

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第157號

原告 中亞資產鑑定股份有限公司

法定代理人 吳美秀

訴訟代理人 蕭家捷律師

被告 台塑大金精密化學股份有限公司

法定代理人 林健男

訴訟代理人 黃雪鳳律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年12月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按對於私法人或其他得為訴訟當事人之團體之訴訟，由其主
事務所或主營業所所在地之法院管轄；被告不抗辯法院無管
轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法
院，民事訴訟法第2條第2項、第25條分別定有明文。被告之
主事務所固設於高雄市○○區○○路000號（見本院卷第153
頁公司基本資料查詢結果），惟被告表示不抗辯本件管轄並
為本案之言詞辯論（見本院卷第48頁），依上開說明，本院
就本件自有管轄權，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）原告為所營事業包括商用不動產仲介經紀業之公司，訴外人
即原告業務經理吳明威先於民國108年10月22日，向被告提

01 供訴外人理成營造工程股份有限公司（下稱理成公司）所有
02 之高雄市○○區○○路00號土地（即高雄市○○區○○段○
03 ○○○○段0000○0000地號土地，下稱系爭土地）出售案簡
04 報資料，並於108年10月27日引領被告公司人員前往系爭土
05 地進行勘查，同日被告董事長以口頭委由原告向理成公司告
06 知願意承買價格，原告並為被告提供價格分析建議，及製作
07 「理成大發廠買賣意向書初稿」，復於108年11月8日再次為
08 被告與理成公司協調暨實地勘查。詎被告明知原告向其報告
09 締約之機會，且實際提供專業仲介服務，更為被告與理成公
10 司多次磋商，竟仍跳過仲介與理成公司直接交易，而與理成
11 公司就系爭土地以新臺幣（下同）8億9,861萬1,400元締結
12 買賣契約（下稱系爭買賣契約）。

13 (二)然兩造間已成立居間契約，系爭買賣契約係因原告報告締約
14 機會及媒合而成立，被告自應給付原告仲介報酬。兩造並未
15 約定報酬額，則依不動產仲介實務交易習慣，原告得收取成
16 交價金8億9,861萬1,400元之1%，爰依兩造間居間契約法律
17 關係，一部請求890萬元本息等語。

18 (三)並聲明：1.被告應給付原告890萬元，及自起訴狀繕本送達
19 翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保
20 請准宣告假執行。

21 二、被告辯以：

22 (一)本件係由吳明威以訴外人顥天國際管理顧問股份有限公司
23 （下稱顥天公司）業務經理身分主動聯繫被告有關理成公司
24 出售系爭土地之訊息，並於108年10月27日引領被告公司人
25 員前往系爭土地勘查，惟顥天公司係受理成公司委任銷售系
26 爭土地，故吳明威所為引領勘查及轉達價格意見，係履行顥
27 天公司或原告受理成公司委任銷售系爭土地之義務，吳明威
28 固向被告提出「理成大發廠買賣意向書初稿」，作為要約被
29 告委託原告居間之意思表示，惟被告並未簽署，未為承諾之
30 意思表示，被告與原告或顥天公司間均未成立居間契約。又
31 被告於108年11月12日已向原告表示就系爭土地暫停評估，

嗣於109年間另行委託台塑企業總管理處總經理室資產開發組處理洽購系爭土地，始締結系爭買賣契約，洵與原告無涉，原告自無從請求給付居間報酬等語。

(二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷第202至203頁，並依判決格式調整文字及順序）：

(一)原告為所營事業包括商用不動產仲介經紀業之公司，其業務經理吳明威於108年10月22日，以顥天公司名義，向被告提供系爭土地出售案簡報資料及顥天公司簡介，並於108年10月27日引領被告公司人員前往系爭土地進行勘查。

(二)吳明威嗣於108年10月27日寄送「理成大發廠買賣意向書初稿」之電子郵件予訴外人即被告高級工程師黃聖文，並提出建議議價流程，其中提及「依真實市場成交行情（目前為12.5-14.5萬）」，另吳明威於該郵件簽名檔顯示為原告業務經理。

(三)被告協理廖錦和於108年11月12日以手機寄送被證6之訊息（見本院卷第122頁）予吳明威，表示以南科工土地為優先考量，並已暫停系爭土地之評估。

(四)被告與理成公司於109年7月3日就系爭土地簽立買賣契約，並於109年9月9日登記取得系爭土地所有權。依照實價登錄資訊顯示上開土地每坪單價14.5萬元、總價8億9,861萬1,400元。

(五)兩造對卷內事證形式上真正均不爭執。

四、本院之判斷：

(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為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。

01 準此，原告主張兩造成立居間契約並請求被告給付報酬，自
02 應以雙方已有約定由原告報告訂約之機會或為訂約之媒介，
03 被告於買賣契約成立後應允給付報酬，或依情形非受報酬即
04 不為報告訂約機會或媒介者而視為允與報酬，且契約因其報
05 告或媒介而成立為要件。

06 (二)首就原告經本院詢以兩造是否曾談及居間報酬乙節，原告主
07 張兩造未簽立書面或談及細節，但一開始已與被告談到會按
08 照市場行情收取報酬云云，該情為被告所否認，而原告並未
09 提出相關舉證，其前開主張已難足採。

10 (三)原告固主張其業務經理吳明威曾向被告提供系爭土地出售案
11 簡報資料，並引領被告公司人員前往系爭土地進行勘查，經
12 被告董事長以口頭告知願意承買價格，原告並為被告提供價
13 格分析建議，暨製作「理成大發廠買賣意向書初稿」，兩造
14 已成立居間契約云云。惟查吳明威於本件與被告洽談之初，
15 曾傳送其為顥天公司業務經理之名片、顥天公司簡介予被告
16 人員（見本院卷第66頁），且原告亦自承顥天公司確有為理
17 成公司擔任仲介提供服務（見本院卷第210頁），參以吳明
18 威所提出之「理成大發廠買賣意向書初稿」內容亦係以被告
19 委託顥天公司仲介之意旨而製作（見本院卷第213頁），則
20 被告辯稱吳明威所為前開引領及轉達價格意見，係履行顥天
21 公司受理成公司委託銷售土地之義務，非因兩造成立居間契
22 約，且亦與原告無涉乙節，已非無據。原告固稱兩造間信件
23 往來中，吳明威之署名為「顥天國際／中亞資產業務經
24 理」，且吳明威於「台灣工業用地供給與服務資訊網」記載
25 為原告聯絡人，被告無否認吳明威為原告經紀人員之餘地云
26 云，惟卷內並無事證可認吳明威於本件初始以顥天公司業務
27 經理名義與被告洽商後，曾向被告表明其係代表原告進行本
28 件事務並與被告達成締結居間契約之合意，原告前開主張自
29 無可採。

30 (四)原告固再稱被告曾透過被告高級工程師黃聖文以每坪9萬元
31 之價格出價，且系爭買賣契約之每坪價格相近於原告提出之

建議，顯見兩造已成立居間契約，被告刻意在系爭買賣契約成立前拒絕原告繼續提供服務，係故意使條件不成就云云。查依原告提出之通訊軟體對話內容，黃聖文曾向原告表示：「今天下午2點，我們將在臺南市洽談臺南科技工業區單價6萬元／坪相關事宜，請對方檢討一下，能不能將大發理成閒置空地單價降到個位數每坪9萬元以下」等語（見本院卷第171頁），可知被告同時尚進行其他土地案洽商，而係探詢系爭土地有無降價空間，並非表示同意以每坪9萬元之價格購買系爭土地，此節亦與原告曾以每坪9萬元出價之內容製作「理成大發廠買賣意向書初稿」提請被告簽立，惟被告並未同意而未簽署（見本院卷第213至215頁）等情相符，實無從認定兩造已成立居間契約，是原告前開主張，洵非有據。

(五)從而，原告未能舉證證明兩造間成立居間契約，其主張被告應給付成交價金1%之居間報酬，而一部請求890萬元本息云云，顯乏所據，不足採取。

五、結論：

原告未能證明兩造間成立居間契約，其依居間契約法律關係，一部請求被告給付890萬元本息，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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 110 年 12 月 30 日

民事第九庭 法 官 梁夢迪

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

書記官 石勝尹