

# 最高法院民事判決

113年度台上字第673號

01  
02  
03  
04  
05  
  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

上訴人 林言真  
訴訟代理人 倪映驊律師  
被上訴人 馥麗建設股份有限公司

法定代理人 葉志峯  
訴訟代理人 謝憲杰律師  
陳清怡律師

共 同

複代理人 張慶言律師

被上訴人 游壬午  
游光明  
游光永  
張慧敏  
游壬申  
游弼鴻  
游上儀  
游光麟  
蔡玉芳  
游弼鈞  
游雅媛  
游承祐  
游林阿菊  
游壬戌  
游彩霞

共 同

訴訟代理人 謝殷倩律師

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12月19日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第945號），提起上訴，本院判決如下：

01 主 文

02 原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

03 理 由

04 一、本件上訴人主張：伊於民國108年間與被上訴人游壬午以次1  
05 5人（下稱游壬午等15人）成立居間契約，由伊為游壬午等1  
06 5人所共有新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土  
07 地）報告及媒介有合建意願之建商，嗣伊與被上訴人馥麗建  
08 設股份有限公司（下稱馥麗公司）成立居間契約，由伊報告  
09 及媒介馥麗公司與游壬午等15人於109年12月至110年1月間  
10 簽立系爭土地合建契約（下稱系爭合建契約），馥麗公司應  
11 依約給付伊按系爭土地面積每坪新臺幣（下同）2萬元計算  
12 之居間報酬計1,452萬元，倘認未約定由馥麗公司給付居間  
13 報酬，則應由被上訴人共同給付，即被上訴人應依原判決附  
14 表（下稱附表）所示比例及金額給付居間報酬共1,452萬元  
15 等情。爰先位聲明依民法第568條第1項規定，求為命馥麗公  
16 司給付1,452萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延  
17 利息之判決。備位聲明依民法第568條第1項、第570條規  
18 定，求為命被上訴人各給付如附表所示金額，及自起訴狀繕  
19 本送達最後被上訴人翌日起算法定遲延利息之判決。

20 二、被上訴人則以：伊等未就系爭土地之合建與上訴人成立居間  
21 契約，亦未允諾給付上訴人居間報酬，伊等係自行商議成立  
22 系爭合建契約，與上訴人無涉等語置辯。馥麗公司另以：上  
23 訴人提起本件訴訟，致伊受有商譽損害，得以對上訴人之侵  
24 權行為損害賠償債權500萬元抵銷等語，資為抗辯。

25 三、原審廢棄第一審命馥麗公司給付上訴人145萬2,000元本息部  
26 分之判決，改判駁回上訴人就上開部分在第一審先位之訴，  
27 並維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回其上訴及備  
28 位之訴，係以：游壬午等15人為系爭土地之所有權人，應有  
29 部分各如附表編號2至16所示，游壬午等15人與馥麗公司於1  
30 09年12月至110年1月間簽立系爭合建契約，為兩造所不爭  
31 執。依證人江榮輝、鄧瑞臨之證述及游壬午之陳述，參互以

01 觀，上訴人係透過鄧瑞臨結識與馥麗公司所屬馥華集團長期  
02 有合作關係之代書江榮輝，委由江榮輝將上訴人交付之系爭  
03 土地相關資料轉送馥華集團董事游伯湖、特助陳詠霖以評估  
04 合建之可行性，游伯湖乃將資料轉交馥華集團旗下馥達建設  
05 股份有限公司財會副理張思源，由張思源與江榮輝接洽。上  
06 訴人另於108年11月7日與系爭土地四大房代表即被上訴人游  
07 壬戌、張慧敏、游弼鴻及游壬午成立名為「游家&永豐泰關  
08 小姐」LINE群組，討論合建事宜。上訴人復於同年12月7日  
09 陪同游壬午等15人之代表，在游壬午辦公室，與張思源會晤  
10 洽談，又於109年1月16日、同年3月19日偕同游壬午等15人  
11 之代表，至馥華集團，與其董事長陳金鐘、陳詠霖及張思源  
12 洽談合建事宜，並向游壬午等15人轉知馥華集團對於分配及  
13 容積回饋比例之意見，惟被上訴人間對於合建分配比例存有  
14 歧見，其後未再續談，上訴人轉而安排游壬午等15人與其他  
15 建設公司洽談合建或買賣事宜，難認上訴人與游壬午等15人  
16 間有何成立報告及媒介居間及允給報酬之情。鄧瑞臨固證述  
17 江榮輝曾轉知馥麗公司同意給付1坪2萬元佣金，然其非直接  
18 與馥麗公司洽談之人，且江榮輝證述上訴人與鄧瑞臨要求每  
19 坪3萬元之佣金，馥麗公司初時未置可否，最後1次會議張思  
20 源表示佣金太高等節，核與鄧瑞臨上開證述不符，又依證人  
21 陳詠霖、張思源之證述，馥麗公司對於上訴人提出之合建分  
22 配比例及佣金均未同意，且因無法掌握地主真實想法，前已  
23 告知上訴人終止開發系爭土地，後來因地主主動聯繫馥麗公  
24 司，雙方就合建契約陸續協商，嗣才簽立系爭合建契約，足  
25 見上訴人與馥麗公司間亦未成立報告或媒介居間並允給報酬  
26 之法律關係甚明，游壬午等15人係事後主動與馥麗公司聯繫  
27 而重啟合建談判，嗣簽立系爭合建契約，難認係基於上訴人  
28 之實質媒介或促成系爭合建契約。至上訴人向游壬午等15人  
29 提供建商資訊，向馥麗公司提供系爭土地資料、探詢合建意  
30 向及分配比例、約同雙方會晤等行為，至多僅能認係訂立居  
31 間契約前所為要約引誘，上訴人未舉證其與馥麗公司、游壬

01 午等15人間，各有成立居間契約之意思表示合致，不能僅因  
02 上訴人提供上開資訊及服務，遽認被上訴人有明示或默示允  
03 給居間報酬之意。故上訴人先位之訴依民法第568條第1項規  
04 定，請求馥麗公司給付居間報酬1,452萬元本息，備位之訴  
05 依民法第568條第1項、第570條規定，請求被上訴人各給付  
06 如附表所示金額本息，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

07 四、按民法第565條所定之居間，有為報告訂約機會之報告居  
08 間，及為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周  
09 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  
10 為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約  
11 時，應許其請求。上訴人因知悉游壬午等15人有意以系爭土  
12 地與建商合建，經與游壬午等15人之代表約定為其等尋覓引  
13 介適合之建商洽談合建事宜。上訴人於108年間透過友人鄧  
14 瑞臨結識代書江榮輝，其與馥麗公司所屬馥華集團有長期合  
15 作關係，即委由江榮輝將系爭土地相關資料轉交馥華集團，  
16 以評估系爭土地合建之可行性及仲介報酬，復於108年12月7  
17 日、109年1月16日、同年3月19日三度陪同游壬午等15人之  
18 代表與馥華集團董事長陳金鐘、特助陳詠霖、財會經理張思  
19 源等人會晤洽談合建事宜，並向游壬午等15人轉知馥華集團  
20 對於合建分配及容積回饋比例之意見，游壬午等15人與馥麗  
21 公司嗣於109年12月至110年1月間簽立系爭合建契約，為原  
22 審認定之事實。而游壬午於原審陳稱：介紹馥麗公司的有好  
23 幾人，但是上訴人先約到馥麗公司，伊就跟其他合建牽線人  
24 說先暫緩；證人鄧瑞臨證述：伊將上訴人給的資料轉給江榮  
25 輝，讓江榮輝把資料給馥麗公司評估，並請他轉知佣金費用  
26 及合建比例。伊與上訴人是第1個將土地資料送進馥麗公司  
27 的人；證人江榮輝亦證述：先前鄧瑞臨將資料給伊，要伊將  
28 這些資料轉介給馥麗公司，問是否有合建意願，資料是上訴  
29 人給的，後來伊將資料以電子檔方式傳送給馥麗公司陳詠霖  
30 及游伯湖，在伊交資料前，馥麗公司應該是不知道這個土地  
31 （見一審卷二第42、49、52、54頁）等情。是否不足以認定

01 系爭土地之合建案，上訴人有向馥麗公司報告訂約機會及為  
02 訂約媒介居間？原審未詳查審認，遽以馥麗公司未表示允給  
03 上訴人居間報酬，且馥麗公司嗣與游壬午等15人簽立系爭合  
04 建契約非由上訴人直接促成，逕為上訴人不利之判決，即有  
05 未合。上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查審  
06 認，其備位之訴自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決  
07 違背法令，求予廢棄，非無理由。

08 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
09 項、第478條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日

11 最高法院民事第六庭

12 審判長法官 李 寶 堂

13 法官 吳 青 蓉

14 法官 許 紋 華

15 法官 林 慧 貞

16 法官 賴 惠 慈

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 陳 嫻 如

19 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日