

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第807號

上訴人 王廷俊

訴訟代理人 陳麗琴

被上訴人 保利開發建設有限公司

法定代理人 陳芷淳

兼訴訟

代理人 謝明宏

上列當事人間請求給付土地買賣介紹費事件，上訴人對於中華民國114年2月27日臺灣桃園地方法院113年度訴字第2991號第一審判決提起上訴，本院於115年6月10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：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第256條定有明文。本件上訴人於原審主張被上訴人保利開發股份有限公司（下稱保利公司）前經上訴人介紹而買受土地，爰依民間習慣請求被上訴人給付以買賣總價2%計算之介紹費新臺幣（下同）178萬8880元等語。嗣於本院陳明兩造間因上開事實所成立之契約屬居間契約，至伊於原審所稱之習慣係指民法第566條第2項所稱「無價目表者，按照習慣給付」之情形，爰依居間契約之法律關係而為請求等語（見本院卷第110、406至407頁），可認僅係就所主張之事實具體表明其法律上之依據，非為訴之變更或追加，依前開規定，核無不可，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人謝明宏為保利公司之實際負責人。伊

與訴外人徐寶燕（已歿）、張桂英（下稱張桂英2人，與上訴人合稱上訴人3人）將桃園市○○區○○○○段299之15、299之17、299之29、351之1、351之2、351之3、351之4、351之5、351之6、351之7、620地號土地（下稱系爭土地）之所有權人（下稱地主）有意出售系爭土地之訊息告知謝明宏，謝明宏並允諾待系爭土地買賣成交後給付伊報酬，已成立居間契約。嗣經上訴人3人媒介，保利公司於民國111年9月、10月間以價金共計8944萬4000元向地主購買系爭土地，依民法第566條第2項規定，應依交易習慣給付伊總價2%即178萬8880元之居間報酬，而謝明宏為保利公司之實際負責人，應與保利公司共同負責。爰依居間契約之法律關係，求為命被上訴人給付178萬8880元，及加計自111年10月8日起算之法定遲延利息；願供擔保請准宣告假執行之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人178萬8880元，及自111年10月8日起至清償日止，按年息5%計算利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：兩造間並未成立居間契約。上訴人為當地里長，本即經常告知伊有何土地欲出售之訊息，其多年前雖曾提過系爭土地要出售，但系爭土地地主複雜，並涉及祭祀公業、釘子戶等，且欲出售之地主實際上係委託訴外人徐春立處理土地出售之事，上訴人並無能力撮合交易，然之後不論徐春立或上訴人3人均無法整合系爭土地地主，交易破局。嗣後係因張桂英2人不斷遊說謝明宏，希望保利公司能購買系爭土地，以利其等得向地主收取仲介報酬，但表示不向被上訴人收取任何費用，謝明宏遂自行與地主再行商議，並獨力排除障礙始能與地主簽立買賣契約，而非因上訴人之居間成立買賣，上訴人請求居間報酬，並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、查謝明宏為保利公司之實際負責人，保利公司於111年9、10

01 月間與地主簽立系爭土地買賣契約等節，有土地登記謄本、
02 異動索引及土地買賣契約書為證（見本院卷第225至254、25
03 7至343頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第368頁），堪
04 以認定。

05 四、上訴人主張伊與保利公司間成立居間契約，保利公司遂因伊
06 之居間，而與地主成立買賣契約購買系爭土地，伊得依居間
07 契約請求被上訴人按交易習慣給付總價2%即178萬8880元之
08 居間報酬等節，為被上訴人否認，並以前詞置辯，茲論述如
09 下：

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人以契約因
12 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
13 第568條第1項分別定有明文。是居間契約為勞務給付契約之
14 一種，其與委任契約不同者，居間之內容限於他人間行為之
15 媒介，且以有償為原則。且居間人報酬之請求，以契約因其
16 報告或媒介而成立者為限。又民事訴訟如係由原告主張權利
17 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
18 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉
19 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
20 院72年度台上字第4225號裁判要旨參照）。本件被上訴人因
21 已否認兩造間有居間契約存在，亦否認其應就系爭土地買賣
22 契約簽立之事給付報酬予上訴人，是上訴人自因就此有利事
23 實負舉證責任。

24 (二)然上訴人對於兩造間成立居間契約或謝明宏曾承諾於買賣成
25 立後給付報酬之時間、內容，先係主張：伊與謝明宏於簽立
26 買賣契約日前，口頭約定若買賣成立，其願支付買賣總價
27 2%為仲介費（見原審卷第11頁）；復主張：係於110年某日
28 在徐家公廳洽談徐春鎮、徐春潭、徐寶彬3人土地出售事宜
29 時，謝明宏在場答應要與保利公司連帶給付上訴人3人分總
30 價1%至1.5%報酬（見本院卷第214頁）；嗣又改稱：於簽
31 立買賣契約時謝明宏口頭承諾給伊總價1.5%報酬（見本院

卷第155頁），繼再表示：在簽立買賣契約那天，謝明宏承諾給伊總價1%仲介費等語（見本院卷第205頁，至其雖稱此次對話有錄音，惟其所提出之光碟錄音檔案內並無其主張之對話內容，見本院卷第218頁），前後陳述不一，已難盡信。

(三)次查，被上訴人雖不否認上訴人曾向謝明宏告知系爭土地要出售之事，惟此或係上訴人身為里長而為促進當地發展暨里民間情誼，或係受地主委託所致，尚無從就此即認兩造間已成立居間契約。再者，曾參與協助系爭土地出售之人，除上訴人外，尚有張桂英2人、徐春立（見本院卷第31、214至215、407至408頁），除上訴人自承已收受賣方即地主給付之仲介費（見本院卷第409頁），另依證人張桂英、徐春立之證述，可知渠等亦收受地主給付之仲介報酬（見本院卷第158、384、386頁）；是縱使上訴人3人曾經向被上訴人提及系爭土地地主欲出售土地，或邀集部分地主與被上訴人見面、抑或曾遊說部分地主出售土地、處理祖先牌位遷移等事，自無從排除係本於與地主間之居間或委任契約所為，無從就此認定兩造間已成立居間契約，再參以上訴人並無不動產經紀人之身分或執照（見本院卷第409頁），自亦無從認有「非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者」之視為允與居間報酬之情事。

(四)又證人張桂英固證述：伊不清楚上訴人於系爭土地買賣過程中擔任之角色，只有伊哥哥徐寶燕知道；也不清楚謝明宏是否曾答應上訴人倘系爭土地買賣成立後要給付報酬給上訴人；伊於介紹地主給謝明宏認識時，土地尚未整合好，於買賣過程中因遭遇很多困難、整合不易，謝明宏表示不願購買土地，係因徐寶燕拜託其購買系爭土地，且表示倘買賣成立，不需要給付伊及徐寶燕仲介費，只要賣方給付即可；其後系爭土地買賣的關鍵整合，以及買賣過程中的決策，均係由保利公司主導，非由上訴人3人促成；原本謝明宏無庸給付仲介費，因為伊、徐寶燕均非仲介，不能拿仲介費，但其

01 人很好，買賣契約成立後，仍有給付伊、徐寶燕各1萬元；
02 上訴人3人及謝明宏曾一起討論系爭土地之買賣，謝明宏曾
03 允諾倘交易完成，要給付上訴人3人總價1%仲介費，實際時
04 間不記得，應該是剛開始談的時候，後來謝明宏說不想買，
05 想要放棄，徐寶燕即跟謝明宏說，不用給伊、徐寶燕總價
06 1%仲介費，但當時上訴人沒在場等語（見本院卷第384至38
07 7頁）。然以證人張桂英先稱：伊不清楚謝明宏是否曾答應
08 上訴人倘買賣成立會給付報酬，徐寶燕才知道等語；惟於上
09 訴人詢問時始改稱：在買賣之初謝明宏有說如果交易完成要
10 給上訴人3人總價1%的仲介費云云。則謝明宏是否確實曾經
11 承諾給付上訴人3人各或共總價1%之報酬，實有疑問。參以
12 被上訴人抗辯訴外人徐春立乃實際受地主委託出售系爭土地
13 之人，已據提出專任委託銷售同意書為證（本院卷35頁至52
14 頁），證人徐春立並到庭證述：伊為地主之一，並認識建
15 商，伊找地主簽屬專任委託銷售同意書予伊，委由伊銷售整
16 合，嗣徐寶燕帶同上訴人、張桂英向伊表示會幫忙詢問是否
17 有人欲購買系爭土地；其後徐寶燕表示建商即謝明宏要買，
18 謝明宏係第二個來跟伊等洽談之建商，嗣伊與謝明宏在某三
19 合院見面，伊負責溝通買賣價格、地上物處理，例如：當時
20 因徐春榮等人出售之價格與謝明宏出價相差甚大，其中一土
21 地係在入口處，如其等不出售，其他土地就賣不出去，故請
22 謝明宏與徐春榮等人談，謝明宏表示如要以較高價格購買徐
23 春榮等人之土地，則原本要給付的報酬即無法給付到買賣總
24 價之0.5%，最後謝明宏沒有給付總價0.5%報酬，僅給上訴
25 人3人各1萬元紅包，但地主有給付伊總價0.5%或1%報酬等
26 語（見本院卷第156至158頁）。則對真正取得部分地主授
27 權、及洽商之證人徐春立，謝明宏既僅表示於成交後願給付
28 總價0.5%為報酬，衡情應無可能同意給付上訴人3人各或共
29 總價1%、1.5%、2%之報酬，此由證人徐春立證述：沒有
30 聽聞謝明宏曾答應於交易完成後給付給上訴人總價2%報
31 酬，因為有的話，伊會跳腳，因為伊是負責整合的人等語（

見本院卷第158頁），益足徵之。

(五)且依證人張桂英、徐春立上開證述，可知被上訴人開始進行土地收購後，即因整合困難，及位於路口之地主徐春榮等人開價過高等情，導致買賣破局，被上訴人已放棄買賣，惟因徐春立、張桂英2人均希望謝明宏能繼續交易，張桂英2人並表示不會向被上訴人要求報酬，只會拿賣方之仲介費，謝明宏亦以因要用較高價格向部分地主購買土地為由，向證人徐春立表示無法給付原答應之報酬等語，謝明宏始再繼續自行與仍不願答應出售之地主洽談買賣事宜，而完成土地整合，且於簽立買賣契約後，謝明宏僅給付紅包給徐春立、上訴人3人（但上訴人表示其已拒收）。此核與被上訴人抗辯：系爭土地地主複雜，不論徐春立或上訴人3人均無法整合系爭土地地主，導致交易破局，嗣因張桂英2人不斷遊說，希望保利公司能繼續交易，以利渠等得向地主收取仲介報酬，謝明宏始自行再與地主洽商及排除障礙而簽立買賣契約等情，係屬相符。顯見謝明宏於買賣之初，縱曾對仲介系爭土地之人表示倘買賣契約成立即支付報酬，但其後已因土地整合不成而放棄交易，原承諾事項已不復存在；嗣徐春立、張桂英2人雖仍遊說謝明宏繼續與地主磋商，惟渠等係以為收取地主給付之仲介費為由，渠等間並已言明之後倘買賣契約成立，被上訴人亦無需支付任何仲介報酬，自難認被上訴人於成立買賣契約後尚有給付居間或仲介報酬之義務，此再由徐春立、張桂英2人對於謝明宏僅給付紅包之事均無異議，亦未對被上訴人為何請求之情狀，亦堪認兩造間難認有居間契約存在，被上訴人對於系爭土地簽立買賣契約之事，亦不負有給付報酬之義務。

(六)此外，被上訴人其後係因己力而與地主繼續就價格為協商並簽立買賣契約，而上訴人縱曾遊說地主出售土地、協助遷移徐家宗祀之祖先牌位，亦應係基於與地主間之委任或居間契約所為，均已於前述，再參以證人徐春立證述：伊不清楚上訴人於系爭土地之買賣擔任何角色，因伊與地主叔叔、伯伯

01 洽談時，上訴人均未出面，而伊於無法談攏價格時，均由謝
02 明宏出面；伊無印象上訴人有無協助伊與謝明宏磋商，伊僅
03 記得上訴人當天有在現場敲桌、嗆聲等語（見本院卷第15
04 7、159頁），及張桂英證述：在碰到很多困難及釘子戶問題
05 上，均由徐寶燕在接洽，伊不知上訴人有無協助等語（見本
06 院卷第386頁），亦難認被上訴人有因上訴人之居間說和而
07 與地主成立買賣契約。

08 (七)從而，上訴人依居間契約請求被上訴人給付報酬178萬8880
09 元，顯乏所據，而不足採。

10 五、綜上所述，上訴人依居間契約之法律關係，請求被上訴人給
11 付178萬8880元，及自111年10月8日起至清償日止，按年息
12 百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為
13 上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二
14 致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
15 判，為無理由，應駁回其上訴。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 24 日
21 民事第九庭

22 審判長法 官 邱景芬

23 法 官 葉珊谷

24 法 官 徐雍甯

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

03 書記官 林士麒