

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第936號

上訴人 宋曼玲

訴訟代理人 吳漢成律師

被上訴人 陳肇木

訴訟代理人 徐明水律師

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114年5月27日臺灣臺北地方法院114年度訴字第323號第一審判決提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰肆拾伍萬元，及自民國一百一十三年十二月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國113年5月31日經同業告知，被上訴人有意出賣其所有新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），伊乃主動與被上訴人聯繫，兩造於113年6月1日協商，約定由上訴人協助處理系爭土地出賣事宜，被上訴人並交付建築執照等相關文件電子檔共17件予上訴人。上訴人業已向被上訴人報告本件訂約機會，復與買方居間人即訴外人翁文元共同安排協商，促成被上訴人出賣系爭土地予訴外人新富開發股份有限公司（下稱新富公司），總價為新臺幣（下同）1億4,500萬元。被上訴人承諾給付居間報酬予上訴人，按系爭土地交易價格1%計算為145萬元，被上訴人並建議買方居間人翁文元向賣方即被上訴人領取居間報酬，伊為賣方居間人則向買方新富公司領取居間報酬。然被上訴人嗣後拒不付款，爰依居間報酬請求權，請求被上訴人給付報酬145萬元本息等語（原審判決駁回上訴人之訴，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145萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊所有系爭土地出售予新富公司，完成交易，惟兩造間並無居間之法律關係，亦無訂立書面居間契約，上訴人為新富公司之仲介，自不得向伊請求給付報酬等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人於113年間有意出售其所有系爭土地，並於113年6月1日、4日、5日以通訊軟體LINE與上訴人聯繫出售事宜。

(二)被上訴人與新富公司於113年6月28日簽署不動產買賣契約書，由被上訴人出賣系爭土地予新富公司，約定價金為1億4,500萬元。

四、本件爭點為：兩造是否就系爭土地之出售訂立居間契約？上訴人得否請求被上訴人給付居間報酬145萬元？茲就本院得心證理由分述如下：

(一)按民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2675號判決先例意旨參照）。本件上訴人主張兩造間就系爭土地之出售訂立居間契約，被上訴人否認之，則上訴人就其應證之事實，即應負舉證責任。

(二)經查被上訴人原本計畫自行開發興建地下2層、地上10層之大樓，並申請拆除執照、建造執照。嗣後被上訴人捨棄開發計畫，有意出售系爭土地，為被上訴人所自陳（見本院卷第137頁）。被上訴人嗣於113年6月1日將上訴人加入通訊軟體LINE群組，被上訴人並傳送建築執照等文書電子檔共17件予上訴人（見原審卷第19至21頁）。上訴人於113年6月3日傳送訊息予證人翁文元，要求提出購買意願書（見原審卷第28

頁）。上訴人於113年6月4日傳送訊息予被上訴人稱：「陳董早安！我有努力！應該是這一兩天就會開出購買意向書，開出來再送去給您！」，被上訴人則回覆以「讚」貼圖，上訴人再回覆稱：「感謝您給我機會！」（見原審卷第21頁）。上訴人於113年6月6日先後取得訴外人銘將開發股份有限公司（下稱銘將公司）、新富公司承購意願書（見原審卷第33、37頁）。新富公司於113年6月11日簽發訂金支票，並於113年6月28日與被上訴人簽署系爭不動產買賣契約書（見原審卷第38至44頁）。上訴人於113年8月12日與新富公司助理即訴外人李孟津聯繫，約定於113年8月23日請款領取佣金即居間報酬。李孟津於113年8月19日對上訴人稱，據翁文元告知尚未與被上訴人取得聯繫，因此通知新富公司暫緩給付上訴人佣金。上訴人回覆稱，翁文元已與被上訴人聯繫，被上訴人要求翁文元去談。上訴人又於113年8月21日對李孟津稱，被上訴人要求上訴人去領佣金，因此由翁文元向新富公司領佣金。李孟津則稱：「本公司須待買賣雙方及買賣雙方之中人，對佣金給付對象及給付條件均確定無異議後，本公司方能給付本案佣金」。李孟津復於113年8月22日對上訴人稱，新富公司會給付翁文元佣金，並詢問上訴人先前所提交文件如何處理，上訴人回覆請李孟津代為處理，李孟津乃稱已撕碎等語（見原審卷第49至54頁），並均為被上訴人所不爭執（見原審卷第80頁）。則據此足證被上訴人曾傳送建築執照等文書電子檔予上訴人，上訴人對被上訴人表示會努力，被上訴人加以讚許，且上訴人確實先後取得銘將公司與新富公司承購意願書，最終促成被上訴人與新富公司訂立系爭土地買賣契約。上訴人又因居間報酬之請領，多次與新富公司協調，新富公司因無法確認究竟應給付予上訴人或翁文元而暫緩給付，最終則給付予翁文元。因此綜合上開一切情狀，應足以推認上訴人向被上訴人報告訂立系爭土地買賣契約之機會，且被上訴人曾指示上訴人與翁文元分別向新富公司與被上訴人請領報酬，但最終由翁文元向新富公司

01 請領報酬。

02 (三)證人翁文元於本院到庭結證稱：伊於113年經宋曼玲（即上  
03 訴人）引介認識陳肇木（即被上訴人），宋曼玲打電話給  
04 伊，希望伊找買主買陳肇木所有系爭土地。因為宋曼玲以系  
05 爭土地要伊找買家，就表示宋曼玲是陳肇木的仲介。陳肇木  
06 提議由伊向陳肇木領1%的佣金即居間報酬，由宋曼玲向買方  
07 領1%的佣金，伊跟宋曼玲都同意陳肇木的提議。新富公司不  
08 知此事。最後新富公司給付伊145萬元。依照仲介業慣例，  
09 新富公司是伊的委託人，伊要向新富公司領佣金，陳肇木是  
10 宋曼玲的委託人，宋曼玲要向陳肇木領佣金。但陳肇木與新  
11 富公司簽約成交後，伊向陳肇木請求給付佣金遭拒，所以伊  
12 再去找新富公司請領佣金，才會發生此事。伊與宋曼玲之間  
13 並無互相拋棄原本的佣金請求權。伊不知陳肇木為何提議變  
14 更佣金給付對象。陳肇木有對伊跟宋曼玲講他一定會付1%的  
15 佣金，雖然陳肇木沒有說他要佣金付給誰，但伊的認知認為  
16 他要給宋曼玲，因為陳肇木認識宋曼玲，資料是陳肇木給宋  
17 曼玲，宋曼玲才給伊等語（見本院卷第228至230頁）。且新  
18 富公司確實委任訴外人潤虹開發有限公司（下稱潤虹公司）  
19 居間媒介買受系爭土地，並由潤虹公司法定代理人翁文元代  
20 理簽約（見本院卷第158至160頁）。則據此足證翁文元雖無  
21 親自見聞兩造就系爭土地之出售訂立居間契約，然翁文元既  
22 與新富公司訂立居間契約，媒介新富公司買受系爭土地，復  
23 因受上訴人邀請尋找買家而認識被上訴人，最終促成新富公  
24 司與被上訴人訂約，且翁文元見聞被上訴人承諾給付居間報  
25 酬，被上訴人並提議由翁文元向被上訴人領取報酬，由上訴  
26 人向新富公司領取報酬。因此綜合上開一切情狀，應足以證  
27 明兩造就系爭土地之出售訂立居間契約。故上訴人主張：兩  
28 造就系爭土地之出售訂立居間契約等語，應屬有據。被上訴  
29 人辯稱：若伊允諾給付報酬，為何不直接給上訴人，卻給翁  
30 文元，並要上訴人向新富公司請求給付報酬，足見伊根本不  
31 認為上訴人係伊的仲介云云，顯不足採。

01 (四)翁文元雖於原審證稱：印象中陳肇木（即被上訴人）從未委  
02 任宋曼玲（即上訴人），陳肇木沒有提到宋曼玲是代表他。  
03 伊不清楚陳肇木是否委任宋曼玲為仲介等語（見原審卷第  
04 185至187頁）。惟翁文元業於本院證稱：伊當時在地院說  
05 「陳肇木從未委任宋曼玲」，應該是指陳肇木沒有專任委託  
06 宋曼玲，所以陳肇木除了委託宋曼玲外，還委託很多其他的  
07 仲介。當初伊在地院是第一次上法庭，伊對於律師問的問題  
08 不是很瞭解。伊確實不知道陳肇木與宋曼玲私下有無談委任  
09 仲介，但依照仲介業慣例，是宋曼玲打電話給伊說陳肇木有  
10 地要賣，所以伊認為宋曼玲是陳肇木的仲介等語（見本院卷  
11 第228、230頁）。且翁文元亦於原審證稱：伊認為宋曼玲與  
12 陳肇木也是居間關係，後來伊跟宋曼玲表達伊要去送意願書  
13 給陳肇木，就跟宋曼玲一起把意願書送過去。伊做案子時，  
14 就跟宋曼玲明白說伊領買方的1%，宋曼玲領賣方的1%。案子  
15 成交以後，陳肇木主動要伊去他那邊領佣金，同時陳肇木跟  
16 宋曼玲說，要宋曼玲去買方那邊領佣金，伊與宋曼玲當下均  
17 有同意等語（見原審卷第184、186頁），核與翁文元於本院  
18 證述情節相符。故翁文元於原審既已證稱其認為兩造為居間  
19 關係，僅因其不具備法律專業知識，其證述用語尚非精確，  
20 誤稱被上訴人從未委任上訴人，是據此尚不足以為有利於被  
21 上訴人之認定。

22 (五)證人蔣娟娟即華夏法律事務所法務經理雖於本院到庭結證  
23 稱：陳肇木（即被上訴人）通知伊於113年5月23日和翁文  
24 元、宋曼玲（即上訴人）談系爭土地買賣。伊只是坐在旁邊  
25 聽，不記得內容。因為宋曼玲是跟翁文元一起來，伊判斷宋  
26 曼玲與翁文元是買方的仲介。伊不知道陳肇木委任宋曼玲當  
27 出賣土地的仲介，陳肇木亦無跟伊說委任誰賣系爭土地。宋  
28 曼玲曾於某次會議後，告訴伊說她要向陳肇木申請仲介費，  
29 但因為這件事與伊無關，所以伊什麼都不知道等語（見本院  
30 卷第224至225、227頁）。則證人蔣娟娟既無參與系爭土地  
31 買賣談判磋商過程，並不知悉兩造是否訂立居間契約，僅憑

01 上訴人與翁文元同時出現乙節，遽認上訴人為買方之仲介，  
02 顯然為證人之臆測，並不足以為有利於被上訴人之認定。

03 (六)兩造就系爭土地買賣訂立居間契約，並約定被上訴人應給付  
04 上訴人居間報酬按買賣價金1%計算，而被上訴人出賣系爭土  
05 地予新富公司，約定價金為1億4,500萬元（見原審卷第41  
06 頁），則按該價金之1%計算居間報酬為145萬元，故上訴人  
07 請求被上訴人如數給付，應屬有據。被上訴人雖曾與上訴  
08 人、翁文元約定，由翁文元向被上訴人領取報酬，由上訴人  
09 向新富公司領取報酬云云。惟新富公司並非該項約定之當事  
10 人，自不受該項約定之拘束，上訴人無從向新富公司請求給  
11 付居間報酬；且新富公司並無同意承擔被上訴人對上訴人之  
12 報酬給付義務，故被上訴人對上訴人之報酬給付義務亦不因  
13 此而免除。此外上訴人與翁文元均否認有何債權讓與之合  
14 意，故上訴人請求被上訴人給付145萬元，並以起訴狀繕本  
15 之送達，為催告之意思表示，另依民法第229條第2項前段、  
16 第233條第1項本文、第203條規定，請求加計自起訴狀繕本  
17 送達被上訴人之翌日即113年12月11日（於113年12月10日送  
18 達被上訴人，見原審卷第61頁之送達證書）起至清償日止，  
19 按週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

20 五、綜上所述，上訴人依居間報酬請求權，請求被上訴人給付  
21 145萬元，及自113年12月11日起至清償日止，按年息5%計算  
22 之利息，自屬正當，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，  
23 尚有未合，上訴人之上訴為有理由，應由本院廢棄改判如主  
24 文第二項所示。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，均不足以  
26 影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第  
28 78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 8 月 25 日

30 民事第十庭

31 審判長法 官 邱 琦

01  
02  
03  
04  
05  
06

法 官 高明德  
法 官 邱靜琪  
書記官 章大富

正本係照原本作成。  
不得上訴。

中 華 民 國 115 年 8 月 25 日