

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第616號

上訴人 莊碩鴻

訴訟代理人 張志全律師

李冠亨律師

被上訴人 楊岳虎

訴訟代理人 朱俊雄律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國112年2月23日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3871號第一審判決提起上訴，本院於113年2月21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：伊於民國101年6月15日以新臺幣（下同）8000萬元向訴外人林謝桂媛買受坐落臺北市○○區○○段0○段0地號（權利範圍1/8）、9-2地號（權利範圍1/4）土地（面積合計約9.75坪，每坪售價約820萬元，合稱系爭土地），並簽訂土地買賣契約書（下稱6月15日土地契約），已陸續給付2000萬元。被上訴人於同年0月間原欲以每坪1100萬元向伊購買8、9-2地號土地中之10坪，嗣改以共同開發為由，在伊新北市汐止區新台五路東方科學園區辦公室內，請求伊轉介直接向林謝桂媛購買系爭土地，並允諾補足每坪1100萬元與820萬之價差為居間報酬，則上訴人將與林謝桂媛締約之機會讓給被上訴人，即屬為被上訴人報告締約之機會而成立居間契約（下稱系爭居間契約）。伊為履行前開約定，與林謝桂媛解約，由被上訴人於101年7月13日以其擔任負責人之訴外人璞永建設股份有限公司、璞慶建設股份有限公司（下稱璞永、璞慶公司）之名義，另與林謝桂媛簽定土地買賣契約，仍以總價8000萬元購買系爭土地（下稱系爭買賣契

約），並於同年7月26日登記為所有權人，被上訴人自應給付以前開價差計算之報酬2725萬元（9.75坪×1100萬元/坪-8000萬元），爰依民法第568條第1項規定，一部請求被上訴人給付150萬元本息。原審駁回其訴，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人前於100年間邀約伊共同開發同小段5-4、5-13、8、9-2、23、23-1地號共6筆土地（合稱系爭基地）經營旅館，提議用每坪1100萬元價格收購8、9-2土地，嗣因合作條件無法談妥而未簽約。上訴人於前開合作案洽談過程，向伊稱已先支付2000萬元購得系爭土地，惟恐無力清償餘款，央求伊承接解套，伊遂以璞永、璞慶公司名義向林謝桂媛購買並取得所有權，林謝桂媛則將已受領之2000萬元返還上訴人，伊從未同意就系爭買賣給付報酬予上訴人，兩造間亦無居間契約存在等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人於101年6月15日以8000萬元向林謝桂媛買受系爭土地，並簽訂6月15日土地契約，已給付2000萬元。嗣上訴人與林謝桂媛解約，改由被上訴人於同年7月13日以其擔任負責人之璞永、璞慶公司名義，以8000萬元向林謝桂媛購買系爭土地，並簽訂系爭買賣契約，同年7月26日辦妥所有權移轉登記等情，為兩造不爭執（原審卷第9-10、77-78頁），並有土地買賣契約書、定金收據與支票、土地登記謄本等可稽（原審卷第17-21、99-107、119-124、233-236頁），應堪認定。

四、上訴人主張兩造間成立系爭居間契約，依民法第568條第1項規定一部請求150萬元報酬等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲查：

(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

01 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
02 568條第1項分別定有明文。民法第565條所定居間有「報告
03 居間」與「媒介居間」之分，所謂報告居間，指居間人為委
04 託人尋覓報告可與訂約之相對人，提供訂約之機會；所謂媒
05 介居間，指居間人周旋於他人之間為之說合，使雙方訂立契
06 約。查上訴人於本院陳稱：101年0月間，伊與8、9-2土地除
07 了久泰公司以外的所有地主都已經簽約，被上訴人原本要跟
08 伊買其中10坪，之後叫伊把林謝桂媛的應有部分先讓給他去
09 買；並具狀主張：系爭買賣契約係因被上訴人請求伊轉介此
10 締約機會，亦即將伊與林謝桂媛締約之機會讓給被上訴人而
11 成立等語（本院卷第76-77、176頁）。則依上訴人所指情
12 節，被上訴人雖係透過上訴人而有與林謝桂媛訂約之機會，
13 然其乃因知悉上訴人已向林謝桂媛購入系爭土地之事實，而
14 主動請求上訴人放棄6月15日土地契約，改由被上訴人購
15 買，與一般事前委託居間尋覓地主，提供訂約機會，或居間
16 人周旋於他人間為之說合之情形有間，兩造間是否成立居間
17 契約，自應視其等有無達成報告或媒介居間並給付報酬之合
18 意。

19 (二)、查依璞永公司之員工即證人陳昭男於原審證稱：伊前在璞永
20 公司擔任土地開發承辦人，被上訴人有代表公司與上訴人洽
21 談共同購買8、9之2土地之事宜，要共同購買土地後一起合
22 作，細節由伊代表公司與上訴人溝通，因土地有參與都更，
23 本來要蓋飯店，後來流標，變成公辦都更，伊當時與上訴人
24 溝通的內容是要做飯店的投標，只有以大家都是地主，對未
25 來的投資者如何保障地主的權益在討論。伊知道有換約的
26 事，但沒有聽過被上訴人要以換約買賣價金的差額作為上訴
27 人居間報酬。伊有去過上訴人汐止的辦公室瞭解他的不滿
28 處，當時上訴人提到他購買土地的成本比被上訴人還高，拿
29 出單據說明成本是哪些，購買土地的對象有很多所有權人，
30 沒有結算或對帳，伊只有聽到他說這樣不公平，沒有聽到仲
31 介費用及報酬的事。後來兩造碰面的時候伊有在場，他們只

01 有針對上訴人說不公平的部分要如何處理，沒有講到居間報
02 酬或費用的事，伊也沒有聽到公司或被上訴人有允諾要給上
03 訴人錢等語（原審卷第210-212頁），佐以上訴人所提Line
04 對話紀錄所示，上訴人於000年0月間傳送訊息予被上訴人：
05 「你的坪數登記12.5坪@1100萬，當初我擔心稅金的事所以
06 有三仟萬未結。」，被上訴人就上訴人前開訊息先回應：
07 「不太記得！我請陳昭男副理聯繫你」，復於5月3日覆以：
08 「關於上次所談事情我們內部做了溝通，我們傾向依出資額
09 去做未來分配標準！請諒解！另外我也建議吳敏勇部分一併
10 拉進來，既然大家要合作就公平公正！」。因雙方爭執不
11 下，上訴人遂斥責被上訴人：「你這賴帳的傢伙，我找人去
12 跟你要。」，被上訴人回以：「賴什麼帳？白紙黑字在那
13 裡？」、「上次不是說分屋時再調整，依買土地價調整！」
14 等語（本院卷第113-116頁），可知上訴人於102年系爭買賣
15 契約簽訂後，不論在與被上訴人或陳昭男討論飯店投標案之
16 合作期間，或在000年0月間向受指示瞭解其不滿之陳昭男，
17 抱怨購買土地成本高於被上訴人對其不公平時，甚至與被上
18 訴人當面會談伊認為不公事項如何處理時，均未論及居間報
19 酬與補足系爭買賣契約價差相關之事，自難認兩造間有居間
20 合意，或被上訴人有承諾要給付報酬予上訴人之情。

21 (三)、上訴人雖主張：系爭土地每坪市價約在1120萬元至1200萬元
22 間，倘非被上訴人允諾補足每坪1100萬元與820萬之價差，
23 伊豈會無償將此締約機會轉介被上訴人，且伊向被上訴人表
24 示有3000萬元未結時，被上訴人並未否認等語。惟前開上訴
25 人傳送之「你的坪數登記12.5坪@1100萬」，所稱坪數登記
26 12.5坪，與系爭土地之面積約9.75坪不符，已難認與系爭買
27 賣契約有關，況觀諸前開訊息全文，均無與居間報酬相關之
28 討論，且被上訴人就上訴人所稱「有3000萬元未結」等語，
29 僅回覆不太記得，要請陳昭男與上訴人聯絡，並未為任何承
30 認，上訴人主張被上訴人就此訊息未予否認，即係承認有同
31 意給付報酬云云，顯與事實不符。又縱系爭土地於102年間

01 之市價達每坪1120萬元至1200萬元，然兩造既曾有共同購買
02 開發8、9-2土地之共識，上訴人或係基於與被上訴人之合作
03 關係，而同意與林謝桂媛解約，改由璞永、璞慶公司簽訂系
04 爭買賣契約，嗣將來分配房屋再列入計算，其主張不可能無
05 償將此締約機會讓與被上訴人，兩造確有約定居間報酬云
06 云，亦非可採。

07 五、綜上而論，上訴人依民法第568條第1項規定，一部請求被上
08 訴人給付150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為
10 上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，
11 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
18 民事第十三庭

19 審判長法 官 林純如

20 法 官 林于人

21 法 官 邱蓮華

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

25 書記官 蘇意絜