

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第694號

原告 永富興開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 彭妙姬

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 楊馥璟律師

被告 陳國華

陳美鳳

陳國勝

陳美櫻

共同

訴訟代理人 趙偉傑律師

蘇錦霞律師

上一人

複代理人 魏憶秀律師

被告 聯輝實業有限公司

0000000000000000

兼

法定代理人

即 清算人 陳安愉

共同

訴訟代理人 張孟權律師

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

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公

01 司法第8條第2項定有明文。查被告陳安愉為被告聯輝實業有  
02 限公司（下稱聯輝公司）之清算人（見111年度司司字第110  
03 號卷），自應以其為被告聯輝公司之法定代理人。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
05 減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條  
06 第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告陳國  
07 華、陳美鳳、陳國勝、陳美櫻、陳安愉應給付原告新臺幣（  
08 下同）9,596,268元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
09 止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告聯輝公司應給付原  
10 告9,596,268元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
11 按週年利率5%計算之利息；(三)前二項所命給付，如有任一  
12 被告已為全部或一部給付，其他被告於該給付範圍內免其責  
13 任（見卷一第10頁）。嗣於民國111年11月24日以民事準備  
14 (二)暨變更聲明及聲請調查證據狀就訴之聲明第一、二項變更  
15 聲明為：(一)被告陳國華、陳美鳳、陳國勝、陳美櫻、陳安愉  
16 應給付原告9,596,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
17 償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告聯輝公司應給  
18 付原告9,596,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
19 止，按週年利率5%計算之利息（見卷一第456頁）。嗣於11  
20 2年5月17日以民事綜合辯論意旨狀就前開兩項聲明再變更聲  
21 明為：(一)被告陳國華、陳美鳳、陳國勝、陳美櫻、陳安愉應  
22 給付原告9,596,300元，其中9,596,268元自起訴狀繕本送達  
23 翌日起至清償日止，其餘32元自民事準備(二)暨變更聲明及聲  
24 請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5  
25 %計算之利息；(二)被告聯輝公司應給付原告9,596,300元，  
26 其中9,596,268元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其  
27 餘32元自民事準備(二)暨變更聲明及聲請調查證據狀繕本送達  
28 翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息（見卷二  
29 第230頁）。核原告前開歷次聲明之變更，為擴張及減縮應  
30 受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

31 貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 (一)原告從事不動產銷售業務，被告陳國華、陳美鳳、陳國勝、  
03 陳美櫻（下合稱被告陳國華等4人）與陳安愉為手足，渠等  
04 為出售被告聯輝公司名下所有之臺北市○○區○○段0○段0  
05 00號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號、面  
06 積2344.8平方公尺、權利範圍1分之1）及其坐落之臺北市○  
07 ○區○○段0○段00地號土地（面積2203平方公尺、權利範  
08 圍1分之1，與前開建物合稱系爭不動產），遂由被告陳國華  
09 等4人授權被告陳安愉代為處理相關事宜。詎被告陳安愉於1  
10 09年10月間與原告成立居間契約，由原告代為尋找買家購買  
11 系爭不動產，被告陳安愉則允諾交易完成後給付原告居間報  
12 酬，雙方約定酬金為系爭不動產出售成交價格1%。經原告  
13 長達半年努力，透過訴外人李永忠引介，覓得昇陽建設企業  
14 股份有限公司（下稱昇陽建設公司）有購買意願，又因系爭  
15 不動產部分面積充作光明戲院內臨時市場攤位之用，清理困  
16 難，原告亦允諾清理攤商以利系爭不動產日後順利點交。詎  
17 料被告將系爭不動產以959,630,000元出售予昇陽建設公司  
18 並完成移轉登記後，被告陳國華等4人及被告陳安愉卻不願  
19 依約給付居間報酬。再者，被告陳國華等4人及被告陳安愉  
20 於110年7月16日簽立協議書，共同協議推派被告陳安愉擔任  
21 被告聯輝公司之負責人，若被告聯輝公司進入清算程序，亦  
22 由被告陳安愉擔任清算人，並出售系爭不動產，則被告陳安  
23 愉既為被告聯輝公司之負責人，並繼續委由原告出售系爭不  
24 動產，足認110年7月16日原告與被告聯輝公司間亦成立居間  
25 契約。而被告聯輝公司於110年7月30日與昇陽建設公司簽訂  
26 不動產買賣契約書而完成交易，被告聯輝公司自應依約給付  
27 居間報酬。被告各自與原告成立居間契約，為不真正連帶債  
28 務關係。

29 (二)爰依兩造間居間契約、民法第565條、第566條、第568條規  
30 定，提起本訴。並聲明：

31 1.被告陳國華、陳美鳳、陳國勝、陳美櫻、陳安愉應給付原告

01 9,596,300元，其中9,596,268元自起訴狀繕本送達翌日起至  
02 清償日止，其餘32元自民事準備(二)暨變更聲明及聲請調查證  
03 據狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之  
04 利息。

05 2.被告聯輝公司應給付原告9,596,300元，其中9,596,268元自  
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘32元自民事準備(二)  
07 暨變更聲明及聲請調查證據狀送達翌日起至清償日止，均按  
08 週年利率5%計算之利息。

09 3.前二項所命給付，如有任一被告已為全部或一部給付，其他  
10 被告於該項給付範圍內免其責任。

11 4.願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)被告陳國華等4人部分：

14 1.系爭不動產原為被告聯輝公司所有，訴外人陳乾為聯輝公司  
15 之法定代理人及唯一股東，被告陳國華等4人及陳安愉、訴  
16 外人陳美娟共6人為陳乾之法定繼承人，陳乾於109年2月死  
17 亡後，陳乾之繼承人為出售系爭不動產，於110年5月20日簽  
18 訂不動產授權銷售同意書，授權個別繼承人得以總價1,199,  
19 533,500元之條件向潛在買家兜售系爭不動產，銷售期限110  
20 年1月1日起至110年6月25日止，個別繼承人需持統一制定之  
21 土地承購同意書與買方接洽，倘個別繼承人協助售出系爭不  
22 動產者，可向其餘繼承人收取服務報酬，報酬為系爭不動產  
23 實際成交金額之1%。被告陳安愉在110年6月25日至同年月  
24 26日間，在通訊軟體LINE「木柵家人群組」提出金鑫泰實業  
25 有限公司（代表人毛仙東，下稱金鑫泰公司）及原告出具之  
26 土地承購同意書，並向被告陳國華等4人表示實際買主係昇  
27 陽建設公司，但因昇陽建設公司為上市公司，需通過內部決  
28 議始能購買，恐不及於不動產授權銷售同意書所載銷售期限  
29 內簽署土地承購同意書，故昇陽建設公司委請金鑫泰公司及  
30 原告代為簽署土地承購同意書，以確保其參與競標之權利，  
31 被告陳國華等4人並應昇陽建設公司要求在土地承購同意書

上簽名，可證原告係受昇陽建設公司委託而處理系爭不動產買賣事宜，絕非被告陳國華等4人之居間人，自不得向被告陳國華等4人請求給付報酬。

## 2.並聲明：

(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告陳安愉及聯輝公司部分：

1.被告陳安愉及聯輝公司並未與原告成立居間契約，亦未委託原告從事居間事務，或承諾給付報酬，兩造間從未簽立居間契約，原告僅係以昇陽建設公司之代理人身分與被告陳安愉商討系爭不動產相關事務，此由昇陽建設公司與原告訂有委託開發契約可證。且原告就其與被告陳安愉、聯輝公司間成立居間契約之時間，前後說詞反覆，先稱居間關係成立於110年6月間及9月間，又改稱成立於109年10月間，嗣再稱於110年7月16日與被告聯輝公司成立居間契約，其主張自不可採。實則，原告參與處分系爭不動產係為履行其與昇陽建設公司間之委託開發契約所負之義務，而非為被告執行居間事務，故原告主張並不可採。

## 2.並聲明：原告之訴駁回。

### 三、得心證之理由：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；又稱居間者，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，民法第153條、第565條定有明文。是當事人一造主張之契約內容或標的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或標的達成意思表示一致而成立契約乙節負舉證之責，如其不能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張與被告間就出售系爭不動產成立居間契約，然此均為被告否認，並抗辯如前，自應由原告就兩造居間契約關係存在乙節，負舉證之責。

01 (二)原告主張兩造間成立居間契約，固據其提出被告陳安愉與原  
02 告之總經理毛仙東間之LINE對話紀錄、不動產授權銷售同意  
03 書、110年6月30日協議書、110年7月16日協議書、切結書等  
04 件為證（見卷一第25-261頁、第271-302頁、第311頁），並  
05 以證人毛仙東、李永忠於本院審理時之證詞為據（見卷二第  
06 10-18頁、第142頁）。惟查：

07 1.由原告提出毛仙東與被告陳安愉之LINE對話紀錄內容觀之，  
08 渠等自109年10月16日起固就系爭不動產之相關事宜進行商  
09 討，然細繹渠等對話內容，並無從認定被告陳國華等4人、  
10 陳安愉、聯輝公司有允諾於原告仲介買家後給付報酬之情節  
11 ，亦未就居間契約必要之點進行討論，實難據此逕認兩造間  
12 有成立居間契約。原告雖以上開對話紀錄中被告陳安愉曾稱  
13 ：「股東決議，服務費的付款方式，皆按照當初的委託書內  
14 容進行！」等語（見卷一第160頁），主張此為被告陳安愉  
15 允諾給付原告系爭不動產出售成交價格1%為居間報酬之證  
16 明，且對話紀錄中提及之「委託書」，即為不動產授權銷售  
17 同意書等語（見卷一第453頁），然該不動產授權銷售同意  
18 書之簽立日期為110年5月20日，立契約書人為陳乾之繼承人  
19 即被告陳國華等4人、陳安愉及陳美娟，內容載明「因甲乙  
20 雙方（即被告陳國華等4人、陳安愉、陳美娟）皆為陳乾先  
21 生之法定繼承人，經全體繼承人同意，授權乙方可於期限內  
22 銷售下列標的物，故訂本授權書條款如下...」（見卷一第3  
23 11頁），顯見該不動產授權銷售同意書係陳乾之繼承人內部  
24 間就銷售系爭不動產所為之約定，原告顯非同意書之當事人  
25 ，不動產授權銷售同意書內亦未提及委由原告居間仲介賣家  
26 之意，原告執此主張為被告陳安愉允諾給付居間報酬之證據  
27 ，尚難憑採。況不動產授權銷售同意書之銷售期間為110年1  
28 月1日起至110年6月25日（見卷一第312頁），而被告陳安愉  
29 與毛仙東係110年9月13日始為前開對話內容，斯時銷售期間  
30 早已屆至，實難依前開對話紀錄推論兩造間確已成立居間合  
31 意。是原告此部分主張洵難採信。

01 2.至證人毛仙東雖於本院審理時證稱：我是公司的總經理，在  
02 109年間認識陳安愉，陳安愉在109年10月17日傳送陳乾之全  
03 體繼承人的授權書照片（即原證9不動產授權銷售同意書）  
04 給我，委託原告去找買家，同年月21、22日，我再請陳安愉  
05 傳送系爭不動產完整地號給我，我才能找買家來買土地，我  
06 有看過原證9的不動產授權銷售同意書，這是在我認識陳安  
07 愉不久，她就傳這份同意書給我看，目的是要我找買家。我  
08 認識陳安愉的時候，她有提到會支付1%的服務費，他們家族  
09 的不動產授權銷售同意書也寫明會支付1%的服務費，就是系  
10 爭不動產成交價的1%。110年4月8日在昇陽建設公司樓下，  
11 陳安愉口頭說一定會支付我1%服務費。110年9月13日陳安愉  
12 又傳送不動產授權銷售同意書的照片讓我安心，表示他們家  
13 族承認有1%服務費的事情，要我去處理後面攤販搬遷的事。  
14 雖然土地承購同意書是由原告之名義出具，這是因為昇陽建  
15 設公司是上市公司，無法參與競標，所以同意由原告來開立  
16 土地承購同意書；李永忠為昇陽建設公司的仲介，但因為昇  
17 陽建設公司為上市公司，考量稅務問題不能開支票給個人，  
18 所以協調由原告去領取昇陽建設公司要給付給李永忠之支票  
19 ，再由原告將款項給付給李永忠，原告確實有將昇陽建設公  
20 司之仲介費給付給李永忠等語（見卷二第10-19頁）；而證  
21 人李永忠於本院審理時則證述：我是從事房地產仲介的工作  
22 ，系爭不動產仲介的案件是由我介紹給昇陽建設公司，毛仙  
23 東則是與地主接洽；我曾經在昇陽建設公司樓下聽到地主方  
24 的陳小姐答應要給付毛仙東錢；我有兌現原告開給我的支票  
25 ，這是昇陽建設公司給我的佣金，因為我是個人公司，沒有  
26 辦法收受支票，所以請原告收受，而鑫采室內設計有限公司  
27 、日森達國際開發有限公司都是我團隊，佣金也有給付給他  
28 們，卷附的勞務費應收/應付明細表是我製作的等語（見卷  
29 二第134-140頁），原告並提出昇陽建設公司開立予原告之  
30 支票1紙、統一發票2紙、原告開立予李永忠、金鑫泰公司、  
31 日森達國際開發有限公司之支票各1紙、原告勞務費應收/應

01 付明細表1紙為憑（見卷二第121-129頁）。惟本院審酌證人  
02 毛仙東雖為原告之總經理，然系爭不動產交涉事宜初始即由  
03 其接洽，證人毛仙東甚至曾以法定代理人之身分於委任書上  
04 簽名（見卷一第303頁），亦曾以其擔任負責人之金鑫泰公  
05 司出具土地購入同意書予被告（見卷一第379頁）顯見證人  
06 毛仙東應為實際推動系爭不動產買賣事宜之人，應為原告之  
07 實質負責人，則其證詞之可信性已非毫無可疑。佐以，本件  
08 係由原告出具土地承購同意書向被告購買系爭不動產，原告  
09 亦與昇陽建設公司間簽立委託開發契約，昇陽建設公司並給  
10 付1,439萬元予原告（見卷一第69頁、第343頁、卷二第121  
11 頁），則依據上開書證內容，均僅得證明原告與昇陽建設公  
12 司間已成立契約關係，然與被告間不僅未曾簽立書面契約，  
13 亦無其餘客觀事證推認兩造間有成立居間契約之意。況依原  
14 告所述，本件其所得請求之報酬甚鉅，斷無可能僅與昇陽建  
15 設公司間成立書面契約，卻未與被告簽立書面居間契約之理  
16 ，此情顯違常情，是被告辯稱原告實為昇陽建設公司之代理  
17 人等節，尚非全然無據。雖證人毛仙東證稱因昇陽建設公司  
18 為上市公司，恐不及於期限內參與系爭不動產競標，始委由  
19 原告代為之，且該1,439萬元之支票係代證人李永忠收受云  
20 云，然證人毛仙東此部分證述並無其餘證據可佐，況依原告  
21 提出之勞務費應收/應付明細表觀之，原告並非將1,439萬元  
22 全額轉交證人李永忠，倘其僅係代為收受證人李永忠之報酬  
23 ，何以可從中扣留部分款項；再者，證人李永忠雖稱其因個  
24 人身分無法收受昇陽建設公司開立之支票，然其又稱鑫采室  
25 內設計有限公司、日森達國際開發有限公司為其團隊，則該  
26 兩家公司當可代其收受昇陽建設公司之支票無疑，何需由原  
27 告為之，在在顯示證人李永忠之證述內容亦非實情。而證人  
28 李永忠雖證稱其曾聽聞「地主方之陳小姐」允諾支付報酬予  
29 證人毛仙東云云，然其不僅未能指明係何被告為上開表示，  
30 亦未證述兩造約定報酬之金額、給付之條件，本院自難僅憑  
31 證人李永忠前開模糊不清之證述內容，逕認兩造間成立居間

01 契約。從而，證人毛仙東、李永忠前開證詞，亦無從逕為有  
02 利原告之認定。

03 3.原告雖另主張曾協助清理位於系爭不動產內之攤位，俾利點  
04 交，此亦為兩造間居間契約之內容云云，並提出攤商出具之  
05 切結書、配合搬遷切結書及委任書等為據（見卷一第271-30  
06 3頁）。然查上開文件至多僅能證明原告有協助系爭不動產  
07 點交事宜，然原告協助點交之原因多端，尚非逕可推認係本  
08 於兩造間之居間契約而為，是原告此部分主張，亦難憑採。

09 四、綜上所述，依原告所提證據，均無從證明兩造間成立居間契  
10 約，則原告依兩造間居間契約、民法第565條、第566條、第  
11 568條規定，請求被告給付居間報酬9,596,300元及遲延利息  
12 等，均無所據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之  
13 聲請即失所附麗，應併予駁回。

14 五、原告雖聲請本院命被告陳國華等4人、陳安愉提出110年4月  
15 起至111年5月12日止「繼承人（5）」LINE對話群組中連續  
16 不間斷之對話紀錄擷圖，待證事實為被告陳國華等4人有與  
17 原告成立居間契約，且同意由被告陳安愉代理渠等與原告聯  
18 繫等語（見卷二第310頁），然原告未能舉證證明兩造間成  
19 立居間關係，業據本院論述如前，其亦未能釋明前開對話紀  
20 錄中有何有利於原告之事證，則其調查證據之聲請係屬摸索  
21 證明，並無調查必要，應予駁回。從而，本件事證已臻明確  
22 ，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足  
23 以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明  
24 。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日

27 民事第八庭 法 官 陳威帆

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日

