

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第406號

原告 何睿彥
訴訟代理人 許永昌律師
被告 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳榕鳳

被告 危挺山

共同

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 葉冠矜律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國114年1月6日辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號定意旨參照）。又按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行，並可避免裁判兩

01 歧，兼收訴訟經濟之效，非法所禁止（最高法院98年度台上
02 字第1486號民事判決意旨參照）。經查，原告起訴原以被告
03 吉富不動產仲介經紀有限公司（下稱被告吉富公司）為被告，
04 主張被告吉富公司應給付居間或承攬或委任之報酬，其訴之
05 聲明第1項為「被告應給付原告新臺幣（下同）1180萬5264
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%
07 計算之利息。」，有民事起訴狀在卷可參（見本院卷一第7至
08 8頁）；嗣於民國113年3月18日具狀追加被告危挺山為先位被
09 告，訴之聲明第1項則變更為「先位：被告危挺山應給付原
10 告1180萬5264元，及自民事準備（二）暨訴之追加聲請狀繕本
11 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備
12 位：被告吉富公司應給付原告1180萬5264元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。」，
14 民事準備（二）暨訴之追加聲請狀附卷為憑（見本院卷一第281
15 至282頁），亦係請求被告給付居間或承攬或委任之報酬。經
16 核原告所為前揭追加之訴，其基礎事實同一，與原訴間具有
17 共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在
18 相當程度範圍內具有一體性；且先、備位被告之主張在實質
19 上、經濟上具有同一性，又原告係將追加之被告危挺山列為
20 先位被告，對於起訴時即應訴之被告吉富公司或追加之被告
21 危挺山之防禦均不生訴訟不安定之情，揆諸前揭說明，原告
22 以主觀預備合併為訴之追加，合於前開規定，應予准許。

23 貳、實體部分

24 一、原告主張：

25 (一)伊前於被告吉富公司（即有巢氏房屋內壠環中加盟店）擔任房
26 仲，被告危挺山則為當時被告吉富公司之負責人。109年2、
27 3月間，被告危挺山擬向桃園市八德區龍友段、新霄裡段共
28 計19筆土地（下稱系爭土地）所有權人購買土地後加以規劃、
29 整合後，再出售獲取利益（下稱系爭整合案），而系爭土地共
30 有人多達66人，故系爭整合案需先購入系爭土地少數持分，
31 取得共有人之優先承買權。且系爭整合案需要出資人投資資

01 金以購入系爭土地，故被告危挺山與伊約定如伊尋得投資人
02 參與系爭整合案之投資，即可獲取報酬，伊因而覓得訴外人
03 葉鎔綾、鄭馮美蓮參與系爭整合案之投資，被告危挺山配偶
04 陳榕鳳(即被告吉富公司現任法定代理人)亦加入投資人，葉
05 鎔綾、鄭馮美蓮、陳榕鳳則於109年8月與被告吉富公司簽訂
06 八德土地投資合夥契約書(下稱系爭合夥契約書)，由被告吉
07 富公司擔任系爭整合案操盤手，負責辦理土地過戶之一切代
08 書業務及分割分筆銷售事宜。

09 (二)為就系爭整合案先行插旗，故於109年4月間先取得系爭土地
10 之一部份，亦即先由系爭土地其中一位地主李衍進將其所有
11 之系爭土地持分之一部分「贈與」給系爭整合案之投資人，
12 以規避其餘共有人之優先承買權，李衍進再將所持有系爭土
13 地之剩餘持分(除748地號土地持分為810分之2外，其餘土地
14 持分均為675分之2)以400萬元「出賣」移轉給已取得共有人
15 優先承買權之系爭整合案投資人。而系爭整合案投資人之一
16 即陳榕鳳亦於109年9月將其投資權利讓與包含原告、訴外人
17 彭成智共計9人，並簽訂股權轉讓協議之投資合夥契約書(下
18 稱系爭股權轉讓協議)，以求符合土地法第34條之1「共有人
19 過半數」之規定。

20 (三)系爭整合案之「第一階段買賣」，係指系爭土地所有權人出
21 售土地給投資人，賣方即土地所有權人須依成交金額支付
22 4%佣金，買方即投資人則須支付2%佣金，此筆共計6%之
23 佣金由開發(即賣方)、銷售(即買方)之業務員均分2分之1，
24 伊為銷售(即買方)之業務員，且覓得2位投資人，故伊就銷
25 售(即買方)業務員佣金可獲3分之2。如報酬在300萬元以
26 內，伊可分配55%，其餘45%由被告吉富公司抽佣；報酬在
27 300萬元至500萬元，伊可分配65%，其餘45%由被告吉富公
28 司抽佣；報酬在500萬元以上，伊可分配70%，其餘30%由
29 被告吉富公司抽佣。另系爭整合案之「第二階段買賣」，係
30 指投資人買入土地經被告吉富公司規劃、整合後再出售，賣
31 方即投資人須依成交金額支付4%佣金，買方則支付2%佣

01 金，佣金分配方式亦如第一階段買賣佣金之分配方式。

02 (四)系爭土地之龍友段3、6-4地號土地及新霄裡段743、744-2、
03 741、749、600-2地號等共7筆土地業經投資人購入，且其中
04 龍友段3、6-4地號及新霄裡600-2、749地號共4筆土地亦經
05 被告吉富公司規劃、整合後予以銷售結案。而龍友段3、6-4
06 地號土地及新霄裡段743、744-2、741、749、600-2地號等
07 共7筆土地之「第一階段買賣」成交金額為4億6797萬5864
08 元，故6%佣金為2807萬8552元，則伊就此部分未經抽佣之
09 報酬應為935萬9517元；其中龍友段3、6-4地號及新霄裡600
10 -2、749地號共4筆土地「第二階段買賣」成交金額為4億145
11 4萬4300元，6%佣金為2487萬2580元，則伊就此部分未經抽
12 佣之報酬為829萬860元；是伊就上開部分未經被告吉富公司
13 抽佣之報酬應共計1765萬377元，抽佣後之報酬則為1180萬5
14 264元。

15 (五)故系爭整合案「第一階段買賣」買進7筆土地，「第二階段
16 買賣」亦已售出4筆土地，剩餘3筆土地亦已於113年3月由訴
17 外人吉富開發建設有限公司買受。而上述7筆土地售出價6億
18 7753萬8988元扣除進場價4億6797萬6080元、總獲利1億5535
19 萬9788元(3位投資人各獲利約5100餘萬元)，被告危挺山已
20 與投資人葉鎔綾、鄭馮美蓮進行結算，並各已交付3952萬30
21 83元，可見無須整體土地賣出使得結案並請求分配佣金報
22 酬。如認兩造契約關係成立於伊與被告危挺山之間，即應由
23 被告危挺山給付報酬；若係認兩造契約關係成立於伊與被告
24 吉富公司，則應由被告吉富公司給付報酬；但被告危挺山及
25 被告吉富公司均拒絕給付。

26 (六)爰依民法第565、568條第1項、第490條第1項、第505條等規
27 定提起本訴，請求鈞院擇一有利原告而為判決。並為先位聲
28 明：(一)被告危挺山應給付原告1180萬5264元，及自民事準
29 備(二)暨訴之追加聲請狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
30 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。備位
31 聲明：(一)被告吉富公司應給付原告1180萬5264元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利
02 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則均以：

04 (一)原告為個人房屋仲介，是以個案合作之方式與被告吉富公司
05 共同承辦，須於特定不動產買賣個案成交、向買賣雙方收取
06 仲介服務費，並為結算結案後，才會依個案之不動產成交金
07 額、服務費總額、參與人員、各該人員實質貢獻度、個案特
08 別約定等因素，進行仲介服務費用之分配。既然雙方係就個
09 案進行合作，且開發、銷售兩大部分內部會就參與仲介人員
10 貢獻度等因素討論分配比例，可知個案服務費用之數額並非
11 固定，具事後分配性質，亦無從事前議之。又本件為大型開
12 發案，與一般不動產交易案件型態不同，原告以一般不動產
13 交易案件之分派報酬型態而為請求，已無所據；且原告所提
14 出其認與系爭整合案相關之成交報告單，亦無原告所主張應
15 受報酬3分之2比例分派之記載，是原告主張其應獲分派之報
16 酬應無理由。況系爭整合案迄今尚未結案，被告吉富公司亦
17 無從分派服務費，原告主張應可獲得1180萬5264元之服務費
18 用，僅為原告主觀願望。

19 (二)被告亦否認葉鎔綾、鄭馮美蓮均係原告覓得而參與系爭整合
20 案，則原告依居間之法律關係請求被告給付並無理由；另原
21 告亦未說明兩造成立承攬或委任契約關係，所應完成之內容
22 為何，葉鎔綾、鄭馮美蓮亦證稱關於系爭整合案之相關事宜
23 係由被告吉富公司或被告危挺山執行，故原告依承攬或委任
24 之法律關係請求被告給付亦無理由。故縱然葉鎔綾、鄭馮美
25 蓮已給付服務費用給被告吉富公司，因原告未說明與被告之
26 法律關係及契約內容為何，且未證明兩造相關報酬分派比例
27 為何，原告應不得請求被告給付等語以資抗辯。並聲明：

28 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
29 願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告就系爭整合案係與被告吉富公司成立承攬契約關係。

01 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
02 他方俟工作完成，給付報酬之契約。稱居間者，謂當事人約
03 定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付
04 報酬之契約。稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理
05 事務，他方允為處理之契約。民法第490條第1項、第565
06 條、第528條分別定有明文。次按民法第490條第1項規定，
07 承攬契約之承攬人，倘未完成承攬之工作，即無報酬請求
08 權。此與委任契約之受任人，於受委託事務處理完畢，不論
09 有無結果，均得請求報酬之情形不同(最高法院98年度台上
10 字第504號民事判決意旨參照)。是如所成立者為承攬或委任
11 契約，須完成一定之工作，如僅須報告訂約之機會或為訂約
12 之媒介，則屬居間契約；又須工作有結果始能請求報酬者，
13 應屬承攬契約而非委任契約。

14 2.被告吉富公司並不否認與原告有個案合作之關係，且原告得
15 依不動產成交之結果請求分派仲介報酬。另參以證人李曜任
16 於本院審理時證稱：伊之前和原告都有在被告吉富公司擔任
17 業務仲介，伊和原告都是依照業績分派報酬，沒有固定薪
18 資，成交的仲介費原則上55%是給業務，45%給公司等語
19 (見本院卷二第115至117頁)；證人李苓語於本院審理時證
20 稱：伊原本和原告在另一家公司是同事，原告先到被告吉富
21 公司上班，後來也介紹伊進來工作，伊在被告吉富公司並無
22 固定薪資，都是依照成交的業績計算再核撥報酬，業務仲介
23 可拿到總業績的55%，原告的計酬方式應該也是一樣等語
24 (見本院卷二第124至125頁)；證人簡木川於本院審理時證
25 稱：伊和原告原本就認識，後來伊和原告都有在被告吉富公
26 司工作，在被告吉富公司都是依照仲介居間的結果去領佣
27 金，仲介跟被告吉富公司的分配佣金比例是55%、45%，但
28 主管的分配比例會比較高等語(見本院卷二第130至131
29 頁)；上開證人均證稱原告確實為被告吉富公司之業務仲
30 介，且得依業績請求被告吉富公司分派報酬，堪認原告得就
31 其所參與仲介之不動產成交之業績請求被告吉富公司給付報

01 酬。本件原告既係主張有參與之系爭整合案請求給付仲介服
02 務費之報酬，且自認對造得就其報酬進行抽佣，與前開證人
03 所述與被告吉富公司有依一定比例分配報酬乙節相符，則原
04 告所述計算報酬之方式，其結算請求之對象應為被告吉富公
05 司，如無其他證據佐證，本難認其請求報酬之對象會是被告
06 危挺山，先予敘明。

07 3.再者，證人李曜任證稱：伊知道有系爭整合案，賣方即開發
08 部分主要是田樹為，銷售即買方部分有原告，伊知道系爭整
09 合案是要進行土地整合，土地、人數眾多，要整合後再賣給
10 買方，伊知道獲利很多等語(見本院卷二第117至118頁)；證
11 人李苓語證稱：伊有聽過系爭整合案，伊有看過買方，是原
12 告帶客戶到辦公室，伊有聽原告提起，且主管簡木川也有參
13 與等語(見本院卷二第126至127頁)；證人簡木川亦證稱：伊
14 知道系爭整合案，伊和田樹為是開發，原告和危挺山是銷
15 售，伊和田樹為去開發這塊土地，原告和危挺山說有買方可
16 進行購買，我們就去整合該家族土地，仲介可領到仲介服務
17 費，投資者就是賺買進投資轉賣後的差價…客戶服務費要進
18 到公司，公司才會分派獎金給業務等語(見本院卷二第131至
19 132、136頁)；則上開證人均證稱原告確實有參與系爭整合
20 案，而亦有參與系爭整合案之證人簡木川並證稱其等在系爭
21 整合案分別是開發和銷售之仲介，可以獲得仲介服務費，且
22 須由公司分派，益證原告得就系爭整合案應係向被告吉富公
23 司請求仲介服務費之報酬，而非向被告危挺山請求給付。

24 4.此外，依原告主張其媒介葉鎔綾、鄭馮美蓮與被告吉富公司
25 或被告危挺山簽訂系爭合夥契約書，但其亦主張因系爭整合
26 案有「第一階段買賣」、「第二階段買賣」，並以此買賣結
27 果結算利潤及可分配之報酬，顯見即便原告確實有媒介葉鎔
28 綾、鄭馮美蓮與被告吉富公司簽訂系爭合夥契約書，仍須待
29 系爭整合案之結算才能決定可分派之報酬，絕非僅須媒介即
30 可請求給付報酬。並參以證人簡木川證稱：伊和原告、田樹
31 為、危挺山做業務執行，系爭整合案是要去開發整合系爭土

01 地，地主總共有100多人，要去整合整個家族的土地，我們
02 會先請投資者購買持分成為土地共有人，再逐一各個地主去
03 收購完成仲介開發…土地整合開發案跟一般房屋買賣不一
04 樣，買賣房子比較單純，但土地開發還要整合、整地、拆遷
05 補償費、廢棄物清運還有其他費用，而服務費還要扣除上開
06 費用才是給仲介的等語(見本院卷二第132、136頁)，益顯參
07 與系爭整合案之仲介並非單純報告訂約之機會或為訂約之媒
08 介，還要負責系爭整合案在完成原告所謂「第一階段買
09 賣」、「第二階段買賣」階段會涉及的整地、拆遷補償、廢
10 棄物清運等等工作；並徵以證人李曜任、李苓語、簡木川前
11 均證述須以仲介業績計算報酬，可證須完成一定之工作始得
12 請求給付報酬，故認原告與被告吉富公司就系爭整合案所成
13 立者應為承攬契約關係。

14 (二)原告請求被告吉富公司給付系爭整合案之仲介服務費報酬，
15 並無理由。

16 1.按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成
17 時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應
18 於每部分交付時，給付該部分之報酬。民法第505條第1、2
19 項定有明文。經查，依前開證人李曜任、李苓語、簡木川所
20 述，被告吉富公司分派仲介報酬須以成交業績計算(見事實
21 及理由欄貳、三、(一)、2.)，顯見被告吉富公司須待工作完
22 成始給付分派報酬。

23 2.證人李曜任證稱：每次成交要寫成交報告單，並以此為依據
24 在結案的隔月5號、現在改成隔月1號發報酬給業務…在伊的
25 認知裡，就是買方拿到完整產權、賣方拿到合約金額，然後
26 等服務費進來公司，才有錢可以分派報酬，…伊參與過的土
27 地整合案也是在服務費進來公司後才進行分配等語(見本院
28 卷二第116至117、122、123頁)；證人李苓語證稱：買賣雙
29 方簽約前會請其填寫服務費確認單，結案後就可以領取獎
30 金，如果買賣雙方沒有實際給付服務費給公司，公司就不會
31 分派報酬給業務等語(見本院卷二第129頁)；可見被告吉富

01 公司就不動產買賣或土地整合案件，亦須待買賣雙方都獲得
02 其權利以結案，客戶並給付被告吉富公司服務費後，才會進
03 行分派仲介服務費之報酬給旗下仲介業務。

04 3.而證人即系爭整合案投資者鄭馮美蓮於本院審理時證稱：系
05 爭整合案尚未結束，系爭整合案的系爭投資合約書記載要整
06 合的19筆土地有分建地和農地，建地還沒有結案，有買到再
07 賣出，但是再賣出的錢還沒有拿到，農地的部分已經有拿到
08 錢，已經結案了等語(見本院卷一第349至350頁)；證人即系
09 爭整合案投資者葉鎔綾於本院審理時則證稱：系爭整合案並
10 沒有完全結算，還有一部份的錢還沒給，系爭整合案所簽訂
11 之系爭合夥契約書共有19筆土地，被告危挺山有給了一張結
12 算表，承諾要給投資人的款項，結算表只有8筆土地，但伊
13 不清楚實際買進賣出的土地，因為都是被告危挺山負責，結
14 算表有記載買進、賣出的價格及獲利的金額等語(見本院卷
15 一第353至354頁)。另參與系爭整合案之證人簡木川亦證
16 稱：系爭整合案還沒結案，因為目前還有部分土地被占有，
17 還要溝通協調占有部分進行拆屋還地等語(見本院卷二第133
18 頁)。是系爭整合案無論係投資人證人鄭馮美蓮、葉鎔綾或
19 仲介方之證人簡木川均證稱系爭整合案尚未結案。另參諸證
20 人葉鎔綾、鄭馮美蓮與被告吉富公司所簽訂之系爭合夥契約
21 書(見本院卷一第67至95頁)，已載明系爭土地為19筆土地，
22 原告亦主張僅有就部分土地請求，益證系爭整合案尚未完全
23 結案無誤。則原告請求給付系爭整合案之報酬，本屬無據。

24 4.又原告主張系爭整合案已就其中部分土地進行結算，並分派
25 獲利給投資人，且先前也有給付部分報酬給參與之仲介，故
26 就已結案之部分土地，應得請求給付報酬云云。經查：

27 (1)證人葉鎔綾於作證時曾提出結算表1紙(見本院卷一第365
28 頁)，原告另提出經被告危挺山簽名確認並交付證人葉鎔綾
29 之利潤簽收表1紙(見本院卷二第285頁)；而參照前開證人葉
30 鎔綾之利潤簽收表，證人葉鎔綾就龍友段3、6-4地號土地及
31 新霄裡段743、744-2、741、749、600-2地號等共7筆土地，

01 已獲派利潤共計3952萬3083元，被告危挺山並在「尚欠利潤
02 新台幣12,263,402元整」處簽名，堪認投資人葉鎔綾確實有
03 部分土地獲分派利潤，但亦有利潤尚未獲給付；然依前開文
04 件，僅能代表系爭整合案之投資人已獲部分利潤分派，但此
05 係投資人基於系爭合夥契約書所受之給付，與本件原告是否
06 得就系爭整合案之仲介承攬報酬先為部分請求，本無關連。

07 (2)另原告提出之LINE群組對話中，被告危挺山雖曾多次提到
08 「結案」(見本院卷一第227、228、236、239、247、248、2
09 49、262頁)，但該LINE群組名稱為「龍岡投資」(見本院卷
10 一第193頁)，且投資人葉鎔綾、鄭馮美蓮均在群組內，故傳
11 達訊息主要亦係在向投資人報告進度，依前開所述，對於投
12 資人所稱之結案、分派利潤等等，均係立基於系爭合夥契約
13 書，並不能與身為房仲之原告請求被告吉富公司給付仲介福
14 付費報酬之契約關係相提並論。

15 (3)又證人鄭馮美蓮、葉鎔綾均證稱：不清楚被告危挺山獲利部
16 分內部要如何分配等語(見本院卷一第350、354頁)。而證人
17 簡木川則證稱：系爭整合案還沒結案，也完全沒有分配利益
18 給參與之仲介，要等到整個完成結案才分配等語(見本院卷
19 二第133頁)。是證人葉鎔綾、鄭馮美蓮均無從證明系爭整合
20 案之仲介亦得先行領取仲介服務費之報酬，證人簡木川更明
21 確表示因系爭整合案並未結案，所以參與之仲介而未能獲派
22 仲介服務費之報酬。另參以被告危挺山曾於私下對原告配偶
23 葉芮綺表示「賣土地就是一筆一筆賣出去啊，服務費、我從
24 來沒有談過服務費是一筆一筆結，我什麼時候講過這句
25 話？」、「服務費是共生關係呀」、「做個案一筆一筆結是
26 對金主買賣的投資行為一筆一筆結，從來沒有坐下來說，服
27 務費怎麼給我們從來沒有談過這件事」、「我平常每一家公
28 司、每個案子結了，才有分服務費，沒有問題的才會分服務
29 費」，有譯文附卷為憑(見本院卷二第73頁)；是被告吉富公
30 司當時法定代理人被告危挺山私下也表示未曾約定仲介服務
31 費要每筆土地各自給付。從而，本件確實無從僅以系爭整合

01 案投資者已受部分利潤分派，即認原告即得系爭整合案結案
02 前請求被告吉富公司給付部分報酬。

03 (4)另原告雖主張系爭整合案先前已就系爭土地共有人李衍進出
04 售持分給投資者部分，先行分派仲介之承攬報酬，故系爭整
05 合案之仲介承攬報酬確實可就部分結案者先行請求給付云
06 云，並提出成交報告單1紙附卷為證(見本院卷一第63頁)。

07 然查：

08 ①依原告起訴意旨可知，取得共有人之持分係就系爭整合案先
09 行插旗；而被告吉富公司與葉鎔綾、鄭馮美蓮簽訂系爭合夥
10 契約書係在109年8月4日，有系爭合夥契約書在卷可憑(見本
11 院卷一第71頁)；惟原告表示取得李衍進之系爭土地持份係
12 在109年4月間，且依照原告所提出之贈與契約書、買賣契約
13 書(見本院卷一第177至187頁)，可知李衍進先贈與系爭土地
14 之部分持份之日期應為109年4月6日，顯然投資人取得李衍
15 進之系爭土地持分應係在被告吉富公司與葉鎔綾、鄭馮美蓮
16 簽訂系爭合夥契約書之前，本難認為系爭整合案之契約內
17 容。

18 ②又原告所提出之贈與契約書、買賣契約書，受贈人、買受人
19 為葉鎔綾、鄭世憲，有贈與契約書、買賣契約書附卷可稽
20 (見本院卷一第177至187頁)；另原告主張係為分配李衍進系
21 爭土地持分買賣之成交報告單，買受人為彭成智，有成交報
22 告單在卷可證(見本院卷一第63頁)，經證人簡木川確認上開
23 成交報告單是剛開始購入持分的第一筆土地(見本院卷二第1
24 38至139頁)；則取得李衍進系爭土地持分之人與系爭合夥契
25 約書之投資者並不完全相符，則取得李衍進系爭土地持分之
26 階段，是否為系爭整合案之一部，確有疑慮。又鄭世憲為系
27 爭整合案投資者鄭馮美蓮之配偶(見個資卷)，彭成智也有與
28 陳榕鳳簽訂系爭股權轉讓協議(見本院卷一第151至175頁)，
29 故非完全無關之人，但依前述契約所載取得李衍進系爭土地
30 持分之人不完全相符，以及取得當時尚未簽訂系爭合夥契約
31 書之情事觀之，應堪認在進行李衍進系爭土地持分之贈與、

01 買賣時，應尚未確認系爭整合案之投資人為何人；更顯李衍
02 進系爭土地持分之贈與、買賣確實僅為系爭整合案之前階段
03 準備行為，而非正式系爭整合案之投資內容。

04 ③況且，原告自述系爭整合案有「第一階段買賣」、「第二階
05 段買賣」，故須投資者買入系爭土地並售出後才完成上開兩
06 階段之買賣；且參照原告主張已結案分派利潤給投資者之7
07 筆土地，原告亦表示均確實經投資者購入後又再售出之部
08 分，故上開成交報告單僅係李衍進將系爭土地持分出售予他
09 人，並未經系爭整合案投資者再度售出之情形，更證上開成
10 交報告單雖先行分派仲介之報酬，但應非系爭整合案之緣
11 故，應係一般不動產成交而分派報酬給仲介之情形。

12 ④從而，證人簡木川於本院審理時雖證稱：目前完全沒有分配
13 服務費給參與仲介等語(見本院卷二第133頁)，卻又不否認
14 確實有收上開成交報告單之服務費(見本院卷二第138至139
15 頁)，實係因上開成交報告單雖與系爭整合案有關聯，但僅
16 為系爭整合案之預備插旗行為，而非系爭整合案之內容一
17 部；原告提出之LINE群組對話(見本院卷一第197頁)，雖有
18 提到包含服務費總價金為408萬元，但時間是109年4月7日，
19 亦在系爭合夥契約書簽訂之前；故上開成交報告單之分派仲
20 介服務費報酬，應與系爭整合案無關，系爭整合案之仲介服
21 務費報酬，確實尚未給付予參與仲介。

22 (5)是故，原告主張系爭整合案之承攬報酬可部分先行給付，應
23 無所據。

24 5.再者，證人李曜任另證稱：如果有公司以外人，對案子有幫
25 助者會有中人費，但不是每個案件都有，如果有中人費，總
26 仲介費要扣除中人費等語(見本院卷二第120頁)；證人簡木
27 川亦證稱：土地開發需要整合、整地、拆遷補償費、廢棄物
28 清運還有其他費用都包含在整個服務費內，扣除後才是給仲
29 介的服務費，目前沒辦法計算出服務費等語(見本院卷二第1
30 36頁)；顯見被告吉富公司收取客戶服務費之後，尚須扣除
31 相關費用，才能確認得以分派給仲介之服務費報酬金額。另

01 參以原告以系爭整合案中，已購入7筆土地售出價6億7753萬
02 8988元扣除進場價4億6797萬6080元、總獲利1億5535萬9788
03 元(3位投資人各獲利約5100餘萬元)計算出服務費為5420萬3
04 120元，而服務費占7筆土地售出價比例為8%(見本院卷二第
05 256至257頁)，與原告主張仲介服務費比例應為6%並不一
06 致，探諸其中原因以及前開證人所述，應尚未扣除相關費
07 用，故證人簡木川證稱目前尚無法計算服務費，應屬可採。

08 6.綜上，系爭整合案並未完全結案，原告也未證明兩造有在完
09 全結案前先給付部分仲介服務費報酬之約定，更未證明仲介
10 服務費之總額已結算完畢，則原告請求被告吉富公司給付系
11 爭整合案仲介服務費之承攬報酬，顯屬無據。

12 四、綜上所述，原告依民法第565、568條第1項、第490條第1
13 項、第505條等規定先位請求被告危挺山給付1180萬5264
14 元、備位請求被告吉富公司給付1180萬5264元，均無理由，
15 不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
16 麗，應併予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
18 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
19 此敘明。

20 六、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
22 民事第四庭 法官 丁俞尹

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
27 書記官 張禕行