

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第925號

原告 陳英棠

訴訟代理人 劉敏卿律師

被告 鄭資富

鄭雪美

謝麗玉

江厚博

江欣男

賴妙珍

邱宏修

江淑子

江孟禧

江孟霖

上十人共同

訴訟代理人 張振興律師

被告 江純青

江美雪

江昭一

上三人共同

訴訟代理人 吳旭洲律師

林譽恆律師

楊捷欣律師

黃冠儒律師

被告 星鑽股份有限公司

01 兼
02 法定代理人 鄭雪月
03 0000000000000000
04 凱格運動事業股份有限公司
05 0000000000000000
06 凱格國際運動館有限公司
07 0000000000000000
08 馬思特國際文化股份有限公司
09 0000000000000000
10 兼上三人
11 法定代理人 鄭資盛
12 被 告 黃煥嫻
13 鄭年成
14 鄭年惠
15 資生國際貿易股份有限公司
16 0000000000000000
17 兼
18 法定代理人 鄭錫沂
19 上十一人
20 共 同
21 訴訟代理人 葉昱廷律師
22 李嘉泰律師
23 複代理人 吳佳育律師
24 被 告 張美珍
25 林維倫
26 0000000000000000
27 林蓓瑜
28 上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年2月14日
29 言詞辯論終結，判決如下：
30 主 文
31 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 二、訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 一、原告原列包含吳貴美在內者為本件被告提起訴訟，因吳貴美
05 於起訴前之民國110年10月5日死亡，其於起訴時即無當事人
06 能力，且無從補正，另經本院以111年1月6日110年度重訴字
07 第925號裁定駁回確定，該部分之訴已非本件審理範圍，先
08 予敘明。

09 二、本件被告張美珍、林維倫、林蓓瑜經合法通知未於言詞辯論
10 期日到場，被告鄭資富、鄭雪美、謝麗玉、江厚博、江欣
11 男、賴妙珍、邱宏修、江淑子、江孟禧、江孟霖經合法通知
12 未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
13 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體部分：

15 一、原告主張：

16 (一)原告於109年間與訴外人仁愛企業股份有限公司（下稱仁愛
17 公司）就其所有臺北市○○區○○段○○段00000000000地
18 號土地及其上同小段2799號建號（即門牌號碼臺北市○○區
19 ○○○路0段000號）建物（下稱系爭不動產）成立居間契
20 約，約定由原告尋找不動產買家，經由原告居間斡旋，仁愛
21 公司之股東即被告、吳貴美等人因而與訴外人皇翔投資股份
22 有限公司（下稱皇翔公司）於109年12月20日簽立股份買賣
23 契約書（下稱系爭買賣契約），約定皇翔公司以總價新臺幣
24 （下同）130億向被告買受仁愛公司股份。

25 (二)又系爭買賣契約雖以買賣股份名義為之，實質上被告及吳貴
26 美所取得之每股價金係依不動產總價拆解，買賣雙方認知均
27 係不動產買賣，被告及吳貴美既已實際取得買賣價金，原告
28 與仁愛公司之居間契約效力依公司法第154條規定及於被
29 告，被告及吳貴美自應給付居間報酬，而依上億元之不動產
30 交易習慣，被告及吳貴美原應給付買賣價金1%之酬金，然
31 原告願以原告與買家皇翔公司約定之酬金比例0.75%計算，

01 即被告及吳貴美應給付之報酬為9,750萬元（計算式：130億
02 $\times 0.75\% = 9,750$ 萬元），又因仁愛公司已先給付500萬元，
03 尚餘9,250萬元未付，該金額乘以被告各持有仁愛公司股份
04 之比例，即為被告各應給付之居間報酬，爰依兩造間居間契
05 約法律關係提起本件訴訟等語。

06 (三)並聲明：

07 1.被告應各給付原告如附表「給付之居間酬勞」欄所示金額，
08 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息。

10 2.願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告辯以：

12 (一)被告鄭資富、鄭雪美、謝麗玉、江厚博、江欣男、賴妙珍、
13 邱宏修、江淑子、江孟禧、江孟霖（下稱被告鄭資富等10
14 人）：

15 1.仁愛公司或被告並未與原告成立居間契約，原告係以皇翔公
16 司聯絡人身分出面，並未為仁愛公司或被告出力。且關於出
17 售仁愛公司股權，仁愛公司股東即被告與吳貴美均有共識，
18 仁愛公司及股東皆不負擔買賣仲介費用，僅買方應付仲介
19 費，並業向原告、買家皇翔公司負責人廖林淑花表明無誤，
20 故股權買賣完成後，原告係向買方皇翔公司取得仲介費9,00
21 0萬元，而未向仁愛公司或被告請求仲介費等語。

22 2.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)願供擔保請准宣告免為假執
23 行。

24 (二)被告江純青、江美雪、江昭一（下稱被告江純青等3
25 人）：

26 1.被告不認識原告，從未委託或授權他人委託原告居間仲介出
27 售仁愛公司股份，兩造不存在居間契約關係。原告固稱其努
28 力居間斡旋促成系爭買賣契約，惟未舉證以實其說，再系爭
29 買賣契約係股權買賣，與原告所指不動產買賣無關等語。

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

01 (三)被告星鑽股份有限公司、鄭雪月、凱格運動事業股份有限公
02 司、凱格國際運動館有限公司、馬思特國際文化股份有限公
03 司、鄭資盛、黃煥嫻、鄭年成、鄭年惠、資生國際貿易股份
04 有限公司、鄭錫沂（下稱被告星鑽公司等11人）：

05 1.否認原告與仁愛公司或被告間成立居間契約，縱原告與仁愛
06 公司成立居間契約，被告亦未曾授權或同意仁愛公司得代表
07 或代理被告與他人簽立居間契約，依契約相對性原則，原告
08 自無任何權利得向被告請求居間報酬。況仁愛公司股權有多
09 家集團爭相承購，被告自始毫無必要給付任何人居間費用，
10 更無須透過居間才能將股權出售之情形。原告縱得請求居間
11 報酬，被告係出售仁愛公司之股權而非被告名下不動產，系
12 爭不動產所有權人至今仍為仁愛公司而未更易其主，原告以
13 不動產交易商業習慣為其請求依據，亦於法無據，而應依我
14 國買賣有價證券居間報酬不得逾成交金額千分之1.425之慣
15 例計算。又原告並未就系爭買賣契約進行斡旋磋商，甚且於
16 簽約日亦未於現場協助各股東完成簽約，此節除可證明兩造
17 並未成立居間契約外，縱認成立，因原告未協助買賣契約重
18 要事項，亦應依民法第572條酌減報酬等語。

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

21 (四)被告張美珍、林維倫、林蓓瑜（下稱被告張美珍等3人）：

22 1.被告與原告素不相識，且係授權仁愛公司前任董事長即被告
23 鄭資富暨董監事直接向買家洽談股權買賣，並無透過任何人
24 從中斡旋，否認原告與仁愛公司或被告間成立居間契約。又
25 原告自承成立居間契約對象自始為仁愛公司，依契約相對性
26 原則，原告並無權利得向被告請求居間報酬。原告既係與皇
27 翔公司成立報告居間關係，自僅得向皇翔公司請求報酬。縱
28 得向被告請求，應依我國買賣有價證券居間報酬不得逾成交
29 金額千分之1.425之慣例計算等語。

30 2.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)願供擔保請准宣告免為假執
31 行。

01 三、本院之判斷：

02 (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
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬
04 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
05 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付；
06 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
07 酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。
08 準此，原告主張其與仁愛公司就系爭不動產出售案成立居間
09 契約，效力及於被告，而得請求被告給付報酬乙節，自應以
10 雙方已有約定由原告報告訂約之機會或為訂約之媒介，仁愛
11 公司於買賣契約成立後應允給付報酬，或依情形非受報酬即
12 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
13 告或媒介而成立為要件。

14 (二)再按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執
15 者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。原告固提出
16 仁愛公司102年4月10日意願書、103年6月5日原告與仁愛公
17 司簽立之協議書、廖林淑花109年11月26日、109年12月14日
18 意向書（見本院卷第27至33頁）為證，惟業經被告星鑽公司
19 等11人、被告張美珍等3人否認形式上真正（見本院卷第17
20 5、204、227、247、267、404頁），被告鄭資富等10人亦否
21 認前開意向書形式上真正（見本院卷第356頁），原告未以
22 其他方法證其真正，則上開文書本不具形式上之證據力，而
23 不得作為本件證據。況上開書證內容，係記載仁愛公司曾於
24 102年4月10日出具意願書委託原告尋求合夥人共同合作投資
25 系爭不動產，復仁愛公司與原告於103年6月5日協議終止系
26 爭不動產居間與都更合建、出售案之委任關係，暨廖林淑花
27 曾各表示願以總價120億、130億向仁愛公司全體股東購買股
28 權等節，亦僅足推認原告與仁愛公司曾就系爭不動產成立居
29 間契約，嗣已於103年6月5日合意終止，暨廖林淑花曾表示
30 購買股權意願，而未能證明原告主張其與仁愛公司就系爭不
31 動產買賣成立居間關係乙節屬實。

01 (三)原告再稱：被告邱宏修另案對原告提起民事訴訟，主張皇翔
02 公司固將仲介費給付原告，然系爭買賣契約締結係被告邱宏
03 修之功勞，原告應依約將仲介費交予被告邱宏修，該案經臺
04 灣新北地方法院以110年度重訴字第255號履行契約事件審理
05 中，廖林淑花曾於該案作證，其證述可證明原告與仁愛公司
06 之居間契約存在云云。惟查廖林淑花於該案證稱：我是皇翔
07 公司董事，因為皇翔公司要買賣仁愛公司股權和建物，才認
08 識原告跟被告邱宏修，皇翔公司授權我跟賣方即被告鄭資富
09 家族接洽，皇翔公司購買仁愛公司股權乙事，就是陳國雄介
10 紹原告做中人，被告邱宏修沒有做這件的中人，皇翔公司有
11 約定要給陳國雄和原告中人報酬，是我跟陳國雄這樣約定，
12 但約定要給多少我忘記等語（見本院卷第305至321頁言詞辯
13 論筆錄），則由廖林淑花之證詞，雖足認定原告與皇翔公司
14 曾締結居間契約，惟無法由此證明原告與仁愛公司間成立居
15 間關係。

16 (四)再原告雖主張本件係經其為仁愛公司進行斡旋始成立系爭買
17 賣契約云云，惟並未提出任何事證以實其說，參以原告既主
18 張其於磋商過程中已與皇翔公司約定居間報酬計算方式（見
19 本院卷第25頁），顯見其亦知悉應先與居間契約當事人議定
20 居間報酬以維護自身權益，惟原告於本院詢以本件主張之居
21 間契約有無約定報酬乙節時，自承沒有約定報酬等語（見本
22 院卷第357頁），實已與常情有違；原告固於其後改稱有與
23 仁愛公司前任董事長即被告鄭資富提起賣方給付價金1%之
24 交易慣例等語（見本院卷第428頁），惟亦未為何舉證，且
25 縱係屬實，亦無從逕而推論其與仁愛公司已達成由原告報告
26 訂約之機會或為訂約之媒介、仁愛公司於買賣契約成立後應
27 允給付報酬等合意。是綜合上開事證，至多可認原告與皇翔
28 公司間存有居間契約，而無法認定原告與仁愛公司成立居間
29 關係，則被告辯稱原告係以皇翔公司聯絡人身分出面，縱有
30 為斡旋行為，亦係履行其與皇翔公司間契約義務，與被告或
31 仁愛公司無涉乙節，衡屬有據。

01 (五)原告另稱其能取得廖林淑花意向書、仁愛公司股東臨時會開
02 會通知，皆因其係本件仲介，且被告鄭資富曾代表仁愛公司
03 給付500萬元仲介費予原告，均足證明居間契約存在云云，
04 然原告既受皇翔公司委任，則其受皇翔公司之託與仁愛公司
05 人員洽商或因而取得相關文件，亦符事理之常，再前開500
06 萬元款項性質已為被告所否認，而金錢交付原因多端，實無
07 法由該款項交付逕推論原告主張為真。原告再稱原告於109
08 年間居間介紹訴外人僑福建設公司買受仁愛公司資產時，雙
09 方已有默示合意之居間關係存在云云，惟原告並未提出任何
10 事證，且由原告所稱情節，究係原告與僑福建設公司，抑或
11 原告與仁愛公司締結居間契約，亦屬未知，是原告此部分主
12 張亦無可採。

13 (六)末按「股東對於公司之責任，除第2項規定外，以繳清其股
14 份之金額為限。」、「股東濫用公司之法人地位，致公司負
15 擔特定債務且清償顯有困難，其情節重大而有必要者，該股
16 東應負清償之責。」，公司法第154條第1項、第2項定有明
17 文。原告固主張其與仁愛公司間成立居間契約，依公司法第
18 154條規定該契約效力及於被告云云，惟其既未能證明居間
19 契約存在，此部分主張自屬無據。況就前開要件之證明，原
20 告僅稱得由系爭買賣契約書面、原告拿得到仁愛公司股東會
21 開會通知、廖林淑花意向書等節資以證明（見本院卷第428
22 頁），然此均與被告是否有濫用公司法人地位，致仁愛公司
23 負擔特定債務且清償顯有困難、情節重大等節無涉，是原告
24 主張，洵屬無據。

25 四、結論：

26 原告未能證明其與仁愛公司或被告間成立居間契約，則原告
27 依居間契約法律關係，請求被告應各給付原告如附表「給付
28 之居間酬勞」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
30 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所據，應併予
31 駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌
02 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
03 明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
06 民事第九庭 法 官 梁夢迪

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
11 書記官 石勝尹