

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第140號

原告 傅裕隆

被告 顏志達

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國113年5月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺東縣○○鄉○○段000○000地號土地及坐
落其上門牌號碼臺東縣○○鄉○○路00號（1、2F）、31號
（1、2F）、31號3樓至8樓、33號（1、2F）、33號3樓至8
樓、35號（1、2F）、37號2樓至8樓、39號及39號2樓至8樓等3
1戶房屋全部（下合稱系爭房地），及門牌號碼同縣鄉○○
路00號30個地下停車位（下稱系爭地下停車位，與系爭房地，
下合稱系爭不動產），分別為大波池育樂股份有限公司
（原為大波池育樂有限公司，下稱大波池公司）、訴外人即
被告配偶陳麗秋、被告長子顏呈宇、被告次子顏呈翔以及訴
外人蔡昌翰、蔡易勳等人所有，被告為大波池公司之法定代
理人，並受陳麗秋、顏呈宇、顏呈翔、蔡昌翰、蔡易勳委任
代為處理系爭不動產出售事宜。原告則受被告口頭委任，專
為被告報告訂約之機會或處理系爭不動產買賣事務，系爭房
地之買受人為普羅威資產股份有限公司（下稱普羅威公
司），出賣人分別為大波池公司、顏呈宇、陳麗秋、顏呈
翔、蔡易勳及蔡昌翰；至系爭地下停車位之買受人為訴外人
呂麗美，出賣人為大波池公司，系爭不動產業於民國110年1
1月22日完成所有權移轉登記。原告業已完成居間行為並促

01 成交易，原告即可向被告請求居間報酬，衡酌交易之房地產
02 標的眾多，所涉及買賣交易雙方有2家法人與6位自然人等
03 情，故應以系爭房地交易總價款新臺幣（下同）9,000萬
04 元，按一般通常計收4%再打6折計算，即216萬元（9,000萬
05 $\times 4\% \times 60\% = 216$ 萬元）始為合理之報酬，然屢經原告催討，
06 被告均置之不理，爰依民法第566條第2項、第568條第1項、
07 第570條、第572條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
08 告應給付原告216萬元，及自111年1月24日起至清償日止，
09 按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則辯以：被告未曾委託原告仲介出售系爭不動產，兩造
11 並未成立居間契約，更無給付仲介費或居間報酬之約定，被
12 告是委託原告監督買方代書完成系爭不動產過戶，因而於系
13 爭不動產買賣完成後，伊有給付原告20萬元報酬。故原告依
14 居間契約之法律關係，請求被告給付居間報酬，並無理由，
15 況實際上代為仲介系爭不動產之人為訴外人即臺南的王先
16 生，實與原告無涉等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
17 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造審理中不爭執及爭執事項（卷二第82-83頁，本院依判
19 決格式修正或增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

20 兩造不爭執事項：

21 (一)本件買賣原本涉及之物件為卷一第25、29、32頁附表所示之
22 系爭房地、系爭地下停車位及拉拉車40輛。卷一第31頁購買
23 意願書第1條約定買賣總價款為9,400萬元，其中陳麗秋、顏
24 呈宇、顏呈翔、蔡易勳、蔡昌翰所有房地之買賣價款為3,30
25 0萬元，大波池公司所有房地、系爭地下停車位及拉拉車之
26 買賣價款為6,100萬元。

27 (二)上開交易最終成交僅有系爭房地、系爭地下停車位，並不合
28 拉拉車40輛，買賣總價款為9,000萬元，系爭房地之買受人
29 為普羅威公司，出賣人為陳麗秋、顏呈宇、顏呈翔、蔡易
30 勳、蔡昌翰及大波池公司；系爭地下停車位之買受人為呂麗
31 美，出賣人為大波池公司。系爭不動產於110年11月22日完

01 成所有權移轉登記。

02 (三)被告於系爭不動產完成移轉登記後之111年1月24日給付20萬
03 元予原告。

04 本件爭點：

05 (一)原告主張兩造間就系爭不動產成立報告居間契約，是否有理
06 由？

07 (二)原告主張被告應給付居間報酬216萬元，是否有理由？

08 四、本院之判斷：

09 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
11 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568
12 條第1項分別定有明文。是民法第565條所定之居間有二種情
13 形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間，
14 惟不論係屬何種居間行為，居間人均須以契約因其報告或媒
15 介而成立者為限，始得請求報酬。又所謂報告居間，不以於
16 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
17 約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而
18 成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介
19 居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬
20 之支付（最高法院52年台上字第2675號判決先例要旨參
21 照）。居間契約為諾成契約，其成立之方式法無特別規定，
22 應依民法第153條之規定，須經當事人意思之合致，始能成
23 立。而當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，
24 契約即為成立。所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動
25 或其他情事，足以間接推知其效果意思而言（最高法院91年
26 度台上字第2443號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於
27 己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或
28 依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦規
29 定甚明。又主張法律關係存在之當事人，就該法律關係發生
30 所須具備之特別要件，應負舉證之責任，原告就其主張之事
31 實，不舉證證明者，被告無須就其抗辯之事實，負舉證之責

01 任，此為舉證責任分擔原則。

02 (二)原告主張其受被告口頭委任，專為被告報告訂約之機會或處
03 理系爭不動產買賣等相關事務，系爭房地及系爭地下停車位
04 已於000年00月間分別出售予普羅威公司、呂麗美，並簽立
05 不動產買賣契約，因而被告應給付原告居間報酬等語，顯係
06 原告主張兩造間就系爭不動產之買賣成立報告居間契約，然
07 為被告所否認，依上開規定及說明，原告自應就兩造間業已
08 成立報告居間契約，且系爭不動產買賣確係因原告之報告或
09 媒介而成立此有利於己之事實負舉證之責任。經查：原告提
10 出原證4之110年9月30日購買意願書（卷一第31頁），該意
11 願書之內容係表明訴外人陳志強、林俊雄願以價金9,400萬
12 元買受系爭不動產，並同時交付500萬元之支票1紙予被告，
13 俟雙方正式簽訂買賣契約時即轉作定金，倘買賣契約未成立
14 則將支票無息返還，該意願書形式上乃陳志強、林俊雄所訂
15 立，並非普羅威公司、呂麗美、顏呈宇、陳麗秋、顏呈翔、
16 蔡易勳、蔡昌翰或是被告所訂立，且其上僅有「見證人：傅
17 裕隆（即原告）地政士」打字印刷之記載，並無關於兩造間
18 報告居間契約之約定內容；又原告提出之原證2(同原證8-1
19 至8-7)之110年8月5日不動產買賣議定書，該議定書之內容
20 為確認買賣標的、買賣總價款及價款給付方式、違約等事項
21 之約定，立書人欄位上除有買賣雙方之簽名蓋章外，僅有
22 「地政士：黃士桂」、「地政士：傅裕隆（即原告）」打字
23 印刷之記載（卷一第21-23、121-122、147-148、173-174、
24 199-200、225-226、251-252、279-280頁）；原證3(同原證
25 8-1至8-7)之110年8月15日增補協議書，該協議書係就上開
26 10年8月5日不動產買賣議定書內容所為之增補條款，該內容
27 為約定立約雙方於110年9月27日前訂立正式買賣契約、增加
28 訂金給付金額、賣方應提供相關之圖面、使用執照及分管契
29 約書、土地鑑界及費用負擔，並有違約等事項約定，立協議
30 書人欄位上除有買賣雙方之簽名蓋章外，僅有「地政士：黃
31 士桂」、「地政士：傅裕隆（即原告）」打字印刷之記載

(卷一第27-28、125-126、151-152、177-178、203-204、29-230、255-256、283-284頁)；原證8-1至8-7之110年10月1日不動產買賣價金履約保證申請書，為約定不動產買賣雙方共同委任僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約保證事宜，其上除有不動產買受人、不動產出賣人之簽名蓋章外，丙方(即不動產仲介方)無人簽章，僅有「見證人：黃士桂地政士」之簽名(卷一第99-102、133-136、159-162、185-188、211-214、237-240、263-266頁)，而原證8-1至8-7之110年10月1日不動產買賣契約書，係不動產之買賣雙方就買賣標的、買賣總價款及給付方式、產權移轉、稅費負擔、違約、解約、特別約定事項等所為之約定，立契約書人欄位上除有買賣雙方之簽名蓋章外，僅有「特約地政士：黃士桂」之簽名(卷一第103-110、137-144、163-170、189-196、215-222、241-248、267-274頁)，綜觀原告提出之上開書證文意，僅能認定不動產買賣雙方有買賣契約關係存在，實難執此逕認兩造間就系爭不動產有居間契約關係存在。況且原告為資深且專業之地政士，具處理土地買賣之專業及經驗，兩造間就系爭不動產若真有成立報告居間契約，因系爭不動產價值甚鉅，系爭不動產交易是否因原告報告居間而成立，與原告得享有之利益有相當大的利害關係，原告當可將受有居間報酬此約定事項(即報酬計收標準及比例)，直接且明確載明於上開不動產買賣議定書、增補協議書、不動產買賣價金履約保證申請書、不動產買賣契約書內，或由兩造另行簽訂書面契約明定居間報酬金額，以確保雙方權益，避免日後發生糾紛，此對原告而言並無窒礙難行之處，惟原告卻捨此不為，其主張兩造間有口頭成立居間契約，實難信為真實。而原告之名之所以出現於上開不動產買賣議定書、增補協議書上且以打字印刷之方式呈現，應是原告受被告委託去監督買方代書完成系爭不動產過戶，此亦為原告為被告所提供之服務(或兼有酬謝紅包之性質，見下述(五))並受領被告給付20萬元之原因，自不能徒以上開證據，逕認兩造

01 間有成立報告居間契約。

02 (三)原告聲請調查之證人林俊雄於本院結證稱，於110年9月30日
03 簽署110年9月30日購買意願書時，現場有陳志強、證人及原
04 告在場，系爭不動產出售的資訊，從頭到尾我都只跟被告接
05 洽，我跟原告一開始沒見面，簽約前半年前，雙方只是用li
06 ne聯繫，向原告要系爭房地與地下停車位之不動產資料，到
07 要簽約前約1、2個月才看到原告，並且向原告洽詢系爭不
08 動、地下停車位及拉拉車買賣的事情等語（卷二第84-87
09 頁），且參酌被告自承原告為合作十餘年之代書，系爭不動
10 產之權狀都放在原告處等語（卷一第76頁），縱然林俊雄有
11 聯繫原告探詢系爭不動產之價格及現況資訊，原告亦有提供
12 系爭不動產資訊予林俊雄，然此舉至多僅屬於買賣契約成立
13 前所進行之相關準備行為，用以釐清系爭不動產之產權問題
14 及使用狀況，且原告既為代書，其提供不動產相關資訊予潛
15 在買家，亦與常情無違，尚不能僅因原告有提供系爭不動產
16 資訊之行為，即遽認被告已有明示或默示允諾給予原告報告
17 居間報酬之意思表示。本院自不能僅以證人林俊雄之證言證
18 明，即認定於普羅威公司、呂麗美、顏呈宇、陳麗秋、顏呈
19 翔、蔡易勳、蔡昌翰、被告就系爭不動產買賣交易中，兩造
20 有報告居間契約之約定。

21 (四)原告固聲請訴外人黃士桂作證，然經黃士桂提出請假狀並表
22 示：黃士桂係買方普羅威公司委任之地政士，原告則為賣方
23 委任之地政士，被告於110年8月5日代理顏呈宇等人，與買
24 方簽訂由原告繕打之不動產買賣議定書，並由買賣雙方簽章
25 完成。於110年10月1日買賣雙方正式簽訂不動產買賣契約
26 書，並由黃士桂為主辦地政士，辦理買賣簽約及過戶相關事
27 宜。期間所有須聯繫賣方之事宜，皆透過原告聯繫，至買賣
28 完成止。因買賣採行雙地政士乃常見情形，並無特殊，惟辦
29 理過程亦未聽聞原告與被告間有關地政士報酬事宜等語（卷
30 二第74頁）。可知黃士桂於辦理系爭不動產買賣及過戶過程
31 中，既未曾聽聞兩造間就系爭不動產買賣有約定報酬之情

01 事，是黃士桂自不足以作為兩造間有成立報告居間契約之有
02 利於原告之證據。

03 (五)原告另提出原證6之兩造間112年1月6日、同年3月18日、同
04 年3月19日line對話紀錄（卷一第83-86頁），112年1月6日l
05 ine對話記錄，其上僅有原告略稱「大波池渡假會館售出至
06 今已1年多了！冒昧請教您是否有空談一下關於"支付我20
07 萬"這件事？」（卷一第83頁）、112年3月18日line對話記
08 錄其上僅有原告略稱「顏董您好近來可好？哪時有空聊
09 聊...」（卷一第84頁）、112年3月19日line對話記錄其上
10 僅有原告略稱「顏董您好自從110年10月大波池渡假會館買
11 賣簽約售出完成後，只收到您支付20萬，如今已過1年多
12 了，今年112年1月6日通話要再約晤談，至今又過2個多月
13 了，哪時較有空談一下對於委託事物的結算」（卷一第85
14 頁），上開對話紀錄充其量僅能證明被告就系爭不動產買賣
15 曾給付原告20萬元之事實，即使原告曾收受被告給付之報
16 酬，亦不能排除兼有謝酬紅包之性質，尚不足以直接斷定此
17 20萬元必為居間報酬。

18 (六)原告又提出原證9原告與訴外人蔡昌翰109年4月16日line對
19 話紀錄，蔡昌翰稱「你的朋友不要買顏董的飯店」、原告略
20 稱「您怎知啊?!」、蔡昌翰略稱「顏董說的阿」（卷一第
21 289頁），及兩造間109年4月18日line對話紀錄，原告略稱
22 「小蔡有說要辦買賣33號3、4樓2戶，每戶各490萬」、被告
23 回復OK貼圖（卷一第290頁），上開對話紀錄至多僅能證明
24 兩造間就系爭不動產買賣有聯繫之事實，仍不能以此推認原
25 告與被告間就居間報酬有何協議或有報告居間契約存在。

26 (七)按買賣契約當事人就標的物及其價金互相同意，買賣契約即
27 為成立，民法第345條第2項固有明文。然該條所謂標的物及
28 價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，
29 尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金
30 之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程
31 中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例

01 如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均
02 未約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之必
03 要之點已有互相同意。又不動產之買賣，除標的物及其價
04 金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅賦、點交、
05 費用及違約等重要事項，故買賣預約，雖非不得就標的物及
06 價金等項先為擬定，以作為訂立本約之張本，究不能因此即
07 認買賣契約業已成立(最高法院79年度台上字第1357號、80
08 年度台上字第1883號判決意旨參照)。原告提出原證10之兩
09 造於110年9月29日至110年9月30日line對話紀錄（卷二第91
10 -100頁），為其內容與原證4之110年9月30日購買意願書之
11 內容（卷一第31-34頁）相同，依該購買意願書之記載，系
12 爭不動產之潛在買主陳志強、林俊雄雖表明願意出價9,400
13 萬元買受系爭不動產，但對於其餘具體內容，例如付款方
14 法、所有權移轉登記時期、標的物交付、稅負、點交、費用
15 及違約等重要事項則未有約定，原告亦無法提出證據證明被
16 告與潛在買主陳志強、林俊雄就上開重要事項已有約定且達
17 成合意，揆諸上開規定及說明，自難認陳志強、林俊雄與被
18 告就系爭不動產買賣契約之必要之點已達成合意，是陳志
19 強、林俊雄與被告間之買賣契約尚未成立甚明，尚與居間人
20 均須以「契約因其報告或媒介而成立者」始得請求報酬之要
21 件不符，是上開對話紀錄，至多僅能證明原告有聯繫被告有
22 潛在買主願意購買系爭不動產之事實，原告自難以110年9月
23 30日購買意願書作為請求被告給付居間報酬之依據。

24 (八)原告另提出原證11至14之普羅威行銷股份有限公司登記資
25 料、臺灣臺北地方法院100年度易字第94號刑事判決、呂麗
26 美相關報導、普羅威公司登記資料（卷二第101-132頁），
27 僅可說明公司法人名稱及法定代理人之變更、普羅威公司前
28 任與現任董事長之關係，以及陳志強與呂麗美可能在97年1
29 月就已經認識等事實，縱上述資料為真，仍無法佐證兩造間
30 有報告居間契約之約定存在。

31 (九)兩造並未簽立任何委託或居間之書面契約，依原告所提出之

證據，均無法佐證兩造間就居間契約之必要之點即被告同意原告居間出售系爭不動產、銷售價格、被告允為給付報酬或當事人同意以一定金額為居間報酬等重要事項達成合意或意思表示一致。縱使原告於系爭不動產買賣之交易磋商過程中，有與潛在買主電話聯繫或從中協調、處理事務之情形，並不能排除原告可能是基於人情或其他原因而為他人聯繫，亦不能由此推知原告與被告究竟有無成立報告居間契約，本院衡酌上情，自不能逕以原告之外部舉止反推兩造間有報告居間契約關係存在。

(十)綜上所述，原告未舉證證明兩造間就系爭不動產之買賣成立報告居間契約，復未能證明被告與普羅威公司、呂麗美間就系爭不動產成立買賣契約係因原告提供訂約機會或因原告之報告而成立，揆諸上開說明，自不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。是原告主張兩造間有報告居間契約關係，應屬無據。

五、從而，原告依民法第566條第2項、第568條第1項、第570條、第572條之規定，請求被告應給付原告216萬元，及自111年1月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
民事第一庭 法 官 陳建欽

以上為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
書記官 李彥勳