

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第838號

上訴人 許俊傑
訴訟代理人 許文彬律師
李儼峰律師
林清漢律師

上 一人
複代理人 葉育欣律師
侯銘欽律師
上訴人 林黃彰
訴訟代理人 洪俊誠律師
洪翰今律師
陳世雄律師
童有德律師
游子毅律師
邱清銜律師
游淑琄律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年8月31日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第239號第一審判決各自提起上訴，許俊傑並為訴之追加，本院於113年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命林黃彰給付金錢本息部分，及該部分假執行宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，許俊傑在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

許俊傑之上訴、追加之訴及假執行聲請均駁回。

第一審、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由許俊傑負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明

者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人許俊傑（下逕稱姓名）於原審依兩造於民國109年3月10日所簽訂約定書（下稱系爭約定書），請求上訴人林黃彰（下逕稱姓名）應給付按每坪新臺幣（下同）3萬2,000元與2萬5,000元價差為基礎所計算勞務報酬2,631萬7,000元本息，嗣於本院審理時，許俊傑主張林黃彰應依系爭約定書給付按每坪3萬8,000元與2萬5,000元價差為基礎所計算勞務報酬5,630萬3,000元本息，扣除訴外人李承晉已交付400萬元及原審已請求2,631萬7,000元本息，追加聲明請求林黃彰應再給付2,419萬9,315元本息（見本院卷一第350頁、本院卷三第42、54頁）。追加之訴為林黃彰所同意在案（見本院卷一第410頁），且屬擴張應受判決之聲明，更與原訴之原因事實有其社會事實上之共通性及關聯性，原訴之請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴仍得利用，與法相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、許俊傑主張：伊與附表一「編號」2至15「共有人」欄所示江美郁等人共有坐落○○市○○區○○段00、00、000、000、000、000、000、000、000、000地號等9筆土地（下合稱系爭土地），各共有人權利範圍如附表一「所有權應有部分」欄所示，系爭土地因辦理變更用地開發整合過程曠日廢時需費甚鉅，全體共有人有出賣系爭土地意願，除郭榮宗（應有部分借名登記為江美郁所有）、郭裕信外，其餘共有人於109年2月11日授權伊以每坪2萬5,000元價格出賣，伊於同年3月10日與林黃彰簽訂系爭約定書，約定由伊取得除郭榮宗、郭裕信以外合計8,662坪土地共有人同意以每坪2萬5,000元出售之授權，林黃彰應尋覓第三投資人買受系爭土地，至少按每坪3萬2,000元價格出賣，如買賣實際價格高於每坪3萬2,000元則按實際價格計算，買賣價差由兩造平均分潤，嗣伊與系爭土地其餘共有人於同年6月10日、同年月11日與林黃彰簽訂系爭土地每坪2萬5,000元之買賣契約，林黃彰則於同年

01 10月5日將系爭土地以每坪3萬8,000元出賣予訴外人李承晉
02 等10人，並移轉登記予附表二「共有人」欄所示共有人所
03 有，伊已完成系爭約定書約定義務，林黃彰應依系爭約定書
04 約定給付伊分潤報酬，金額應為系爭土地其中8,662坪按每
05 坪1萬3,000元價差計算買賣價金2分之1即5,630萬3,000元，
06 林黃彰僅給付其中400萬元，爰依系爭約定書之法律關係，
07 請求林黃彰給付伊分潤報酬5,051萬6,315元本息等語。

08 二、林黃彰則以：系爭約定書附有伊應提出500萬元銀行履約保
09 證之停止條件，作為有買方願意買受系爭土地之擔保，然伊
10 因考量系爭土地整合案開發不易且須龐大資金，迄未提出銀
11 行履約保證，系爭約定書因停止條件未成就自未發生效力。
12 又縱認系爭約定書有效，系爭土地係共有人高惠卿、訴外人
13 許振國與其他共有人聯繫談妥出賣價格每坪2萬5,000元，且
14 由許振國覓得買家李承晉，李承晉自行找得其他投資人共同
15 出資購買，非許俊傑居間仲介完成買賣交易，許俊傑未履行
16 系爭約定書約定義務，另伊雖出面簽訂系爭土地買賣契約，
17 然實際買受系爭土地者為李承晉及李承晉所覓得其他投資
18 人，伊僅係李承晉及其他投資人所借名簽約之人，未實際支
19 付買賣價金，亦未因此取得轉售價差，許俊傑按系爭約定書
20 請求分潤報酬，自未有據，此外，縱認許俊傑得向伊請求分
21 潤報酬，惟許俊傑既未積極搓合買賣，更曾阻撓買賣履約交
22 易過程，系爭土地轉售價格更為李承晉所得，李承晉僅給付
23 伊1,500萬元作為伊出名簽約及墊付買賣價金3,000萬元之報
24 酬，此為伊出名擔任買受人承擔風險所得對價而非轉售價
25 差，又許俊傑已受領李承晉給付400萬元報酬，伊自得依民
26 法第572條規定請求法院酌減許俊傑所得請求報酬等語，資
27 為抗辯。

28 三、許俊傑於原審起訴請求：(一)林黃彰應給付許俊傑2,631萬7,0
29 00元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月10日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
31 行。原審判決林黃彰應給付許俊傑178萬6,685元及自110年8

01 月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回許俊
02 傑其餘之訴，就許俊傑勝訴部分，分別為准、免假執行之宣
03 告。兩造各對原判決不利於其部分提起上訴。許俊傑上訴聲
04 明：(一)原判決關於駁回許俊傑後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)
05 上開廢棄部分，林黃彰應再給付許俊傑2,453萬0,315元，及
06 自110年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
07 (三)願供擔保請准宣告假執行。林黃彰上訴聲明：(一)原判決不
08 利於林黃彰部分廢棄。(二)上開廢棄部分，許俊傑在第一審之
09 訴及假執行之聲請均駁回。兩造於本院答辯聲明均為：對造
10 之上訴駁回。林黃彰並答辯聲明：如受不利判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。許俊傑於本院追加之訴聲明：(一)林黃
12 彰應另給付許俊傑2,419萬9,315元，及自民事擴張及聲請調
13 查證據狀(三)送達翌日即112年5月20日起至清償日止，按週年
14 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。林黃彰答
15 辯聲明：(一)追加之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
16 宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第33至35頁、本院卷三第43、
18 44頁）：

19 (一)許俊傑與訴外人林梅鸞、戴嘉緯、黃萬益、楊榮、游建享、
20 鄭文曉、郭好風、林俐玲、李宗豪、高惠卿、梁馨文、郭登
21 興、張金英等人於109年2月11日出具銷售授權書，委託許俊
22 傑代理銷售系爭土地，約定委託價格每坪2萬5,000元，若有
23 成交，授權人願支付成交總價1%作為服務費用，委託期間自
24 同年2月17日至同年8月16日止。

25 (二)兩造於同年3月10日簽訂系爭約定書。

26 (三)林黃彰於同年4月11日簽立購買意願書（下稱系爭意願
27 書），載明就系爭土地共計9,162坪，「依一般買賣方式單
28 價新臺幣貳萬伍仟元整，約定於109.4.18日前簽訂正式買賣
29 契約，否則本意願書作廢，自始無效，任何開立之擔保票據
30 一併作廢返還」等語，並於同年4月12日公佈於「○○土地
31 投資案Line群組」（下稱○○土地群組）中。

01 (四)高惠卿於同年5月30日與許振國簽訂「不動產買賣定金收
02 據」(下稱系爭定金收據)。

03 (五)林黃彰於同年6月11日與許俊傑及楊榮、鄭文曉、林梅鑾、
04 黃萬益、郭裕信、郭登興、張金英、江美郁、李宗豪、梁馨
05 文、郭好風、游建享簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣
06 契約之1)，約定買受系爭土地如附表一編號1至13「共有
07 人」、「所有權應有部分」所示土地應有部分(總面積14,4
08 05.92平方公尺，約4,357.79坪)，約定買賣價金為每坪2萬
09 5,000元，總價1億0,894萬4,750元。

10 (六)林黃彰於同年6月12日與高惠卿簽訂不動產買賣契約書(下
11 稱系爭買賣契約之2)，約定買受系爭土地(面積5,600.70
12 平方公尺，約1,694.21坪)，總價金4,448萬5,250元(契約
13 記載簽約日期同年6月10日)，並於同年10月16日簽訂增補
14 協議書。

15 (七)林黃彰於同年6月12日與戴嘉緯簽訂不動產買賣契約書(下
16 稱系爭買賣契約之3，與系爭買賣契約之1、系爭買賣契約之
17 2合稱系爭買賣契約)，約定買受系爭土地(面積10,280.99
18 平方公尺，約3,110坪)，總價金6,842萬元(契約記載簽約
19 日期同年6月10日)。

20 (八)系爭土地已移轉登記如附表二「共有人」、「所有權應有部
21 分」欄所示。

22 (九)李承晉曾交付400萬元予許俊傑。

23 五、許俊傑依系爭約定書請求林黃彰應給付分潤報酬，為林黃彰
24 所否認，並以前詞置辯，則本件爭點應為：(一)系爭約定書有
25 無附停止條件？所約定停止條件內容為何？該停止條件是否
26 已經成就？系爭約定書是否發生效力？(二)系爭約定書性質為
27 何？兩造應履行契約義務為何？兩造是否完成履約？(三)許俊
28 傑依系爭約定書第1條約定，請求林黃彰給付分潤報酬5,051
29 萬6,315元，是否有理由？(四)倘許俊傑請求有理由，林黃彰
30 依民法第572條規定，請求酌減報酬是否有理由？又應酌減
31 金額為多少？

01 (一)系爭約定書有無附停止條件？所約定停止條件內容為何？該
02 停止條件是否已經成就？系爭約定書是否發生效力？

03 (1)按條件，係當事人約定以將來客觀上不確定事實之成就或不
04 成就，決定法律行為效力之發生或消滅之附款。且按附停止
05 條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。民法第99條第
06 1項固有明文。惟按解釋意思表示，應探求當事人之真意，
07 不得拘泥於所用之辭句，此觀民法第98條規定亦明。所謂探
08 求當事人之真意，應從其意思表示所根基之原因事實、經濟
09 目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使
10 該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在
11 內，藉以檢視其解釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平
12 正義（最高法院112年度台上字第2467號判決參照）。

13 (2)查系爭約定書約定：「一、○○○○段○○土地0000、000
14 0、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000共九筆合
15 計9162坪由許俊傑取得賣方授權書，並各所有權人合意以每
16 坪貳萬伍仟元出售如『銷售授權書用印之所有人』並以此為
17 與林黃彰先生合作之底價。雙方同意以期望的參萬貳仟元每
18 坪出售，中間差價以實際成交價為依據，分潤各50%，為免
19 口說無憑特此立據。二、本約定不含郭榮宗、郭裕信代表之
20 500坪，亦即9162減500坪。三、以上以先取得伍佰萬銀行履
21 約為先決條件。約定人：賣方：許俊傑，買方：林黃彰」內
22 容，有系爭約定書（見原審卷一第65頁）可據。雖上述約定
23 內容有：「以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」文
24 字，然許俊傑已陳述上述約定文義係指許俊傑提出共有人授
25 權書及同意以2萬5,000元出賣予林黃彰或林黃彰所覓得之買
26 方，始應由買方提出500萬元履約擔保，此係為賣方即系爭
27 土地所有權人權益之維護等語（見本院卷一第295、297頁、
28 本院卷三第61至63頁），而林黃彰則陳述上述約定係指林黃
29 彰應給付或提出500萬元（該500萬元應有銀行履約擔保）予
30 許俊傑作為系爭土地買賣履約擔保等語（見本院卷三第10、
31 127至129、147、149頁），按兩造上開陳述意旨，「以上以

先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」約定目的既為擔保系爭土地買賣契約確實履行，可見林黃彰應提供履約擔保時間係在許俊傑履行系爭約定書所約定取得系爭土地所有權人授權以每坪2萬5,000元出賣時，即系爭約定書成立生效後之履約期間，由此可見，「以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」約定內容非決定系爭約定書效力是否發生之附款，自非停止條件。

(3)且系爭約定書簽訂後，不僅許俊傑確提出系爭土地所有權人授權以每坪2萬5,000元出賣之銷售授權書（見原審卷二第123-8、123-10頁），林黃彰則於109年4月11日提出系爭意願書，載明：「立意願書人林黃彰君茲就座落○○區○○段00、000、000、000、000、000、000、000、00地號共9筆面積共計9162坪，依一般買賣方式單價每坪新台幣貳萬伍仟元整，約定於109.4.18日前簽訂正式買賣契約，否則本意願書作廢，自始無效，任何開立之擔保票據一併作廢、返還」內容，許俊傑並將系爭意願書公告在系爭土地所有權人組成之○○土地群組（見原審卷二第187頁），核與證人高惠卿證述：伊手機裡面確實有系爭意願書資料等語（見原審卷二第130頁），證人楊榮證述：許俊傑有介紹林黃彰來買系爭土地，林黃彰有於109年4月11日簽訂系爭意願書，林黃彰說因為購買金額龐大還有另外3筆土地要處理，給他一段時間等語（見原審卷二第301、302頁）相符，兩造已為系爭約定書履約行為，系爭約定書效力未因「以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」約定內容受影響，更可見兩造未以前述約定內容合意作為決定系爭約定書效力是否發生之停止條件。

(4)況且，系爭約定書「以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」內容，核其約定目的係作為系爭土地買賣履約擔保，受擔保利益人應為許俊傑及授權許俊傑出賣土地之系爭土地所有權人，然許俊傑迄未主張林黃彰應提出前述履約擔保，系爭約定書方生效力，而林黃彰既有提出履約擔保義務，且其未提出履約擔保前已為前述履約行為，更見兩造所合意「以

01 上以先取得伍佰萬銀行履約為先決條件」內容非停止條件，
02 林黃彰事後再以其未提出履約擔保，抗辯系爭約定書未生效
03 云云，核與兩造所約定真意相違，自未可採。

04 (5)是系爭約定書所約定「以上以先取得伍佰萬銀行履約為先決
05 條件」內容非停止條件，可資確認，許俊傑主張系爭約定書
06 已發生效力，自屬可採。

07 (二)系爭約定書性質為何？兩造應履行契約義務為何？兩造是否
08 完成履約？

09 (1)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
12 68條第1項定有明文。民法第565條所定之居間有二種情形，
13 一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居
14 間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合
15 為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而媒介居間，
16 則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說
17 合，以促成雙方當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡
18 旋而訂立契約，媒介居間人始得請求報酬（最高法院52年台
19 上字第2675號判例參照）。

20 (2)系爭約定書約定：「一、○○○○段○○土地0000、0000、
21 0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000共九筆合計91
22 62坪由許俊傑取得賣方授權書，並各所有權人合意以每坪貳
23 萬伍仟元出售如『銷售授權書用印之所有人』並以此為與林
24 黃彰先生合作之底價。雙方同意以期望的參萬貳仟元每坪出
25 售，中間差價以實際成交價為依據，分潤各50%，為免口說
26 無憑特此立據。二、本約定不含郭榮宗、郭裕信代表之500
27 坪，亦即9162減500坪。三、以上以先取得伍佰萬銀行履約
28 為先決條件。約定人：賣方：許俊傑，買方：林黃彰」內
29 容，許俊傑主張為承攬、居間之混合契約（見本院卷二第28
30 1頁），林黃彰未否認有承攬、居間性質（見本院卷一第230
31 頁、本院卷二第282頁），且證人高惠卿證述許俊傑曾仲介

01 林黃彰購買系爭土地等語（見原審卷二第128、128-1頁），
02 證人楊榮證述許俊傑曾介紹林黃彰來買系爭土地等語（見原
03 審卷二第300、301頁），又檢視系爭約定書約定許俊傑應取
04 得系爭土地所有權人同意以每坪2萬5,000元出賣之授權，兩
05 造同意待轉售後按實際成交價格與每坪2萬5,000元之合作底
06 價之價差計算分潤報酬，林黃彰並於「買方」欄簽名（見原
07 審卷一第65頁），可見系爭約定書第1點有關：「○○○○
08 段○○土地0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、
09 0000、0000共九筆合計9162坪由許俊傑取得賣方授權書，並
10 各所有權人合意以每坪貳萬伍仟元出售如『銷售授權書用印
11 之所有人』並以此為與林黃彰先生合作之底價」約定，確係
12 約定由許俊傑媒介居間林黃彰以每坪2萬5,000元價格買受系
13 爭土地，許俊傑須斡旋於林黃彰與系爭土地所有權人間，媒
14 介說合使雙方達成共識，成立每坪2萬5,000元之土地買賣契
15 約，至於系爭約定書約明許俊傑應取得系爭土地所有權人同
16 意以每坪2萬5,000元出賣之授權，僅為許俊傑居間媒介方
17 法，非另約定許俊傑應完成一定之工作，蓋許俊傑縱未取得
18 授權，然林黃彰如因許俊傑媒介居間得以每坪2萬5,000元價
19 格買受系爭土地，許俊傑仍屬完成系爭約定書所約定媒介居
20 間義務，而系爭土地買賣契約如因許俊傑媒介居間而成立，
21 林黃彰應依系爭約定書第1點所約定「雙方同意以期望的參
22 萬貳仟元每坪出售，中間差價以實際成交價為依據，分潤各
23 50%」內容，將所買受取得系爭土地轉售第三人，所轉售價
24 格與買受價格每坪2萬5,000元間之差價應作為許俊傑所得服
25 務報酬計算基礎，許俊傑所得報酬為價差百分之50，是核系
26 爭約定書所約定許俊傑應履行義務部分，性質屬媒介居間契
27 約無訛，自須林黃彰因許俊傑媒介居間而以每坪2萬5,000元
28 買受系爭土地，許俊傑始得對林黃彰請求約定居間報酬，自
29 可確認。

30 (3)而許俊傑主張林黃彰因其媒介居間而以每坪2萬5,000元價格
31 買受系爭土地，已分別簽訂系爭買賣契約之1、系爭買賣契

約之2及系爭買賣契約之3之情，固據許俊傑提出買賣契約書（見原審卷一第67至76、595至600頁、原審卷二第76至91頁）為據，然已為林黃彰所否認其為系爭土地實際買受人，且證人李承晉已證述：系爭土地由伊與幾個股東（投資人）共同購買，伊所投資購買應有部分記名登記在李訓雄名下，因林黃彰為扶輪社總監，伊請林黃彰幫忙出面簽約，伊是與股東談好再請林黃彰去簽約，簽約後交系爭土地登記予各股東等語（見原審卷一第498至501頁）。證人李承晉復證述：伊有購買系爭土地，出資者為伊與其他股東，是許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂介紹伊去看土地，說林黃彰也有興趣，伊去找林黃彰，林黃彰說他有興趣購買系爭土地，尚未找齊股東購買，伊詢問是否可將土地讓給伊，林黃彰說可以，伊請林黃彰出面簽約購買系爭土地，林黃彰說好，因林黃彰已經在跟地主接洽，且林黃彰輩分較高，故伊請林黃彰出面簽約，並請許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂協助林黃彰，伊授權每坪2萬8,000元購買，若每坪價格不到2萬8,000元，差價就作為中人即許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂的服務費，伊有給付許振國、許崇溥、呂學棋、許崇桂4人價差3,000萬元至4,000萬元，系爭土地實際購買者非林黃彰，林黃彰有幫伊出資3,000萬元，伊已還給林黃彰，伊有給付林黃彰1,500萬元勞務報酬，買受系爭土地出面接洽者為伊與林黃彰，許俊傑沒有出面接洽買賣事宜，許俊傑是最後找伊聊，說想拿服務費，伊請許俊傑與林黃彰談，但談不攏，許俊傑認為伊有參與系爭土地買賣，伊就給服務費400萬元，伊當時想說和氣生財，伊事後於109年10月5日與其他9位投資人與林黃彰就系爭土地與坐落○○市○○區○○段000、000、000地號土地（下合稱系爭3筆土地）共計12筆土地以每坪3萬8,000元簽訂買賣讓渡協議書（下稱系爭讓渡協議），伊未向林黃彰購買上述12筆土地，實際是伊以此方式出賣上述12筆土地予股東賺取價差，林黃彰、許俊傑未參與，林黃彰是擔任人頭簽立系爭讓渡書，伊是在簽訂系爭讓

01 渡協議前一天告訴林黃彰，伊無需支付仲介費給林黃彰、許
02 俊傑，伊雖曾簽發票面金額1億2,496萬0,550元、1,000萬元
03 支票予林黃彰，是因為伊請林黃彰出面簽約，提供給林黃彰
04 擔保，也是做做樣子給股東看，實際未給付票款予林黃彰等
05 語（見本院卷二第242至255頁）。證人許振國證述：系爭土
06 地是訴外人林永隆介紹伊去接洽其中1位地主高惠卿，伊介
07 紹很多組買方，看要不要投資，就有買方來詢問，最後由整
08 合方李承晉成交，林黃彰前面先跟伊接洽，但沒有成交，之
09 後李承晉來跟伊接洽，李承晉說他那邊有買方，所以來跟我
10 談，有成交，但簽約人是林黃彰，伊仲介買賣系爭土地完
11 成，伊是與李承晉合作，林永隆也是中人之一，都是伊代表
12 在跑，一開始是許俊傑、林黃彰跟伊談，但沒有成交，林黃
13 彰、許俊傑不是系爭土地之仲介，簽訂系爭買賣契約，一開
14 始是以伊名義擬定契約，後來改成林黃彰，是李承晉整合考
15 量，系爭土地買賣金額很大，地主有許俊傑、民意代表，可
16 能希望借重林黃彰威望，所以改成由林黃彰簽約，系爭3筆
17 土地是伊與李承晉合作，由伊去接洽系爭3筆土地地主，因
18 為要與系爭土地共同開發，就伊認知，林黃彰是李承晉委託
19 的代表，李承晉、林黃彰都有請伊去接洽購買上述3筆土
20 地，系爭土地與系爭3筆土地合計12筆土地之實際出資購買
21 者是整合方李承晉這邊的人，伊有收到仲介費，林黃彰不是
22 仲介，沒有分到仲介費，至於李承晉支付林黃彰之費用性質
23 為何，伊不清楚等語（見本院卷二第256至264頁）。證人徐
24 東霖則證述：伊有參與系爭買賣契約簽訂，契約是伊製作，
25 系爭買賣契約買受人是土地開發整合人李承晉、新光開發不
26 動產有限公司（下稱新光開發公司，負責人為許崇溥，見原
27 審卷一第611頁）人員叫伊填林黃彰、許振國，後來把許振
28 國刪除，因整合人說地主比較信任林黃彰，林黃彰是名人，
29 系爭3筆土地買賣契約也是李承晉、新光開發公司人員請伊
30 製作的買賣契約，系爭土地買賣價金係由李承晉支付，採匯
31 款或支票支付，當初是李承晉找伊來簽約，李承晉說他來整

01 合，找股東買，本來李承晉找好股東，後來幾個股東退股，
02 伊就申請移轉登記撤件，李承晉找了新股東登記取得所有
03 權，買方不包括林黃彰，伊不知道李承晉找的股東如何支付
04 買賣價金，因統一由李承晉當窗口，很多匯款、支票都是李
05 承晉交付予伊，伊負責計算、確認後給付予地主，整個案子
06 伊只對應李承晉，簽約時才遇到林黃彰，伊是簽訂買賣契約
07 時認識許俊傑、林黃彰等語（見本院卷二第114至132頁）。
08 證人林志成證述：伊購買系爭土地應有部分10分之1，當初
09 是李承晉找伊購買系爭土地等語（見原審卷一第636頁）。
10 證人李承晉、許振國、徐東霖、林志成所證述系爭土地由許
11 振國居間仲介，續由李承晉整合、尋覓投資人買受，買賣價
12 金由李承晉支付，李承晉請林黃彰出名簽訂系爭買賣契約，
13 而後李承晉將買受系爭土地與系爭3筆土地共計12筆土地轉
14 售其所覓得投資人等情，核與許俊傑主張林黃彰因其媒介居
15 間而以每坪2萬5,000元價格買受系爭土地之情，已有不符。

16 (4)且證人高惠卿證述：伊為系爭土地共有人，共有人戴嘉緯所
17 有系爭土地應有部分已出賣予伊，只是沒有移轉登記，買賣
18 事宜都是伊在處理，系爭土地之前是許俊傑帶林黃彰來仲
19 介，林黃彰擔任買方的角色，但林黃彰說他沒有資力買下全
20 部的土地，他會再去找股東，因為系爭土地還有夾系爭3筆
21 土地，買主勢必要先買下系爭3筆土地才可以買系爭土地，
22 後來許振國說他買下系爭3筆土地，約伊與其他所有權人簽
23 約，先簽簡單草約，許振國交付1張票面金額2,000萬元支
24 票，後來在第一銀行簽訂正式合約，是由林黃彰來簽約，而
25 後李承晉說他是實際買方，都是李承晉來談，許俊傑曾帶林
26 黃彰來找伊，伊有簽一般授權書予許俊傑，但是因為系爭3
27 筆土地沒買到，許振國說他有買到系爭3筆土地就來談，伊
28 認為買方是許振國，不是當初的林黃彰，許俊傑就不是仲介
29 了，伊是到簽訂系爭買賣契約那天才知道簽訂買方是林黃
30 彰，之前交付訂金是許振國，簽訂買賣契約應該是許振國，
31 但後來簽約出現的是林黃彰，林黃彰拿出票面金額1,000萬

01 元支票給銀行當作履約保證，對方將買賣契約買方更改為林
02 黃彰，系爭買賣契約總價、單價有部分透過伊聯繫，一部分
03 透過楊榮聯繫等語（見原審卷二第128至131頁）。證人高惠
04 卿證詞，要與證人李承晉、許振國、徐東霖證述系爭土地由
05 許振國居間仲介，實際買受人為李承晉，由林黃彰出名簽訂
06 買賣契約情節一致，而與許俊傑所主張林黃彰因其媒介居間
07 而以每坪2萬5,000元價格買受系爭土地等情不符。

08 (5)又系爭土地由許振國仲介李承晉買賣之情，核與高惠卿與許
09 振國之Line對話紀錄（見原審卷一第603至621頁）所示高惠
10 卿與許振國自108年10月間即開始就系爭土地買賣持續磋
11 商，且許振國於109年4月30日告知談妥系爭3筆土地買賣契
12 約，並傳送合約資料予高惠卿（見原審卷一第611頁），高
13 惠卿與許振國於同年5月30日簽訂系爭定金收據（見原審卷
14 二第157、159頁），並約定於同年6月8日就系爭土地簽訂買
15 賣契約，而後許振國於同年6月5日至同年月11日間與高惠卿
16 洽商聯繫系爭土地所有權人至第一銀行簽訂買賣契約（見原
17 審卷一第615至620頁），又系爭土地所有權人組成之○○土
18 地群組所示對話紀錄（見原審卷二第169至283頁），高惠卿
19 於系爭買賣契約履約期間持續傳送許振國所提供訊息，例如
20 系爭土地安排聯合會勘（見原審卷二第199頁）、會勘情形
21 （見原審卷二第203頁）、後續處理情形（見原審卷二第211
22 頁）、提供許振國Line帳號（見原審卷二第273頁），高惠
23 卿亦傳送代書徐東霖所提供資料及訊息，例如系爭土地買賣
24 增補協議（見原審卷二第215、217、219頁）、系爭土地買
25 賣價金分配明細（見原審卷二第221、223、285頁）、價金
26 匯款單（見原審卷二第225頁）、提醒準備印鑑證明（見原
27 審卷二第231頁）、開會通知（見原審卷二第235、243
28 頁）、履約手續費用分擔（見原審卷二第245頁）、說明買
29 賣價金尚未完全給付緣由（見原審卷二第269、271頁）、提
30 供徐東霖Line帳號（見原審卷二第273頁），另系爭買賣契
31 約（見原審卷一第67至76、595至600頁、原審卷二第76至81

頁），買方欄原記載許振國，經刪除改載林黃彰，此外，林黃彰擔任扶輪社地區總監，則有林黃彰名片（見原審卷一第601頁）可據，證人李承晉、徐東霖證述買受系爭土地價金由李承晉支付，則有匯款單、支票（原審卷一第235、237、239、241、243、245頁）可稽，許俊傑不爭執林黃彰未匯款至系爭買賣契約之履約帳戶之情（見本院卷二第132頁），李承晉所簽發票面金額1億2,496萬0,550元支票未提示兌現之情，則有台中商業銀行114年1月16日函（見本院卷二第321頁）可稽，上情核與證人李承晉、許振國、徐東霖、高惠卿所證述系爭土地由許振國居間仲介，實際買受人為李承晉，由林黃彰出名簽訂買賣契約情節相符，證人李承晉、許振國、徐東霖、高惠卿之證詞應屬可信。

- (6)證人楊榮雖證述：伊是系爭土地共有人，是與林黃彰簽訂買賣契約，真正買主不清楚，是許俊傑介紹林黃彰來買系爭土地，許俊傑在109年4月11日帶林黃彰來跟地主約定以每坪2萬5,000元購買，林黃彰有簽發1張本票作為幹旋金，到簽約時用支票換回去，當天林黃彰有簽訂系爭意願書，說因為購買金額龐大，且有另外3筆土地要處理，給他一點時間，林黃彰要處理的3筆土地是在許振國掌握中，後來林黃彰與許振國合作，伊與其他地主就賣給林黃彰，系爭土地買賣沒有實質仲介，當初出售是許俊傑介紹林黃彰來，買賣契約原來書寫繕打許振國，後來換成林黃彰，是因為他們兩人合作等語（見原審卷二第299至304頁）。然證人楊榮上述證詞，不僅與證人李承晉、許振國、徐東霖、高惠卿證述情節不符，亦與高惠卿與許振國之Line對話紀錄（見原審卷一第603至621頁）、系爭土地所有權人組成之○○土地群組所示對話紀錄（見原審卷二第169至283頁）、匯款單、支票（原審卷一第235、237、239、241、243、245頁）所示由許振國仲介系爭土地買賣，由李承晉支付買賣價金等情不一，且林黃彰於同年4月11日簽訂系爭意願書，約明：「立意願書人林黃彰君茲就座落○○區○○段00、000、000、000、000、000、0

00、000、00地號共9筆面積共計9162坪，依一般買賣方式單價每坪新台幣貳萬伍仟元整，約定於109.4.18日前簽訂正式買賣契約，否則本意願書作廢，自始無效，任何開立之擔保票據一併作廢、返還」等語（見原審卷二第187頁），林黃彰未於系爭意願書所約定期限內簽訂買賣契約，核與證人廖本生所證述：伊從事代書工作，林黃彰於109年4月11日打電話給伊，說他要買一塊地叫我去瞭解，當天下午伊跟林黃彰去楊榮家，伊用ipad寫1份購買意願書，總共9筆土地，要在1個禮拜內簽訂正式的買賣契約書，約定這個禮拜內去處理相關細節，如未於1個禮拜內簽訂買賣契約書，意願書及相關擔保票就作廢返還，由林黃彰、楊榮簽名，1個禮拜後沒有通知伊，伊也不曉得結果，事後買賣過程伊不知情等語（見原審卷二第134頁）相符，如系爭土地確由許俊傑所仲介林黃彰買受，衡情應由廖本生負責代書作業，而非由徐東霖辦理代書業務，再者，高惠卿曾於109年4月15日以Line訊息告知許振國：「我們今天已經拒絕許俊傑買方的斡旋」等語（見原審卷二第74頁），況且，○○土地群組所示對話紀錄（見原審卷二第169至283頁），不僅無許俊傑參與相關仲介系爭土地買賣紀錄，且系爭土地買賣契約簽訂時係由許振國請高惠卿通知許俊傑簽約（見原審卷一第619、620頁），買賣契約簽訂後履約期間，因系爭土地農用證明問題發生履約爭議，買賣雙方最後雖簽訂增補協議書解決爭議，然許俊傑於109年10月16日尚未簽訂增補協議書時，曾傳送訊息：「給我的時間，我會讓大家賣在最理想的價格，我當壞人，讓大家利益高增，隨便也比現在高幾千以上」等語至○○土地群組（見原審卷二第225頁），就高惠卿傳送徐東霖提出訊息：「對於本買賣案件因為農證無法下來，但買方願意照合約精神一樣承買，並且承接支付所有產生之稅金，經過協調溝通其他地主也都同意並簽妥，剩下許俊傑夫妻不同意，如果許俊傑不同意的話，會讓地主方所有地主涉及違約地責任問題…」等語，許俊傑則回覆訊息：「農用證明無

01 法取得在先，何來地主方違約，只有合約無效，並沒收對方
02 150萬或2000萬元」等語（見原審卷二第237頁），可見許俊
03 傑就系爭土地所有權人與林黃彰所簽訂系爭土地買賣契約履
04 約態度未積極，如系爭土地所有權人與林黃彰所簽訂買賣契
05 約真係許俊傑所仲介，許俊傑就契約履約態度不應如此消
06 極，另許俊傑迄未提出與林黃彰、李承晉、許振國間相關仲
07 介洽商聯繫資料，可以佐證林黃彰與系爭土地所有權人所簽
08 訂買賣契約係許俊傑所仲介事實，是證人楊榮前揭證詞，無
09 從為有利於許俊傑之認定。

10 (7)據上論述，系爭約定書所約定許俊傑應履行義務部分性質核
11 屬媒介居間契約，許俊傑負有居間仲介林黃彰買受系爭土地
12 義務，然林黃彰雖曾簽訂系爭土地買賣契約，然為許振國所
13 仲介成立買賣契約，且系爭土地實際買受人為李承晉，林黃
14 彰僅為買賣契約出名人，許俊傑未完成系爭約定書所約定媒
15 介居間義務，林黃彰亦未轉售系爭土地予第三人獲取買賣價
16 差，系爭約定書迄未完成履約事實，自可確認。

17 (三)許俊傑依系爭約定書第1條約定，請求林黃彰給付分潤報酬
18 5,051萬6,315元，是否有理由？

19 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
20 酬。民法第568條第1項已有明文。查系爭約定書第1條所約
21 定：「○○○○段○○土地0000、0000、0000、0000、000
22 0、0000、0000、0000、0000共九筆合計9162坪由許俊傑取
23 得賣方授權書，並各所有權人合意以每坪貳萬伍仟元出售如
24 『銷售授權書用印之所有人』並以此為與林黃彰先生合作之
25 底價。雙方同意以期望的參萬貳仟元每坪出售，中間差價以
26 實際成交價為依據，分潤各50%，為免口說無憑特此立據」

27 內容，所約定許俊傑應履行義務部分性質既屬媒介居間契
28 約，然系爭買賣契約非許俊傑所居間仲介成立，且系爭土地
29 實際由李承晉買受，林黃彰僅為買賣契約出名人，許俊傑未
30 完成系爭約定書所約定媒介居間義務，林黃彰亦未轉售系爭
31 土地予第三人獲取買賣價差，從而，許俊傑依系爭約定書第

01 1條約定，請求林黃彰給付分潤報酬5,051萬6,315元，於法
02 無據，為無理由。

03 (四)倘許俊傑請求有理由，林黃彰依民法第572條規定，請求酌
04 減報酬是否有理由？又應酌減金額為多少？

05 許俊傑依系爭約定書第1條約定，請求林黃彰給付媒介居間
06 報酬，既無理由，本院自無審究有無依民法第572條規定酌
07 減報酬必要，在此敘明。

08 六、綜上所述，許俊傑依系爭約定書第1條約定，請求林黃彰給
09 付報酬2,631萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
10 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原
11 審判決林黃彰應給付許俊傑178萬6,685元，及自110年8月10
12 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並就許俊傑勝
13 訴部分為准、免假執行之宣告，容有違誤。林黃彰上訴意旨
14 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢
15 棄，並改判如主文第2項所示。又其餘不應准許部分，原審
16 判決許俊傑敗訴，於法並無不合。許俊傑上訴意旨指摘原判
17 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁
18 回。另許俊傑依系爭約定書第1條約定追加請求林黃彰給付
19 報酬2,419萬9,315元，及自民事擴張及聲請調查證據狀(三)送
20 達林黃彰翌日即112年5月20日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息，亦不應准許，自應駁回其追加之訴及假執行聲
22 請。

23 七、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 八、據上論結，本件許俊傑之上訴及追加之訴為無理由，林黃彰
27 之上訴為有理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日
29 民事第十五庭

30 審判長法 官 陳慧萍

31 法 官 潘曉玫

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 16 日

書記官 林雅瑩

附表一

編號	共有人	所有權應有部分
1	許俊傑	13,097/600,000
2	江美郁	3,275/100,000
3	李宗豪	191/3,125
4	張金英	1,092/100,000
5	梁馨文	14,081/300,000
6	郭好風	5,239/75,000
7	郭登興	28,027/600,000
8	郭裕信	2,183/100,000
9	游建享	7,203/200,000
10	黃萬益	307/9,375
11	楊榮	2,227/60,000
12	鄭文曉	7,203/200,000
13	林梅鸞	873/40,000
14	戴嘉緯	33,945/100,000

(續上頁)

01

15	高惠卿	110, 929/600, 000
----	-----	-------------------

02

附表二

03

編號	共有人	所有權應有部分
1	林志成	1/10
2	劉明政	1/10
3	李訓雄	1/4
4	楊季唐	3/20
5	游輝章	1/40
6	游輝正	1/40
7	游昇霖	1/40
8	游輝傑	1/40
9	羅文婉	1/40
10	劉鳳珍	1/40
11	趙家緯	1/20
12	吳美秀	1/5