

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第939號

原告 蔡文生
陳金龍

上二人共同

訴訟代理人 周碧雲律師

被告 天鎰建設股份有限公司

法定代理人 馬鴻榮

訴訟代理人 程巧亞律師

被告 允鵬建設股份有限公司

法定代理人 邱福地

被告 寶徠建設股份有限公司

法定代理人 林瑞山

上二人共同

訴訟代理人 陳建宏律師

複代理人 鄭旭閎律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於113年9月20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：

被告寶徠建設股份有限公司之法定代理人原為鍾喜吉，於本院審理中變更為林瑞山，有經濟部民國113年3月28日經授商字第11330050380號函暨公司變更登記表可稽，林瑞山並聲明承受訴訟（見卷第151至163頁），經核合於民事訴訟法第

01 170條、第175條第1項之規定，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告天鎰建設股份有限公司、允鵬建設股份有限
04 公司、寶徠建設股份有限公司（下合稱被告三人，分稱天鎰
05 公司、允鵬公司、寶徠公司）前於109年1月間，為出售訴外
06 人祭祀公業仙媽公（下稱系爭祭祀公業）所有坐落臺北市○
07 ○區○○段○○段000○00000○00000○000地號等四筆土地
08 （下稱系爭土地），由天鎰公司法定代理人馬鴻榮透過訴外
09 人陳泰山轉知原告陳金龍可協助找買家買受系爭土地，陳金
10 龍再介紹原告蔡文生予馬鴻榮及被告三人認識，一同為被告
11 三人代尋買家。原告先後居間介紹宏普建設股份有限公司及
12 新潤建設股份有限公司與被告三人商談買賣事宜，惟因買方
13 要求價金須全程信託、賣方則要求第一期款須於契約簽訂後
14 以現金付清，雙方之付款條件未能達成共識而作罷。嗣原告
15 於109年8月間終促成第三人威力國際開發股份有限公司（下
16 稱威力公司）與被告三人之代理人馬鴻榮訂立系爭土地買賣
17 契約，以新臺幣（下同）26億8,000萬元向被告三人買受系
18 爭土地，原告蔡文生並為系爭土地買賣契約之見證律師。上
19 開買賣契約成立後，被告三人同意比照買方即威力公司支付
20 原告以買賣價金1.2%計算之居間報酬，共計3,216萬元，由
21 天鎰公司、允鵬公司、寶徠公司按30%、30%、40%之比例
22 分擔，分別為9,64萬8,000元、964萬8,000元、1,286萬4,00
23 0元，縱因兩造未訂立書面之居間契約，無法認定兩造就居
24 間報酬有達成合意，依民法第566條第1項規定，亦視為被告
25 三人同意支付報酬，然迄今均未給付，經原告多次催告亦未
26 獲置理。爰依兩造間之居間法律關係、民法第566條第1項規
27 定，請求被告三人如數給付等語。並聲明：(一)被告天鎰公司
28 應給付原告964萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
29 償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告允鵬公司應給付原
30 964萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
31 年息5%計算之利息。(三)被告寶徠公司應給付原告1,286萬4,

01 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
02 計算之利息。

03 二、被告則以：

04 (一)天鎰公司：伊非系爭土地買賣契約之當事人，原告復未證明
05 兩造間就系爭土地之買賣有達成居間契約之合意，難認兩造
06 間就系爭土地買賣事宜成立居間契約。本件實係身為系爭祭
07 祀公業派下員之原告陳金龍，為圖取更高之派下員預售買賣
08 權利金，故而自行去找買家，並代表買家與馬鴻榮商議購買
09 系爭土地事宜，非馬鴻榮或被告三人委由原告就系爭土地買
10 賣為被告三人報告訂約機會或為訂約之媒介。況依原告提出
11 與威力公司間佣介契約書第6條約定，已明文禁止原告蔡文
12 生雙向委託，原告蔡文生自無同時再受被告三人委託居間至
13 明，原告請求伊等應給付居間報酬，並無理由等語置辯。並
14 聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣
15 告免為假執行。

16 (二)允鵬公司、寶徠公司：伊等非系爭土地買賣契約之當事人，
17 原告復未證明兩造間就系爭土地之買賣有達成居間契約之合
18 意，難認兩造間就系爭土地買賣事宜成立居間契約。本件實
19 係身為系爭祭祀公業派下員之原告陳金龍，為圖取更高之派
20 下員預售買賣權利金，故而自行去找買家，並代表買家與馬
21 鴻榮商議購買系爭土地事宜，非馬鴻榮或被告三人委由原告
22 就系爭土地買賣為被告三人報告訂約機會或為訂約之媒介。
23 況依原告提出與威力公司間佣介契約書第6條約定，已明文
24 禁止原告蔡文生雙向委託，原告蔡文生自無同時再受被告三
25 人委託居間至明，原告請求伊等應給付居間報酬，並無理由
26 等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願
27 供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)馬鴻榮與威力公司於109年8月18日就系爭土地簽訂土地買賣
30 契約書，原告蔡文生並為系爭土地買賣契約書最末頁之見證
31 律師一欄簽名。

01 (二)兩造並未簽訂「書面」之居間契約。

02 四、得心證之理由：

03 (一)兩造間就系爭土地買賣是否成立居間契約？

04 1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
05 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153條、第565條
06 定有明文；另契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一
07 致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自
08 不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第661號判決參
09 照）。次按，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
10 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
11 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
12 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上字第2
13 320號判決參照）。是以，當事人一造主張之契約內容或標
14 的，如為他造所否認，則其即應就雙方已就該等契約內容或
15 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
16 能舉證以實其說，即應為不利於該造當事人之認定。又，居
17 間契約之基本要素，除有委託標的物外，至少應包含委託期
18 間、委託購買或出售價格、服務報酬等重要事項，且雙方當
19 事人就上開契約必要之點須意思表示一致，方可成立。本件
20 原告主張兩造間就系爭土地買賣有成立居間契約並約定居間
21 報酬云云，原告既為主張權利之人，自應先就兩造間存有居
22 間契約並約定報酬一事負舉證責任。

23 2.原告就其主張固據提出系爭土地買賣契約書暨授權協議書、
24 與威力公司間之佣介契約書、陳泰山與原告陳金龍之LIME對
25 話紀錄（見卷第23至41頁、第255至259頁、第269第289
26 頁），並舉證人陳泰山、馬鴻榮為證（見卷第23至41頁、第
27 255至259頁、第269第289頁），惟查：

28 (1)觀系爭土地買賣契約書暨授權協議書內容所示，係馬鴻榮受
29 被告三人授權，由馬鴻榮與威力公司簽訂系爭土地買賣契
30 約，未提及馬鴻榮代理被告三人委由原告居間仲介買家之
31 意，無足證明兩造就系爭土地買賣有成立居間契約。

01 (2)陳泰山與原告陳金龍之LINE對話紀錄未見兩造就系爭土地價
02 金、出售條件為討論，亦未表達兩造成立居間契約之締約意
03 旨，同樣無法證明無法證明兩造就系爭土地買賣有成立居間
04 契約。

05 (3)據證人陳泰山證稱馬鴻榮與威力公司簽訂系爭土地買賣契約
06 過程：伊有協助馬鴻榮或被告三人處理系爭土地；去找買家
07 來向被告三人買系爭土地是原告陳金龍提出的，原告陳金龍
08 有找到兩家公司，一家就是宏普建設，另一家就是威力公
09 司；要找買家是原告陳金龍找原告蔡文生去找；馬董自己沒
10 有叫伊去找買家，因為他就是買家；馬董和寶徠建設法務長
11 對於原告要求結算仲介費均稱沒有特別約定好；伊沒有聽過
12 馬董要給他們仲介費；簽約前未曾聽過原告向馬鴻榮要求事
13 成後要給仲介費，簽約後段伊沒有參加，伊不知道；沒有聽
14 過馬鴻榮向原告表示，威力公司給付多少佣金，他就比照辦
15 理；馬鴻榮沒有請伊轉告原告，嗣後會給他們仲介費等語
16 (見卷第116至124頁)，可知馬鴻榮或被告三人並未表達委
17 託原告尋找買家之意，亦未曾允諾支付原告服務報酬，尚難
18 僅以原告促成系爭土地買賣事宜逕認兩造間就出售系爭土地
19 成立居間契約。

20 (4)再證人馬鴻榮到庭證稱：系爭土地整合很久，我們(是)土
21 地開發公司，也是建設公司，所以也不一定要賣，所以後來
22 我們公司裡面的程大川告訴伊說有人要來買這塊土地…伊請
23 買方來談，結果原告蔡文生來談，伊認為原告蔡文生是買方
24 的人，所以跟他談、跟他接洽，接洽以後，原告跟伊講真正
25 的買方以後…然後原告蔡文生就跟我們公司好幾個約好去買
26 方這家公司談，伊也不知道原告蔡文生是什麼身分，伊認為
27 他是買方的代表，結果去談的話，談的條件比較靠近，後來
28 就是價錢、付款辦法談攏以後，就是約簽約時間，就簽約。
29 …伊跟宏普建設談的時候，伊是在宏普建設的樓下才看到原
30 告陳金龍，他沒有上去，伊不知道他介紹還是怎樣我不知
31 道，他沒有上去談，伊跟宏普公司的董事長談的時候，是原

01 告蔡文生在旁邊。…伊一開始就是跟原告蔡文生約好去威力
02 公司跟他們談，先前沒有派任何人去談過，…我事前都沒有
03 告訴賣土地的條件，而且我們做土地開發也沒有一定要賣。
04 …原告蔡文生有來談土地的事情，原告陳金龍應該是沒有，
05 …伊沒有跟威力公司在這邊談這個土地買賣的事情，都是原
06 告蔡文生轉達，所以剛開始伊認為原告蔡文生應該是代表買
07 方，簽約時，他當見證人，也沒有說他是介紹人、仲介，也
08 都沒有講。…簽約前甚至簽約時也沒有講說陳金龍或是蔡文
09 生要來申請仲介費的事情，我們也沒有說仲介費要多少，是
10 一直到112年年初，原告蔡文生來跟我要仲介費，我覺得很
11 不合理，所以大家氣氛很不好，伊就認為如果要仲介費，簽
12 約時或簽約完就要講，一般給仲介費在簽約時會講明，或是
13 在契約寫明，但是他都沒有提起，是一直到土地跟威力簽約
14 完一兩年才提起。…伊沒有和原告約定要付他們仲介費用，
15 原告在過程中，沒有表明他們是仲介，在簽約後一、兩年
16 後，才告訴我要仲介費。…伊沒有委任原告蔡文生處理本件
17 仲介、居間。…簽約過程伊很少遇過原告陳金龍，認為原告
18 陳金龍沒有做什麼事情，不認為他跟這個事件有關，因為很
19 少看到他的人。原告陳金龍於於簽約過程中沒有提及居間、
20 仲介，或應給付報酬。…伊沒有就威力的合約內容或是接洽
21 問題，主動找過原告蔡文生，不記得原告蔡文生有幫我們磋
22 商過哪一個條件等語（見卷第127至138頁）。可知系爭土地
23 買賣過程中，原告均未向馬鴻榮或被告三人表明渠等為仲介
24 並為馬鴻榮就系爭土地尋找買家，亦未討論服務報酬，反而
25 係系爭土地買賣契約簽約後一、兩年，始向馬鴻榮表示要請
26 求居間報酬，顯見不論係馬鴻榮或被告三人，從未就居間之
27 「委託契約期間」、「委託購買」或「出售價格」、「服務
28 報酬」等契約成立之必要之點，與原告意思表示達成合致，
29 足證本件被告三人與原告間確實並未有成立居間契約。

30 (5)原告雖主張一般民間非以不動產經紀為業之人，在買賣契約
31 上經常是以「見證」身份簽名，而非直接記載為「仲介」，

01 依民間仲介交易模式，事前不一定會訂立書面之居間契約，
02 可能為了報稅、扣除成本費用之需求，才會在事後補簽立一
03 紙書面之居間契約，且法令並未限制雙方代理云云，然原告
04 既主張其二人一同仲介，何以原告陳金龍未於系爭土地買賣
05 契約上同為「見證」，且未於事後與買賣雙方補簽居間契
06 約，縱係由原告蔡文生代表原告二人具名，為何原告僅和買
07 方威力公司簽立居間契約即佣介契約書，卻未與馬鴻榮或被
08 告三人補簽居間契約，原告此節主張顯與其所述不動產居間
09 交易習慣不符，自難採信。況觀佣介契約書第6條約定：

10 「第4條報酬金於契約有效期間內，乙方居間人（即原告蔡
11 文生）違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
12 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
13 得向委託人請求報酬及償還費用。」，買方威力公司明文禁
14 止雙向委託，足證原告蔡文生依上開約定，本不得同時代理
15 威力公司與馬鴻榮行居間之法律行為，兩造間並無成立居間
16 契約，自堪認定。

17 3. 基上論述，原告所提事證不足以證明兩造間就系爭土地買賣
18 有成立居間契約之合意，原告主張兩造間就系爭土地之買賣
19 有居間契約存在乙詞，應不足採。

20 (二)原告請求被告三人給付居間報酬，有無理由？

21 兩造間並無居間契約存在，已由本院認定如前，是兩造自無
22 就居間報酬為約定或視為允為報酬之可能。從而，原告依居
23 間契約或依民法第556條第1項規定，請求被告三人給付居間
24 報酬合計3,216萬元本息，自屬無據。

25 五、綜上所述，原告依兩造間居間法律關係、民法第566條第1項
26 規定請求被告天鎰公司給付原告964萬8,000元；被告允鵬公
27 司給付原告964萬8,000元；被告寶徠公司給付原告1,286萬
28 4,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
29 息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經
30 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回之。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
02 逐一詳予論駁之必要。原告雖聲請訊問寶徠公司之法務長張
03 磐、何小棟作證，以及向臺北市不動產仲介經紀商業同業公
04 會函詢，惟證人陳泰山已證述馬鴻榮、寶徠建設法務長說沒
05 有約定好就不用拿仲介費（見卷第122頁），證人馬鴻榮亦
06 證述從未表示要支付居間報酬予原告，兩造間確無居間合意
07 合意甚明，自毋庸再向臺北市不動產仲介經紀商業同業公會
08 函詢居間報酬計算方式及價目表，是應認原告上開聲請訊問
09 及函詢俱無調查之必要，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
12 民事第七庭 法官 熊志強

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
17 書記官 蔡斐雯