

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1170號

原告 東泰土地開發有限公司

法定代理人 殷烱聰

被告 國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 陳威駿律師

複代理人 陳泓達律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國113年10月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：其為居間土地開發之中人，與被告長期合作，受託為被告居間仲介並整合地主。於民國106年間，原告介紹新北市○○區○○段00號土地（下稱系爭36號土地）之地主林瑞源、林祐賢、林鴻旭、林瑞慶等4人（下稱林瑞源等4人）予被告，及協助召開說明會與居間聯繫合建相關事宜，兩造並約定於合建開發案確定簽約後，以被告分得土地面積之地價1%計算居間服務報酬。嗣林瑞源等4人同意以系爭36號土地與被告合建，其等並於107年12月23日完成簽約，被告分得林瑞源等4人持有土地面積之47%，共獲157.44坪（詳如附表所示），依被告108年10月30日所公告之土地交易單價每坪1,090,493元計算，被告依約應給付新臺幣（下同）1,716,872元（計算式：157.44×1,090,493元×1%＝1,716,872元，元以下四捨五入）。詎被告拒絕給付上開

01 居間報酬，經原告屢次催討後僅清償1,000,000元，迄今尚
02 欠716,872元。為此，爰依民法第568條規定，請求被告給付
03 居間報酬等語。並聲明：被告應給付原告716,872元，及自
04 支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
05 計算之利息。

06 二、被告答辯則以：系爭36號土地之地主林瑞源等4人於106年間
07 雖透過原告法定代理人殷炯聰與被告洽談合建事宜，然被告
08 考量合建案之規模及經濟效益，係自行與系爭36號其他共有
09 人及同地段37、38、142等相鄰土地之其餘地主進行協調及
10 商議，於108年間方陸續取得地主之同意而完成合建案之整
11 合及信託登記，而被告自始未委託原告尋覓土地、媒介地主
12 或代為與各地主斡旋，原告更未曾參與被告與各地主磋商合
13 建模式、分回比例等合建契約重要事宜，兩造亦未簽訂任何
14 書面契約，或就居間標的、居間報酬等契約必要之點達成協
15 議，自難認被告與原告間有何居間法律關係存在。縱認原告
16 得請求被告給付居間報酬，惟原告前於108、109年間即片面
17 要求被告給付報酬，被告雖否認兩造間存在居間契約，但念
18 及雙方情誼，仍於109年10月28日開立支票給付原告1,000,0
19 00元（下稱系爭支票），並由原告於同日簽立切結書（下稱
20 系爭切結書）及簽收單（下稱系爭簽收單），足見兩造已合
21 意以1,000,000元為本件居間報酬之數額，並據原告領訖，
22 原告自應受其拘束，當無由請求被告再給付716,872元。況
23 依民法第570條規定，居間報酬應由雙方平均負擔，而原告
24 已自地主林祐賢、林鴻旭、林瑞慶處收取80,000元之報酬，
25 則被告應付之報酬依上開規定應同為80,000元，故被告實付
26 報酬數額已逾其應付報酬數額，亦無庸再予給付等語。並聲
27 明：原告之訴駁回。

28 三、本院之判斷：

29 兩造均不爭執原告於109年10月28日簽署系爭切結書，並受
30 領被告開立之票面金額1,000,000元之系爭支票等情，有系
31 爭切結書、系爭簽收單在卷可稽（見本院卷第83至87頁）。

01 惟原告主張被告應給付居間報酬為1,716,872元，尚欠716,8
02 72元未付等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院
03 應審究者為：原告依民法第568條規定，請求被告給付居間
04 報酬716,872元，有無理由？茲論述如下：

05 (一)兩造間成立居間契約：

06 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
07 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
08 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
09 條第1項分別定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，
10 無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之
11 點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定
12 其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，
13 法院應依其事件之性質定之，民法第153條第1項、第2項亦
14 有明定。可知居間契約為諾成契約，其成立之方式法無特別
15 規定，故依民法第153條之規定，經當事人就必要之點意思
16 表示合致而成立。

17 2.經查，原告主張其於106年間介紹系爭36號土地之地主林瑞
18 源等4人予被告，嗣被告與林瑞源等4人簽訂合建契約且就上
19 開土地辦畢信託登記等情，有106年11月11日、107年12月23
20 日地主開會通知、系爭36號土地登記謄本、對話紀錄、照
21 片、合建契約在卷可稽（見112年度司促字卷第17718號卷，
22 下稱司促卷，第33、35、39至57頁；本院卷第57至77、189
23 至197、205至229、231、233至243、295、299頁），並據證
24 人即時任被告公司業務副理楊順閔到庭證述：雙方確實有於
25 106年11月11日與地主開會，因原告介紹2千多坪的物件，一
26 共介紹7筆土地的地主，被告評估認為還不錯符合公司標
27 準，我就請原告約一個時間請地主來和被告談談看，也要確
28 認原告是否真的能掌握這麼多地主，及確認地主之合建意
29 願；我和原告間之對話紀錄是原告介紹地主給被告公司的過
30 程，但兩造不會簽常態性合約，這是仲介市場的慣例，單純
31 介紹被告不會給報酬，都是要到和所有地主簽完約的階段才

01 會給報酬，仲介市場的行規通常是土地買賣成交價的1%，
02 但這只是一個基準，會依個案情形調整，我也曾向原告表示
03 就本合建案被告將支付介紹被告分得土地地價1%之介紹
04 費，但實際金額須待被告評估討論等語（見本院卷第416至4
05 21頁），及證人即被告公司業務經理盧文崇證稱：我是證人
06 楊順閔的主管，我就證人楊順閔接進來的案件再做覆核，10
07 6年11月11日與地主之會議我也有出席，當天是要介紹地主
08 給被告認識，並簡介合建內容及確認地主合建之意願，原告
09 共介紹7個地號土地共2,300多坪土地，最後被告只有簽900
10 多坪，所以原告沒有達到促成所有地主與被告簽約之效果；
11 兩造間無簽書面契約，被告一向都沒有簽書面契約給仲介，
12 被告知道要給原告報酬，但沒有確定金額，我有向原告法定
13 代理人殷炯聰表示本合建案是以被告分到土地面積的地價1
14 %作為服務費，但最終確定數額會經過被告公司討論等語
15 （見本院卷第421至424頁），可見原告介紹地主予被告進行
16 合建，被告同意就此支付報酬，僅數額當時尚未確定。佐參
17 系爭切結書前言明載：「茲就東泰土地開發有限公司（即原
18 告）居間仲介國泰建設股份有限公司（即被告）合建座落於
19 新北市○○區○○段00○○○○地號住宅用地土地，
20 就貴公司支付前開合建之仲介酬金……」，及系爭簽收單記
21 載：「……上開金額係東泰土地開發有限公司（即原告）居
22 間介紹新北市○○區○○段00地號等土地之佣金確實已如數
23 收訖無誤」等語（見本院卷第83、87頁），亦言明原告有仲
24 介地主予被告，而被告給付居間報酬予原告等事實。由上堪
25 認兩造就一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
26 給付報酬等居間契約之必要之點已達成合意甚明，兩造間確
27 成立居間契約無訛。被告抗辯雙方間不存在居間法律關係云
28 云，要無足取。

29 (二)原告已收訖本件居間報酬：

30 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
31 酬，民法第568條本文定有明文。準此，原告介紹系爭36號

01 土地之地主林瑞源等4人予被告，被告與林瑞源等4人嗣亦確
02 就上開土地簽訂合建契約，業詳前述，則原告依民法第568
03 條規定請求被告給付居間報酬，固非無據。

04 2.惟查，被告就原告居間仲介系爭36號土地已於109年10月28
05 日支付100萬元報酬乙情，經其提出系爭支票、系爭切結
06 書、系爭簽收單為證（見本院卷第83至87頁），原告亦不否
07 認有簽署上開文件及收受100萬元之事實，觀諸系爭切結書
08 復載明：「茲就東泰土地開發有限公司（即原告）居間仲介
09 國泰建設股份有限公司（即被告）合建座落於新北市○○區
10 ○○段00○00○00○000地號住宅用地土地，就貴公司支付
11 前開合建之仲介酬金，同意以下列方式分配領取，並由殷炯
12 聰（即原告法定代理人）全權向貴公司領取」，及系爭簽收
13 單亦記載原告已就居間佣金如數收訖等旨，則被告所辯兩造
14 合意本件居間報酬為100萬元，其並已全數給付原告等語，
15 即非全然無憑。

16 3.原告雖主張：土地仲介之報酬依業界習慣為土地買賣價格之
17 1%，故被告應給付之報酬為1,716,872元（詳如附表所示，
18 計算式： $157.44 \times 1,090,493 \text{元} \times 1\% = 1,716,872 \text{元}$ ，元以下
19 四捨五入），故上開100萬元僅為介紹1個地主之佣金，被告
20 尚欠716,872元云云，並舉被告公司本案及他案之公開資訊
21 觀測站平台資料、對話紀錄、發票等件為證（見司促卷第3
22 7、59、63頁；本院卷第201、203、269、337、381、409、4
23 11頁），然此經被告否認。查：

24 (1)觀諸前述系爭簽收單已敘明原告如數收訖本合建案之居間報
25 酬，系爭切結書亦明載原告領取居間仲介包含系爭36號土地
26 在內等土地之酬金，均未有任何保留或針對特定地主之表
27 示，且本件合建案之地主人數、土地面積非寡，被告與各該
28 地主並歷經數年始簽訂合建契約，規模非小，原告向被告請
29 求給付之居間報酬亦有相當數額，衡情兩造若就原告介紹部
30 分地主之居間報酬未達合意，自應於系爭切結書或系爭簽收
31 單上載明此節，以釐清給付範圍並杜絕後續爭議，卻捨此不

01 為，則原告主張被告所交付之100萬元僅為部分酬金云云，
02 實難逕信。又原告雖主張其開立予被告之服務費發票數量僅
03 為「1」，可知該100萬元僅為介紹1位地主之報酬云云，然
04 該發票係配合前述被告給付原告100萬元之居間報酬所為，
05 此觀該發票所載銷售金額952,381元及營業稅47,619元與系
06 爭簽收單之記載相符即明，復未見原告提出任何具體事證說
07 明該100萬元究係針對何位地主之報酬及如何計算得出，自
08 無從僅憑上開發票即為原告有利之認定。

- 09 (2)再按未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，
10 按照習慣給付，雖為民法第566條第2項所明定，然所謂習
11 慣，係指在社會上普通一般人多年慣行之事實，確信具有法
12 之效力，並不違背公共秩序及善良風俗者而言（最高法院79
13 年度台上字第847號裁判意旨參照）。而證人楊順閔、盧文
14 崇均證述：仲介市場的行規通常是土地買賣成交價的1%，
15 但被告會依個案情形調整，雖曾向原告表示就本合建案被告
16 將支付介紹被告分得土地地價1%之介紹費，然實際金額須
17 待被告評估討論等語明確（見本院卷第419至420、424
18 頁），且參諸被告所提另案資產處分資料，顯示該案亦係以
19 買賣總價款之0.5%或0.89%為計算經紀酬勞之依據（見本
20 院卷第343至353頁），益徵被告辯稱土地仲介費尚非一律土
21 地買賣成交價之1%計算，仍應視個案情形認定等情，並非
22 無稽，故難認以土地買賣價格之1%計算居間報酬已形成普
23 遍遵循之慣例而具習慣法性質，是原告主張被告應以該計算
24 基準給付居間報酬，要無足採。至證人楊順閔固曾於原告向
25 其詢問本合建案之報酬算法是否為「被告分得土地部分之地
26 價1%」時，回稱「這是國泰算法」等語，此有被告所提前
27 揭對話紀錄在卷可參，然證人楊順閔亦證述實際報酬金額須
28 待被告公司於合建案完成後進行評估確認等語明確，亦如前
29 述，自難僅憑上開對話內容逕認原告主張屬實，併此指明。
- 30 (三)從而，兩造間成立居間契約，然被告已給付全數居間報酬予
31 原告完畢，依原告所舉證據均無足認定被告尚積欠報酬未

01 付，原告自不得再向被告請求給付報酬。
02 四、綜上所述，原告依民法第568條規定，請求被告給付716,872
03 元，及自支付命令狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年
04 息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
06 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
07 列，附此敘明。
08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日
10 (原定於113年10月31日宣判，惟該日因颱風停止上班，故順延
11 至次一上班日)

12 民事第四庭 法 官 劉娟呈

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 11 月 1 日
17 書記官 李登寶

18 附表：【原告主張被告應給付居間報酬之計算】

19

地主 姓名	地主持有 土地坪數 (A)	被告可分得 土地比例 (B)	被告可分得 土地坪數 (C=A×B)	土地每坪單價 (新臺幣) (D)	約定報酬 比例 (E)	原告主張被告應給付之 報酬(新臺幣) (C×D×E)
林瑞源	41.87	47%	19.68	1,090,493元	1%	214,609元
林祐賢	125.61	47%	59.04	1,090,493元	1%	643,827元
林鴻旭	125.61	47%	59.04	1,090,493元	1%	643,827元
林瑞慶	41.87	47%	19.68	1,090,493元	1%	214,609元
合 計			157.44			1,716,872元