

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第714號

原告 張意敏
李秋貴

共同

訴訟代理人 李旦律師
蘇厚安律師

被告 陳文彥

訴訟代理人 林建宏律師

被告 邱正國

訴訟代理人 王銘裕律師

複代理人 黃科榕律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年11月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告邱正國應分別給付原告新臺幣壹佰陸拾伍萬元，及自民國一
百一十二年七月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告邱正國負擔百分之五十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告分別以新臺幣伍拾伍萬元為被告邱正國供擔
保後得假執行；但被告邱正國如分別以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)被告陳文彥原為臺中市○○區○○段000○○00000地號土地
05 (下稱系爭土地)之所有權人，前曾授權訴外人陳珮瑩全權
06 處理出售系爭土地之事宜、陳珮瑩則再授權訴外人張福本；
07 嗣張福本取得授權後，於民國111年11月11日交付原告「臺
08 中市大肚山臨華山路(30M)榮華段42776坪，緩坡、平坡土
09 地開發案」之書面文件，並口頭委由原告代為覓尋買主，且
10 允諾以系爭土地買賣總價款1%作為原告之仲介服務費。至11
11 1年11月27日，原告洽得被告邱正國承購系爭土地，遂要求
12 張福本提供被告陳文彥之授權書，被告陳文彥即於112年1月
13 10日簽屬授權同意書，授權陳珮瑩、再授權張福本出售系爭
14 土地，授權期間自112年1月10日起至113年1月10日止，原告
15 確認張福本之代理人身分後，從中奔波多次居間斡旋，最終
16 被告同意系爭土地之買賣總價款為新臺幣(下同)3億3,000
17 萬元，並口頭承諾給付原告以買賣總價款1%計算之中介服務
18 費即330萬元。嗣系爭土地於112年5月2日登記所有權移轉完
19 畢，被告仍未付原告仲介服務費，爰依民法第568條規定，
20 提起本訴。

21 (二)並聲明：

- 22 1.被告陳文彥應給付原告張意敏、李秋貴各165萬元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息。
- 25 2.被告邱正國應給付原告張意敏、李秋貴各165萬元，及自起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息。
- 28 3.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告陳文彥部分：

31 被告陳文彥前係委由陳珮瑩代為處理系爭土地之買賣事宜，

01 然並未授權與他人訂立居間契約，更未授權張福本與第三人
02 締結居間契約、代為洽商給付仲介費、佣金或其他勞務費用
03 之意思。又被告陳文彥為出售系爭土地，於112年3月24日與
04 張福本簽立預約買賣土地協議書（下稱系爭買賣協議），其
05 後雙方持續就協議內容磋商，張福本亦曾主動以律師函表示
06 其未與原告有過居間之合意。另被告陳文彥出售系爭土地之
07 價金為2億1,000萬元，而非3億3,000萬元，其間之落差被告
08 陳文彥完全不知情，原告請求被告陳文彥給付仲介費用為無
09 理由。

10 (二)被告邱正國部分：

11 被告陳文彥於111年間授權張福本負責買賣系爭土地之全部
12 事務，因系爭土地價值甚高，一時無法覓得買家，張福本遂
13 委請被告邱正國洽尋投資人挹注資金購買系爭土地，倘能順
14 利成交，張福本願給付勞務整合費予被告邱正國。嗣被告邱
15 正國順利募得資金，由被告邱正國及訴外人范偉泉出名共同
16 買受系爭土地，約定價金為3億3,000萬元，被告邱正國與張
17 福本並於112年3月23日簽立預約買賣土地契約書（下稱系爭
18 買賣契約）及勞務整合契約書（下稱系爭勞務整合契約），
19 約定系爭買賣契約當事人雙方履約完畢後，張福本應給付被
20 告邱正國勞務整合費用4,000萬元，並分二筆給付，於112年
21 4月24日給付1,000元萬元、於同年5月6日給付3,000萬元，
22 作為協助系爭買賣契約成立之對價。被告邱正國固不爭執承
23 諾給付原告二人買賣系爭土地總價款1%之居間報酬，然此
24 係以張福本給付勞務整合費為該居間契約生效之停止條件，
25 而張福本迄今未給付勞務整合費，被告邱正國亦無須給付本
26 件居間報酬。

27 (三)並均聲明：

28 1.原告之訴駁回。

29 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項：（參卷第279頁，並依卷內事證略做文字
31 調整）

01 (一)被告陳文彥原為系爭土地之所有權人。

02 (二)被告陳文彥原委託陳珮瑩出售系爭土地，陳珮瑩再委由張福
03 本出售系爭土地。

04 (三)系爭土地於112年5月2日移轉登記予被告邱正國。

05 (四)被告邱正國與原告二人間成立居間契約，報酬為系爭土地買
06 賣價金3億3,000萬元之1%，即330萬元。

07 四、得心證之理由：

08 (一)按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
09 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
10 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
11 條第1項分別定有明文。另契約之成立，須有要約與承諾二
12 者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未
13 合法成立，自不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第
14 661號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實
15 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
16 明文。且負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存
17 在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前
18 段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號
19 判決意旨參照）。

20 (二)原告請求被告陳文彥給付居間報酬部分：

21 1.原告主張被告陳文彥全權委託陳珮瑩出售系爭土地之事宜，
22 陳珮瑩再全權授權張福本，故張福本取得授權後，與原告成
23 立居間契約，委託原告尋覓買主，並承諾給予系爭土地買賣
24 價金1%作為報酬等情，固據原告提出112年1月10日授權同
25 意書（下稱系爭授權同意書）、土地開發案資料1份、被告
26 邱正國之供述及證人張福本於本院審理時之證述為憑（見卷
27 第13-19頁、第97-99頁、第144頁、第229頁），惟此為被告
28 陳文彥否認，並抗辯如前，則原告自應就其與被告陳文彥間
29 確有成立居間契約之事實，負舉證之責。

30 2.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
31 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求

01 者，即不得反捨文字而更為曲解(最高法院113年度台上字第
02 511號判決意旨參照)。查，本件依系爭授權同意書記載：

03 「一、授權事項：1.陳文彥完全授權陳珮瑩出售名下土地：
04 台中市大肚區榮華段303權利範圍全部面積：138,693.02平
05 方公尺、303-1地號權利範圍全部面積：2,718.02平方公尺
06 共2筆土地。2.完全授權陳珮瑩負責本件2筆地號土地及包含
07 111年9月21日陳文彥、陳珮瑩二人簽署之授權書中授權事項
08 所列2筆地號土地相關事宜，包括但不限於簽署買賣契約等
09 相關文件，和洽談協商買賣價金等事宜。二、同意事項：
10 ……3.陳文彥同意陳珮瑩轉授權予張福本（Z000000000）有
11 權處理包含審閱、確認、用印簽署買賣契約等所有相關文件
12 （例如簽署履約信託銀行契約書等。）事宜。4.授權人陳文
13 彥及被授權同意人：陳珮瑩同意再授權張福本本件授權暨同
14 意書之授權事務，坐落台中市○○區○○段000○○0000地號
15 二筆土地全部授權完全同意。…」（見卷第97-99頁），由
16 系爭授權同意書之內容可知，被告陳文彥就系爭土地授權陳
17 珮瑩處理之範圍為買賣系爭土地，並未包含與他人簽立居間
18 契約，此由系爭授權同意書之授權事項第1點提及「出售名
19 下土地」及第2點載明「包括但不限於簽署買賣契約等相關
20 文件」、「洽談協商買賣價金」等即可證明，雖系爭授權同
21 意書確有記載「包括但不限於簽署買賣契約等相關文件」，
22 但觀諸該契約文字之前後文意可知，此處所指仍限於與買賣
23 契約相關之範圍，包含簽署買賣契約文件、協商買賣價金均
24 屬之，然超逾買賣契約範圍之其他行為，即難驟認屬於系爭
25 授權同意書授權之範圍。而依系爭授權同意書二、4.之約
26 定，張福本之被授權範圍與陳珮瑩相同，則被告陳文彥未授
27 權陳珮瑩與第三人簽立居間契約，張福本自亦無從取得與第
28 三人訂立居間契約之權利，是原告執系爭授權同意書、土地
29 開發案資料主張張福本取得被告陳文彥之授權代為成立居間
30 契約云云，難認有據，為無理由。被告陳文彥既未授權張福
31 本與第三人訂立居間契約，自無原告所稱民法第107條代理

01 權限制或撤回之問題，原告此部分主張，亦難為其有利之認
02 定。

03 3.佐以證人張福本於本院審理時具結證稱：本件我是買受人等
04 語（見卷第232頁），核與原告主張證人張福本得被告陳文
05 彥授權尋覓買家，並由原告居間仲介乙節，已有出入；況證
06 人張福本雖當庭提出系爭土地出售價額為2億1千萬元之授權
07 同意書（見卷第241-243頁），並證稱：「陳文彥授權給陳
08 珮瑩，陳珮瑩再授權給我」等語（見卷第230頁），然比對
09 證人張福本提出之授權同意書與系爭授權同意書之文字均相
10 同，僅在「二、同意事項」第1點記載被告陳文彥同意出售
11 系爭土地之價金，足見證人張福本認知其所被授權之範圍即
12 為出售系爭土地，難認包含與第三人訂立居間契約在內。再
13 者，被告邱正國雖坦認原告之居間報酬請求權存在，惟基於
14 債之相對性，被告邱正國與原告間成立居間契約亦無從逕認
15 原告與被告陳文彥間亦有居間契約存在，是原告前開主張亦
16 難為其有利之認定。而原告除前開證據外，迄至本院言詞辯
17 論終結前，均未能舉證證明與被告陳文彥間成立居間仲介契
18 約，則原告請求被告陳文彥各給付原告仲介報酬165萬元，
19 難認有據，為無理由。

20 (三)原告請求被告邱正國給付居間報酬部分：

21 原告主張被告邱正國應依居間契約給付原告各165萬元乙
22 節，被告邱正國並不爭執（見卷第144頁），足認原告此部
23 分主張為可採。至被告邱正國雖辯稱系爭買賣契約履約完畢
24 後，證人張福本應給付被告邱正國勞務整合費用4,000萬
25 元，作為協助系爭買賣契約成立之對價，此為該居間契約生
26 效之停止條件等語，並提出系爭勞務整合契約1紙為證（見
27 卷第171頁），惟此為原告否認，並稱此為被告邱正國與證
28 人張福本之約定，與原告無關等語。經查：

29 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
30 條第1項定有明文。次按債權契約為特定人間之權利義務關
31 係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外

01 之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第
02 1809號判決意旨參照）。系爭勞務整合契約固約定：「乙方
03 （即證人張福本）同意於112年3月23日將台中市○○區地號
04 303號及303-1號賣給甲方（即被告邱正國）買主，並同意支
05 付共四千萬整勞務整合服務費用」等語（見卷第171
06 頁），然系爭勞務整合契約之當事人係被告邱正國與證人張
07 福本，依前開債之相對性之說明，該契約之效力係拘束被告
08 邱正國及證人張福本，而不及於原告；佐以證人張福本於本
09 院審理時證稱：勞務整合費的約定與原告無關等語（見卷第
10 234頁），益證被告邱正國辯稱未取得勞務整合費4,000萬
11 元，故拒絕給付居間報酬予原告乙節，不足對抗原告，為無
12 理由，不足憑採。

13 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據，週年利
19 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
20 分別定有明文。查原告對於被告邱正國請求給付居間報酬，
21 係屬於未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於11
22 2年7月28日送達被告邱正國（見卷第59頁），於112年7月29
23 日發生送達效力，揆諸上開說明，被告邱正國自收受本件起
24 訴狀繕本時起即應負遲延責任，則原告請求被告邱正國給付
25 自起訴狀繕本送達翌日即112年7月29日起至清償日止，按週
26 年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

27 五、綜上所述，本件原告依民法第568條第1項規定請求被告邱正
28 國分別給付原告165萬元，及自112年7月29日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

30 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原

01 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
02 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
03 予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

08 民事第八庭 法 官 陳威帆

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 113 年 11 月 29 日

13 書記官 黃文芳