584.43\text{坪} \times (14.2\text{萬元} - 12\text{萬元})$
22 $= 12,857,460\text{元}$ ）金額頗鉅；至買賣前形式上設定抵押擔
23 保，以保障其鉅額價金，亦無違背一般社會交易習慣，核與
24 被上訴人等之陳述大致相符，亦無矛盾，難認張聰榮、鏡太
25 源公司或其法定代理人張清川有藉○○公司之借名登記，而
26 規避系爭仲介費之情事；此外，上訴人就此迄未能提出其他
27 確切反證供本院調查以實其說，自尚不能僅憑其無法查與事
28 實相符之唯一陳述，遽採為不利被上訴人等之論據。至上訴
29 人聲請函台中商銀有關孫茂松、陳沙鉞（並向彰化商業銀行
30 和平分行函取）等帳戶關於張清川轉帳200萬元、216萬餘元
31 等交易資料，經核與本件當事人無關，均非可採為有利上訴

人之認定。

4.又張聰榮在與○○公司買賣系爭土地前，固曾於107年9月18日對其他繼承人等行使優先承買權，且於108年1月11日由其他繼承人等將系爭土地以買賣之原因，登記移轉給張聰榮，張聰榮嗣於108年1月11日設定抵押權予○○公司，同年2月25日將系爭土地再移轉登記予○○公司，惟究此均與被上訴人間之系爭合約之買賣無關。再如前所述，系爭合約既因其他繼承人等拒絕同意以每坪12萬元之價格出售，致未能有效成立，自無從以該未經全體所有權人同意之系爭合約即認買賣成立；況張聰榮已在當初說明尚待其詢問其他繼承人等是否同意出售，並非無權處分他人之物，自與所謂買賣契約之成立不以出賣人對出賣之標的物有處分權為必要，出賣他人所有之物，買賣契約仍為有效無涉。上訴人此之主張，顯有誤會，仍不能採為有利於其之認定。

5.至上訴人自承受託從事居間仲介，本應就其居間仲介之成敗負責；是上訴人雖在達成系爭土地之買賣契約能合法有效成立前，因為買賣雙方磋商、協調而可能支出各項費用，惟於實際買賣無法成交，居間契約不能成就時，自應視為上訴人之風險成本，難逕認其費用即可謂係系爭仲介費，併予敘明。

(四)系爭合約並非本約：

1.上訴人雖主張系爭合約為本約，已經有效成立云云；惟為被上訴人等否認，並以前詞抗辯。按如前所述，系爭合約當時在代書處即經強調須全體繼承人同意始可成立，即說明已附有停止條件，簽訂系爭合約僅係欲供張聰榮告知其他繼承人等已有人出價之文件，以詢問其他繼承人等是否同意，難認已有效成立本約。雖系爭合約在第2條第3項書有「立約日承買人已交付定金200萬元給出賣人，款已收訖不另給據，由台中商銀信託帳戶處理」，惟依證人劉春山證詞，尚待其他繼承人等同意，而「效力未定」，鏡太源公司亦陳明其尚未支付定金200萬元在卷，另縱使鏡太源公司已交付定金，惟

01 揆諸前揭說明及一般社會之理性客觀認知、交易之經驗法
02 則、誠信原則為公平合理之判斷，尚難認系爭合約為已為合
03 法有效成立之「本約」，充其量僅為具預約性質；況被上訴
04 人間就系爭土地之交易，終究並未達成；而上訴人與被上訴
05 人等之居間仲介契約，未約定如何給付仲介報酬，致已否成
06 立，洵非無疑。

07 2. 上訴人固主張：兩造有口頭約定，被上訴人等應給付系爭土
08 地買賣成交價格1%即72萬元之系爭仲介費，縱算未約定報
09 酬，依民間習慣本來就是應給付云云，惟查於書立系爭合約
10 當時，兩造未提及如系爭土地買賣成功時，上訴人可以獲取
11 若干之仲介費用，有代書劉春山之證言可據（見本院調閱50
12 29號偵查案件第23頁）。又上訴人自承其非當地仲介公會之
13 成員（見本院卷一第326頁），亦未提出兩造間仲介有何民
14 間習慣法則。上訴人雖就無契約約定仲介費，是否可依習慣
15 取得仲介費之問題，聲請雲林縣不動產仲介經紀商業同業公
16 會（下稱仲介公會）查覆，嗣仲介公會於110年4月20日以
17 （109）雲房仲會字第018號函覆本院謂：「二. …其6%是最
18 高上限，並非內政部規定之固定收費比率；內政部也沒規定
19 房仲業應向賣方、買方各收4%、2%，所以買賣雙方可以在實
20 際成交價金6%範圍內與房仲業議價。…四. 依據不動產經紀
21 業管理條例規定，合法經紀業者必須繳交25萬元保證金及加
22 入當地縣市公會，才能成為合法業者，依來函內容上訴人
23 （及鏡太源公司）無法確認得知是否為合法經紀業者及合法
24 取得營業員證書之從業人員，因此無法回應仲介費如何計算
25 之問題」等語（見本院卷一第369至371頁）；依此，該函文僅
26 就已經達成實際成交之仲介事件，說明依約不得超過最高上
27 限6%，至未達成系爭土地之買賣交易，依法本不得請求報
28 酬；且該函文亦未明確表示若未達成實際成交價金之仲介，
29 有得請求給付仲介費之習慣，自尚難資為有利上訴人之認
30 定。

31 3. 另上訴人就成立居間仲介契約如何給付仲介費之約定，迄未

據其舉證以實其說，上訴人亦未促成其他繼承人等同意系爭合約之約定條件，則依上訴人之主張及請求權基礎，不符合居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬之法定要件；是縱認上訴人與被上訴人等間之仲介契約存在，惟系爭合約有關係爭土地之買賣，因其他繼承人等拒絕同意而未生效，既實際並未成交，系爭合約之停止條件尚未成就，已如上述。此外，上訴人就其所指摘稱被上訴人等企圖規避系爭仲介費及將系爭土地以借名登記方式登記為○○公司之情，迄未能提出確切之其他證據供本院調查以實其說，自尚不能僅憑其無法查與事實相符之唯一陳述，遽採為不利被上訴人等論據。依此，上訴人依系爭合約請求被上訴人等給付系爭土地成交價格1%即72萬元仲介費，於法尚屬無據。

六、綜上所述，上訴人主張被上訴人間買賣系爭土地之系爭合約（本約）已經成立生效，雖被上訴人間未依約履行，兩造間居間仲介契約仍不影響其成立等語，並非可採；從而，上訴人依民法第565條、第568條第1項規定，請求被上訴人等給付上訴人72萬元，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，即非正當，不應准許；上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。原審所為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 111 年 3 月 10 日
民事第四庭 審判長法官 張世展

法 官 黃佩韻

法 官 莊俊華

01 上為正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 3 月 10 日

04 書記官 楊宗倫