

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第144號

上訴人 何榮勳  
訴訟代理人 洪嘉鴻律師  
複代理人 王莉婷律師  
被上訴人 聖俯建設股份有限公司

法定代理人 鍾淑惠  
訴訟代理人 李銘洲律師  
複代理人 黃唯鑫律師

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5月23日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第332號第一審判決提起上訴，本院於114年7月16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：被上訴人欲開發土地而由其股東黃正園代表於民國100年6月間與伊洽談仲介如附表所示土地（下稱系爭土地）之買賣事宜，並約定以買賣價格與每坪新臺幣（下同）20萬元之差額作為居間報酬。伊已於100年8月10日將所有如附表編號5、6、9至11之土地，以每坪18萬元出售，復陸續仲介如附表編號1至4、7、8、12、13土地之所有人，以各該價格與被上訴人簽立買賣契約，已完成報告、媒介，被上訴人因而取得系爭土地所有權，以系爭土地總面積396.277坪、每坪20萬元計算總價7,925萬5,400元，扣除被上訴人支出之買賣總價金5,944萬4,480元後，伊得依民法第568條第1項規定請求差額1,981萬0,920元之居間報酬（下稱系爭報酬）；退步言，被上訴人拒付侵害伊報酬權益而屬非給付型不當得利，受有應付勞務報酬之利益，伊得依民法第179條

01 規定請求被上訴人給付。爰先位依民法第568條第1項、備位  
02 依民法第179條規定，求為命被上訴人給付1,981萬0,920元  
03 及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為  
04 上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴聲  
05 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1,981萬0,920  
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
07 算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：伊為大面積土地開發、興建建物獲利較豐，  
09 始委由上訴人整合，約定開發土地面積達500坪以上、臨路  
10 面寬25公尺以上，並拆除地上物（下稱系爭整合條件），伊  
11 始需給付按每坪20萬元計算差額之高額報酬，此與不動產經  
12 紀業管理條例第19條不得收取差價之情形有別，顯非約定由  
13 上訴人居間，然因上訴人整合之系爭土地總面積僅3百餘  
14 坪，臨路面寬僅約11公尺，其上更有苗栗縣○○市○○段00  
15 00000○號建物（下稱系爭地上物）未拆除，故尚未完成系  
16 爭整合條件而不得請求報酬，伊先前更以律師函解除契約；  
17 上訴人未完成系爭整合條件前，伊無給付報酬義務，上訴人  
18 未受損害，自無不當得利；退步言，伊縱需給付，應扣除上  
19 訴人出售自己所有土地部分及約定之設計監造費用619萬5,0  
20 00元、容積移轉費用383萬3,482元等語，資為抗辯。並答辯  
21 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告  
22 免為假執行。

23 三、上訴人於100年6月間與訴外人翁千惠及代理被上訴人洽談系  
24 爭土地買賣、仲介事宜之黃正園在春虹建設股份有限公司  
25 （下稱春虹建設公司）內洽談系爭土地買賣與整合開發相關  
26 事宜，嗣被上訴人各以如附表所示價格向原所有權人購得各  
27 該土地，且被上訴人均未給付上訴人報酬等情，為兩造所不  
28 爭（見本院卷第161頁之不爭執事項），信屬實在。

29 四、上訴人主張被上訴人應給付系爭報酬等語，則為被上訴人所  
30 否認。茲分述如下：

31 (一)上訴人依民法第568條第1項規定請求被上訴人給付系爭報

01 酬，有無理由？

- 02 1. 證人翁千惠於臺灣高等法院臺中分院112年度重上字第27號  
03 民事事件（下稱前案）證稱：伊因上訴人要賣土地，遂於10  
04 0年6月帶其去春虹建設公司跟黃正園洽談，黃正園說沒有50  
05 0坪就要考慮要否購買，上訴人說其可整合土地，其出售後  
06 旁邊土地也會跟著賣，連水利地一起購買有500坪土地，並  
07 談到整合條件500坪、面寬25米，地上物要排除，需要收購  
08 旁邊的舊房子，因上訴人家族的土地只有200多坪，所以還  
09 要整合其他土地，整合的對價是以一坪20萬元購買，由上訴  
10 人賺取價差，雙方就整合條件有達成合意，簽土地買賣契約  
11 時，被上訴人要求報酬要扣除容積移轉費用及建築師設計監  
12 造費用，上訴人因此不答應，到場的林士剛也不敢決定，彼  
13 此一直討價還價，後來合約有簽成，但伊沒有看到兩造間簽  
14 立傭金契約的書面等語（見原審卷第261至265頁）；證人葛  
15 世祥於臺灣苗栗地方檢察署109年度偵字第4118號案件（下  
16 稱另案）證稱：伊為被上訴人負責處理本件土地之林士剛之  
17 特助，兩造接洽時約定土地每坪20萬元的代價（含建築師費  
18 用、容積移轉費用）讓上訴人去整合，但後來沒有到500  
19 坪、面寬不到25米、土地上有2建物，上訴人原本答應要排  
20 除，但洽談建物拆除事宜未果，被上訴人迄未能利用買受的  
21 土地等語（見原審卷第253至255頁），上訴人亦於另案先後  
22 稱：應該達到450坪以上（見原審卷第255頁）；當時是被上  
23 訴人委由黃正園跟伊談土地整合事宜，伊跟黃正園說大約整  
24 合到450至500坪等語（見臺灣苗栗地方檢察署108年度他字  
25 第1210號卷第22頁反面），堪認被上訴人認土地需整合達50  
26 0坪、臨路面寬25公尺以上及拆除地上物，始有買受該等土  
27 地之實益，始應給付報酬與上訴人，兩造合意上訴人請求報  
28 酬即應達系爭整合條件。
- 29 2. 再參酌被上訴人為建設公司，所營事業為住宅及大樓開發、  
30 不動產買賣等，有經濟部商工登記資料（見本院卷第219  
31 頁）可稽，被上訴人係為整合土地開發而購買土地乙節，亦

01 為兩造所不爭（見前三）；上訴人亦對被上訴人稱其為買方  
02 需付仲介翁千惠2%之報酬乙節無意見（見本院卷第254  
03 頁）；又依上訴人主張之價差方式計算報酬已達實際成交價  
04 金之33%（計算式： $19,810,920 \div 59,444,480 = 33\%$ ），與不  
05 動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定其向雙方收取  
06 報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%之規定  
07 相違，倘上訴人僅需仲介被上訴人買受系爭土地，被上訴人  
08 何需給付上訴人超逾上開規定之報酬；又倘上訴人仲介被上  
09 訴人買受系爭土地即可取得價差，然徵以如附表編號5、6、  
10 9至11之土地為上訴人所有，兩造卻未逕以每坪20萬元之價  
11 格為買賣，反係以每坪18萬元出售，可見兩造約定於簽立買  
12 賣契約、被上訴人交付約定價金時，上訴人均無法取得該每  
13 坪2萬元之差額；況如附表所示之簽立買賣契約日期及移轉  
14 登記日期多為100至102年間完成，僅編號2、7土地之應有部  
15 分3分之1於110年間始完成移轉等情，有土地登記謄本（見  
16 本院卷第199至216頁）可稽，上訴人未於完成各筆土地居間  
17 時即向被上訴人請求報酬，反係於112年5月3日始提起本件  
18 訴訟而一併請求（見苗院卷第13頁之收文章），被上訴人復  
19 稱整合土地未達500坪、面寬僅11公尺、地上物未拆除，除  
20 增加拆除成本外，將使興建大樓之總樓地板面積（容積）大  
21 幅下降為1,901.5坪，並僅能規劃10個停車位，相較整合條  
22 件若能達成，總樓地板面積為2,619.25坪、停車位共30個，  
23 其間差額達8,500萬元（見原審卷第38至40頁、本院卷第223  
24 頁），參互以觀，堪認被上訴人因可獲整合大面積土地合併  
25 開發之利益而願給付高達33%之報酬，益徵上訴人需達約定  
26 整合面積500坪、臨路面寬25公尺以上及拆除地上物始得請  
27 求報酬。

- 28 3. 綜上所述，上訴人為被上訴人整合之土地面積目前僅達397.  
29 41坪，未達450坪，且按所謂居間，係指當事人之一方為他  
30 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給予報酬之契約。  
31 居間契約為諾成契約，其成立之方式無特別規定，應依民法

01 第153條之規定，需經當事人意思之合致，始能成立。兩造  
02 約定上訴人應完成土地整合達500坪始能請求報酬，非約定  
03 上訴人僅需報告訂約機會或媒介訂約即可請求報酬，上訴人  
04 既未達成要件，仍不得請求給付報酬，其依民法第565條、  
05 第568條第1項請求給付系爭報酬，即屬無據。

06 (二)上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付系爭報酬，有  
07 無理由？

08 被上訴人稱其以108年7月律師函催告定期解除已生解除兩造  
09 間契約效力云云，並提出該律師函及回執（見本院卷第235  
10 至237頁）為佐，然為上訴人所否認（見本院卷第263頁），  
11 查此係被上訴人於前案訴訟中就上訴人未履行委任義務應負  
12 賠償責任所為主張（見本院卷第98、102頁之前案判決），  
13 經前案判決認上訴人無完成整合義務（兩造均稱另案爭點判  
14 斷與本件無涉，不生爭點效，見本院卷第160至161頁），而  
15 與本件請款要件是否具備、上訴人得否向被上訴人請求整合  
16 報酬無關，故被上訴人辯稱：兩造間契約已解除云云，固不  
17 可採。惟上訴人主張伊花費時間、勞力及費用為被上訴人媒  
18 介整合土地，被上訴人亦因此買受系爭土地，卻拒付報酬，  
19 自應返還不當得利云云。惟兩造既約定上訴人需達系爭整合  
20 條件始能請求報酬，則上訴人在此整合土地期間花費時間、  
21 勞力及費用使被上訴人買受土地，尚難認被上訴人係無法律  
22 上原因受有利益，其依民法第179條請求被上訴人返還1,981  
23 萬0,920元，即屬無據。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第568條第1項、第179條請求被上  
25 訴人給付1,981萬0,920元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定  
26 遲延利息云云，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴  
27 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改  
28 判，為無理由，應駁回其上訴。

29 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  
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 13 日

03 民事第十八庭

04 審判長法官 黃書苑

05 法官 胡芷瑜

06 法官 劉宇霖

07 正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 （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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

16 書記官 黃麒倫