

臺灣臺東地方法院民事判決

112年度訴字第17號

原告 冠霆不動產開發有限公司

法定代理人 張書凱

訴訟代理人 蔡浩適律師

被告 李府緯

訴訟代理人 吳漢成律師

被告 何偉新

上列當事人間請求給付仲介費事件，經臺灣彰化地方法院移送前來，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李府緯應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自民國（下同）112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告何偉新應給付原告52萬4,000元，及自112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告李府緯負擔53%、被告何偉新負擔47%。

本判決第1項於原告以20萬元為被告李府緯供擔保後，得假執行；但被告李府緯如以60萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以17萬元5,000元為被告何偉新供擔保後，得假執行；但被告何偉新如以52萬4,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其名）：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法255條第1項第3款定有明文。原告起訴原請求聲明：一、被告李府緯應給付原告新臺幣（下同）60萬元，及自起訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告何偉新應給付原告新臺幣104萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息【臺灣彰化地方法院111年度訴字第1049號卷（下稱彰化地院卷）第11頁】。嗣於訴訟中將請求聲明減縮為：一、被告李府緯應給付原告60萬元，及自民國112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告何偉新應給付原告52萬4,000元，及自民國112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第105頁），揆諸前開規定，自應准許，合先敘明。

貳、實體部分：（以下被告均直稱其名）

一、原告主張：李府緯前將其所有臺東縣○○鄉○○○段0000○0000○0000地號土地（下稱1030、1032、1033地號土地）及坐落同段1032地號土地上同段29建號建物即門牌號碼臺東縣○○鄉○○村○○0○0號農舍（下稱系爭農舍），暨其借名登記於訴外人沈惠宇之同段1031地號土地（下稱1031地號土地，與1030、1032、1033地號土地下合稱系爭土地；系爭農舍與系爭土地下合稱系爭房地），委託原告居間出售，原告遂與李府緯簽立不動產一般委託銷售契約書（下稱委託銷售契約書，即原證2），約定委託期間自110年2月11日起至110年12月31日止，服務報酬為成交價3%，並交由原告員工即訴外人陳建州承辦。陳建州、何偉新、李府緯3人於110年2月21日洽談買賣事宜，何偉新遂與李府緯於當日簽立「阿都蘭（土地）訂金單」（下稱訂金單，即原證3），並當場支付訂金10萬元予李府緯，系爭房地最終由何偉新以總價金5,240萬元向李府緯購得。李府緯於110年2月21日曾允諾給予60萬元作為賣方服務費，並簽有「阿都蘭段土地買賣服務費確認」，何偉新並任見證人（下稱服務費確認單，即原證5）。何偉新部分雖未簽訂書面約定，因陳建州向何偉新承諾僅收取1%仲介費用，故何偉新應支付52萬4,000元之買方服務費予原告。詎被告拒絕支付原告居間報酬，且私下簽訂

買賣契約，並於110年10月間完成系爭房地所有權移轉。縱認系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間，系爭居間報酬請求權之債權人為陳建州，陳建州亦已將系爭居間報酬請求權之債權讓與原告（即原證15，本院卷第102頁），爰依服務費確認單之約定、民法第565條、第566條居間契約及債權讓與之法律關係，請求法院擇一為原告勝訴之判決等語。並聲明：(一)被告李府緯應給付原告60萬元，及自112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告何偉新應給付原告52萬4,000元，及自112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)李府緯抗辯：其未曾與原告簽訂經紀仲介契約，兩造間並無契約關係存在，另原證5服務費確認單上並無關於原告名義之記載，退步言之，系爭房地買賣於110年2月21日並未成立，之後陳建州亦未與李府緯、何偉新另訂契約，故原證3訂金單及原證5服務費確認單之契約已不存在，對李府緯自不生拘束效力；另原證2委託銷售契約書違反至少3日審閱期之規定，其上所載之委託銷售價格顯與何偉新與李府緯另外成立之買賣契約價金不同，李府緯自不受該契約書之效力所拘束等語。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)何偉新抗辯：伊跟原告沒有契約關係，口頭上也沒有說要付他多少錢，契約在1個月內沒有完成，且家裡反對，所以伊自願跟李府緯講放棄原來的訂金，所以沒有達成第1次的交易，過了一些時間，伊自己才跟李府緯聯繫上後達成交易，價金與第1次的價金也不一樣，跟原告不熟，根本沒有往來等語。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第107頁；本院依判決格式修正或增刪文句）：

(一)1030、1032、1033地號土地原為李府緯所有，於110年10月8

日以買賣為原因移轉登記予何偉新，原因發生日期為110年9月22日（彰化地院卷第97-102、105-110頁）。

(二)1031地號土地原為沈惠宇所有，於110年10月8日以買賣為原因移轉登記予何偉新，原因發生日期為110年9月22日（彰化地院卷第25-27頁）。

(三)李府緯與何偉新於110年2月21日簽有購買系爭土地訂金單，訂金10萬元（彰化地院卷第45頁）。

(四)李府緯與何偉新於110年2月21日簽有系爭土地買賣服務費確認單，上載服務費為60萬元（彰化地院卷第51頁）。

(五)系爭房地於110年9月22日交易實價登錄為5,240萬元（彰化地院卷第47-50頁）。

(六)坐落1032地號土地上同段29建號建物即系爭農舍原為李府緯所有，於110年10月8日以買賣為原因移轉登記予何偉新，原因發生日期為110年9月22日，買賣價金已含於第(五)項5,240萬元中（彰化地院卷第103-104、111-112頁）。

(七)陳建州將其對李府緯、何偉新之居間報酬請求權讓與原告，原告並於112年8月29日通知李府緯、何偉新上開債權讓與之情事。

(八)原告與李府緯（委託人）於110年2月21日就系爭土地簽有不動產一般委託銷售契約書，上載之委託期間為110年2月11日至110年12月31日止，並有「本契約於110年2月19日經委託人攜回審閱3日」之記載（彰化地院卷第41-44頁）。

四、本件爭點：

(一)原證5之服務費確認單所載之土地買賣服務費60萬元之債權人究為原告或訴外人陳建州？

(二)原告請求李府緯給付60萬元居間報酬是否有理由？

(三)原告請求何偉新給付52萬4,000元居間報酬是否有理由？

五、得心證之理由：

(一)原證5之服務費確認單所載之土地買賣服務費60萬元之債權人係訴外人陳建州：

1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
02 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
03 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
04 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
05 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第153條、第565條
06 分別定有明文。又按契約之成立，固以當事人互相表示意思
07 一致為要件，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間
08 直接為之，其由第三人為媒介而獲致意思表示之一致者，仍
09 不得謂契約並未成立。次按居間契約係指當事人約定，一方
10 為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之
11 契約而言，是居間契約為勞務給付契約之一種。又民法第56
12 5條所定之居間，有為報告訂約機會之報告居間，及為訂約
13 之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間
14 為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居
15 間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請
16 求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已
17 有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付(最高法院110年
18 度台上字第1948號判決意旨參照)。再按解釋契約，固須探
19 求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文
20 字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
21 文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全文，並斟酌訂立契約
22 當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本
23 於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、
24 主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
25 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院109年
26 度台上字第1533號判決意旨參照）。

- 27 2. 查證人陳建州於112年6月13日言詞辯論期日到庭結證稱：
28 「何偉新在找莊園，我從臺中的霧峰開始找起，後來何偉新
29 改口說要找花蓮、臺東的土地做莊園，然後我就在591房仲
30 網上開發，知道臺東都蘭有景觀民宿要賣，在591房仲網上的
31 價金是開6,680萬元，經比對民宿網後，得知臺東都蘭景

01 觀民宿農地就是ROSE VILLA，之後我就去聯絡地主李府緯，
02 同時也跟李府緯講我有買方，所以他才提供第一類登記謄本
03 及身分證號碼給我，之後我就列印民宿資料去找買方何偉
04 新，何偉新看完之後說有興趣，要我帶他到臺東，我們在11
05 0年2月20日一起到臺東，隔日21日才去找李府緯洽談購地事
06 宜，何偉新看了有喜歡，但價格還沒談好，何偉新當日出價
07 5,000萬元，但李府緯說價金太低，希望何偉新提高價金，
08 但沒有說確定的金額，然後何偉新說他要回去考慮，因為何
09 偉新沒有帶錢，就請他朋友轉帳10萬元到我中國信託的帳
10 號，作為何偉新向李府緯購買系爭土地的訂金也就是斡旋
11 金，何偉新有寫原證3訂金單，由我當見證人，而訂金的接
12 收人是李府緯，我們3個人都有蓋手印並寫上身分證號碼，
13 李府緯與何偉新也有提供身分證讓我拍照，我只有帶到制式
14 的委託買賣契約書，但沒有帶到不動產買賣意願書，所以才
15 會用白紙寫原證5服務確認單，確認李府緯因為這次買賣會
16 給付我60萬元的服務費，因為我跟何偉新認識多年，所以酌
17 收他1%的傭金，公司仲介的行情是買方2%，賣方4%，110
18 年2月21日後我有催促何偉新再來臺東跟李府緯簽約，何偉
19 新說他的錢不夠要慢一點再簽約，之後何偉新就再也沒有跟
20 我聯絡，直到我去何偉新哥哥的餐廳吃飯，得知何偉新已經
21 買了臺東都蘭景觀的農地，經調閱土地謄本才知悉何偉新已
22 在110年10月8日向李府緯購買系爭房地」等語（本院卷第46
23 -52頁），由上開證述可知，何偉新係經陳建州之告知，始
24 知悉李府緯欲出售系爭房地訊息，並進而透過陳建州代為聯
25 絡李府緯，始獲知李府緯之聯繫方式及身分資訊，可見何偉
26 新、李府緯係藉由陳建州報告締約之機會，獲取買賣雙方之
27 身分資訊進而私下達成系爭房地交易，遑論何偉新與李府緯
28 復無法舉證證明其於陳建州報告前，已自行獲悉系爭房地之
29 出售資訊或交易機會，故陳建州已為被告報告系爭房地訂約
30 之機會並就居間報酬有所約定之事實，堪以認定。再查何偉
31 新與李府緯簽立訂金單，並由陳建州任見證人（即原證3，

彰化地院卷第45頁），而李府緯與陳建州簽立服務費確認單，並由何偉新任見證人（即原證5，彰化地院卷第51頁），此為兩造所不爭執（本院卷第80頁）。而上開訂金單、服務費確認單簽署之當事人及見證人俱為何偉新、李府緯及陳建州，並無原告，且可見服務費確認單所載之土地買賣服務費60萬元之債權人為訴外人陳建州，且買賣服務費60萬元僅約系爭房地買賣價金1%，亦與原證2委託銷售契約書所定之服務報酬為成交價3%不符，進而可認系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間，系爭居間報酬請求權之債權人為訴外人陳建州。

(二)原告請求李府緯給付60萬元居間報酬為有理由：

1. 系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間，系爭居間報酬請求權之債權人為訴外人陳建州，本院已認定如上，而依上開判決要旨及民法第565條之規定，陳建州已向何偉新與李府緯報告系爭房地之訂約機會，而後系爭房地亦發生李府緯以買賣為原因移轉登記予何偉新之結果，如上三、(一)、(二)、(五)、(六)所述，可見陳建州向何偉新與李府緯報告系爭房地之訂約機會已發生效果，陳建州與李府緯間亦將系爭房地之居間報酬約定為60萬元，陳建州即取得得向李府緯請求給付60萬元居間報酬之債權。李府緯固辯稱原證2委託銷售契約書對其並不生效力云云，然系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間，系爭居間報酬請求權之債權人為陳建州，原證2委託銷售契約書之當事人為原告與李府緯，本院已認定如上，則該委託銷售契約書是否對李府緯生效，即無涉系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間之認定，是李府緯此部分所辯並不足採；李府緯又辯稱系爭房地買賣於110年2月21日並未成立，之後陳建州亦未與李府緯、何偉新另訂契約，故訂金單及服務費確認單之契約已不存在，對李府緯自不生拘束效力云云，而依上開判決要旨及民法第565條之規定，陳建州已向何偉新與李府緯報告系爭房地之訂約機會，而後系爭房地亦發生李府緯以買賣為原因移轉登記予何偉新之結

01 果，即可請求居間人之報酬，故原證5服務費確認單所生之
02 契約關係自對李府緯生拘束效力，是李府緯此部分所辯解亦
03 不足採。

- 04 2. 陳建州已將上開居間報酬請求權之債權讓與原告，則原告取
05 得該60萬元居間報酬之債權，並於112年8月29日通知李府緯
06 上開債權讓與之情事，如上三、(七)所述，已生債權讓與之效
07 力，則原告請求李府緯給付60萬元居間報酬自有理由，應予
08 准許。

09 (三)原告請求何偉新給付52萬4,000元居間報酬為有理由：

- 10 1. 系爭居間契約存在於訴外人陳建州與被告間，系爭居間報酬
11 請求權之債權人為訴外人陳建州，本院已認定如上，而依上
12 開判決要旨及民法第565條、第566條之規定，陳建州已向何
13 偉新與李府緯報告系爭房地之訂約機會，而後系爭房地亦發
14 生李府緯以買賣為原因移轉登記予何偉新之結果，如上三、
15 (一)、(二)、(五)、(六)所述，可見陳建州向何偉新與李府緯報告系
16 爭房地之訂約機會已發生效果，陳建州即得向何偉新請求給
17 付居間報酬。何偉新辯稱其與原告間沒有契約關係存在，口
18 頭上也沒有說要付多少錢，因家裡反對，致其與李府緯第一
19 次交易並未達成，伊也自願放棄原來的訂金，後來伊與李府
20 緯所達成之交易與原告無關云云，然正因陳建州向何偉新與
21 李府緯報告系爭房地之訂約機會，致生系爭房地所有權移轉
22 之結果，進而使陳建州取得居間報酬請求權，陳建州再將其
23 對何偉新之上開居間報酬請求權之債權讓與原告，原告並於
24 112年8月29日通知何偉新上開債權讓與之情事，如上三、(七)
25 所述，已生債權讓與之效力，是原告取得其對何偉新之居間
26 報酬請求權，係本於債權讓與之法律關係，而非原告與何偉
27 新間之委任契約關係，縱何偉新所述為真，亦無礙於本院上
28 開認定，是何偉新此部分所辯並不足採。

- 29 2. 依陳建州證述，關於何偉新部分之居間報酬為系爭房地交易
30 價1%（本院卷第47頁），而系爭房地於110年9月22日交易
31 實價登錄為5,240萬元，如上三、(五)所述，則原告請求何偉

01 新給付52萬4,000元（5,240萬元×1％＝52萬4,000元）居間
02 報酬自有理由，應予准許。

03 六、綜上所述，原告依服務費確認單之約定、民法第565條、第5
04 66條居間契約以及債權讓與之法律關係，請求李府緯應給付
05 原告60萬元、被告何偉新應給付原告52萬4,000元，及均自1
06 12年8月30日起至清償日止，按年息5％計算之利息為有理由，
07 應予准許。又本件兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行
08 及免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金
09 額，予以准許。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

13 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
14 民事第一庭 法 官 陳建欽

15 以上正本證明與原本無異。

16 如對本判決不服，須於判決正本送達後20日之不變期間內，向本
17 庭提出上訴狀。（須按對造當事人之人數附繕本）

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
20 書記官 張春梅