

臺灣屏東地方法院民事判決

108年度訴字第802號

原告 金振吉玻璃企業有限公司

法定代理人 陳米涵

訴訟代理人 梁智豪律師

被告 永琪不動產有限公司

法定代理人 林耕霆

當事人間確認債權不存在事件，本院於中華民國109年11月3日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告對原告就本院108年度司促字第5983號支付命令所載之新臺幣1,328,600元債權及自支付命令送達翌日起算之利息部分之債權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣被告前以原告應給付其仲介費新臺幣（下同）1,328,600元為由，向本院聲請核發支付命令，經本院於民國108年8月30日核發108年度司促字第5983號支付命令，原告未於收受該支付命令後之法定期間內聲明異議，該支付命令於108年10月12日確定，惟被告上開主張之債權並不存在，且支付命令並無實質確定力，原告爰依民事訴訟法第521條第3項規定，提起本件確認之訴。本件被告係主張依據居間契約，向原告請求給付原告購買訴外人吉煌通運有限公司（下稱吉煌公司）所有，坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土○○○鄉○○段108、109地號土地及其上同段174建號建物，門牌號碼為屏東縣○○鄉○○路○○號等不動產（下稱系爭房地）之仲介費，惟被告事實上所簽立之「委託銷售契約」對象為系爭房地之賣方即吉煌公司，原告為買方，且從未與被告簽立任何委託要約書或買賣意向書，被告自不得向原告主張仲介費用之居間報酬，且原告亦否認兩造間有默示居間契約關係存在。再被告主張系爭房地係原告事實上負責人陳合和與被告接洽後由被告帶往現場勘查，嗣並由被告

向其報告訂約機會，被告即得主張本件仲介費，惟系爭房地買賣契約締約之買方為原告公司負責人陳米涵，且係以陳米涵自己名義購買，嗣並登記於原告公司名下，案發區間亦係陳米涵自行與吉煌公司負責人劉勇成接洽，而被告服務之對象則為陳合和，二者係不同主體、當事人，是本件原告購買系爭房地實與被告無涉，亦非基於被告仲介服務而締約，從而被告請求原告應給付仲介費用居間報酬，亦無理由。並聲明：確認被告對原告就本院108年度司促字第5983號支付命令所載之新臺幣1,328,600元債權及自支付命令送達翌日起算之利息部分之債權不存在。

二、被告則以：吉煌公司前於104年、105年間曾委託被告銷售吉煌公司所有之系爭房地，雙方並簽有委託銷售契約書，契約約定仲介服務費為成交價3%，期間委售價額由每坪6萬元降為58,000元。105年7月31日契約屆期，被告請求吉煌公司續約，吉煌公司負責人即訴外人劉勇成回稱不必簽約，惟仍指示被告繼續銷售，並保證其口頭上講出就算，被告不疑有他，認為已繼續受託而為銷售。106年3月25日，原告之前法定代理人即訴外人陳合和，因見被告之廣告而與被告連繫，訴外人陳合和於收受被告提供之地籍圖、土地謄本、分區證明等資料時並示意被告盡速安排看屋，被告遂安排其與訴外人吉煌公司前往現場查看系爭房地現況，是被告上開行為係屬民法第565條之居間行為，被告與原告間默示成立報告居間契約。詎料吉煌公司竟私下與原告達成協議，將系爭房地出售予原告，並於107年5月9日辦畢所有權移轉登記至原告名下，被告自得向原告主張成交價格1%之仲介費1,328,600元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查：

1. 吉煌公司前於104、105年間曾就系爭房地委由被告銷售，雙方曾締結有「委託銷售契約書」，原告則自始未與被告簽立任何書面委託要約契約，吉煌公司與被告所簽立之上開書面委託銷售契約，其上記載之最末委託銷售期間為105年7

01 月31日，被告與吉煌公司嗣後即未再簽立任何書面委託銷售
02 契約，惟被告自斯時起仍持續於報紙、電子布告欄跑馬燈廣
03 告上刊載系爭房地銷售訊息直至107年6月間，嗣原告前負
04 責人陳合和於得見被告上開廣告後有意洽購，即於106年3
05 月25日與被告聯繫，並於翌日由被告帶往系爭房地現場查看
06 ，查看當日吉煌公司負責人劉勇成亦在現場，三方於現場洽
07 談約30分鐘後，因陳合和認劉勇成之賣價過高而未磋商買賣
08 契約後續即行離去，被告嗣陸續仍與陳合和保持電話聯繫直
09 至107年4月間，期間均未據原告或陳合和表明買受意願，
10 系爭房地嗣由原告公司負責人陳米涵以自己名義與吉煌公司
11 在107年2月12日簽立書面買賣契約，嗣並於同年5月9日
12 辦訖所有權移轉登記至原告公司名下等節，除為兩造不爭執
13 外，並有系爭房地土地登記謄本（本院卷(一)第69至83頁）、
14 地籍圖（本院卷(一)第65頁）、系爭房地不動產買賣契約書影
15 本（本院卷(一)第39頁）、被告與吉煌公司間委託銷售契約書
16 影本（本院卷(一)第85、89頁）、被告刊載之報紙廣告（本院
17 卷(一)第91至146頁）、現場看板、跑馬燈及網路廣告翻攝照
18 片（本院卷(一)第147至167頁、349至357頁）、被告公司
19 客戶帶看資料表（本院卷(一)第169至175頁）、被告公司營
20 業員帶看手寫紀錄簿資料影本（本院卷(一)第185至212頁）
21 、被告提出之訴外人陳合和（表彰為金振吉玻璃有限公司董
22 事長）名片（本院卷(一)第213頁）等附卷可佐，上情堪信為
23 真。

24 2.原告主張，伊固不否認陳合和為其前負責人，且陳合和前曾
25 於上開期日因見得被告廣告後而與被告聯繫，嗣並由被告帶
26 往系爭房地現場勘查而與吉煌公司劉勇成見面，惟否認曾與
27 被告間成立任何明示、默示居間契約，主張，系爭房地初係
28 因陳合和認賣方售價過高，即未繼續磋商買賣後續，嗣係因
29 陳合和仍有意願購買，方於106年7月8日始又與賣方即劉
30 勇成私下聯繫，惟陳米涵斯時亦與賣方議價，陳米涵為陳合
31 和女兒，而本件最終係由陳米涵於翌年之107年2月間與賣

方簽訂系爭房地買賣契約，故本件原告公司與賣方成交實與
被告帶看陳合和至現場無涉，被告服務之對象實為陳合和，
又被告本件自始僅有帶陳合和前往現場勘查1次外，系爭房
地之成交均係原告與賣方劉勇成自行磋商而成，且中間屢談
未成，嗣經原告自行議價多時始與賣方達成系爭房地交易，
本件除原告與被告間本無訂定給付居間報酬之任何約定外，
系爭房地之成交亦非本於被告之報告訂約機會或為訂約媒介
而來，被告自無由主張由伊給付居間報酬等語；惟為被告否
認，主張，陳合和本為原告公司負責人，事實上亦係陳合和
代表原告公司與被告接洽並由被告帶看而為仲介服務，雖系
爭房地嗣由原告公司現任負責人陳米涵以其自己名義與吉煌
公司簽立買賣契約後並登記為原告公司所有，惟除原告公司
本為家族公司，陳米涵及陳合和為父女關係，陳合和本得全
權代表原告外，伊亦已盡充分之報告訂約機會義務，且兩造
間於106年3月26日首次由被告帶領原告代理人陳合和前往
看屋時即已默示成立居間契約，而居間契約本非要式契約，
自不以書面簽立為生效要件，伊既已報告與原告訂約之機會
，且原告亦不否認係因見到伊所刊載之廣告後方知悉系爭房
地擬出售訊息，伊自得依民法第565、568條居間規定向原告
請求居間報酬等語。從而本件爭點應為：（一）訴外人陳
合和、陳米涵本件所為是否足為代表原告而為有權代理？（
二）兩造間是否有居間契約存在？（三）如有，則被告得否
向原告請求給付居間報酬？得請求之金額？

四、本院之判斷：

（一）陳合和、陳米涵於本件係原告代理人，2人所為之法律效
果自應歸由原告負責：

查陳合和為原告公司前實際負責人，陳米涵為原告現任名
義負責人，此為兩造所不爭執，而系爭房地初係由陳合和
於得見被告刊登之銷售廣告後與被告聯繫，繼並由被告帶
陳合和至現場查看，其間陳合和亦曾出示上載「金振吉玻
璃有限公司董事長」名片與被告（本院卷一）第213頁參照

01)，又陳米涵與陳合和為父女關係，且依陳合和於本院審
02 理期日證述系爭房地洽購過程，均係陳合和與賣方吉煌公
03 司負責人劉勇成議價（本院卷(一)第386頁審理筆錄參照）
04 ，而依劉勇成於本院審理時之證述，系爭房地首次係陳合
05 和經被告引薦到場後，嗣再由陳合和於伊信箱投遞紙條表
06 名繼續磋商意願（本院卷(一)第390頁審理筆錄參照），雖
07 最終係以陳米涵名義締結系爭房地買賣契約，並登記系爭
08 房地之所有權於原告公司名下，惟議價過程陳合和參與甚
09 深，佐參原告公司係一家族經營企業型態，出資股東僅陳
10 米涵1人，衡情由兩代負責人攜手代原告公司為運籌，並
11 非罕見，既本件系爭房地所占範圍、面積廣闊，且於購入
12 後係供原告公司設為公司廠址之用，有原告公司工廠基本
13 資料查詢結果可證（本院卷(一)第327頁），從而陳合和、
14 陳米涵本件所為，堪認係以原告代表人、代理人身分為之
15 ，自為有權代理。原告主張，被告本件仲介服務之對象為
16 陳合和、陳米涵而與其無涉云云，與事實不符，並不可採
17 。

18 (二) 兩造間並無居間契約存在：

- 19 1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
20 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定
21 有明文。準此，民法第565條所定之居間有兩種情形，一
22 為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂
23 報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要
24 ，僅以為他方報告訂約之機會為已足（最高法院52年台上
25 字第2675號判例意旨參照）。居間契約以有當事人之合意
26 而成立。惟居間契約不以方式為必要，亦得默示的成立。
27 他人期待報酬而為居間行為，為其所知或應知而是認之者
28 ，應認為委託人。（臺灣高等法院101年度上字第678號
29 判決參照）依上說明，居間契約固非要式契約而不以書面
30 締約為必要，惟仍應以締約雙方就契約必要之點如報酬給
31 付條件（究為報告居間或媒介居間）、報酬計算方式已有

所知、應知並是認之者，契約始可謂成立。而本件既據被告主張雙方成立默示居間契約，揆諸民事訴訟法第277條前段規定：當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；自應由被告就兩造間居間契約存在事實負舉證之責。查被告主張兩造間成立默示居間契約存在，無非以原告不否認係因被告之報告而得知系爭房地出售訊息，嗣並由被告帶領原告前往現場查看，原告始獲與賣方締約之機會，自應認原告允由被告帶往現場看屋之舉動即屬與被告成立居間契約之默示意思表示云云。惟查，原告與被告聯繫並允由被告偕同帶往現地勘查之時，雙方並未就居間報酬給付之內容及條件有所議定甚至洽談，並原告於本件審理時始終否認居間契約存在，則兩造間上揭居間契約必存在之事實，本應據被告舉證以實其說。惟於本件審理時，始終未見被告就此有何舉證，從而被告上揭主張尚屬空言論述，是否足堪憑採為真，已屬有疑。又參以我國國民間不動產交易現狀，民眾於得見房屋仲介刊載之不動產銷售廣告後與房仲接洽，並由房仲帶領前往現場看屋之舉，至多僅可解為，係透過房仲向賣方表達有意購買、締約之要約引誘，尚難解為即屬出價要約之意思表示，更難解為於帶看當場即已默示應允房仲果然於日後成交該不動產時，同意負擔給付仲介報酬之義務，蓋不動產銷售佣金即居間報酬殆由委託人（無論係買方或賣方委託）自行負責支付而與他方無涉（縱事後買賣雙方約明比例分攤仲介費，核亦僅屬買賣雙方間之內部關係，尚非責由未與仲介締約之該方應另與仲介人員成立居間契約關係），堪認為我國國民間一般不動產交易習慣，事實上亦鮮少見聞有帶看仲介於交易過程中即與買方締約並雙方約明，應於成交後亦由買方支付仲介費用者，復被告於本件亦未就此舉證有何基於與原告間之特約而堪認居間報酬應由原告給付之情，是雙方既未見若何隻字片語或情況證據堪認特約存在，亦未據被告舉證證明本件適用何種特約習俗，本院自難僅

以原告當場同意由被告帶看系爭房地現場之舉，率爾推論兩造間存有默示之居間契約。再觀諸被告與吉煌公司簽立之委託銷售契約書第四條服務報酬係約定略以：如買賣成交，乙方（即被告）向『賣方』（即吉煌公司）收取成交總價款百分之四之服務報酬；第七條係規定略以：乙方進行仲介銷售所做之市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務及差旅出勤等活動支出，均由乙方自行負責，不得要求甲方（即吉煌公司）補貼；（本院卷(一)第89頁）且綜觀全委託契約內容，未見約明應另由買方支付系爭房地仲介報酬相關費用者，並參照被告自行提出本院之《不動產仲介經紀業報酬計收標準》（本院卷(一)第253頁），其中第四條係明定以：「經紀業或經紀人員『應』將所欲收取『報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率』，記載於房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。」即令不得以此法定規命令逕解為不動產居間契約應屬要式行為，惟亦堪認定居間報酬之給付標準（報告居間？媒介居間？）、給付條件（由買方或賣方承擔？或兩方比例承擔？）殆屬居間契約成立前提之必要之點無訛，揆諸首揭說明，本件既未據被告舉證證明兩造間就居間契約上開必要之點有何默示合意情形及合意內容究竟為何？自難認兩造間有如被告主張，存在明示或默示之居間契約。

2. 被告固援引臺灣高等法院101年度上字第678號民事判決（本院卷(一)第229頁參照）為例，主張，該案法院即認定，於「買方」同意仲介帶看時，兩造間即屬默示成立房屋買賣之居間契約云云。惟除該案判決對本院本無拘束力外，各案情形不同，尚難逕與比附援引，且觀諸該案承審法院所認定買方與房屋仲介間默示居間契約成立之基礎事實為：房仲於99年11月25日於報紙刊登房屋出售廣告，買方於99年11月26日與房仲聯繫，房仲於99年11月27日提供不動產資料並帶買方前往現場勘查，100年3月間買方又與

房仲聯繫，100年3月30日房仲2度帶買方前往現場勘查，並提供最新房地資料與賣方，100年4月11日，買方出價4億8千萬元，並透過仲介轉達賣方，賣方則經由房仲回覆買方擬以6億出售，房仲即請買方開立斡旋金以方便房仲與賣方議價，房仲同時亦建議買方將價格升至5億元，嗣並為買方同意。顯見，該案承審法院主要係以買方與房仲間之多次往來並由房仲數度代轉買方要約內容與賣方，進而認定其與買方間之居間契約存在，並藉此認定，買方與房仲間就居間契約報酬給付條件之必要之點內容係默示約定為：房仲向買方為「訂約機會報告」後即應獲報酬；與本件被告自始僅提供系爭房地基礎資訊及帶看原告至現場1次30分鐘，被告並未當場惹起買賣雙方繼續磋商系爭房地交易之意念，被告對買賣雙方就買賣價格之契約必要之點最終達成合致並無任何助益行為，被告並未為實質報告訂約機會之情形迥異，本件被告所為帶看現場1次之行為，至多僅能解為係報告訂約機會之「前階段準備行為」（臺灣高等法院高雄分院105年度上易字第364號民事判決亦同此見解，亦詳後述），必也買賣雙方就買賣價格等契約必要之點已進入可能共識範圍，且雙方顯有繼續磋商至成交之意念展現，被告據此報告當事人該等締約機會者，方認屬民法第565條規定之「報告訂約機會」之居間行為展現。從而本件自難以被告主張之首次帶原告至現場查看之舉，逕解為兩造間已具默示之居間契約，被告此部分主張，亦無可採。

(三) 縱認兩造間居間契約存在，被告本件所為亦僅為報告訂約機會之前階段準備行為，系爭房地買賣契約尚非因其報告或媒介而成立者，被告自不得請求原告給付居間報酬：承上，縱然本件如被告主張，兩造間於帶看當場即已默示約定，以被告報告訂約之機會後得依向原告請求給付居間報酬，惟被告本件所為，難認已屬充分報告訂約機會，自亦不得主張由原告給付仲介報酬，理由如下：

01 1. 查本件被告固就系爭房地自104年間起即連續刊登出售廣
02 告迄107年6月間（本院卷(一)第351頁參照），惟依被告
03 自承，係於106年3月25日原告前負責人陳合和主動聯繫
04 伊之後，伊始與助理即證人陳仙娥於翌日帶同陳合和前往
05 現場察看。而據被告聲請傳喚之證人陳仙娥於本院審理期
06 日就當日現場勘查過程證述略以：（法官問：是否有擔任
07 本件不動產的交易帶看業務？）是。我當時是陪老闆林耕
08 霆跟金振吉玻璃企業有限公司及吉煌通運有限公司一起去
09 看現場，印象中好像一次，但詳細不太記得；（法官問：
10 當天去看完現場後，買方跟賣方是否有在現場議價？）沒
11 有印象；（法官問：對於本件交易買賣雙方就買賣細節談
12 到甚麼程度是否了解？）我印象已經很模糊，不太記得等
13 語。（本院卷(一)第382頁參照）足證，本件僅1次由被告
14 帶同原告前負責人陳合和前往現場查看，且原告與賣方吉
15 煌公司於被告106年3月26日該次帶看當日，雙方根本未
16 就系爭房地有何幾近交易達成之氛圍呈現，甚至就是否繼
17 續磋商本件交易至成局，雙方亦未有後續約定，否則證人
18 至少應就該次議價過程存有相當印象，亦堪認原告主張：
19 於帶看當日因嫌賣方售價過高而當場表示無購買意願之情
20 為真，此觀原告前負責人即證人陳合和於本院審理期日之
21 證述內容，益徵如是：（法官問：如何跟永琪不動產有限
22 公司接洽並至系爭土地現場與吉煌通運有限公司確認現場
23 狀況？）我是看到跑馬燈，我去找永琪不動產有限公司林
24 先生，他帶我去看現場，我到現場有看到劉先生，劉先生
25 開門讓我進去，劉先生當場開價五萬八，我有在劉先生家
26 裡坐一下，後來我們就離開，我當場沒有跟他出價，當天
27 也沒有結論，後來都沒有聯絡；（法官問：之後你跟林耕
28 霆回到永琪不動產有限公司之後，有無談到買賣後續？）
29 我覺得價格太高，就沒有跟永琪不動產有限公司講，請他
30 們再幫我議價，之後也沒再跟永琪不動產有限公司及劉勇
31 成聯絡；（法官問：永琪不動產有限公司是否前後只帶你

01 去現場一次？) 是。那次大概30分鐘，對方有拿圖給我看
02 ，僅此而已，其他沒有多說甚麼。(本院卷(一)第384至38
03 5頁參照)是被告本件所為，除連續刊登系爭房地擬售廣
04 告外，餘僅提供原告系爭房地基本資料及帶同原告前往現
05 場勘查1次之情，堪認屬實。

06 2.被告固主張，伊於106年3月26日首次帶同原告前往現場
07 勘查後，即積極與原告前負責人陳合和保持聯繫，其間並
08 有多次通聯記錄，係因陳合和多所藉詞，故始終未有後續
09 ，從而伊已盡到充分報告訂約機會之義務云云。惟被告上
10 揭所為縱然為真，亦係被告單方面聯繫原告而探詢其後續
11 購買意願，尚非本於原告指示而就促成系爭房地之買賣契
12 約有何具體作為。至被告自105年7月31日與吉煌公司簽
13 立之委託銷售契約屆期後猶繼續刊登廣告迄於107年6月
14 間部分，除委託銷售契約本存在於被告與吉煌公司間而與
15 原告無涉外，此亦係被告自己單方面所為，難能據此引為
16 主張原告應給付居間報酬之法律上基礎。是本件被告就原
17 告與吉煌公司訂立買賣契約之實質助益，遍覽全卷資料及
18 證人證述內容，本院所得心證，僅被告曾帶看原告至現場
19 1次並曾提供房地基本資訊，如此而已，復帶看當時買賣
20 雙方就買賣契約必要之點即價金、付款方式、特定之買賣
21 標的(吉煌委託出售4筆土地，嗣成交者為其中3筆)等
22 ，均非已近訂約而為有相當共識之成熟階段，則被告所為
23 ，至多僅屬向原告報告有訂約機會之「前階段準備行為」
24 。按房仲業者或因報告訂約機會或媒介訂約，居間轉介以
25 賺取報酬，然帶看房屋係單純帶領可能有意願購買之客戶
26 察看屋況，與確認對方有無交易意願之交涉行為，均僅為
27 「可能有」報告訂約機會或媒介訂約機會之「前階段準備
28 行為」，尚不涉及仲介法律關係之主要要件行為。臺灣高
29 等法院105年度上易字第364號民事判決，亦同此見解。
30 是以，被告本件所為非屬充分報告訂約機會之情，堪以認
31 定，則縱兩造間確實存在有報告居間之契約關係，然被告

01 所為既非構成民法第565條所定之「報告訂約之機會」，
02 難謂已盡法定給付義務，揆諸上開說明，即不得向原告主
03 張給付仲介報酬。

04 (四) 被告請求原告給付仲介費用1,328,600元，為無理由，不
05 應准許：

06 綜上，兩造間並未存在有默示居間契約；又縱認默示報告
07 居間契約果存在兩造間，惟被告本件所為，亦未合於民法
08 第565條所定之「報告訂約機會」，從而被告既未依約履
09 行法定義務，即不得主張給付居間報酬之仲介費用。被告
10 本件主張原告給付上開金額，為無理由。

11 五、綜上所述，原告起訴請求確認被告對原告就本院108年度司
12 促字第5983號支付命令所載之新臺幣1,328,600元債權及自
13 支付命令送達翌日起算之利息部分之債權不存在，為有理由
14 ，應予准許，被告所辯，為不可採。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅
17 述。

18 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
19 如主文。

20 中 華 民 國 109 年 11 月 30 日
21 民事第三庭 法官 曾士哲

22 正本係照原本作成。

23 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
24 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
25 均須按他造當事人之人數附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 11 月 30 日
28 書記官 廖革汝