

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第332號

原告 何榮勳

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

被告 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，經臺灣苗栗地方法院裁定移送前來，本院於民國113年4月18日辯論終結，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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時基於居間及委任之法律關係，請求被告給付原告所仲介完成如附表所示土地之報酬（臺灣苗栗地方法院112年度重訴字第46號卷〈下稱苗院卷〉第13至17頁，本院卷第67頁）。嗣於本院審理中追加依不當得利之法律關係請求，並與前述居間、委任之法律關係請求本院擇一為有利之判決（本院卷第127至131、第197頁），被告雖表

01 示不同意訴之追加（本院卷第189至190頁、第197頁），但  
02 原告主張經其仲介後被告方與各地主交易如附表所示土地之  
03 基礎事實同一，認其訴之追加合於前揭規定，應予准許。

04 貳、實體方面

05 一、原告主張：

06 (一)被告於民國000年0月間有意開發苗栗縣○○市○○段000○  
07 地號土地（重測前為頭份段四小段759等地號），遂由被告  
08 之股東黃正園與原告洽談仲介事宜，委由原告代為居中仲介  
09 如附表所示土地（下稱系爭土地）之買賣事宜，並以每坪買  
10 賣價格新臺幣（下同）20萬元為基準，如原告仲介之買賣價  
11 格低於每坪20萬元時，差額部分即為原告仲介之報酬。原告  
12 遂於100年8月10日，將自己所有附表編號5、6、9至11之土  
13 地，以每坪18萬元出賣予被告，又分別仲介被告與附表編號  
14 1至4、7、8、12、13土地之所有人，以附表各該編號所示價  
15 格簽立土地買賣契約。原告仲介成功之面積至少達396.277  
16 坪，以每坪20萬元之基準計算，土地總價原為79,255,400  
17 元，被告實際支出之買賣價金為59,444,480元，二者之差額  
18 19,810,920元即為原告得請求之居間報酬。

19 (二)又被告得以買受系爭土地，乃因原告與宗親間之信任及影響  
20 力，被告事後竟拒絕給付報酬，係侵害原告因仲介系爭土地  
21 而本應歸屬於原告之報酬利益，致原告受有損害，應屬「非  
22 給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，被告復  
23 未能舉證證明其保有此利益之正當性，是原告亦得依不當得  
24 利之法律關係，請求被告給付系爭報酬。

25 (三)為此，爰依民法居間、委任、不當得利之法律關係，請求法  
26 院擇一為有利判決等語，並聲明：1.被告應給付原告19,81  
27 0,920元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
28 5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告為建設公司，從事購買土地興建房屋並銷售，於100年  
31 間，原告欲出售其所有附表編號5、6、9至11之土地，並經

01 由訴外人翁千惠引介而與被告接洽，經被告評估後，認可於  
02 該地區投資興建大樓住宅，考量整體建築需求及土地規劃，  
03 土地面積至少需500坪以上，且土地臨路面寬亦須超過25公  
04 尺，除原告自身所有之土地外，周遭土地多為原告之親戚所  
05 有，原告即表示可為被告進行土地之整合開發，引介土地所  
06 有權人出賣土地給被告，並應允整合開發土地面積在500坪  
07 以上，臨路面寬為25公尺以上，及拆除地上物等條件（下稱  
08 整合條件），被告則允諾若原告達成上開整合條件後，將給  
09 付原告土地整合開發之報酬。嗣被告購入系爭土地，其中有  
10 屬原告自己所有之土地，該部分交易應與居間或委任無涉而  
11 無所謂給付報酬可言，其餘土地部分，因系爭土地整體面積  
12 僅有397.56坪，面臨信義路之土地面寬僅約11公尺，其上仍  
13 有苗栗縣○○市○○段000○○000○號建物未拆除，是原告所  
14 允諾之整合條件無一完成，原告請求被告給付報酬，即屬無  
15 據。

16 (二)又整合土地開發涉及大宗土地買賣，仲介報酬金額通常相當  
17 可觀，相關條件必會經過多次磋商，並形諸文字以確保相關  
18 之權利義務，始符合業界之交易習慣與社會常情。然本件土  
19 地整合開發案，兩造並未簽訂任何書面契約，則兩造是否就  
20 本件土地整合開發案相關條件達成合意，應由原告負舉證責  
21 任。況原告於另案（臺灣高等法院臺中分院112年度重上字  
22 第27號）始終否認兩造曾就系爭土地之開發整合達成合意，  
23 更主張兩造間無委任關係存在，則原告於本案主張委任之法  
24 律關係，請求被告給付系爭報酬，顯與原告另案之主張有所  
25 矛盾，違反既判力。

26 (三)原告雖依不當得利之法律關係，請求被告給付系爭報酬，然  
27 原告於未完成整合條件前，實難認原告有何權益遭受侵害，  
28 被告既無給付居間或委任報酬予原告之義務，則被告對原告  
29 自無受有給付相當於居間報酬之不當得利等語資為抗辯。

30 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回；2.如受不利判  
31 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 01 三、本院之判斷

02 (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  
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又稱委任者，謂當事  
04 人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民  
05 法第565條、第528條分別定有明文。再按當事人互相表示意  
06 思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對  
07 於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經意思表示  
08 者，推定其契約為成立，此為民法第153條第1項、第2項前  
09 段所明定，依該條規定反面解釋，須當事人於締約時就契約  
10 必要之點意思表示一致，就已經提出且未撤回之非必要之  
11 點，亦須達成合意，無相反之意思表示，契約始克成立。而  
12 依民事訴訟法第277條規定，當事人主張有利於己之事實  
13 者，就其事實有舉證之責任，是本件主張居間或委任報酬請  
14 求權存在之原告，應先舉證證明兩造間有如其所述內容之居  
15 間或委任契約成立，被告有為給付報酬之義務。若原告不能  
16 先舉證以證實自己主張之事實為真，則被告就其抗辯事實即  
17 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，原告之請求仍無從允  
18 准。

19 (二)原告主張兩造間存有居間或委任契約，契約內容為原告居間  
20 仲介系爭土地之買賣，當被告以每坪低於20萬元之價格購入  
21 時，差額部分即為被告應給付與原告仲介之報酬（以下稱不  
22 附任何條件為內容之契約）等情，為被告否認，並以：兩造  
23 當時洽談所要求整合之土地面積至少需500坪以上，且土地  
24 臨路面寬亦須超過25公尺，但本件整合條件並未達成，兩造  
25 意思不一致，自不得請求報酬等語置辯。兩造對於契約完整  
26 內容及報酬給付各執一詞，是應審究兩造間就成立系爭契約  
27 之意思表示是否一致，並應由原告先就兩造間確已成立如其  
28 所述不附任何條件為內容之居間或委任契約之事實負舉證之  
29 責。經查：

30 1.原告主張之前開事實，雖提出其與被告間之土地買賣契約書  
31 （苗院卷第19至21頁）、系爭土地登記謄本（本院卷第137

01 至168頁、第169至)為證，但此僅能證明原告於100年8月10  
02 日將其所有附表編號5、6、9至11之土地出賣予被告，以及  
03 被告陸續購得附表編號1至4、7、8、12、13土地，部分借名  
04 登記在廖萬全名下之事實，被告不爭執上情，惟原告出售自  
05 己名下所有之土地，係處理自己之事務，非受託處理他人事  
06 務或為訂約機會之報告或媒介締約，原告此部分請求被告給  
07 付居間或委任報酬，應屬無據。又該原告與被告間之土地買  
08 賣契約書中並無提及原告為被告仲介其他土地及報酬給付時  
09 期、計算方式等情，原告亦稱雙方就土地仲介僅有口頭約定  
10 而無書面等語，是無從憑原告自有土地之買賣及被告購入系  
11 爭土地之事實，推論原告所主張前述不附任何條件為內容之  
12 契約係兩造間最終達成合意之完整契約內容。

13 2.再查，被告曾以原告未完成系爭土地整合，使被告投入資金  
14 後卻無法開發，而對原告另案起訴請求損害賠償，經臺灣苗  
15 栗地方法院以111年度重訴字第33號以被告（即該案原告）  
16 未能舉證證明兩造間就系爭開發條件成立委任契約之意思表  
17 示合致，故認請求無理由而判決駁回，上訴後，經臺灣高等  
18 法院臺中分院112年度重上字第27號駁回上訴而確定，經本  
19 院調取上開案卷查閱無誤。證人翁千惠（即居中引介何榮勳  
20 與聖俯建設股份有限公司交易之人）於該案第二審時證稱：  
21 「（問：第一次現場當時談論什麼？）被上訴人（即何榮  
22 勳）稱他可以整合土地。當時也有談到整合條件500坪土  
23 地，面寬25米，地上物要排除等。因為地上還有蠻多房  
24 子」、「（問：當時有無談到被上訴人整合土地的對價？他  
25 可以得到多少報酬？）由被上訴人去整合，然後建設公司以  
26 一坪20萬元購買。被上訴人賺取中間差價。亦即如果有人一  
27 坪低於20萬元出售，被上訴人就可以賺取中間的差價。」等  
28 語（見臺灣高等法院臺中分院112年度重上字第27號卷第82  
29 至83頁）。另本件原告也曾對被告公司當時負責本案之股東  
30 黃正園提出刑事詐欺告訴，經臺灣苗栗地方檢察署109年度  
31 偵字第4118號案偵查終結為不起訴處分，亦經本院調取該偵

查卷查閱，並有不起訴處分書在卷可參（苗院卷第27至31頁）。於該案偵查中，證人葛世祥於檢察事務官詢問時證稱：其為公司負責處理本件土地之林世剛之助理，知悉此事。何榮勳當時將他的土地賣給聖俯公司，第一次是由黃正園接洽，當時雙方還協議由何榮勳整合收購周遭其他土地，約定最少要有450至500坪，以每坪20萬元之代價（含建築師費用、容積移轉費用）讓何榮勳去整合，土地面寬需25米。最後沒有完成，因為沒有收購到500坪，面寬也不到25米，土地上還有2棟建物，至今無法利用該土地等語（臺灣苗栗地方檢察署109年度偵字第4118號地8頁正、反面）。是由上開二位證人證述可知，兩造洽談過程中，確實曾提及整合之土地面積須達一定坪數、臨路面寬須達一定長度，佐以被告為建設公司，從事住宅及大樓開發、不動產買賣等業，有其公司登記表上所載所營事業可稽（苗院卷第51頁），面積過於零碎狹小、對外聯絡交通不便之土地，不利整體開發興建、銷售，故被告稱當時要求整合之土地面積須達一定坪數、臨路面寬須達一定長度等節，並非無據，該等開發條件乃於締約之際已經提出協商討論者，經前案審認意思表示未合致，但既無撤回或已協議不納入此項開發條件，兩造間就系爭契約必要之點及已經表示之非必要之點是否已達成意思合致，即非無疑。

3. 綜上所述，原告未能舉證證明兩造間就其所主張不附任何條件為內容之居間或委任契約意思合致，是原告依該等契約關係請求被告給付居間或委任報酬，即無理由。

(三) 原告復以被告事後拒絕給付報酬，係侵害原告因仲介系爭土地而本應歸屬於原告之報酬利益，致原告受有損害，應屬「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，依不當得利之法律關係，請求被告給付系爭報酬云云。惟所謂「給付型不當得利」與「非給付型不當得利」之區別在於前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為或法律規定所成立之不當得利，

而本件原告所稱之報酬利益係來自於其仲介系爭土地之給付行為而來，是原告主張屬「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，並無可採。原告主張不當得利請求權存在，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，況提供勞務之原因多端，不能徒以前述認定非屬居間或委任關係，或藉由爭辯他造所為抗辯有何瑕疵，即反面推論原告主張可採。原告復未提出其他積極事證盡其舉證之責任，則其依不當得利之法律關係而為請求，亦認無理由。

四、綜上，原告依居間、委任及不當得利之法律關係請求被告給付19,810,920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，均無理由，應予駁回，假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、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 23 日  
民事第一庭 法 官 許曉微

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 24 日  
書記官 郭力瑜

附表：原告主張仲介交易之土地（貨幣單位：新臺幣）

| 編號 | 土地標示                     | 總面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 原所有權人                | 單價<br>(元/坪) | 總價         | 備註                                                                        |
|----|--------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 苗栗縣○○市<br>○○段000地號<br>土地 | 38.03                    | 何興生                  | 18萬元/坪      | 2,069,100元 | 1、重測前地號：苗栗縣○○段<br>○○段000地號<br>2、100年曾全部登記為原告所有。110年7月全部移轉予被告<br>借名登記之廖萬全。 |
| 2  | 苗栗縣○○市<br>○○段000地號<br>土地 | 63.44                    | 何興生、<br>何榮欽、<br>何榮鉅、 | 18萬元/坪      | 3,484,440元 | 1、重測前地號：苗栗縣○○段<br>○○段000地號                                                |

(續上頁)

01

|    |                  |        |                             |            |             |                                                                      |
|----|------------------|--------|-----------------------------|------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|
|    |                  |        | 何榮芳                         |            |             | 2、100年曾1/3登記為原告所有。110年7月移轉該1/3予被告借名登記之廖萬全。                           |
| 3  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 105.8  | 張石松、張芳雄                     | 135,000元/坪 | 4,287,870元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 4  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 52.87  | 林彭鳳英                        | 14萬元/坪     | 2,244,620元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 5  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 19.68  | 何榮勳                         | 18萬元/坪     | 1,089,000元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 6  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 48.55  | 何榮勳                         | 18萬元/坪     | 2,668,140元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 7  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 220.14 | 何興生、何榮欽、何榮錠、何榮芳             | 18萬元/坪     | 11,979,000元 | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號<br>2、100年曾1/3登記為原告所有。110年7月移轉該1/3予被告借名登記之廖萬全。 |
| 8  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 262.11 | 徐慈祥、徐孝祥、徐信祥、徐雲騰、徐雲鶚、徐雲鵬、徐雲鵠 | 135,000元/坪 | 10,495,305元 | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 9  | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 33.39  | 何榮勳                         | 18萬元/坪     | 1,851,300元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 10 | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 1.39   | 何榮勳                         | 18萬元/坪     | 108,900元    | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段00000地號                                             |
| 11 | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 4.35   | 何榮勳                         | 18萬元/坪     | 217,800元    | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 12 | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 256.3  | 徐慈祥、徐孝祥、徐信祥、徐雲騰、徐雲鶚、徐雲鵬、徐雲鵠 | 135,000元/坪 | 10,413,900元 | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |
| 13 | 苗栗縣○○市○○段000地號土地 | 207.7  | 徐慈祥、徐孝祥、徐信祥、徐雲騰、徐雲鶚、徐雲鵬、徐雲鵠 | 135,000元/坪 | 8,535,105元  | 1、重測前地號：苗栗縣○○段○○段000地號                                               |

