最高法院民事判決

107年度台上字第2473號

上　訴　人　王顯得
　　張介育
共　　同
訴訟代理人　王東山律師
被 上訴 人　新潤建設股份有限公司
法定代理人　劉毅剛
訴訟代理人　陳國雄律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國106年2月7日臺灣高等法院第二審更審判決（105年度上更㈠字第34號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人於民國98年7 月間，為購買坐落台北市○○區○○段 3小段464、464之1、464之2、464之3、464之4、464之5、465、465之1 地號土地（下稱系爭土地），委由訴外人胡顯龍、游忞祺（原名游美玲）仲介，胡顯龍因不認識訴外人即系爭土地所有人楊忠雄，向訴外人即上訴人張介育之被繼承人張明金探詢，適上訴人王顯得前經訴外人蔡木川之引薦認識楊忠雄，並取得相關圖說及都市更新核准資料，經張明金介紹王顯得認識胡顯龍後，由王顯得帶胡顯龍、游忞祺至蔡木川家中洽談，後經王顯得與張明金、蔡木川、胡顯龍及游忞祺（下合稱蔡木川等5人）共同居間介紹，被上訴人以訴外人郭長庚名義於同年 10月17日與楊忠雄簽訂系爭土地買賣契約，約定價金為新臺幣（下同）6億6,000萬元，並允付居間人報酬共660 萬元，即應由蔡木川等5人平分。張明金已於99年3月16日死亡，張介育為張明金之唯一繼承人，被上訴人迄今仍未給付居間報酬。爰依民法第568 條第1項、第271條規定及繼承之法律關係，求為命被上訴人給付王顯得、張介育各132萬元本息之判決。

被上訴人則以：系爭土地買賣係由胡顯龍向訴外人即伊公司股東游啟仁之姐姐游忞祺接洽，詢問伊購買意願，伊因認系爭土地具開發利益，於98年7月2日出具購買意願承諾書（下稱系爭承諾書），請游忞祺轉交胡顯龍，用供買賣居間使用，而伊於簽訂系爭土地買賣契約前並不認識張明金及王顯得，自無可能與其成立居間契約之合意，伊並已將仲介費660 萬元給付胡顯龍，即生清償效力等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準。苟非締結契約之債務人，該契約債權人即不得基於契約對之請求履行債務。依系爭承諾書記載被上訴人承胡顯龍等人介紹，同意承買系爭土地等語，及證人胡顯龍、游忞祺之證述，可知被上訴人並未與張明金、王顯得訂立居間契約。又依王顯得之陳述，亦足認王顯得未與被上訴人就系爭土地買賣為訂約之媒介、居間報酬等契約必要之點達成意思表示合致，自不能僅因張明金、王顯得基於期待報酬而為居間行為，即認為張明金、王顯得與被上訴人間成立居間契約。胡顯龍並不認識系爭土地所有人楊忠雄，勢需另謀締約之機會或媒介，被上訴人尚無從得知胡顯龍另尋之居間人為何人及其人數，無從與之訂立居間契約，不能認被上訴人對胡顯龍另尋之居間人均負有給付居間報酬之義務。原法院100年度上易字第 1244號蔡木川訴請被上訴人給付系爭土地買賣居間報酬之確定判決（下稱第1244號事件），與本件當事人不同，本件不受其既判力與爭點效之拘束。至被上訴人於第1244號事件判決確定後函覆蔡木川及上訴人關於居間報酬給付事宜，並無承認上訴人為共同居間人之文字，上訴人請求被上訴人給付居間報酬，不應准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而廢棄第一審所為命被上訴人給付之判決，改判駁回上訴人之訴。

按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋並不違背法令或有悖於經驗法則、論理法則與證據法則，即不許任意指摘其為不當，援為上訴第三審之理由。

原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定：張明金、王顯得均未與被上訴人就系爭土地買賣為訂約媒介及居間報酬等契約必要之點達成意思表示合致，不能僅因張明金、王顯得基於期待報酬而為居間行為，即認為張明金、王顯得與被上訴人間成立居間契約，因以上述理由為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。至其餘贅述之理由，於判決結果不生影響。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　3　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　周　玫　芳

法官　林　麗　玲

法官　黃　莉　雲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　14　　日