

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1554號

上訴人 黃卉蓁

被上訴人 吳明清

訴訟代理人 劉宏邈律師

被上訴人 林寶村

訴訟代理人 周慧貞律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國111年10月12日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第104號第一審判決提起上訴，本院於112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：民國108年間宜蘭縣政府廢止辦理徵收蘇澳都市計劃學校(文小四)用地(即宜蘭縣○○鎮○○段00000○地號土地)，伊、被上訴人林寶村(下逕稱其姓名)等共有人依法定程序取回土地後，林寶村於109年8月20日以簡訊委託伊介紹有意購買其○○段000-0、000-0地號土地應有部分(下稱林寶村○○段土地)之買方，約定居間報酬為成交價金4%。嗣於110年8月11日，被上訴人吳明清(下逕稱其姓名，與林寶村合稱被上訴人)至伊家中，委託伊居間仲介林寶村洽購其○○段土地，約明願依市面行情以成交價金2%作為居間報酬，伊遂積極聯繫，並代被上訴人約妥於同年12月6日、12月22日進行會面。詎被上訴人竟違反誠信，私下達成價金新臺幣(下同)6,000萬元之買賣合意。嗣林寶村否認兩造間有居間契約，拒絕給付伊居間報酬，吳明清則僅願給付伊2、30萬元等情。爰依伊與被上訴人間之居間契約，

01 聲明請求：(一)林寶村應給付上訴人240萬元。(二)吳明清應給
02 付上訴人120萬元。(三)願供擔保請准宣告假執行。

03 二、林寶村則以：伊自始未委託上訴人仲介出售伊○○段土地。
04 縱認伊有委託上訴人仲介之要約，上訴人110年11月間拜訪
05 當日未提及仲介報酬，無從以該日拜訪之行為視為上訴人承
06 諾，且該日距伊所為之要約已有年餘，要約已失拘束力，上
07 訴人之承諾應視為新要約，伊未就新要約為承諾，伊與上訴
08 人間未成立居間契約等語，資為抗辯。

09 三、吳明清則以：伊與林寶村相約見面並非上訴人居間聯絡或協
10 助，且締約過程中上訴人均未到場，伊與上訴人並無成立居
11 間契約。伊亦未答應給付上訴人仲介費，上訴人擷取片段通
12 訊軟體對話內容前後拼湊，不足證明兩造間有居間契約等
13 語，資為抗辯。

14 四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，於
15 本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)林寶村應給付上訴人240
16 萬元。(三)吳明清應給付上訴人120萬元。(四)願供擔保請准宣
17 告假執行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利
18 判決，願供擔保請准免為假執行。

19 五、兩造不爭執事項（見本院卷第156至157頁）：

20 (一)瓏山林股份有限公司（下稱瓏山林公司）以第三人名義向訴
21 外人林映廷律師買受宜蘭縣○○鎮○○段00000地號土地持
22 分後，吳明清於110年11月27日曾請上訴人幫忙打電話給林
23 寶村，徵詢其是否願意以同樣價格即每坪5萬元出售土地，
24 或行使優先購買權。

25 (二)吳明清以第三人名義於111年1月11日與林寶村達成林寶村○
26 ○段土地之買賣協議。

27 (三)上訴人亦為同段000-0、000-0地號土地共有人。

28 (四)吳明清於111年1月12日與上訴人見面商討同段000-0、000-0
29 地號土地共有人林明珠持分遭法拍之事。吳明清告知上訴人
30 已與林寶村完成交易，若上訴人有意願以同樣價格每坪5萬
31 元出售，伊會向瓏山林公司為上訴人爭取20萬元之紅包。

01 (五)上訴人於原審及本院所提出之通訊軟體訊息形式為真正。

02 六、上訴人主張：被上訴人委託伊仲介買賣林寶村○○段土地，
03 詎其等私下達成買賣合意後，拒絕給付伊居間報酬，爰依伊
04 與被上訴人間之居間契約請求林寶村、吳明清各給付伊240
05 萬元、120萬元等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。
06 茲查：

07 (一)兩造間是否成立居間契約？

08 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
09 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人以契約因其
10 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
11 68條第1項分別定有明文。上開所定之居間有二種情形，一
12 為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報
13 告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒介居
14 間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要。契約之
15 成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，
16 若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。
17 上訴人主張其與被上訴人間成立居間契約，既為被上訴人所
18 否認，則上訴人就其與被上訴人間有居間契約存在之事實，
19 自應負舉證責任。

20 2. 上訴人主張與林寶村於109年8月20日以簡訊成立報告居間契
21 約，只要伊介紹買方給林寶村，林寶村就會給付伊買賣價金
22 4%仲介費云云（見本院卷第74、75、147頁）。查：

23 (1)林寶村於109年8月20日發送與上訴人之簡訊記載：「... 今
24 天聽律師說已收到確定證明書，會由楊代書依法院判決辦理
25 持分，如果有好價錢介紹給我，仲介費我會付4%喔（我只佔
26 小部份我會叫其他股東配合），致（至）於土地賣不賣是妳
27 的權利，但是我們公司代繳部分麻煩妳拿給楊代書...」等
28 語（見原審卷第33、191至193頁、本院卷第89頁），林寶村
29 既已提到好價錢，卻完全未提及委託出售價格，該簡訊並無
30 法認定林寶村委託上訴人出售林寶村○○段土地，亦難認林
31 寶村之意係僅要上訴人介紹買方，林寶村即給付報酬。林寶

01 村並於原審具結後稱：該簡訊與瓏山林買土地之事差了1年
02 多，伊本來要跟上訴人家買土地，但只有上訴人不賣給伊，
03 上訴人又叫別人把土地價格抬高，伊才會跟上訴人說如果有
04 這麼好價錢介紹給伊，伊就給4%仲介費，上訴人也沒有回
05 伊，我們也沒有簽約等語（見原審卷第164頁），否認該簡
06 訊係為其○○段土地尋找買主而委託上訴人仲介。

07 (2)又上訴人自承林寶村發送前開簡訊後，伊沒有回復林寶村，
08 至同年10月22日林寶村才再次以簡訊委託伊等情（見本院卷
09 第75頁）。惟林寶村於該簡訊中僅稱：「首先感謝黃小姐對
10 蘇澳冷泉土地的配合，這次土地買賣共用了14個月終於買賣
11 完成（八字沒有一/就要先付近兩仟萬，敢買的人肯定也不
12 多），致（至）於妳的土地買賣不成仁義在，以後如果有人
13 要買冷泉土地仲介肯定優先給妳，最後再次感謝妳」等語
14 （見原審卷第35頁），係表示來日如有第三人欲購買○○段
15 土地時會讓上訴人擔任仲介，更未言明委託出售之價格或表
16 示要給付仲介報酬，尚難認有委託上訴人仲介出售林寶村○
17 ○段土地之意。

18 (3)按非對話為要約者，依通常情形可期待承諾之達到時期內，
19 相對人不為承諾時，其要約失其拘束力，民法第157條定有
20 明文。上訴人另自承其後伊於110年11月28日始再次與林寶
21 村聯繫，並發送：「110年11月28日...瓏山林...吳清明我
22 做中間人來替他約時間給你們見面」等語之簡訊與林寶村
23 （見本院卷第75頁、原審卷第31頁）。林寶村於109年8月20
24 日或同年10月22日均難認有委託上訴人出售林寶村○○段土
25 地之意，未提及委託出售價格，且上訴人均未予回復，相隔
26 1年餘後始發送前開內容之簡訊予林寶村，表達為吳明清約
27 時間，實難認係就林寶村委託報告訂約機會或媒介之承諾，
28 且顯已逾依通常情形可期待承諾之達到時期。果上訴人與林
29 寶村間於109年8月20日或同年10月22日確有成立居間契約之
30 合意，上訴人豈可能均未詢問林寶村委任仲介之價格，未曾
31 向林寶村報告、說明，亦未積極尋找買方，林寶村也未與上

01 訴人聯繫訊問仲介情況，顯與常情相違。縱認上訴人於110
02 年11月28日係對林寶村為新要約，惟上訴人既於詢問林寶村
03 問題時稱：「我當晚到林寶村家拜訪時，我有說瓏山林要買
04 土地，但你說你不要賣，你要開發土地」等語（見原審卷第
05 163頁），可見林寶村當時確實並未委託上訴人仲介出售林
06 寶村○○段土地，難認林寶村有就該新要約為承諾。

07 (4)上訴人另主張林寶村並不認識買方即吳明清，如非伊居間介
08 紹安排，被上訴人不可能成立買賣契約云云，並援引林寶村
09 傳送予上訴人稱：「黃小姐早安！買方如果有來宜蘭麻煩找
10 他來公司聊一下。謝謝！」等語之通訊對話紀錄為據（見原
11 審卷第29頁）。惟林寶村於原審具結後稱：伊從頭到尾沒有
12 請上訴人仲介；上訴人應該就是在110年11月28日至伊農
13 舍，說有好價錢來賣，伊說目前不想賣，伊沒有委託她，她
14 也沒有叫伊委託，伊發給她上開簡訊，係因上訴人說有好價
15 錢，伊才說如果有就找買方來一下，上訴人是叫伊跟她一起
16 賣等語（見原審卷第163、165、166頁），林寶村僅係表達
17 欲了解一下之意，尚難據前開通訊軟體內容認定林寶村有委
18 託上訴人仲介之意。且林寶村具結後稱：伊並非因上訴人介
19 紹才認識吳明清，伊有個股東把土地賣給瓏山林，上訴人完
20 全沒有幫伊介紹吳明清，伊跟吳明清見面時上訴人沒有在
21 場，吳明清跟伊談價錢時，上訴人也沒有幫伊談價錢等語
22 （見原審卷第164、165頁）。吳明清亦於原審具結後稱：仲
23 介問是否一起幫忙介紹林寶村給伊，伊說不用，伊認識林寶
24 村等語（見原審卷第167頁）。均否認係因上訴人介紹而認
25 識。上訴人雖稱代被上訴人約妥於110年12月6日、12月22日
26 進行會面云云。惟吳明清於同年12月2日21時13分已以LINE
27 告知上訴人：「我已與寶董約好下周一早上11點去拜訪他」
28 等語（見本院卷第123頁），可見該次約定並非透過上訴人
29 安排聯繫。上訴人雖主張於110年11月28日上午11時16分以
30 通訊軟體告知林寶村：「大哥午安好您之前有傳過貴府地址
31 給我，我已找到了…今天我等你忙完看您幾點要回去家中再

01 連絡我，因訊息很重要見面說明才清楚，您很忙我了解而彼
02 此時間都很寶貴，我也不會佔據您太多時間，謝謝你！」等
03 語，當日晚間與林寶村會面並勸說後，林寶村始同意於同年
04 12月6日與吳明清會面談土地買賣事宜云云，並提出通訊軟
05 體對話為憑（見原審卷第15、17、185頁）。惟林寶村於原
06 審具結後稱：「（上訴人問：110年11月28日7：14分你有無
07 跟我說你7點半左右會到家？）答：有。（上訴人問：我當
08 晚到林寶村家拜訪時，我有說瓏山林要買土地，但你說你不
09 要賣，你要開發土地，有無此情？）答：是，有這樣說」等
10 語（見原審卷第163頁），可見林寶村當天對上訴人表明不
11 要賣其○○段土地。上訴人主張110年11月28日與林寶村會
12 面並勸說後，林寶村始同意於同年12月6日與吳明清會面云
13 云，要屬無據。又被上訴人既於同年12月6日已可自行聯
14 繫。縱上訴人確曾為被上訴人安排同年12月22日之會面，亦
15 難認被上訴人係透過上訴人居間介紹認識。況上訴人自承沒
16 有參與被上訴人間議價、簽訂買賣契約之過程，被上訴人同
17 年12月6日、22日2次會面伊均不在場（見本院卷第78、14
18 6、152頁），自難僅憑上訴人所提出之LINE對話內容，遽認
19 林寶村、吳明清間之交易確係透過上訴人成立，自無可能委
20 託上訴人就林寶村○○段土地之出售報告訂約機會或為媒
21 介，更無從認定被上訴人為規避支出仲介費用，故意私下成
22 立買賣契約。

23 (5)據上，上訴人顯然未能舉證證明其與林寶村就林寶村○○段
24 土地出售乙事確有成立居間契約。

25 3. 上訴人雖主張：吳明清於110年8月11日至伊家中，表示伊只
26 要負責聯絡林寶村，他要跟林寶村私下談，只要他們談成，
27 就給伊不低於市面行情之2%仲介費云云（見本院卷第147、1
28 49頁），為吳明清所否認。查：

29 (1)上訴人於本院先主張吳明清係於110年11月29日以LINE表示
30 如能找到人賣土地，且有成立買賣契約，會以買賣價款2%作
31 為報酬等情，並援引其傳送與吳明清之通訊軟體紀錄為據

(見本院卷第75頁、原審卷第247頁)。後改主張吳明清於同年8月11日至伊家中，要伊幫忙介紹林寶村，表示伊只要負責聯絡，他要跟林寶村私下談，只要他們談成，就給伊不低於市面行情之2%仲介費等語（見本院卷第147、149頁），就吳明清委託其仲介之時間、方式、委託之內容前後陳述，已有不一。

(2)證人即其配偶朱炳駿雖證稱：吳明清於110年8月11日至伊家中，表明是否認識買伊太太爺爺土地之人，後來講到林寶村，說土地林寶村買得比較多，問我們有無林寶村聯絡方式，叫我們幫忙買賣土地。吳明清說他要買，如果我們幫忙仲介林寶村要賣，幫忙吳明清聯絡到林寶村本人看土地要不要賣，幫他喬一個價錢，他並主動提出要付不低於2%之仲介費等語（見本院卷第152至156頁）。惟證人朱炳駿證稱：伊當天從頭到尾在場，未曾離開過，吳明清當著我們夫妻的面說不會低於2%之仲介費，伊係親自在場聽聞；晚上吃飯時，我們跟吳明清說我們會盡力幫忙他去跟林寶村買地等語（見本院卷第153至155頁），核與上訴人具結後稱：伊先生當天有時會去樓上一下，有時會去廁所，有時會牽狗上廁所，沒有從頭到尾在場；當下係伊跟吳明清談，伊先生事後聽伊講，才知道吳明清委託伊這件事，伊先生沒有十分清楚；講幾%仲介費時，伊先生剛好去牽狗，是事後吃飯後伊才跟伊先生講；之後我們去吃飯，晚上吃飯時沒有再談林寶村或居間的事，都在談股票等語（見本院卷第149頁），就證人朱炳駿當時有無全程在場、親身聽聞吳明清表示給付不低於2%仲介費之陳述等節之陳述顯然矛盾，且證人朱炳駿為上訴人配偶，所為陳述有偏頗之虞，自難據以認定上訴人與吳明清於110年8月11日確實有成立居間契約。

(3)上訴人所提出其傳送與吳明清之通訊軟體紀錄雖記載：「而清明哥您在110年11月29日星期一早上打賴電說要給我機會賺錢做中間仲介人去連絡告知你們瓏山林一坪最多只以5萬元才要收購購買意願、如超過一坪5萬就不購買、要我打探

01 (林寶村)他可否接受這一坪5萬之價錢...若能達成買賣會
02 好好答謝我該給的佣金酬勞不會失信於我...」、「...你11
03 1年1月12日承諾要給30萬是向你公司瓏山林爭取給我的...」等語(原審卷第247、261頁),係其事後片面陳
04 述,未見吳明清之回應,且所謂承諾要給30萬元顯然與上訴
05 人主張吳明清表示要給付買賣價金2%之仲介費不符,尚難據
06 以逕認吳明清有委託上訴人仲介買受林寶村○○段土地,並
07 同意給付成交價金2%之仲介費。
08

09 (4)又吳明清於原審具結後稱:伊於110年11月27日打電話給上
10 訴人,主要是因○○○○段000-0地號有一位地主林小姐透
11 過二十一世紀仲介邱先生找伊,問是否要買林小姐持分土
12 地,伊跟仲介邱先生說,每坪單價5萬元,如果地主願意,
13 我們願意交易,因為000-0林寶村也有持有,所以仲介問是
14 否一起幫忙介紹林寶村給伊,伊說不用,伊認識林寶村;伊
15 打電話給上訴人係因伊110年8月11日有拜訪上訴人過,她也
16 是○○段000-0、000-0土地地主,她說她跟林寶村熟識,伊
17 就請她幫忙打電話給林寶村,看林寶村是否願意以同樣價格
18 即每坪5萬元出售,或是要行使優先購買權,因為仲介有跟
19 伊提到林寶村說不買也不賣,伊絕對沒有跟上訴人講要給付
20 仲介費,至於為何在LINE中告知上訴人有跟林寶村會談之內
21 容,係因上訴人、林寶村都是○○○○段000-0、000-0土地
22 地主,伊跟他們認識、拜訪,無非就是想要購買他們的土
23 地,伊跟地主都是誠懇、和諧之對待等語(見原審卷第16
24 7、168頁),亦否認有請上訴人居間林寶村○○段土地買
25 賣。上訴人另主張吳明清在伊告知110年12月22日早上要去
26 拜訪林寶村時,吳明清並以通訊軟體表示謝謝你們,相信萬
27 事都是水到渠成等語(見本院卷第125頁),或兩造間於通
28 訊軟體多次聯繫,均不能據以逕認吳明清有委託上訴人仲介
29 買受林寶村○○段土地。

30 (5)至吳明清於111年1月12日與上訴人見面商討同段000-0、000
31 -0地號土地共有人林明珠持分遭法拍之事;吳明清告知上訴

01 人已與林寶村完成交易，若上訴人有意願以同樣價格每坪5
02 萬元出售，伊會向公司為上訴人爭取20萬元之紅包，為兩造
03 所不爭執（兩造不爭執事項(四)），上訴人自不能以事後吳明
04 清表達可為上訴人爭取紅包部分，據以證明與吳明清之前確
05 有成立居間契約之合意。

06 (6)據上，上訴人顯然未能舉證證明其與吳明清確有成立居間契
07 約。

08 4. 另按內政部頒訂之「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」
09 第1條規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，
10 其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過
11 該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，第3
12 條規定：「本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於
13 內政部頒『不動產說明書應記載事項』所訂之範圍」。而內
14 政部頒訂「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事
15 項有關土地部分，包含標示及權利範圍、土地所有權人或他
16 項權利人、交易權利種類及其登記狀態、目前管理與使用情
17 況、使用管制內容、重要交易條件(包括價金、付款方式、
18 解約違約處理方式)及其他重要事項。上訴人稱兩造合意伊
19 僅負責聯絡即可云云，自承未參與議價、斡旋及締約，主張
20 之報酬數額合計達「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」
21 第1條規定專業經營仲介業務之不動產經紀業或經紀人員可
22 請求之最高報酬即成交價金6%云云，亦有違通常交易情形。

23 5. 據上，尚難僅憑兩造間之通訊軟體往來紀錄認定兩造間有居
24 間契約之合意，上訴人所提證據顯然未能舉證證明伊與林寶
25 村或吳明清間確有就林寶村○○段土地之買賣成立居間契
26 約。

27 (二)上訴人依兩造間居間契約，請求林寶村給付成交價格4%之居
28 間報酬240萬元，吳明清給付成交價格2%之居間報酬120萬
29 元，有無理由？

30 上訴人既未能舉證證明伊與林寶村或吳明清間就林寶村○○
31 段土地之買賣存在居間契約，業如前述，則其主張依居間契

01 約請求林寶村給付成交價格4%之居間報酬240萬元，吳明清
02 給付成交價格2%之居間報酬120萬元，即無理由，更無從援
03 引民法第1條、第148條誠實信用原則為有利於上訴人之認
04 定。

05 七、綜上所述，上訴人依居間契約，請求林寶村、吳明清應各給
06 付上訴人240萬元、120萬元，為無理由，不應准許。從而原
07 審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決
08 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
14 民事第十五庭

15 審判長法 官 陳慧萍

16 法 官 陳杰正

17 法 官 沈佳宜

18 正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
20 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
21 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
22 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
23 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
24 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
27 書記官 何敏華