

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第259號

上訴人 永富興開發有限公司

法定代理人 彭妙姬

訴訟代理人 羅健新律師

被上訴人 陳安愉

訴訟代理人 蔡宜臻律師

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112年9月8日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第694號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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3款分別定有明文。查上訴人於原審起訴請求：(一)被上訴人與原審共同被告陳國華、陳美鳳、陳國勝、陳美櫻（下逕稱姓名，合稱陳國華等4人）應給付上訴人新臺幣（下同）959萬6300元，及其中959萬6268元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘32元自民事準備(二)暨變更聲明及聲請調查證據狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)原審共同被告聯輝實業有限公司（下稱聯輝公司）應給付上訴人959萬6300元，及其中959萬6268元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其餘32元自民事準備(二)暨變更聲明及聲請調查證據狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)前

01 2項所命給付，如有任一原審共同被告已為全部或一部給
02 付，其他原審共同被告於該給付範圍內免其責任（見原審卷
03 二第230頁）。上訴人就起訴聲明(一)部分，依民法第271條前
04 段規定，係請求被上訴人給付191萬9260元（959萬6300元×
05 1/5=191萬9260元），其中191萬9254元（959萬6268元×1/5=
06 191萬9254元，元以下四捨五入）自起訴狀繕本送達翌日
07 起、其餘6元（32元×1/5=6，元以下四捨五入）自民事準備
08 (二)暨變更聲明及聲請調查證據狀繕本送達翌日起，均至清償
09 日止，按週年利率5%計算之利息。原審判決上訴人敗訴，上
10 訴人聲明不服，提起上訴後，撤回對陳國華等4人及聯輝公
11 司之上訴（見本院卷第53頁），聲明請求被上訴人給付959
12 萬6300元，其中191萬9254元自起訴狀繕本送達翌日起、其
13 中767萬7014元自民事更正暨撤回部分上訴狀繕本送達翌日
14 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第
15 120、298頁）。是上訴人請求被上訴人給付767萬7040元（9
16 59萬6300元-191萬9260元=767萬7040元），及其中767萬701
17 4元加計自民事更正暨撤回部分上訴狀繕本送達翌日起算之
18 法定遲延利息部分，係訴之追加，核屬擴張應受判決事項之
19 聲明，合於上開規定，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、上訴人主張：伊為經營不動產開發仲介之公司，聯輝公司之
22 股東及法定代理人原為訴外人陳乾，陳乾於109年2月間死
23 亡，被上訴人及陳國華等4人、訴外人陳美娟均為繼承人。
24 被上訴人等繼承人為求早日順利出售聯輝公司所有、坐落臺
25 北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼臺北市○
26 ○區○○路0段000巷0號、面積2344.8平方公尺、權利範圍
27 全部），及其坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地
28 （面積2203平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地，與前
29 開建物合稱系爭不動產），共同簽訂不動產授權銷售同意
30 書，約定彼此各有銷售系爭不動產之權利，並協議以實際成
31 交金額之1%為服務報酬，被上訴人遂以此相同條件，於109

01 年10月16日透過訴外人即伊公司總經理毛仙東委託伊協尋出
02 售系爭不動產買主。聯輝公司因伊媒介行為而將系爭不動產
03 以買賣價金9億5963萬元出售予訴外人昇陽建設企業股份有
04 限公司（下稱昇陽建設公司），並辦畢所有權移轉登記，被
05 上訴人應給付伊居間報酬959萬6300元（9億5963元×1%=959
06 萬6300元），爰依民法第565條、第566條、第568條第1項規
07 定，請求被上訴人給付伊959萬6300元本息等語。原審判決
08 上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加
09 （上訴人請求陳國華等4人及聯輝公司給付部分，經原審判
10 決上訴人敗訴，上訴人就此部分提起上訴後撤回上訴，非本
11 院審理範圍，茲不贅述）。上訴及追加之訴聲明：(一)原判決
12 關於駁回上訴人後開第(二)項之訴，及該部分假執行之聲請均
13 廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人191萬9260元，及其中191萬
14 9254元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息；(三)被上訴人應給付上訴人767萬7040元，及
16 其中767萬7014元自民事更正暨撤回部分上訴狀繕本送達翌
17 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔保請
18 准宣告假執行。

19 二、被上訴人則以：毛仙東於109年10月間與伊以通訊軟體LINE
20 （下稱LINE）聯繫過程中，均未表明係代理上訴人就買賣系
21 爭不動產成立居間契約之意旨，伊亦未提及出售系爭不動產
22 條件、價金或居間報酬之事，參以上訴人係以書面與昇陽建
23 設公司訂立居間契約，倘兩造有成立居間契約之合意，亦應
24 簽訂書面契約，兩造間既無書面居間契約，自未達成居間之
25 合意。上訴人係基於其與昇陽建設公司之居間契約，始與伊
26 聯繫系爭不動產買賣事宜，毛仙東僅係蒐集系爭不動產資
27 訊，非媒介行為。又系爭不動產係由伊整合繼承人意見、進
28 行遺產分割及聯輝公司清算程序後，始簽約出售予昇陽建設
29 公司，並非因上訴人為居間而完成買賣，上訴人自不得請求
30 居間報酬等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均
31 駁回；(二)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第176-177頁）：

02 (一)系爭不動產原為聯輝公司所有，於111年5月12日以買賣為原
03 因移轉登記予昇陽建設公司，有系爭不動產地籍異動索引影
04 本可憑（見原審卷一第305-310頁）。

05 (二)陳乾為聯輝公司唯一股東及負責人，陳乾於109年2月間死
06 亡，其全體繼承人為被上訴人、陳國華等4人及陳美娟，聯
07 輝公司於110年9月3日經臺北市政府為廢止登記，有聯輝公
08 司變更登記表可憑（見原審卷一第327-330頁）。

09 (三)上訴人與昇陽公司簽訂委託開發契約，其上記載簽約日期為
10 110年7月7日（見原審卷一第343頁）。

11 (四)被上訴人、陳國華等4人於110年7月30日與昇陽公司之法定
12 代理人麥寬成就系爭不動產簽訂不動產購買協議書，約定買
13 賣價金合計為9億5963萬元（見原審卷一第384-389頁）。

14 (五)被上訴人於111年7月22日取得陳國華等4人及陳美娟共同給
15 付出售系爭不動產之服務報酬779萬6300元（見原審卷一第3
16 91頁）。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
19 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
20 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
21 條第1項分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情
22 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。
23 所謂報告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒
24 介居間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要（最
25 高法院52年台上字第2675判決先例意旨參照）。另契約之成
26 立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若
27 無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最
28 高法院88年度台上字第661號判決意旨參照）。又當事人主
29 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
30 第277條前段定有明文。本件上訴人主張其與被上訴人間就
31 出售系爭不動產成立訂約時之媒介居間契約等語（見本院卷

01 第256頁），然為被上訴人所否認，自應由上訴人就兩造間
02 成立媒介居間契約乙節，負舉證之責。

03 (二)上訴人主張其於109年10月16日與被上訴人就系爭不動產成
04 立居間契約等語（見本院卷第120、299頁），固據提出毛仙
05 東與被上訴人間往來之LINE對話紀錄為證（見原審卷一第25
06 -260頁），惟依上開LINE對話紀錄所示，毛仙東係自109年1
07 0月16日起與被上訴人聯繫，被上訴人於當日僅向毛仙東表
08 示：「Hi」，並於同年10月17日傳送109年6月10日被上訴
09 人、陳國華等4人及陳美娟簽訂之不動產授權銷售契約書
10 （下稱109年授權書）最末頁予毛仙東，毛仙東則回覆：
11 「如果內頁有授權的項目這一張是有效的」等語（見原審卷
12 一第25頁），毛仙東復於同年10月21日向被上訴人表示：
13 「姐姐不好意思可以給我完整幾筆地號嗎……」（見原審卷
14 一第27頁），上訴人則於同年10月24日將系爭不動產相關資
15 料之檔案傳送予毛仙東（見原審卷一第27-28頁），上開期
16 間毛仙東並無就土地價金、出售條件與被上訴人進行討論，
17 亦未表達代理上訴人成立居間契約之締約意旨，尚難認兩造
18 於109年10月16日已成立居間契約。

19 (三)證人毛仙東於原審雖證稱：伊於109年間在伊太太公司透過
20 訴外人王鈺秀認識被上訴人，因為被上訴人要出售他們家族
21 土地，委託上訴人去找建設公司，所以被上訴人於109年10
22 月17日傳送109年授權書給伊，伊回覆「如果內頁有授權的
23 項目這一張是有效的」是指該授權書有被上訴人家族繼承人
24 全部簽名代表是有效的，有確定要出售系爭土地，授權上訴
25 人去找買家；伊認識被上訴人時，她有提到會支付成交價1%
26 的服務費，被上訴人於110年9月13日傳訊息告知伊「股東會
27 決議，服務費的付款方式，皆按照當初的委託書內容進行！
28 」，意思是要伊放心，他們家族會支付上訴人1%服務
29 費，之後伊和被上訴人有電話討論如何支付服務費的事情等
30 語（見原審卷二第10-11、13-14頁），然就被上訴人允諾支
31 付報酬之對象，毛仙東於原審復證稱：李永忠於110年4月7

01 日確定昇陽建設公司要買系爭不動產後，約伊、被上訴人及
02 上訴人法定代理人彭妙姬到昇陽建設公司談買賣的事，隔天
03 大家都有到昇陽建設公司確定要買系爭不動產，當時在昇陽
04 建設公司樓下，被上訴人口頭說一定會支付伊1%服務費，李
05 永忠、彭妙姬也有聽到等語（見原審卷二第15-16頁），可
06 見毛仙東就被上訴人允諾支付報酬對象究為上訴人或毛仙
07 東，證述內容不一，自難憑此即認兩造就出售系爭不動產成
08 立居間契約，且被上訴人同意支付成交價1%之居間報酬。又
09 被上訴人雖於110年9月13日以LINE向毛仙東表示：「股東決
10 議，服務費的付款方式，皆按照當初的委託書內容進行」等
11 語（見原審卷一第160-161頁），且上訴人主張上開對話所
12 稱「委託書」即為陳國華等4人、被上訴人及陳美娟於110年
13 5月20日簽訂之不動產授權銷售同意書（見原審卷一第453
14 頁），然該不動產授權銷售同意書係陳乾之繼承人內部間就
15 銷售系爭不動產所為之約定，上訴人並非該不動產授權銷售
16 同意書之當事人，其上亦未提及委由上訴人居間仲介賣家之
17 意，有上開不動產授權銷售同意書影本在卷可參（見原審卷
18 一第311-315頁），其內容實與兩造間是否成立居間契約無
19 涉，且上開對話亦未提及付款對象為何人，自無從依此逕認
20 被上訴人同意給付上訴人居間報酬。

21 (四)證人李永忠於原審證稱：伊是從事房地產仲介的工作，系爭
22 不動產仲介的案件是由伊介紹給昇陽建設公司，毛仙東則是
23 與地主接洽；伊記得第二次地主要去昇陽建設公司時，在昇
24 陽建設公司樓下地主方之陳小姐有答應給付毛仙東錢等語
25 （見原審卷二第134、136、142頁），可見被上訴人雖曾提
26 及給付報酬之事，然給付對象並非上訴人，難認被上訴人有
27 與上訴人成立居間契約之意思表示。又上訴人法定代理人彭
28 妙姬於本院固陳稱：上訴人實際為伊經營，毛仙東為上訴人
29 之總經理，毛仙東告知伊他太太的朋友介紹他認識被上訴
30 人，有土地需要買賣，請伊等協助找公司買賣系爭不動產，
31 毛仙東請李永忠看有無公司有意願購買，李永忠找到昇陽建

01 設公司，伊、毛仙東、被上訴人、李永忠於110年6月11日欲
02 與昇陽建設公司的余建廷副理確認系爭土地是否有要買賣，
03 在昇陽建設公司樓下碰面時，伊有問被上訴人如果買賣成功
04 是否支付買賣價金1%作為報酬，被上訴人有說會支付1%佣金
05 給上訴人等語（見本院卷第178-179頁），然彭妙姬為上訴
06 人之法定代理人，對兩造間是否成立居間契約並約定報酬乙
07 事，有重大利害關係，且其有關被上訴人允諾給付上訴人報
08 酬之陳述，與李永忠前揭證述，顯有不符，有偏頗之虞，不
09 能逕予採信，自難僅以彭妙姬前揭陳述，即為有利上訴人之
10 認定。

11 (五)上訴人主張：伊協助被上訴人清理占用系爭不動產之攤商，
12 足見兩造間確實存在居間契約云云，固據提出攤商出具之切
13 結書、配合搬遷切結書及委任書等影本為證（見原審卷一第
14 271-303頁）。惟依上開委任書所載，契約當事人為聯輝公
15 司與上訴人，由聯輝公司委託上訴人為其辦理系爭不動產點
16 交予昇陽建設公司之事宜，被上訴人並非契約當事人，上訴
17 人係依上開委任書受任與昇陽公司辦理系爭不動產點交事
18 宜，與兩造間是否成立居間契約無涉，尚非得以上訴人有協
19 助系爭不動產點交事宜，即可逕認兩造間就出售系爭不動產
20 成立居間契約，上訴人此部分主張，尚無可採。

21 (六)基上，上訴人未能舉證證明毛仙東於109年10月16日代理上
22 訴人與被上訴人就買賣系爭不動產成立居間契約，則上訴人
23 主張依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，請求被
24 上訴人給付居間報酬959萬6300元本息，即屬無據。

25 五、綜上所述，上訴人依民法第565條、第566條、第568條第1項
26 規定，請求被上訴人應給付上訴人191萬9260元，及其中191
27 萬9254元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
28 5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴
29 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不
30 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於
31 本院追加請求被上訴人應給付上訴人767萬7040元，及其中7

01 67萬7014元自民事更正暨撤回部分上訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，亦為無理由，應
03 予駁回。上訴人追加之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失
04 所附麗，應併予駁回。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
09 第449條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
11 民事第二十四庭

12 審判長法官 陳心婷

13 法官 楊雅清

14 法官 郭俊德

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
24 書記官 鄭信昱