

# 臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1348號

原告 信合開發有限公司

法定代理人 李碩琳

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 陳楷天律師

被告 台裕橡膠工業股份有限公司

法定代理人 深町秀隆

訴訟代理人 張清浩律師

複代理人 林怡均

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國108年5月21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

### 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。次按前揭法條所稱「請求之基礎事實同一」者，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。本件原告於起訴時聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）1,021,544元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於本院審理中，將前開聲明列為先位聲明，追加備位聲明為：（一）被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行

(見本院卷第166頁)。經核原告前揭追加備位聲明部分，與其先位聲明所主張之基礎事實相同，均係本於兩造間同次不動產購買仲介契約所生之糾紛，兩造之主要爭點有其共同性及關連性，訴訟資料均可相互援用，俾供統一解決紛爭，是原告就備位訴之聲明部分所為之追加，核與上揭法條規定相符，在程序上應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一) 被告於民國106年3月20日簽立不動產購買意願書，委託原告居間仲介購買訴外人邱政勳、簡忠誠2人所有坐落桃園市○○區○○段1037-1、1039、1039-1、1040、1095、1096、1097、1099地號等土地(下稱系爭土地)，委託購買單價為每坪75,000元，約定仲介服務費以買賣總價款1%計算，嗣經斡旋議價，被告復於同年4月18日再簽立不動產購買意願書，將委託購買單價提高為每坪78,000元，賣方表示願以每坪8萬元出售，被告承辦人黃成鑾以Line通訊軟體告知原告經紀人唐美玲，表示被告決議以每坪8萬元購買，買賣雙方達成合意，嗣後原告欲邀集買賣雙方共同簽約時，被告卻再無回應。詎料，其後原告發現被告為避免支付仲介報酬，私自與賣方以每坪將近8萬元之價格、即總價102,154,400元完成交易。

(二) 先位聲明主張被告應給付居間報酬部分：

原告已依兩造居間仲介契約之約定，完成議價程序，促使買賣雙方達成每坪8萬元之買賣合意，爰依民法第568條第1項規定、最高法院58年台上字第2929號判例意旨，請求被告給付原告居間報酬1,021,544元(102,154,400元 $\times$ 1%=1,021,544)。

(三) 備位聲明主張侵權行為損害賠償部分：

縱認被告曾表明每坪出價8萬元、但不付佣金予原告，致原告無從請求居間報酬，然被告自承其後成交時，確有給付佣金50萬元予訴外人嘉禾不動產投資顧問有限公司(下

01 稱嘉禾公司），而被告得悉買賣售價達成一致後，卻故意  
02 不簽約，致使原告無法取得應得報酬，原告之損害至少有  
03 出賣人所給付之佣金102萬元及被告所給付之佣金50萬元  
04 ，被告應依侵權行為法理負損害賠償責任，爰依民法第  
05 184條第1項前段規定，請求被告賠償50萬元。

06 （四）聲明：

07 1.先位聲明：

08 (1)被告應給付原告1,021,544元，及自起訴狀繕本送達翌日  
09 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

11 2.備位聲明：

12 (1)被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
13 償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告抗辯：

16 （一）被告固有簽立不動產購買意願書，但並未簽署專任委託契  
17 約給原告，亦可委託其他仲介公司媒介，不能因為被告經  
18 由他人媒介而成立契約，即認被告係為避免支付報酬而故  
19 意拒絕訂定買賣契約。

20 （二）依原告所提出與黃成鑾之Line通訊紀錄，被告最後出價決  
21 定是每坪8萬元，但由賣方負擔原本應由買方負擔之1%  
22 仲介報酬，然此節並未獲得賣方之同意，原告亦未承諾被  
23 告免於負擔上開仲介報酬，而無法安排買賣雙方簽訂契約  
24 ，是買賣雙方並未達成合意，原告並未達成媒介就緒之程  
25 度。

26 （三）被告係因嘉禾公司李瑞慈之積極媒介，始於106年8月21  
27 日與賣方達成合意並簽訂買賣契約，嘉禾公司並同意將仲  
28 介服務費折讓為只收50萬元，倘若被告與賣方確有私下交  
29 易，何須透過嘉禾公司並另行支付仲介報酬？被告並未侵  
30 害原告任何權利，原告請求侵權行為損害賠償，亦無理由  
31 。

01 (四) 聲明：

02 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、本件經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，  
05 協同兩造整理並協議簡化爭點及不爭執事項後，兩造於本院  
06 108年3月26日、同年5月21日之言詞辯論程序中，同意協  
07 議簡化不爭執事項及爭點分別如下：

08 (一) 不爭執事項：

09 1.被告於106年3月20日、4月18日分別簽立如原證一、原證  
10 二所示之不動產購買意願書，委託原告居間仲介購買邱正勳  
11 、簡忠誠所有系爭土地。

12 2.被告於106年8月21日與邱正勳、簡忠誠就系爭土地簽立不  
13 動產買賣契約書，以每坪8萬元之單價，總價102,154,400  
14 元，成立買賣契約。

15 3.被告就前開不動產買賣，有給付仲介服務費用50萬元予嘉禾  
16 公司。

17 (二) 兩造之爭點：

18 1.原告主張就系爭土地，已完成被告所委託之居間任務，是否  
19 可採？

20 2.倘若原告確已完成被告所委託之居間任務，原告依民法第56  
21 8條第1項、最高法院58年台上字第2929號判例意旨，請求  
22 被告支付居間報酬1,021,544元，有無理由？

23 3.原告依民法第184條第1項前段侵權行為法律關係，請求被  
24 告給付50萬元，有無理由？

25 四、得心證之理由：

26 (一) 原告先位聲明主張被告應給付居間報酬1,021,544元部分  
27 ：

28 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會  
29 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約  
30 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565  
31 條、第568條第1項分別定有明文。次按媒介居間人固以

01 契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為  
02 避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再  
03 由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則  
04 ，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契  
05 約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為  
06 之，否則仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號判  
07 例意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事  
08 實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。原  
09 告主張其促使被告與系爭土地之賣方達成每坪單價8萬元  
10 之價格合意，業已完成被告所委託之居間任務，而請求被  
11 告給付居間報酬，然為被告所否認，自應由原告先就其所  
12 主張就買賣契約已媒介就緒之事實，負舉證之責任。

- 13 2.原告雖提出其經紀人唐美玲與被告承辦人黃成鑾間之Line  
14 通訊軟體對話紀錄（見本院卷第67至120頁），並聲請傳  
15 喚證人黃成鑾、邱政勳2人為證（見本院卷第38頁），然  
16 查：依前開對話紀錄所載，黃成鑾曾於106年4月27日上  
17 午11:49表示「4/24就您所述：80000/坪，台裕不付仲介  
18 費用。（也就是說臺面上較好看）是（事）實上台裕是以  
19 79000元/坪+1%服務費」，11:52表示「79000元/  
20 坪+1%服務費=80000元/坪對吧！主要是讓地主臺面  
21 上較好看，處理其他土地...」唐美玲於11:55回覆稱  
22 「對」，「他們也是堅持要賣8萬」，「仲介費還不知道  
23 ，見面問對方要」，黃成鑾於12:10復稱「唐經理，我司  
24 決議80000元/坪（但實際是79000/坪+1%服務費）  
25 最終我司以80000元/坪購入（服務費1%請與賣方支付）  
26 是如此將可進行合議」（見本院卷第90至91頁）。而證  
27 人黃成鑾於本院審理中到庭證稱：「記得好像是106年4  
28 月份，唐美玲說應該每坪8萬元可以達成協議，我告訴她  
29 ，公司給我的額度只有每坪7萬8千元，我告訴唐美玲如  
30 果我們買方應負擔的百分之一服務費可以由賣方支付的話  
31 ，我們就同意以每坪8萬元談談看，唐美玲又約我們說可

01 以簽約了．．．簽約之前我有要求她先將簽約的合約弄一  
02 份讓我們總經理他們先看過，這樣可以節省我們的總經理的  
03 時間，結果一直到簽約當天也沒有拿到我要求的合約，我  
04 自己到她們公司去，到公司以後唐美玲給我看一份空白的  
05 買賣合約，什麼都沒有寫，當時我有點不太高興，我說我  
06 已經講得這麼清楚，妳這樣辦事情我對公司很難交代，我  
07 訓斥她們一頓之後我就離開了。當天本來說要簽合約，地  
08 主應該也要到，但地主沒有到，只有我一個人到，事後唐  
09 美玲還一直不斷跟我聯繫，我就在想可見唐美玲她們跟地  
10 主並沒有達成協議，大致上的情形就是這樣。」（見本院  
11 卷第46至47頁）、「後來請李瑞慈繼續幫我們找，她又跟  
12 我介紹之前我們跟原告公司看過的本案系爭土地，所以我  
13 就麻煩她們去談了，這樣才促成本件買賣，我們公司條件  
14 一樣是每坪7萬8千元，地主一樣是要每坪8萬元，最後  
15 是仲介在買方的服務費做折讓，原本是要百分之一，我們  
16 只付了仲介費用50萬元，其他是仲介公司同意折讓，因為  
17 這個條件，我們同意提高到每坪8萬元購買，至於仲介公  
18 司跟賣方收多少服務費我們不清楚。」等語（見本院卷第  
19 49頁），核與前揭Line對話之內容相符。另證人即系爭土  
20 地之出賣人邱政勳則證稱：「（問：依照契約所載的價額  
21 與土地面積換算結果，你們出售的價格大約是每坪8萬元  
22 嗎？）是。」、「（問：當時原告信合開發有限公司曾不  
23 曾經回報你表示，被告台裕橡膠公司願意出價一坪8萬元  
24 ？）曾經有。」、「（問：你是否記得原告公司回報你的  
25 時候，每坪8萬元的價格是否已經達到你的出售價格而同  
26 意成交？）有。」、「（問：既然有達到你的出售價格，  
27 為何後來沒辦法成交並簽立買賣契約？）這我不知道，我  
28 有跟原告公司表示我答應，但後來就沒有下文了。」、「  
29 （問：這三筆土地的買賣，李瑞慈跟鄭宗裕所屬的仲介公  
30 司，有沒有向你跟另一位地主收取賣方的仲介佣金？多少  
31 錢？）有。我不記得多少錢，我付款之後他們有給我收據

01  ，但我要查一下，應該查得到。（嗣依證人庭後提供之統  
02  一發票所示，賣方付給嘉禾公司之仲介服務費為102萬元  
03  ，見本院卷第146頁）」、「（問：被告有沒有表示，他  
04  付給你們的這筆買賣價金，其中包含一部分是要給原告公  
05  司的佣金，要從這裡面去支付？）沒有。」、「（問：所  
06  以你確定買賣契約書上所寫的土地買賣總價款都是由你們  
07  兩位地主收走了？）是。」等語（見本院卷第137至142  
08  頁）。依上開唐美玲與黃成鑾間之Line對話紀錄、證人黃  
09  成鑾及邱政勳之證詞，足知被告於106年4月時就系爭土  
10  地向原告表示之出價雖為每坪8萬元，但此一價格之前提  
11  條件為原本依約應由買方即被告支付之1%仲介服務費，  
12  被告不予支付，請原告向賣方收取，此節亦為原告所自承  
13  無訛（見本院卷第65頁），而賣方當時同意之出售價格雖  
14  為每坪8萬元，但原告並未舉證證明其當時已同意免向被  
15  告收取仲介報酬，或出賣人業已同意代被告支付仲介服務  
16  費，並出面與被告進行簽約事宜，難認當時被告與出賣人  
17  間就系爭土地之買賣價格業已達成合意；至被告其後雖透  
18  過嘉禾公司經紀人李瑞慈之居間仲介，而與出賣人以每坪  
19  8萬元之價格成立買賣契約，然係因嘉禾公司就被告應支  
20  付之仲介報酬，從原本約定之總價1%即1,021,544元降  
21  為50萬元之讓步結果，與被告經由原告居間商談時之出價  
22  條件有所不同，倘若原告當時確已依「每坪8萬元、但被  
23  告免支付仲介服務費」之條件，在買賣雙方之間媒介達成  
24  合意，當可安排出賣人與被告見面簽訂買賣契約，被告嗣  
25  後亦無必要就相同價格與賣方成立買賣契約、卻同意支付  
26  嘉禾公司仲介報酬50萬元，而增加被告之購買成本。是原  
27  告主張其當時就系爭土地之買賣契約業已媒介就緒云云，  
28  自無可採。

29  3.再者，倘依原告之主張，被告已經由黃成鑾以Line通訊軟  
30  體告知唐美玲，表示被告決議以每坪8萬元購買系爭土地  
31  ，即可認為買賣雙方就價格業已達成合意云云，然黃成鑾

於前開 Line 對話中明確表示「但實際是 79000 / 坪 + 1 % 服務費）最終我司以 80000 元 / 坪購入（服務費 1 % 請與賣方支付）」，顯然買賣雙方就每坪單價 8 萬元達成合意之前提，係「買方即被告之服務費 1 % 由賣方支付」，則在以上開價格成立買賣契約之情形下，被告將不支付任何仲介報酬予原告，此節亦為原告所自承（見本院卷第 65 頁），是倘若買賣雙方確如原告所稱已達成價格之意思合致，原告自無權向被告請求支付仲介報酬，是原告此部分主張，尚屬無據。

（二）原告備位聲明請求被告依侵權行為法律關係賠償 50 萬元部分：

原告雖主張：被告自承其後成交時，確有給付佣金 50 萬元予嘉禾公司，而被告得悉買賣售價達成一致後，卻故意不簽約，致使原告無法自買賣雙方取得應得報酬，應依侵權行為法理負損害賠償責任云云，然查：原告當時既未就被告所提每坪單價 8 萬元、但被告免支付仲介服務費之條件，在買賣雙方之間媒介達成合意，被告自無故意不為簽約之情事可言，至被告其後經由嘉禾公司再次居間媒介，而與出賣人成立買賣契約，並給付 50 萬元之仲介報酬予嘉禾公司，係源自於被告與嘉禾公司間之居間契約，更未因此構成對於原告之侵權行為，是原告主張其因此受有無法自買賣雙方取得報酬之損害，而依民法第 184 條第 1 項前段規定請求被告賠償 50 萬元，洵非足採。

（三）綜上所述，原告依民法第 568 條第 1 項規定，以先位聲明請求被告支付居間報酬 1,021,544 元，及依民法第 184 條第 1 項前段規定，以備位聲明請求被告賠償 50 萬元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日

03 民事第二庭法官 邱光吾

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日

09 書記官 林郁菁