

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第846號

原告 傅家增

訴訟代理人 林天麟律師

林殷廷律師

被告 春保貿易股份有限公司

法定代理人 廖萬隆

訴訟代理人 曾郁榮律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於中華民國110年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟零捌拾捌萬元，及自民國一百零九年八月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣參佰陸拾貳萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟零捌拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴原請求被告給付新臺幣（下同）1138萬元及法定遲延利息，有起訴狀在卷（見本院卷第7頁），嗣主張被告已給付50萬元，將請求金額減縮為1088萬元（見本院卷第151頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，本院自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告原為坐落桃園市○○區○○段000地號等42筆土地（下稱系爭土地）之所有人，曾於民國108年間委託原告居間出售，並口頭應允給予土地買賣總價1%居間報酬，原告始積極為被告居間牽線，順利尋得買主訴外人崇石建設

股份有限公司（下稱崇石公司），被告及崇石公司於109年2月11日以價金11億3800萬元簽訂土地買賣契約，並由原告為見證人。詎被告於買賣契約簽訂及履約後，卻拒絕給付居間報酬，經原告發函催告，仍置之不理。原告為系爭土地買賣之居間人，土地買賣依民間習慣，均以買賣總價之1%至4%不等為中間人之居間報酬，爰依民法第565條、第566條規定，請求被告給付系爭土地買賣總價1%居間報酬共1088萬元等語。並聲明：（一）被告應給付原告1088萬及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。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告並未舉證其有居間仲介系爭土地之買賣，及被告曾口頭約定給付其居間報酬。原告於108年9月間透過其子傅傳憲與被告法定代理人廖萬隆之子廖俞鑫及女婿廖春盛共同商討開發系爭土地事宜，期間傅傳憲均以買方之角色與廖俞鑫、廖春盛商談，過程中雙方認無仲介介入，故就買賣價金折讓約3000萬元。108年11月19日原告及訴外人崇偉營造工程股份有限公司（下稱崇偉公司）與被告簽立備忘錄，由備忘錄甲方簽名處可證簽約當時原告確為買方，崇偉公司並於108年11月22日開立二紙面額合計3000萬元定金支票予被告簽收。嗣因原告無法再與崇偉公司共同向被告購地，被告與崇偉公司於109年1月21日簽立補充約定書，同意順延簽約日期至109年2月12日。被告又於109年2月11日與崇偉公司、崇石公司重新簽立協議書，三方同意被告出售土地予崇石公司，同時被告及崇偉公司解除108年11月22日簽訂之土地買賣備忘錄，被告與崇石公司另於同日簽立系爭土地買賣契約，並以原告為見證人。原告自始均係以買家之身分參與系爭土地之買賣，並非民法上之居間人，其主張顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，及陳明如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原告主張被告於109年2月11日，以價金11億3800萬元出售系爭土地予崇石公司，原告為見證人，有土地買賣契約在卷可

01 稽(見本院卷第13至21頁)，為被告所不爭執，堪信為真實。
02 至原告主張被告於108年間委託原告居間出售系爭土地，約
03 定以土地買賣總價1%為居間報酬，為被告所否認，並以前揭
04 情詞抗辯，是本件兩造爭執之爭點，在於：兩造間是否有居
05 間契約存在？

06 (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
07 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。如依情形，非受報酬
08 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
09 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。
10 民法第565條、第566條分別定有明文。

11 (二)查原告與訴外人潘谷聲於108年11月19日代表崇偉公司，與
12 被告簽立備忘錄，約定崇偉公司以價金11億3800萬元向被告
13 購買系爭土地，崇偉公司並於108年11月22日開立二紙面額
14 合計3000萬元定金支票予被告簽收，有備忘錄、定金收據在
15 卷(見本院卷第67、69頁)。又崇偉公司與被告於109年1月21
16 日簽立補充約定書，約定順延簽約日期至109年2月12日，有
17 補充約定書在卷(見本院卷第71頁)。嗣崇偉公司、被告、崇
18 石公司於109年2月11日簽立協議書，約定崇偉公司與被告解
19 除上開土地定金收據、備忘錄，改由崇石公司以價金11億38
20 00萬元向被告買受系爭土地，同時由原告、訴外人陳正平為
21 見證人簽訂買賣契約，崇石公司並交付被告7500萬元定金支
22 票，有協議書、土地買賣契約在卷(見本院卷第73、13至21
23 頁)。而證人傅傳憲證稱：原告是伊的父親，原告知道被告
24 要賣這塊地，原告跟崇偉公司潘大興的父親潘谷聲是朋友，
25 後來原告找到潘大興的崇偉公司要來買，崇偉公司因為帳務
26 關係沒有買，改由潘大興的兄弟即潘逸學的崇石公司來買等
27 語(見本院卷第80、81頁)。是依崇偉公司與被告簽訂備忘
28 錄、定金收據、補充約定書和崇偉公司、被告、崇石公司簽
29 立協議書之過程，以及證人傅傳憲上開所述，可知本件買賣
30 係由原告介紹潘大興的崇偉公司向被告購買系爭土地，崇偉
31 公司因故未購買，改由潘大興之兄弟即潘逸學的崇石公司向

01 被告購買系爭土地，堪以認定。

02 (三)次查，證人傅傳憲另證稱：原告是伊的父親，原告介紹潘谷
03 聲之兒子潘大興的崇偉公司來買，因帳務關係改由潘大興的
04 兄弟即潘逸學的崇石公司來買，潘谷聲有說要給原告買賣價
05 金百分之一佣金，後來崇石公司買有給原告買賣價金百分之
06 一即1100萬的佣金，被告公司董事長夫人張春桂於108年冬
07 天在林森北路一段7號十幾樓的家裡，是在一個加油站旁
08 邊，有說要給原告百分之一佣金，當場還有張春桂的女婿廖
09 春盛及張春桂其中一個女兒在場，名字伊不知道，被告公司
10 董事長廖萬隆沒有在現場，伊父親原告也有在場，張春桂只
11 有說成交會給百分之一的佣金，沒有說哪時候要給付，也沒
12 有說要如何給付；伊有看過被證一的備忘錄，交易當時伊坐
13 在旁邊，崇偉公司的登記負責人是潘大興，上面原告的簽
14 名，是因為計畫道路中心樁尚未確定的事情，是潘大興委託
15 原告處理中心樁的事情，伊也有看過被證四協議書，簽約時
16 伊在現場，當時是因為一開始要買的是崇偉公司，後來改成
17 崇石公司來買等語(見本院卷第80、81頁)。是證人傅傳憲上
18 開證述，與本件崇偉公司、崇石公司、被告間買賣系爭土地
19 之過程相符，且被告對於證人傅傳憲上開所述，並不爭執，
20 是證人傅傳憲證稱被告公司董事長廖萬隆之配偶張春桂於10
21 8年冬天，同意原告若促成系爭土地買賣一事，願意支付原
22 告本件買賣價金1%居間報酬，堪以採信。

23 (四)按公司法所稱公司負責人，在股份有限公司為董事。公司法
24 第8條第1項定有明文。查被告公司董事長廖萬隆之配偶張春
25 桂於108年9月16日當選被告公司董事，任期至111年9月15
26 日，嗣被告於109年4月30日改選董事一人為廖萬隆，有被告
27 公司108年9月16日、109年4月30日公司變更登記表、廖萬隆
28 之戶籍謄本在卷(見本院卷第203至209頁)。且系爭土地曾因
29 計畫道路中心樁偏差需指定建築線問題，桃園市政府都市發
30 展局於108年9月2日，就系爭土地召開樁位測釘疑義會議，
31 被告公司由張春桂代表與會，有該會議簽到簿、崇偉公司與

01 被告簽訂備忘錄在卷(見本院卷第159、161頁)。是張春桂於
02 108年冬天期間承諾支付原告買賣價金1%居間報酬，以及被
03 告與崇石公司於109年2月11日，以價金11億3800萬元簽訂系
04 爭土地買賣契約時，張春桂均為被告公司董事，依首揭規
05 定，張春桂為被告公司負責人，張春桂承諾原告有關本件被
06 告出售系爭土地按買賣價金1%支付居間報酬，被告自應負居
07 間委託人之責任。則原告主張被告於108年間委託原告居間
08 出售系爭土地，約定以土地買賣總價1%為居間報酬，自屬可
09 採。故原告依民法第566條規定，請求被告給付買賣價金11
10 億3800萬元1%居間報酬，即1138萬元，扣除被告已給付50萬
11 元，尚有1088萬元，自屬有據。

12 (五)至原告固曾於108年11月19日代表崇偉公司，與被告簽立備
13 忘錄，約定崇偉公司以價金11億3800萬元向被告買受系爭土
14 地，有備忘錄在卷(見本院卷第67、68頁)。惟本件買賣契約
15 最後係由原告介紹之崇石公司與被告所簽訂，已如前述，則
16 原告曾代表崇偉公司與被告簽立備忘錄一節，自不影響張春
17 桂代表被告公司與原告達成之居間契約。至被告提出廖春
18 盛、廖俞鑫及傅傳憲之LINE群組對話截圖，記載上開三人有
19 關係爭土地、基隆火車站旁土地買賣以及聚餐等對話內容，
20 並無所謂系爭土地買賣雙方確認無仲介介入買賣價金折讓約
21 3000萬元一事。況廖春盛、廖俞鑫及傅傳憲三人並非系爭土
22 地買賣契約之當事人，亦非本件居間契約之當事人。則被告
23 辯稱原告於108年9月間透過其子傅傳憲與被告法定代理人廖
24 萬隆之子廖俞鑫及女婿廖春盛共同商討開發系爭土地事宜，
25 期間傅傳憲均以買方之角色與廖俞鑫、廖春盛商談，過程中
26 雙方認無仲介介入，就買賣價金折讓約3000萬元云云，尚不
27 足取。

28 四、從而，原告依民法第566條規定，請求被告給付1088萬元，
29 及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月11日起至清償日止，按
30 年息5%計算之利息，此有送達證書在卷(見本院卷第29、31
31 頁)，符合民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203

01 條規定，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保以代釋
02 明，聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定
03 相當之擔保金額予以宣告。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之
05 判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 110 年 9 月 13 日

08 民事第七庭 法 官 姜悌文

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 110 年 9 月 13 日

13 書記官 林蓮女