臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第341號

原告 和發開發有限公司

法定代理人 林敬賢

訴訟代理人 賴映淳律師

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 查名邦律師

複代理人 陳韋廷

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國114年1月14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

一、原告起訴主張：其於民國111年7月19日向被告報告臺南市○○區○○段0000地號、1014地號（下合稱系爭土地）之地主莊佳璋有出售系爭土地之意願，被告旋委請原告代為向莊佳璋議價，原告乃立即指派員工與莊佳璋見面、聯繫，致力於議定土地買賣價格，且於111年8月2日取得莊佳璋簽立之不動產委託出售書（下稱系爭111年委託書），亦與系爭土地之地上權人討論地上權補償金之開價，惟被告表示仍有其他因素尚待評估，請原告持續協商議價，並於111年10月間拒絕此次原告回報之交易價格。莊佳璋又於112年3月間再次委請原告與被告洽談，並再度簽訂委託書（下稱系爭112年委託書），原告取得較先前為低之出售價格後即回報予被告，可見兩造已合意由原告向被告報告締約機會，以明示或默示成立居間契約甚明。嗣原告發覺被告竟於112年9月8日公告其

01 已以新臺幣（下同）9億2,000萬元購得系爭土地，則原告自
02 得依民法第565、566、568條規定，請求被告依上市建設公
03 司通常之仲介費率1%給付居間報酬920萬元（計算式：9億
04 2,000萬元×1%=920萬元，元以下四捨五入）。又原告於11
05 1年間即向原告報告締約機會，被告最後卻於112年間透過訴
06 外人義鼎不動產有限公司（下稱義鼎公司）以高於原告報價
07 之價格購得系爭土地，顯然違背常情，且其仍係向同一地主
08 購得系爭土地，足知被告係以規避給付居間報酬予原告之方
09 式，致原告未能繼續履行居間行為，自應類推適用民法第10
10 1條第1項規定，視為被告與莊佳璋成立之買賣契約係由原告
11 居間促成，被告仍應給付居間報酬920萬元等語。並聲明：
12 (一)被告應給付原告920萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
13 起，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執
14 行。

15 二、被告答辯則以：被告從未委託原告向其報告締約機會或與莊
16 佳璋進行議價、磋商，兩造亦未簽訂任何書面契約，或就居
17 間事項、居間報酬等契約必要之點達成協議，自難認被告與
18 原告間有何居間法律關係存在。又系爭111年委託書、系爭1
19 12年委託書係原告與莊佳璋2人簽署，該等委託書之效力僅
20 存在於其等2人之間，與被告無關，且該等委託書均非專屬
21 委託，莊佳璋仍得委託其他仲介公司出售系爭土地，原告亦
22 得提供系爭土地之資訊予其他潛在買家，原告顯無從以被告
23 為系爭土地之買受人或曾提供系爭土地之資訊予被告，即認
24 被告有給付居間報酬之義務。而系爭土地有地上權之設定，
25 經他人興建旅館坐落其上，故系爭土地之買賣，尚須處理地
26 上權爭議，惟因原告遲未提出系爭土地之地上權解決方案，
27 被告無從繼續與原告洽談買賣事宜，嗣義鼎公司與被告聯繫
28 表明已處理系爭土地地上權之相關事宜，被告始決定購買系
29 爭土地，可知系爭土地之成交並非係由原告報告或媒介等
30 語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
31 保，請准免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 兩造均不爭執被告於112年9月8日透過義鼎公司居間，向莊
03 佳璋以9億2,000萬元購得系爭土地等情，並有被告112年度
04 重大訊息公告資料、義鼎公司臉書頁面截圖在卷可參（見本
05 院卷第72、73頁），堪信為真。惟原告主張兩造間就系爭土
06 地存在居間之法律關係，被告應給付居間報酬920萬元等
07 情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者
08 為：原告依民法第565、566、568條規定，請求被告給付居
09 間報酬920萬元，有無理由？茲論述如下：

10 (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
11 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即
12 不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額
13 者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付；
14 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
15 酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。
16 又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
17 約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
18 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
19 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
20 之，民法第153條第1項、第2項亦有明定。由上，可知居間
21 有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒
22 介居間，所謂報告居間，固不以於訂約時周旋於他人之間為
23 之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足（最高法
24 院52年台上字第2675號民事裁判要旨參照），惟不論媒介居
25 間或報告居間，均須當事人間就該等契約必要之點要件已達
26 合意始能成立。

27 (二)再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
28 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原
29 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
30 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
31 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求

01 (最高法院113年台上字第191號判決意旨參照)。本件原告
02 主張兩造間成立報告訂約機會之居間契約等情，為被告所否
03 認，揆諸前揭說明，自應先由原告就其向被告報告系爭土地
04 之訂約機會，被告允與報酬等契約必要之點，已相互意思表
05 示合致兩造間確已成立居間契約負舉證之責。

06 (三)經查，原告主張其與被告成立居間契約固提出系爭111年委
07 託書、系爭112年委託書、原告製作之系爭土地調查開發簡
08 報、原告公司111年9月12日週會會議紀錄、其與系爭土地地
09 主莊佳璋之對話記錄、112年6月中華電信通話聯繫報表、其
10 於112年9月11日原告法定代理人林敬賢等人與被告公司襄理
11 廖家琪之對話錄音檔案及譯文為證（見本院卷第25至69、18
12 5至189頁）。惟觀諸系爭111年委託書係原告與地主莊佳璋
13 所簽訂之一般委託出售契約，委託期間為111年8月2日起算2
14 個月，即至111年10月2日止（見本院卷第31頁）；系爭112
15 年委託書則為郭佳琪與莊佳璋所簽訂之一般委託契約，委託
16 期間為112年3月6日起算3個月，即至112年6月6日止（見本
17 院卷第39頁），並據證人莊佳璋到庭證述：系爭111年委託
18 書為我和原告公司簽的一般簽，為期2個月，我的系爭土地
19 上有地上物，地上物有地上權人，我和每個來找我的仲介都
20 說要先和地上權人處理地上權，再來談土地買賣，我也有和
21 原告這樣說，我不清楚原告有沒有去處理，2個月期間我沒
22 有和任何買家見過面，2個月期間屆滿後，也沒有什麼結
23 果，雙方也就沒有繼續續約；後來郭佳琪主動來找我，因為
24 我覺得郭佳琪很誠懇，所以跟她個人簽約（即系爭112年委
25 託書），郭佳琪也向我表明她是個人仲介，我在簽約當時不
26 知道郭佳琪和原告公司有何關係，我曾於112年3月間同意
27 系爭土地買賣以實收價金新台幣8.68億元出售，沒有指定買
28 家，印象中郭佳琪有提過一家華友聯，但沒有約見面，之後
29 還有一家新美齊建設，我們有見面談，但沒有結果，價錢上
30 有落差等語（見本院卷第223至224頁），及證人郭佳琪證
31 稱：系爭112年委託書是我和地主莊佳璋於112年3月6日所

01 簽，因先前原告和地主接洽的承辦人離職，所以我和地主接
02 洽是要確認離職員工之前回報的價格是否正確，如果用原告
03 名義簽約，地主就會知道是同一個公司，因為只是想要求證
04 所以就用個人名義簽約，我去和地主接觸時，沒有表示我是
05 原告公司的人，簽約後莊佳璋有告知其同意出售系爭土地之
06 價格為實拿8.68億元，但此價格我沒有和被告講，我在112
07 年6月有安排莊佳璋和新美齊建設會面，但雙方因為價格因
08 素沒有談成等語（見本院卷第240至241頁），並有莊佳璋與
09 郭佳琪間之對話記錄在卷可參（見本院卷第41、53至67
10 頁），可知系爭111年委託書、系爭112年委託書均非兩造間
11 之契約，且非專任性質，亦即原告或郭佳琪可為莊佳璋尋找
12 所有可能買家，已難逕認與被告有關，原告或郭佳琪復未於
13 上開委任期間向被告提出處理前述地上權之具體方案或安排
14 被告與莊佳璋為進一步協商或議價，故實無從逕據為原告有
15 利之認定。

16 (四)又查，原告主張被告襄理廖家琪於111年間即委由原告居間
17 媒介系爭土地，但於111年6月間片面終止契約，顯可推論兩
18 造間確實成立居間契約等情，有其提出前揭112年9月11日對
19 話錄音檔案及譯文在卷可參（見本院卷第185至189頁），然
20 此經被告否認，並舉112年9月11日完整譯文及原告法定代理
21 人林敬賢與廖家琪112年6月9日之錄音檔案暨譯文為佐（見
22 本院卷第207至209、255至263頁）。觀諸前開112年9月11日
23 對話譯文內容，廖佳琪表示：「……因為我們本來去年就是
24 希望由你們來接觸這一塊……我們通常在做這些動作之前，
25 我們都會先跟你們了解一下狀況，當時我記得是6月、7月有
26 跟你通電話，因為你說有接洽其他建商，就跟你說要終止這
27 邊的接洽這樣子，事實上我們對於中人的接洽也沒有所謂的
28 白紙黑字讓你們接洽，所以終止的部分我就沒有補簽一
29 個……等語」（見本院卷第187、255頁），而原告於112年6
30 月間向廖家琪表明有就系爭土地洽談其他買方，廖家琪即表
31 示：「……我先跟你說一下如果是這樣的話，那你這筆的部

01 分，我這邊的登記我就先把它，時間點我先把它解掉囉」等
02 語，有該日雙方間之對話錄音譯文可憑（見本院卷第209
03 頁），又證人廖家琪於本院審理時證述：原告曾在111年7月
04 19日來被告公司就系爭土地報件，系爭土地在原告報件前就
05 已經陸續有中人來報件，後續也有，而通常只要中人來報
06 件，被告都會先登記，之後再做內部評估，若土地條件符合
07 公司需求，被告公司後續就會再和中人追蹤土地的情形，中
08 人來報件也不可能第一次就談報酬，只要被告有登記的案
09 件，我都會追蹤土地狀況，後來因為原告給的委託書也過期
10 了，所以我在112年6月9日詢問原告目前價格有無變動；
11 又我和原告接觸過程中，原告有要約被告與地主見面，但因
12 地上權尚未處理，被告認為還不到可以與地主碰面的階段，
13 也未曾進行過議價，我有問過原告關於地上權之資料及交易
14 條件，原告僅稱以5,000萬元排除地上權，但並未提出具體
15 方案；上開112年9月11日譯文第一句應該是客套話，第二句
16 是我跟原告法定代理人說因為112年6、7月我和原告通話
17 時，原告就有說他有接洽其他建商，我當時就跟原告說那兩
18 造間的接洽就終止，我當下覺得不是之前電話就說過終止接
19 洽，原告還跑來找我，我指的終止是終止接洽的意思，我認
20 為被告與原告間本來就沒有任何契約，所以也沒有終止契約
21 或解約的問題等語（見本院卷第228至231、234至235頁），
22 由上堪認原告雖曾向被告報告系爭土地之買賣訊息，但未見
23 雙方討論居間報酬計算事宜，亦未簽立任何書面契約，且原
24 告除未具體提出任何處理地上權之具體方案外，並自述同時
25 與其他建商接洽之情，而被告襄理廖家琪進行案件追蹤得知
26 此事後，即表示終止與原告間之接洽等情，故尚難以此節推
27 論兩造間成立居間契約。是原告未舉證其與被告間如何約定
28 居間契約之內容、居間報酬之計算等契約必要之點，自無足
29 認定兩造已合意成立居間契約且已約定報酬。

30 (五)且查，系爭土地之地主莊佳璋向各仲介均稱須自行與地上權
31 人處理地上權問題，業經證人莊佳璋證述如前。而於112年

01 6、7月間，義鼎公司與系爭土地上之地上權人談妥處理地上
02 權之方案後，與莊佳璋接洽並與莊佳璋簽訂專任委託銷售契
03 約書，嗣義鼎公司向被告提出上開授權資料及契約文件，被
04 告評估後認得與莊佳璋碰面討論土地買賣細節，於112年8月
05 底、9月初確定交易，並於112年9月8日就系爭土地與莊佳璋
06 簽訂買賣契約等情，經證人廖家琪、莊佳璋陳述大抵一致
07 （見本院卷第224至226、231至232頁），並有義鼎公司與莊
08 佳璋間之專任委託銷售契約書、委託銷售/出租契約內容變
09 更同意書、地上權處理方案在卷可參（見本院卷第265至273
10 頁），可徵系爭土地係經義鼎公司處理地上權並居間仲介而
11 促成買賣交易，尚非因原告之報告或媒介而成立，是依民法
12 第568條第1項規定，原告亦不得請求報酬。

13 (六)原告雖主張：被告自原告取得系爭土地之成本顯然較低，但
14 被告卻藉詞反悔拒絕與原告簽約，嗣並透過義鼎公司與同一
15 地主簽訂買賣契約，顯然以不正當行為阻止條件之成就，依
16 民法第101條規定應視為條件已成就，被告應給付居間報酬
17 予原告云云。按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正
18 當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條
19 第1項固定有明文，然地主莊佳璋已向各仲介或買家表明如
20 欲購買系爭土地，須自行先行處理地上權問題，而原告從未
21 向被告提出處理地上權之具體方案，嗣義鼎公司向被告提出
22 與莊佳璋間之專任委託書及地上權處理方案後，被告方經由
23 義鼎公司之仲介與地主莊佳璋進行交易等情，均詳前述，可
24 見被告並非僅有土地價格因素之考量，況本件尚無證據足認
25 兩造間成立居間契約，亦經認定如前，則被告縱未透過原告
26 居間與莊佳璋簽約，亦難謂係以不正當行為阻止條件成就，
27 自無從適用民法第101條規定。因認原告上開主張，猶難採
28 取。

29 四、綜上所述，本件依原告所舉證據尚無從使本院形成兩造間有
30 成立居間契約之確信，故其依民法第565條、第566條、第56
31 8條規定，請求被告給付920萬元，及自民事起訴繕本送達之

01 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
02 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
03 依據，應併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
05 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
08 民事第四庭 法官 劉娟呈

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 114 年 2 月 7 日
13 書記官 李登寶