

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第469號

上訴人 台灣雙羽電機股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃駿傑

訴訟代理人 任秀妍律師

鍾典晏律師

黃沛頌律師

謝瑋玲律師

被上訴人 彭新明

訴訟代理人 彭成青律師

複代理人 林士祺律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國111年1月28日臺灣新竹地方法院110年度訴字第845號第一審判決提起上訴，本院於111年11月30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、被上訴人主張：伊仲介上訴人買受坐落新竹縣○○鎮○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地），上訴人授權訴外人彭朝澄（下稱彭朝澄）全權處理，彭朝澄於民國109年11月30日出具同意書（下稱系爭同意書）予伊，同意上訴人於系爭土地點交時給付伊仲介報酬新臺幣（下同）500萬元。嗣上訴人於110年2月4日與系爭土地所有權人曾春賢、曾彭菊妹、曾麒翰、曾秀英、曾秀平（下合稱曾彭菊妹等人）簽訂買賣契約後，再將系爭土地與上訴人所有新竹縣竹東鎮仁愛段334、335、336、338、348、356之1、357、357之1地號土地（下合稱334地號等8筆土地），及鄰近同段352、354等地號土地（下合稱352地號等2筆土地）一併出賣予訴外人銘人股

份有限公司(下稱銘人公司)，已於110年5月24日完成買賣所有權移轉登記，且點交土地完畢。上訴人迄未給付伊500萬元報酬，爰依系爭同意書第2條第1款約定及民法第565條及第568條第1項規定，請求上訴人應給付伊500萬元及110年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審判決被上訴人全部勝訴，並分別諭知兩造供擔保後，得、免為假執行，上訴人聲明不服，提起上訴）。其答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：彭朝澄所出具之系爭同意書係越權代理、虛偽意思表示、倒填日期，且彭朝澄與被上訴人約定收取回扣，故系爭同意書違反公序良俗而無效。另伊為出賣自己所有之334地號等8筆土地，始與系爭土地及352地號等2筆土地之各所有權人及買受人銘人公司斡旋，伊自始無購買系爭土地之意思。伊以銘人公司之代理人名義與訴外人曾彭菊妹等人簽訂買賣契約，買受人為銘人公司，伊無給付仲介報酬義務等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)上訴人於108年12月30日出具授權書（下稱系爭授權書）予彭朝澄（系爭授權書見原審卷一15頁）。

(二)上訴人於110年2月4日與系爭土地所有權人曾彭菊妹等人簽訂土地買賣契約書（第一建經土地買賣契約書見原審卷一19至24頁）。

(三)上訴人於110年2月1日與前揭352地號等2筆土地所有權人陳益民、楊美容簽訂土地買賣契約書（第一建經土地買賣契約書見原審卷二57至62頁）。

(四)上訴人於109年12月間與銘人公司就前揭334地號等8筆土地、系爭土地、前揭352地號等2筆土地，共計12筆土地簽訂第一份土地購買意向書，約定由上訴人完成12筆土地整合等事宜後，另與銘人公司簽訂買賣契約。嗣上訴人與銘人公司於110年1月14日簽訂上開12筆土地購買意向書，約定土地買

賣價金為每坪12萬元（第一份土地購買意向書見原審卷二249至253頁、第二份土地購買意向書見原審卷一123至128頁）。

(五)上訴人於110年2月9日與銘人公司簽訂12筆土地之買賣契約書（契約書前言記載賣方為上訴人，並代理楊美容、陳益民、曾彭菊妹、曾麒翰、曾春賢、曾秀英、曾秀平出賣不動產），約定買賣標的價款為4億5,142萬6,800元(含稅)，銘人公司於110年5月24日已辦妥12筆土地所有權移轉登記，且土地已點交完畢（土地買賣契約書見原審卷二263至489頁、系爭土地之土地登記第二類謄本見原審卷一25至31頁）。

四、本院得心證理由：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第568條第1項分別定有明文。本件被上訴人主張其仲介上訴人買受系爭土地，上訴人之被授權人彭朝澄同意於系爭土地點交時給付報酬500萬元。嗣上訴人於110年2月4日與系爭土地之原所有權人曾彭菊妹等人簽訂買賣契約，再將系爭土地、上訴人所有334地號等8筆土地及前揭352地號等2筆土地一併出賣予銘人公司，已於110年5月24日完成所有權移轉登記，且點交土地完畢等情，業據其提出系爭授權書及同意書為證。又上訴人出具之系爭授權書明確記載：「茲授權彭朝澄先生代表本公司（指上訴人）辦理出售土地廠房等事項之簽約，以保證買賣雙方權利及義務之順利進行，並可簽定週邊土地買賣價格、仲介費條件等。」（原審卷一15頁），被授權人彭朝澄據此而於109年11月30日出具系爭同意書予被上訴人，該同意書載明不動產標示、買賣總價金，並於第2條第1款記載上訴人於點交系爭土地時「應支付彭新明先生酬金新台幣500萬元整」（原審卷一17頁），是被上訴人主張上訴人同意給付仲介報酬500萬元一節，即屬有據。

(二)參諸下列證人之證言：

01 1.證人彭朝澄證稱：伊原為上訴人之協理，於102年退休後，
02 改任上訴人董事會秘書。上訴人出具授權書授權伊處理公司
03 土地及廠房出售事宜及仲介費條件。因5年前伊一直找系爭
04 土地之地主談買賣，但地主都不願意賣，後來停滯1、2年，
05 被上訴人來找伊問土地買賣事宜，伊認出賣條件有利於上訴
06 人，乃同意給付報酬500萬元給被上訴人。當時系爭土地總
07 價金為1億1,700多萬元，按4%計算仲介費約471萬元，因我
08 們用1坪7萬8,000元（含土地增值稅為8萬6,000元）買進系
09 爭土地後，上訴人以1坪12萬元出賣給銘人公司，上訴人受
10 益達5,100多萬元，所以我才同意付500萬元報酬給被上訴
11 人。銘人公司希望除上訴人所有土地外，還要連周邊土地一
12 起買，因上訴人所有土地之出口太小，連同周邊土地一起
13 買，土地出口才會達12米寬，大型拖車才能進出公司，之前
14 很多人來看上訴人之土地，但因出口太窄，連1坪9萬元都賣
15 不出去，這一次銘人公司願意以1坪12萬元購買，且跟曾家
16 土地簽約1坪7萬8,000元，伊認為買賣條件對上訴人非常
17 有利，也向董事長報告仲介報酬事宜，董事長同意，但後來不
18 願意支付等語甚詳（原審卷一84至90頁、本院卷324至329
19 頁）。

20 2.證人曾彭菊妹證稱：5年前系爭土地原種水稻及種菜，我和
21 我先生年老，無法耕作，但不想賣土地。後來我生病了，2
22 年多前才想要賣土地，我兒子原先不想賣，他工作繁忙且須
23 照顧3個小孩，沒有時間處理，我就請姪子即被上訴人從頭
24 到尾處理出賣系爭土地事宜，有收到買賣價金等語（本院卷
25 304至307頁）。

26 3.證人彭雪姬（即土地仲介）證稱：上訴人有土地要出售，因
27 土地前面道路只有6米，買方都無意願買受，才須從中山路1
28 2米左右之道路進出，先經過陳家（即陳益民）土地，再經
29 過曾家（即曾彭菊妹）土地才能到達上訴人所有之土地。土
30 地整合時，因曾家不好溝通，才請曾家姪子即被上訴人居中
31 協調。當初在曾家協調時，曾家開出之條件是如曾家土地買

賣有促成，上訴人要給被上訴人500萬元，因系爭土地之土地增值稅高達1,987萬元，原約定由上訴人負擔，土地1坪是7萬8,000元，因其中一位共有人突然間過世，上訴人可節省土地增值稅993.5萬元，所以曾家要求土地增值稅要退300萬元給曾家，另外再給被上訴人500萬元，這是彭朝澄答應曾家的條件。是在吳姓代書牽線銘人公司來購買全部土地前就答應。土地整合前後協調5年，已經有買方（銘人公司）與上訴人談，買賣有眉目後，彭朝澄再去找曾家協調時所答應之條件等語甚詳（本院卷206至209頁）。

4. 基上，相互勾稽證人彭朝澄、曾彭菊妹及彭雪姬之證詞，其三人所述整合全部土地，再出賣予銘人公司之情節相符，足認上訴人所有土地須與周邊曾家、陳家等土地整合後，再一併出賣予銘人公司，上訴人始能獲得較高利益。上訴人既已授權由彭朝澄全權處理，且授權內容含約定周邊土地整合之仲介報酬，是證人彭朝澄評估以1坪7萬8,000元（含土地增值稅為8萬6,000元）向曾家買進系爭土地後，再以1坪12萬元出賣給銘人公司，上訴人就此部分之獲益達5,100多萬元，乃同意給付被上訴人報酬500萬元，並無違反社會常情。是被上訴人主張上訴人依約應給付仲介報酬500萬元一節，洵屬有據。

(三) 上訴人抗辯系爭同意書係彭朝澄越權代理、虛偽意思表示、倒填日期所偽造，且彭朝澄收取回扣，違反公序良俗而無效云云，然查，上訴人出具系爭授權書已載明彭朝澄「並可簽定週邊土地買賣價格、仲介費條件等。」（原審卷一15頁），而上訴人就系爭授權書上之簽名及用印既不爭執（原審卷一90、92頁），堪認系爭同意書為真正，並非虛偽意思表示。是彭朝澄答應給付被上訴人500萬元仲介費，自無越權代理。又彭朝澄、被上訴人一同協商曾家所能接受之買賣條件，包含仲介費500萬元及退給曾家土地增值稅300萬元一節，經證人彭雪姬在場見聞，亦據證人彭雪姬證述明確（本院卷207頁），另系爭同意書係彭朝澄與被上訴人談妥條件

01 後，由彭朝澄家人繕打及列印，再交由被上訴人過目後，最
02 後證人彭朝澄簽名等情，業據證人彭朝澄證述明確（本院卷
03 326頁），自無偽造可言。上訴人再抗辯證人彭朝澄收取回
04 扣，系爭同意書違反公序良俗無效云云，無非以證人彭雪姬
05 持有證人彭朝澄簽署給付4%仲介費之同意書（本院卷215
06 頁），彭雪姬不敢要求4%仲介費，只收取210萬元仲介費為
07 證。然證人彭雪姬未持上開同意書對上訴人主張按土地總價
08 4%計算之仲介費，係證人彭雪姬權衡利害得失後，所為個
09 人決定，與被上訴人持系爭同意書主張給付報酬，二者無法
10 相提並論，且上訴人無法證明證人彭朝澄有期約或實際收取
11 回扣之行為，其抗辯系爭同意書違反公序良俗無效云云，殊
12 非可採。

13 (四)上訴人抗辯被上訴人係賣方曾家之代理人，非仲介者，伊無
14 給付仲介費義務云云。然曾家一直不願出賣系爭土地，上訴
15 人費時數年均無法整合成功，嗣曾彭菊妹因信任被上訴人，
16 最終於被上訴人與彭朝澄斡旋下，達成系爭土地買賣，亦有
17 上訴人與曾彭菊妹等人簽訂之第一建經土地買賣契約書可參
18 （原審卷一19至24頁），是證人彭朝澄基於上訴人之授權，
19 同意給付被上訴人出力整合系爭土地之仲介報酬，並無違反
20 情理之處。上訴人此之抗辯，非屬有據。

21 (五)上訴人再抗辯其以每坪30萬元購買352等2筆土地，且其所有
22 334等8筆土地（計2,058.21坪）鑑價達每坪13萬210元，其
23 於110年2月9日將全部土地以每坪12萬元出售，係其應取得
24 之對價，並無證人彭朝澄所謂系爭土地獲利5100萬元之價
25 差，顯見證人彭朝澄所言不實云云（本院卷449頁），惟證
26 人彭朝澄係評估系爭土地計1,509.78坪，上訴人以1坪7萬8,
27 000元（含土地增值稅為8萬6,000元）買進後，以1坪12萬元
28 出賣給銘人公司，上訴人就此部分獲益達5,100多萬元（【1
29 20,000－86,000】×1,509.78＝51,332,520），證人彭朝澄
30 評估之計算式並無扞格之處。況前揭352地號等2筆土地（楊
31 美容及陳益民所有）合計193.91坪（原審卷一134頁、原審

卷二57頁），上訴人以每坪30萬元買進（土地買賣契約書見原審卷二57頁），再以12萬元賣出，此部分雖損失3,490萬元左右（ $193.91 \times [300,000 - 120,000] = 34,903,800$ ），但整體觀察全部土地買賣交易，上訴人不僅將自己所有之334筆8筆土地順利賣出，且整合曾家、陳家土地再出賣部分仍可獲益約1,609萬元（ $5,100 \text{ 萬元} - 3,491 \text{ 萬元} = 1,609 \text{ 萬元}$ ），全部土地順利完成買賣交易對上訴人而言，並無不利利益情形，是上訴人抗辯未有獲利，證人彭朝澄證言不實云云，殊無可取。

五、綜上所述，被上訴人依系爭同意書第2條第1款約定，民法第565條、第568條第1項規定，請求上訴人給付500萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月20日（送達回執見原審卷一47頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並諭知兩造分別供擔保後，得、免假執行，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 14 日
民事第五庭

審判長法 官 賴劍毅

法 官 陳君鳳

法 官 呂淑玲

正本係照原本作成。

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（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項但

01 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者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

04 書記官 林士麒