

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第557號

上訴人 張意敏  
李秋貴

共同

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 王雅慧律師

被上訴人 劉純貞（即陳文彥之承受訴訟人，以次2人均同）

陳昭蓉

陳芝蓉

共同

訴訟代理人 林建宏律師

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113年11月29日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第714號第一審判決提起上訴，本院於114年10月27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

壹、程序方面：

被上訴人陳文彥於本院繫屬後之民國114年1月3日死亡，其繼承人劉純貞、陳昭蓉及陳芝蓉具狀聲明承受訴訟，有戶役政資訊網站查詢-親等關聯（二親等）、民事聲明承受訴訟狀、戶籍謄本（除戶部分）、陳文彥繼承系統表可憑（見本院卷第35至37、49至57頁），於法相符，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：陳文彥委託訴外人陳珮瑩出售臺中市○○區○  
03 ○段000○00000地號土地（下合稱系爭土地），陳珮瑩再授  
04 權訴外人張福本出售，伊等經由上訴人張意敏之胞兄即訴外  
05 人張裕正介紹認識張福本，得知陳文彥欲出售系爭土地，張  
06 福本並於111年11月11日提出土地開發案資料予伊等，其上  
07 記載新臺幣（下同）350萬元之居間報酬；張福本復於112年  
08 1月至3月間某日，代理陳文彥與伊等口頭約定出售土地總價  
09 金1%之居間報酬。伊等四處奔波帶看，終洽得原審共同被  
10 告邱正國、訴外人范偉泉有購買意願，並多次安排張福本與  
11 邱正國、范偉泉商談買賣事宜。嗣於112年3月23日，張福本  
12 代理陳文彥與邱正國及范偉泉簽訂買賣契約（下稱系爭買賣  
13 契約），約定邱正國及范偉泉以3億3,000萬元向陳文彥購買  
14 系爭土地，復當場口頭約定系爭買賣契約當事人雙方均同意  
15 各給付伊等總價金1%，即330萬元之居間報酬。詎系爭買賣  
16 契約成立後，陳文彥拒絕依約給付報酬，爰依民法第568條  
17 第1項規定，請求陳文彥給付伊等各165萬元（計算式：330  
18 萬元÷2=165萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
19 止，按年息5%計算利息，並陳明願供擔保請准宣告假執  
20 行。原審就此部分駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上  
21 訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴  
22 人應於繼承陳文彥之遺產範圍內給付上訴人各165萬元，及  
23 自112年7月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)  
24 願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院部分不贅述）。

25 二、被上訴人則以：陳文彥係委由陳珮瑩處理出售系爭土地事  
26 宜，陳珮瑩再委任張福本，惟陳文彥並未授權陳珮瑩或張福  
27 本代理其與他人訂立居間契約，兩造間並無居間契約存在，  
28 上訴人自不得向伊請求居間報酬等語，資為抗辯。答辯聲  
29 明：上訴駁回。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)陳文彥為系爭土地之原所有權人，有臺中市○○地政事務所

01 土地所有權狀在卷可稽（見原審卷第350至351頁）。

02 (二)陳文彥委託陳珮瑩出售系爭土地，陳珮瑩再委由張福本出售  
03 系爭土地，有授權同意書、授權書在卷可稽（見原審卷第25  
04 至26、97至99、164至169頁）。

05 (三)系爭土地於112年5月2日移轉登記予邱正國，有土地登記申  
06 請書暨土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地建物  
07 查詢資料、異動索引查詢資料等件在卷可稽（見原審卷第33  
08 9至351頁，本院卷第133至167頁）。

09 四、本院得心證之理由：

10 上訴人主張伊等與陳文彥已達成給付居間報酬之約定，然系  
11 爭買賣契約成立後，陳文彥竟拒絕給付，依民法第568條第1  
12 項規定，被上訴人應於繼承陳文彥遺產範圍內，給付伊等居  
13 間報酬各165萬元等語，惟為被上訴人所否認。經查：

14 (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  
15 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報  
16 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568  
17 條第1項分別定有明文。另契約之成立，須有要約與承諾二  
18 者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未  
19 合法成立，自不發生契約之效力（最高法院88年度台上字第  
20 661號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實  
21 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有  
22 明文。且負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存  
23 在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前  
24 段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號  
25 判決意旨參照）。

26 (二)上訴人主張陳文彥委託陳珮瑩出售系爭土地，陳珮瑩再授權  
27 張福本，張福本則與伊等成立居間契約，承諾事成給予系爭  
28 土地買賣價金1%計算之居間報酬等語，並提出土地開發案  
29 資料、陳珮瑩及張福本111年11月1日授權書（下稱11月1日  
30 授權書）、陳文彥及陳珮瑩112年1月10日授權同意書（下稱  
31 1月10日授權書）、陳文彥及張福本112年2月10日授權同意

01 書（下稱2月10日授權書）為證。審酌土地開發案資料，其  
02 上固記載：「六、仲介費用：3500000元。」等語（見原審  
03 卷第14頁），惟觀諸其首段記載：「台中市○○山臨○○路  
04 （30M）○○段42776坪，緩坡、平坡土地開發案，供請酌  
05 參」、「一、土地面積：」、「二、權利範圍：」、「三、  
06 111年公告土地現值總值：」、「四、土地臨路：」、「五  
07 土地買賣總價款：」、「七、整體開發興建歐式、美式豪宅  
08 型別墅…」、「八、茲略述授權售地因由：…」「末文：本  
09 件○○地鄰近週圍474461m<sup>2</sup>，14351.9921坪土地，111年公  
10 告土地現值總價：118611525元。」等語（見原審卷第13至1  
11 7頁），此外未有任何署名、印文於其上，可見該資料僅係  
12 介紹系爭土地及陳文彥出售土地之緣由，核非契約，上訴人  
13 主張陳文彥以該土地開發案資料與伊等約定給付居間報酬云  
14 云，自不可採。再稽之被上訴人不爭執形式真正之11月1日  
15 授權書、1月10日授權書、2月10日授權書（見原審卷第97至  
16 99、165至169頁），就授權範圍各記載為：「三、完全授權  
17 張福本負責本件3筆『土地買賣洽談價金協商事宜』。」、  
18 「一、授權事項：1.陳文彥完全授權陳珮瑩出售名下土地：  
19 台中市○○區○○段000權利範圍全部面積：……。2.完全授  
20 權陳珮瑩負責本件2筆地號土地及包含111年9月21日陳文  
21 彥、陳珮瑩二人簽署之授權書中授權事項所列2筆地號土地  
22 相關事宜，包括但不限於簽署買賣契約等相關文件，和『洽  
23 談協商買賣價金』等事宜。二、同意事項：……3.陳文彥同  
24 意陳珮瑩轉授權予張福本（Z000000000）有權處理包含審  
25 閱、確認、用印簽署買賣契約等所有相關文件（例如簽署履  
26 約信託銀行契約書等。）事宜。4.授權人陳文彥及被授權同  
27 意人：陳珮瑩同意再授權張福本本件授權暨同意書之授權事  
28 務，……」、「授權暨同意事項：1.陳文彥完全授權張福本  
29 出售名下土地：台中市○○區……2.完全授權張福本負責本  
30 件2筆地號土地及包含111年9月21日、112年1月10日等陳文  
31 彥、陳珮瑩二人簽署之授權書中授權事項所列2筆地號土地

01 相關事宜，包括但不限於洽談、商定、收取買賣價金、有權  
02 處理包含審閱、確認、用印、簽署買賣契約、履約信託銀行  
03 契約書、全權負責買賣全部事務」等語（見原審卷第165、1  
04 66、168頁），僅係表彰陳文彥就買賣系爭土地事宜授權陳  
05 珮瑩、張福本，並未見陳文彥授權張福本與他人簽立居間契  
06 約，更遑論給付居間報酬予上訴人。執是，上訴人以上開授  
07 權書主張張福本取得陳文彥之授權並代為成立居間契約云  
08 云，洵屬無據。

09 (三)再依證人邱正國具結證稱：上訴人2人介紹伊跟張福本商談  
10 購買系爭土地事宜，一開始伊和張福本約定各付各的仲介費  
11 用，但伊沒有聽過張福本有承諾要給付上訴人2人仲介費。  
12 買賣事宜商談了快半年，到111年底時，張福本便不讓上訴  
13 人2人再參加買賣事宜，伊就跟上訴人2人說其等不用再管這  
14 件事，談好了伊再給其等紅包，但伊則沒有聽到張福本說要  
15 給上訴人2人紅包，之後上訴人2人便沒有再參與系爭土地買  
16 賣事宜等語（見本院卷第299至301頁），均未提及陳文彥，  
17 自無從證明上訴人曾透過張福本與陳文彥約定給付居間報  
18 酬。另證人張福本具結證述：伊和邱正國自111年11月27日  
19 起至簽約之日間，有多次見面，但完全沒有談到仲介費。11  
20 2年之後，上訴人2人就不再參與系爭土地買賣之事，系爭買  
21 賣契約並非上訴人居間仲介才成功的，所以伊不可能同意給  
22 上訴人仲介費等語（見原審卷第229至234頁），亦未敘及其  
23 有代理陳文彥同意給付上訴人居間報酬。此外，上訴人自承  
24 未曾見過陳文彥（見本院卷第336頁），其等既未能舉證證  
25 明確有與陳文彥間成立居間仲介契約，其等請求被上訴人在  
26 繼承陳文彥遺產範圍內，各給付其等居間報酬165萬元，難  
27 認有據，不應准許。

28 五、綜上所述，上訴人依民法第568條第1項規定，請求被上訴人  
29 在繼承陳文彥遺產範圍內各給付其等165萬元，及自起訴狀  
30 繕本送達翌日即112年7月29日起至清償日止，按年息5%計  
31 算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗

01 訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求  
02 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 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  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，附此敘明。

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

08 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

09 民事第十三庭

10 審判長法 官 林純如

11 法 官 呂如琦

12 法 官 江春瑩

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 （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  
17 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  
18 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  
19 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  
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

22 書記官 學妍伶