

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2300號

原告 安舒有限公司

法定代理人 劉春沐

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 銓成工程塑料股份有限公司

法定代理人 李珮蓁

訴訟代理人 陳家彥律師

廖家瑜律師

被告 祥麒紡織有限公司

法定代理人 徐美鳳

訴訟代理人 張育銜律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國111年3月17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、原告主張：被告銓成工程塑料股份有限公司（下稱銓成公司）
有購置買廠房之需求，於民國109年4月間授權訴外人李謀洪
委請原告居間仲介，原告積極尋找賣家，後李謀洪因年事已
高，改由其子即訴外人李應麟代為處理廠房購買事宜。期間
因被告祥麒紡織有限公司（下稱祥麒公司）有意出售所有坐
落桃園市○○區○○段000○○000地號土地及其上同段17建號
即門牌桃園市○○區○○路00號廠房（下合稱系爭房地），
遂由負責人徐美鳳於110年3月9日簽訂物件開發訪談紀錄書
（下稱系爭訪談紀錄書），初步同意系爭房地出售價格為總

價新臺幣（下同）6,980萬元（底價為6,600萬元，超出部分則為仲介費用），原告隨即居間洽談被告間系爭房地買賣事宜。詎被告明知原告已實際提供專業仲介服務，更為雙方多次磋商，竟私下於110年4月29日就系爭房地以6,300萬元締結買賣契約，並已於110年6月25日辦理所有權移轉登記，然原告與被告間已分別成立居間契約，系爭房地買賣契約係因原告報告締約機會及媒介而成立，被告自應給付原告仲介報酬。參酌不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，原告得分別向被告銓成公司、被告祥麒公司收取成交價金6,300萬元之1%、2%，爰依民法第566條、第568條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告銓成公司應給付原告63萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告祥麒公司應給付原告126萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告銓成公司部分：伊就訴外人李謀洪、李應麟與原告間聯繫廠房買賣相關事宜皆不知情，且李謀洪、李應麟提出名片及工廠登記證交付原告之行為，無法推論渠等有對外代表被告銓成公司之權限，並不存在任何足以引起原告信賴之權利外觀而無表見代理之適用，伊自不負任何授權人責任。又訴外人即原告仲介人員葉佳宜提供予李謀洪或李應麟之廠房出售資訊，如坪數、每坪單價、坐落位置有無位在保護區內等皆非同一，顯然非專為伊購買廠房之需求而為報告，難認伊與原告間已達成居間合意，且伊就系爭房地出售之資訊，並非基於原告所告知，系爭房地買賣契約之成立非由原告完成媒介居間，原告自無居間報酬請求權可言。再者，原告雖與被告祥麒公司簽立系爭訪談紀錄書，然其性質充其量僅能認渠等間有達成專任買賣委託書之要約或要約引誘或預約，況依不動產經紀業管理條例相關規定，原告主張與伊及被告祥麒公司同時成立居間契

約，必須以雙方書面同意為前提，伊並未書面同意，且事後拒絕承認，雙方間居間契約自不生效力等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回，（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

（二）被告祥麒公司部分：伊並未委託原告銷售系爭房地，亦未就居間契約之報酬標準、收取方式等有所約定，雙方間無居間契約存在。又伊之負責人徐美鳳雖有在系爭訪談紀錄書上簽名，然此並非委託銷售契約書，僅為原告為尋覓委託銷售物件之機會而單方面製作之調查紀錄，內容係探詢伊所有系爭房地之相關資訊，且系爭訪談紀錄書中亦已明示僅係進行相關評估規劃，事後雙方並無簽立專任委託書，與居間契約有別。且系爭房地出售之過程均係由被告銓成公司自行與伊洽談買賣細節，雙方始締結買賣契約及完成所有權移轉登記，原告未曾向伊報告此買賣機會或媒介被告雙方等居間仲介行為，自無從請求給付居間報酬等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回，（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、系爭房地原為被告祥麒公司所有；被告祥麒公司負責人徐美鳳曾於110年3月9日在原告承辦人員葉佳宜所提出之系爭訪談紀錄書上簽名；被告銓成公司於110年4月29日向被告祥麒公司購買系爭房地，並於110年6月25日辦理所有權移轉登記，依照實價登錄資訊顯示系爭房地之交易總價為6,300萬元等情，有系爭訪談紀錄書、系爭房地登記第二類謄本、桃園市政府函附之不動產買賣成交案件實際資訊申報書、桃園市中壢地政事務所函附之買賣移轉登記申請案在卷可稽（見本院卷第7、15至25、55至88頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。而稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約

之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第566條、第568條第1項分別定有明文。依上開規定，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，至媒介居間，則係受契約當事人雙方委託，斡旋於當事人雙方之間，與報告居間僅向一方當事人報告訂約之機會者有所不同。是以，當事人締結居間契約固非要式行為，惟必當事人雙方就契約主體、報告居間或媒介居間等必要之點意思表示互相一致，始得謂居間契約已經成立。

（二）原告依居間契約之法律關係請求被告銓成公司給付63萬元，為無理由：

- 1.原告主張其與被告銓成公司就系爭房地存有居間契約之法律關係，無非係以李應麟與原告之承辦人員葉佳宜LINE對話紀錄（即原證2，見本院卷第9至13頁、被證1，見本院卷第143至183頁）、李應麟與中誠土地開發公司人員LINE對話紀錄（即被證2，見本院卷第185至197頁）為其主要論據。惟細譯前揭證據資料，至多僅可見原告承辦人員葉佳宜於110年3月2日至110年6月14日期間，及中誠土地開發公司人員於110年3月8日有傳送廠房物件等銷售資訊予李應麟，李應麟於對話過程中，未表明代理被告銓成公司之意，原告雖以李謀洪、李應麟與其洽談之過程中曾交付名片及工廠登記證（見本院卷第227、229頁），惟該名片只顯示李應麟之姓名，及被告銓成公司之全名、地址、電話、傳真等文字，至工廠登記證則僅記載被告銓成公司之廠名、廠址、產業類別等，均無從證明李謀洪或李應麟與被告銓成公司間之關係，而依原告所主張之情節，從頭到

01 尾均僅係由李謀洪或李應麟與其接洽，原告並未指明被告
02 銓成公司有何由具有為其締約權限之人（如公司負責人）
03 以自己之行為表示以代理權授與李謀洪或李應麟，抑或被
04 告銓成公司知李謀洪或李應麟有何向原告表示渠等具有代
05 表被告銓成公司締約之權限卻未為反對表示之情事，難認
06 被告銓成公司有何積極可徵之表見行為，無從令被告銓成
07 公司負表見代理之授權人責任；況且，葉佳宜於上開與李
08 應麟對話過程中，復無任何居間仲介之要約，即李應麟、
09 葉佳宜均無分別代被告銓成公司、原告成立居間契約之意
10 思，否則葉佳宜何以未主動告知應支付服務費之事？何以
11 未就收費之事與李應麟進行磋商？何以未表明為當事人雙
12 方斡旋之費用？足認原告與被告銓成公司就居間契約必要
13 之點顯未合致。

14 2. 依中誠土地開發公司人員與李應麟LINE對話紀錄（見本院
15 卷第185、187頁），該公司於110年3月8日下午2時8分傳
16 送傳送系爭房地之廠房銷售資料表予李應麟，其中內容記
17 載案名：觀音66鋼骨廠房、地址：觀音區光明路45號、總
18 價：7,200萬元（見本院卷第185、187頁），可知李應麟
19 於原告之承辦人員葉佳宜聯絡帶看系爭房地前，即已自中
20 誠土地開發公司得知系爭房地出售之訊息，於此之前，原
21 告並未將系爭房地具體資訊提供與被告銓成公司，此由葉
22 佳宜與李應麟LINE對話紀錄中（見本院卷第9、149至153
23 頁），葉佳宜迄110年3月9日上午9時54分始傳送「下
24 午1：30 觀音區光明路45號 我們直接約到現場囉！」訊
25 息內容及徐美鳳於110年3月9日始簽立系爭訪談紀錄書等
26 節即足佐之，足見被告銓成公司早於原告提供系爭房地資
27 訊前，已由其他管道得知系爭房地地址及價格等訊息，原
28 告與被告銓成公司間顯非報告居間。原告雖以其早於110
29 年3月7日即提供系爭房地之出售資訊予被告銓成公司，惟
30 自該日下午1時38分語音通話7分22秒之紀錄、李應麟於11
31 0年3月8日上午9時36分傳送「今天下午有空。可以去

觀音看看」之文字觀之，均無從認定雙方所指之出售標的即為系爭房地，尚不得據此即謂原告與被告銓成公司間之居間契約業已成立。

3.至原告主張其帶看系爭房地後，李應麟通知葉佳宜願以價金5,500萬元、自己整理為買受條件，原告已為被告銓成公司與被告祥麒公司進行磋商云云。惟查，居間人以契約因其報告或媒介成立而請求給付報酬，應以當事人雙方成立居間契約為前提，原告與被告銓成公司間並未成立居間契約，已如前述，葉佳宜縱曾向賣方即被告祥麒公司提及上開買受條件，然最終促成系爭房地買賣契約之簽訂，使被告銓成公司以價金6,300萬元條件買受系爭房地者並非原告，原告主張系爭房地買賣契約係因其之居間服務而簽訂，被告銓成公司應給付居間報酬，亦不足採。

(三)原告依居間契約之法律關係請求被告祥麒公司給付126萬元，為無理由：

1.原告主張其覓得被告祥麒公司有意出售系爭房地後，即由被告祥麒公司負責人徐美鳳簽立系爭訪談紀錄書，足證雙方間已成立居間契約云云。惟查，徐美鳳所簽署之系爭訪談紀錄書（本院卷第7頁），其名稱為「物件開發訪談紀錄書」，依其文義及內容所載，其簽署之目的當在物件資訊及需求概要之確認，係以確認物件資訊及需求概要為其最主要之功能，而非居間契約之確認，系爭訪談紀錄書得否作為原告與被告祥麒公司間居間契約之證明，已非無疑。

2.再細繹系爭訪談紀錄書下方方框內記載「…日後完成所有與本案相關之協議時，將另行簽訂專任買賣（租賃）委託書」，可知系爭訪談紀錄書簽訂之際，雙方間尚未成立居間契約，且系爭訪談紀錄書上並未蓋用被告祥麒公司之大小章，僅有負責人徐美鳳簽署姓名，被告祥麒公司已否認與原告間存在居間契約，且衡諸一般社會交易通念，公司對外為與他人締約之意思表示時，應由公司負責人以公司

01 名義為之，始生效力，原告既為專業從事不動產仲介之公
02 司，葉佳宜則係為其負責對外聯繫之專責人員，對於公司
03 對外締約時應由有代表權之人以公司名義行之，難諉為不
04 知，尚難以此逕認原告與被告祥麒公司間已成立居間契
05 約。

06 3.系爭訪談紀錄書僅在確認被告祥麒公司有意出售系爭房地
07 前運用規劃上之期望條件及需求，已如前述，該並無隻字
08 提及報酬標準、收取方式及居間契約期間等締結居間契約
09 之意旨，雙方間就居間契約之必要之點未達成合致；原告
10 雖主張曾就系爭房地有進行出售廣告訊息、試算土地增值
11 稅及與負責人徐美鳳聯繫等相關行為（見本院卷第113至1
12 23頁），然該等行為無從認定與被告銓成公司有關，自難
13 認被告間買賣契約成立，係因原告為被告祥麒公司提供居
14 間服務，原告以此主張被告祥麒公司應給付服務報酬，即
15 非有據。

16 （四）承上，原告與被告銓成公司、被告祥麒公司就居間契約必
17 要之點並未合致，原告所提證據均不足以證明兩造間存有
18 居間契約，原告與被告銓成公司、被告祥麒公司既均未成
19 立居間契約，有關不動產經紀業管理條例所規範經營仲介
20 業務者同時接受雙方委託之效力、原告是否有違反雙方代
21 理等事項，本院自無再予審究，附此敘明。

22 五、綜上所述，原告依民法第566條、第568條第1項規定，請
23 求被告銓成公司、被告祥麒公司給付如訴之聲明，均為無理
24 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
25 附麗，應併予駁回。

26 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
27 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 3 日

30 民事第二庭 法 官 呂如琦

31 正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
04 書記官 王志成