

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第945號

上訴人 林言真
訴訟代理人 倪映驊律師
上訴人 馥麗建設股份有限公司

法定代理人 葉志峯
訴訟代理人 謝憲杰律師
陳清怡律師

共同
複代理人 劉杰律師
張慶言律師

被上訴人 游壬午
游光明
游壬申
游弼鴻
張慧敏
游光麟
游弼鈞
蔡玉芳
游光永
游林阿菊
游上儀
游彩霞
游雅媛
游承祐

上一人
法定代理人 詹麗娟
兼被上訴人 游壬戌
共同
訴訟代理人 謝殷倩律師

01 上列當事人間請求給付居間報酬事件，兩造對於中華民國111年8
02 月25日臺灣新北地方法院110年度重訴字第320號第一審判決，各
03 自提起上訴，本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 原判決關於命馥麗建設股份有限公司給付部分，及該部分假執行
06 之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

07 上開廢棄部分，林言真在第一審之先位之訴及假執行之聲請均駁
08 回。

09 林言真之上訴、備位之訴及假執行之聲請均駁回。

10 第一、二審訴訟費用由林言真負擔。

11 事實及理由

12 一、上訴人林言真（下稱其名）主張：伊與對造上訴人馥麗建設
13 股份有限公司（下稱馥麗公司）間、與被上訴人游壬午以降
14 15人（下各稱其名，合稱游壬午等15人）間，各以口頭成立
15 報告居間或媒介居間契約，由伊為游壬午等15人所共有坐落
16 新北市○○區○○段00地號土地（面積2401平方公尺，下稱
17 系爭土地）覓得有合建意願之馥麗公司，其等已於民國109
18 年12月至000年0月間簽立合建契約，惟馥麗公司未依約按系
19 爭土地每坪新臺幣（下同）2萬元計付伊居間報酬1452萬元
20 （下稱系爭報酬），縱認未約定報酬數額，亦應按交易習慣
21 給付。又倘認未約定由馥麗公司單方給付，亦應由馥麗公
22 司、游壬午等15人平均負擔等情。爰先位依民法第568條第1
23 項規定，求為命馥麗公司應給付林言真1452萬元，及自起訴
24 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。
25 備位依民法第568條第1項、第570條規定，求為命馥麗公
26 司、游壬午等15人應各依附表所示金額給付林言真共計1452
27 萬元，及自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按年息
28 5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審就
29 林言真先位之訴判決馥麗公司應給付145萬2000元本息，其
30 餘先位之訴駁回，並各為准免假執行之宣告。林言真、馥麗
31 公司各就敗訴部分提起上訴，先、備位之訴均移審本院】並

01 上訴及答辯聲明：(一)上訴先位聲明：1.原判決不利林言真部
02 分廢棄。2.馥麗公司應再給付林言真1306萬8000元本息。(二)
03 上訴備位聲明：馥麗公司與游壬午等15人應各依附表所示金
04 額給付林言真共計1452萬元本息。(三)願供擔保請准宣告假執
05 行。(四)馥麗公司之上訴駁回。

06 二、馥麗公司則以：伊未與林言真成立居間契約，未曾應允給付
07 居間報酬，縱有居間合意，伊與游壬午等15人係自行商議洽
08 訂合建契約，林言真並無實質媒介或促成合建契約之行為，
09 無得請求報酬，倘認伊應給付，伊因林言真本件訴訟行為受
10 有商譽損害，伊以對林言真侵權行為損害賠償債權500萬元
11 為抵銷等語，資為抗辯。並上訴及答辯聲明：(一)原判決不利
12 馥麗公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林言真在第一審之訴
13 及假執行之聲請均駁回。(三)林言真之上訴駁回。(四)如受不利
14 判決，願供現金或國泰世華銀行板東分行同面額之無記名可
15 轉讓定期存單為擔保，請准宣告免為假執行。

16 游壬午等15人則以：伊等15人與林言真間並無專任委託居間
17 關係，未約定居間報酬，林言真亦無媒介及促成合建之實質
18 作為，伊等15人係自行與馥麗公司協商議定合建結果，與林
19 言真無關等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)林言真之上訴駁
20 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、兩造不爭執事項（本院卷(一)390至391頁）：

22 (一)系爭土地原由游壬午等15人依附表所示應有部分比例共有，
23 於110年3月5日以信託為原因移轉登記予國泰世華銀行商業
24 股份有限公司（原審卷(二)259至263頁）。

25 (二)林言真透過鄧瑞臨與代書江榮輝認識，再透過江榮輝向馥華
26 集團（非實體存在之法人，係數關係企業集合稱謂）之陳詠
27 霖（信大工業股份有限公司董事長）、游伯湖（馥華國際股
28 份有限公司董事）接洽系爭土地合建事宜。

29 (三)江榮輝曾將林言真交付之系爭土地相關資料轉送游伯湖評
30 估，游伯湖轉交張思源（馥華集團旗下馥達建設股份有限公
31 司財會副理）與江榮輝接洽，評估系爭土地合建案可行性。

- 01 (四)108年11月7日，林言真與游壬午、游壬戌、張慧敏、游弼鴻
02 (地主4大房代表)成立「游家&永豐泰關小姐」LINE群組。
03 (五)108年12月7日，馥華集團由張思源為代表，與游壬午等15人
04 之成員代表在游壬午辦公室第1次會晤，林言真偕同在场。
05 (六)108年12月16日，林言真在「游家&永豐泰關小姐」LINE群組
06 提出檔名為「合建合約書稿-永翠段91地號」之pdf檔案。
07 (七)109年1月16日，林言真偕同游壬午等15人之成員代表前往馥
08 華集團，與馥華集團陳金鐘、陳詠霖、張思源洽談。
09 (八)109年3月19日，林言真與游壬午等15人之成員代表至馥華集
10 團進行洽談。此後，林言真未再偕同游壬午等15人或其成員
11 代表前往馥華集團晤談。
12 (九)109年5月14日，林言真向游壬午傳訊略以：「我剛剛詢問張
13 副理…他回覆說…目前公司已結案」(原審卷(二)152頁)。
14 (十)109年7月3日，馥華集團由張思源代表回覆林言真，告知馥
15 華集團先將重心放置其他案子(原審卷(一)47頁)。
16 (十一)109年12月至1000年0月間，游壬午等15人與馥麗公司就系爭
17 土地簽訂合建契約。

18 四、法院之判斷：

- 19 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
20 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人以契約因其
21 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；民法第565條、第5
22 68條第1項分別定有明文。亦即居間有二，一為報告訂約機
23 會之報告居間，一為訂約之媒介居間，前者以為他方報告訂
24 約之機會為已足，後者則須斡旋於雙方當事人間說合促使簽
25 約為必要。又居間人提供銷售資料、聯繫方式、價格探詢、
26 現況資訊及帶看服務等，僅能認為係居間人欲使對方與其訂
27 立居間契約前所為要約引誘，於雙方達成居間契約意思表示
28 合致前，尚不能僅因居間人有提供上開資訊及服務，即遽認
29 對方已有明示或默示允給居間報酬之意。
30 (二)林言真主張其分別與馥麗公司、與游壬午等15人間，各成立
31 報告居間或媒介居間之契約關係等情，尚難採信：

01 1.經查，林言真主張其分別與馥麗公司、與游壬午等15人間
02 各成立居間契約關係等情，固提出「游家&永豐泰關小
03 姐」LINE群組對話紀錄（原審卷(一)21至42頁、卷(二)167至2
04 51頁）、其與游壬午之LINE對話紀錄（原審卷(一)49頁、卷
05 (二)85至166頁）、其與張思源之LINE對話紀錄（原審卷(一)4
06 7頁）、游壬午等地主代表與馥華集團代表會晤照片（原
07 審卷(一)43頁），及證人江榮輝、鄧瑞臨、游壬午之證述為
08 證。惟查，依上開對話紀錄顯示，林言真固有透過鄧瑞
09 臨、江榮輝約同游壬午等地主代表與馥華集團代表先後於
10 108年12月7日、109年1月16日、109年3月19日會晤商談
11 （原審卷(二)174、180、202頁），於108年12月16日提出合
12 建合約書制式空白例稿供參（原審卷(二)175頁、本院卷(一)2
13 75至282頁），於108年11月至1000年0月間轉知馥華集團所
14 提議分配及容積回饋比例（原審卷(二)167、178、184
15 頁），惟109年3月19日會晤時，地主方與馥華集團對於分
16 配比例仍有歧見（原審卷(二)198至202頁），其後林言真即
17 亦未再偕同地主方與馥華集團會商，轉而積極安排地主方
18 與丞石建設、新潤建設、茂德建設、勝輝機構等其他建商
19 洽談系爭土地合建或買賣事宜（原審卷(二)206至247頁）；
20 游壬午於109年5月6日告知林言真，其輾轉聽聞馥華集團
21 陳董有合建意願，但因鄧先生（鄧瑞臨）開價佣金（土地
22 整合費）3000多萬元，使陳董反感而降低對地主優惠，游
23 壬午並向林言真抱怨：「3000多萬，你們真的拿太多」、
24 「我不反對妳賺妳該賺的，（但應）在不能傷害地主的權
25 利下」、「妳中間隔了很多入，每個都要工錢」，並表
26 示：「目前的仲介與陳董很熟，馥華在土城的案子，大都
27 經由他的手」、「家族目前沒有要跟馥華續談」、「往買
28 賣方向走看看」、「還有4組仲介找我」、「有其他仲介
29 找二、三房談」等語（原審卷(二)130至139、147頁）；林
30 言真於109年5月6日則向游壬午表示：「有一段時間我有
31 跟您還有大家聯絡告知，是不是可以請馥華吸收稅金，他

們說可以算算看，之後回覆我，告知無法吸收」（原審卷(二)135頁），再於109年5月14日向游壬午表示：「我剛剛有詢問張副理（張思源）…為什麼透過翁先生可以談到更好的條件，透過江代書（江榮輝）就不可以？他回覆說翁先生並不代表馥華，目前公司已經結案了」等語（原審卷(二)152頁）。游壬午並具結證述：林言真說馥華集團的成本就到那邊所以破局，後來林言真又介紹其他建商，最後也是破局，之後其他牽線人告知我們，是因林言真索取的仲介費用過高，過程中我們家族對林言真的信任越來越低，家族的人希望不要再跟林言真往來等語綦詳（原審卷(二)43頁），可見自109年3月19日會晤破局後，地主方對於林言真已有芥蒂，林言真亦告知地主方馥華集團無意續談，並轉而積極安排其他建設公司，則林言真與游壬午等15人間，尚難認有何成立報告居間或媒介居間及允給報酬之情。

2. 次查，證人鄧瑞臨雖具結證述：「通常在土地仲介都必須先談佣金費用及合建比例，讓建商評估合建是否划算，我有將佣金費用及合建比例告知江代書轉知馥麗公司，江代書告訴我馥麗公司同意佣金，但合建比例要跟地主見面談。我與林言真商量若合建成功一起拿一坪2萬元的佣金，江代書說馥麗公司答應這樣的佣金」等語，但其亦坦稱並未追問是馥麗公司哪位高層應允佣金，且證稱本件並未就佣金部分簽約，但依照業界慣例，必須是地主與建商簽訂合建契約時，才會同時簽訂佣金承諾書等語（原審卷(二)48至51頁），則鄧瑞臨既非實際與馥麗公司直接洽談之人，又僅係輾轉聽聞江榮輝轉述上情，則馥麗公司是否確有與林言真成立居間契約並允給報酬，顯非無疑。又查，證人江榮輝具結證述：「我向陳詠霖、游伯湖傳送系爭土地相關資料同時，有提到地主要求分配55%，以及合建土地坪數每坪3萬元的佣金。是鄧瑞臨先跟我說每坪3萬元，林言真也是說每坪3萬元。游伯湖回應我說條件不好，公

01 司不予考慮。馥麗公司之後調整方案都著重在合建比例，
02 未確認佣金。林言真及鄧瑞臨一開始是要我開每坪2萬或3
03 萬，我要他們確定不要模稜兩可，最後他們要我報3萬。
04 馥麗公司沒有明確同意佣金，也沒有明確拒絕，最後一次
05 會議後張思源跟我提到佣金太高不划算」等語（原審卷(二)
06 51至54頁），則鄧瑞臨與江榮輝就本件佣金究係每坪2萬
07 元或3萬元，所述已有不同，且馥麗公司是否曾允給報
08 酬，顯有疑問，則馥麗公司與林言真間，亦難認有何成立
09 報告居間或媒介居間並允給報酬之情。

- 10 3.再查，證人陳詠霖具結證述：「合建案的開發仲介工作包
11 括土地帶看、雙方條件協商、合約內容修訂，以及選屋、
12 稅賦計算、合建比例、建材設備、稅賦負擔、容積移轉分
13 配、拆遷或租屋補償協調等等。林言真透過江榮輝與伊集
14 團接觸，伊接洽窗口是江榮輝，馥麗公司並未答應佣金，
15 因為該案整體合約價值不高，當時有許多中人來報，我直
16 覺不單純，恐怕隱藏風險，當下無法掌握地主真實想法，
17 不應冒然開發，所以告知林言真停止開發系爭土地，沒有
18 續談。另聽聞其他同業也在評估該案，表示地主三心二
19 意，或是中人四處招攬。聽張思源轉述，對方提議仲介費
20 每坪3萬元，當下我回答不可能，遠超過行情，這個案子
21 也不可能支付這樣的仲介費。當時覺得我們收到林言真的
22 訊息不很真實，我們怕中人利用本公司的訊息去和別的公司
23 談條件，林言真沒有告知我們地主真實的想法，我們並不
24 信任她講的內容，但我們當時沒有直接連絡地主的方式，
25 也就覺得風險太高，後來地主直接跟我們連繫，我們
26 才曉得其實地主很想跟我們合作，條件是可以協商，所以
27 原先風險變成可控，這個案子才有往下談的可能」等語
28 （本院卷(二)36至44頁）。證人張思源具結證述：「游伯湖
29 說江榮輝有一塊土地要評估，請我聯繫江榮輝，當時江榮
30 輝說地主55、公司45，佣金一坪3萬元，公司沒有同意，
31 因不符投報率。與地主會晤後，我有問江榮輝，會面時感

01 覺地主沒有很瞭解公司開的條件，江榮輝有問我佣金1坪3
02 萬元有沒有機會，我說條件都還談不清楚，怎麼會談佣
03 金。後來地主方自己回來找我們，雙方就合建契約陸續協
04 商了合建比例、獎勵分配、容移分配、建築圖面、建物高
05 度、坪數規劃、單層戶數、樓高、車道寬度、車位是平面
06 或機械、稅務、1樓有無店面等事項後，才簽訂合建契
07 約。林言真等人先前介入時，只談到合建比例就破局了，
08 未曾就其他合建事項協商過。因林言真109年6月問我合建
09 條件有無改變，我才LINE回答她說可否讓地主的想法再聚
10 焦，因服務費也需評估，所以我才問林言真『貴方服務費
11 想法為何』（本院卷(一)第234頁）」等語（本院卷(二)44至5
12 0頁）。並佐以游壬午確於109年7月6日主動聯繫張思源
13 稱：「你好，我是板橋AB區91地號的地主。不知是否方
14 便，與我家族重啟洽談合建。麻煩回報上級，再告知貴公
15 司之想法」等語，有游壬午與張思源之LINE對話紀錄可憑
16 （原審卷(二)305頁），在在足見林言真與馥麗公司間，並
17 未成立報告居間或媒介居間並允給報酬之法律關係甚明，
18 游壬午等15人事後自行主動與馥麗公司聯繫重啟合建談
19 判，並於半年後簽訂合建契約，亦難認係基於林言真之實
20 質媒介或促成合建之行為所成。

21 4.依前所述，林言真向游壬午等15人提供建商資訊、透過鄧
22 瑞臨、江榮輝向馥麗公司提供系爭土地資料、探詢合建意
23 向及分配比例、約同雙方會晤等行為，至多僅能認係訂立
24 居間契約前所為要約引誘，但林言真未能舉證證明其分別
25 與馥麗公司、與游壬午等15人間，各有成立居間契約之意
26 思表示合致，自不能僅因林言真提供上開資訊及服務，即
27 遽認對造已有明示或默示允給居間報酬之意。是林言真主
28 張其分別與馥麗公司、與游壬午等15人間，各成立報告居
29 間或媒介居間之法律關係，尚難採信。

30 (三)從而，林言真既未能舉證證明其分別與馥麗公司、游壬午等
31 15人間各成立居間契約關係，則其先位請求馥麗公司給付系

爭報酬，備位請求馥麗公司、游壬午等15人平均負擔系爭報酬，均無理由。兩造既未成立居間契約關係，則林言真是否完成居間契約給付義務、雙方有無約定報酬數額、依業界習慣如何計算報酬，及馥麗公司以侵權行為損害賠償債權抵銷系爭報酬之抗辯有無理由等項，均無審究必要，併予敘明。

五、綜上所述，林言真先位依民法第568條第1項規定，請求馥麗公司應給付1452萬元本息，備位依民法第568條第1項、第570條規定，請求馥麗公司、游壬午等15人應各依附表所示金額給付共計1452萬元本息，均無理由，不應准許。從而，原審就其先位之訴判命馥麗公司給付145萬2000元本息，並各為准免假執行之宣告，即有未洽，馥麗公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。又原審就其餘先位之訴所為林言真敗訴之判決，並駁回該部分假執行之聲請，核無不合，林言真就此部分所為上訴及其備位之訴，均無理由，均應予駁回，其備位之訴假執行之聲請並失所據，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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，本件馥麗公司之上訴為有理由，林言真之上訴及備位之訴均為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 19 日

民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 陳彥君

法 官 廖慧如

附表（單位新臺幣）

編號	當事人	應給付之比例（編號1至16） 應有部分比例（編號2至16）	應給付林言真之金額
1	馥麗建設	2分之1	7,260,000元

01

		(依民法570條之規定)	
2	游光明	400000分之60404	2,192,665元
3	游壬午	200000分之1566	113,691元
4	游壬申	200000分之1566	113,691元
5	游弼鴻	20分之1	726,000元
6	張慧敏	200000分之6266	454,912元
7	游光麟	200000分之6227	452,080元
8	游弼鈞	200000分之10000	726,000元
9	蔡玉芳	200000分之840	60,984元
10	游光永	200000分之3132	227,383元
11	游林阿菊	400000分之8259	299,802元
12	游壬戌	400000分之24613	893,452元
13	游上儀	400000分之8259	299,802元
14	游彩霞	400000分之8259	299,802元
15	游雅媛	400000分之5506	199,868元
16	游承祐	400000分之5506	199,868元
合 計		1	14,520,000元

02 正本係照原本作成。

03 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
04 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
05 （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
06 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
07 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
08 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
09 者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日

11

書記官 呂 筑