臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第12號

原　　告　陳富貴
被　　告　德明堂開發有限公司
法定代理人　林裕翔
訴訟代理人　鄭弘明律師
複　代理人　陳銘傑律師
　　黃家茵
　　黃思樺

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國一〇八年五月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣六十四萬元，及自民國一〇七年一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣〇〇鄉〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇號土地（下稱系爭土地）原由訴外人王振祥等人共有，嗣王振祥起意以其持分於系爭土地上建屋，然慮及系爭土地為多人共有，須經所有共有人同意始得與建商洽談後續興建事宜，遂請託原告協助遊說其他共有人，並協調土地合併、分割、出賣持分等事項。原告前後耗費2年左右之時間，始取得所有共有人所出具之協議書與同意書，並洽詢訴外人即被告公司前負責人林正德簽立合建、買賣契約，原告並與被告約定於系爭土地上興建7戶房屋，其中2間角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶房屋，每戶房屋給付原告新臺幣（下同）8萬元，合計共64萬元，作為原告協助被告與土地共有人協調斡旋之居間報酬。惟前開房屋早已動工興建，接近完工階段，被告仍遲未給付原告報酬金，屢經原告催討未果，爰依居間契約法律關係提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：兩造間並無合意給付64萬元作為合建契約訂立報酬之約定，被告簽訂系爭土地合建契約當時，代為仲介之人

為訴外人張崇慶及楊金榮，代表賣方簽約之人則為訴外人賴政谷，均與原告無涉。此外，本件被告在系爭土地共興建6戶房屋，更無可能與原告約定以8戶戶數作為居間報酬計算之基礎。本件原告復未提出任何書面資料以實其說，顯未善盡舉證之責，故原告之主張應無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張其為訴外人王振祥等人與被告簽立系爭土地合建、買賣契約之媒介，被告依約應給付原告64萬元之報酬等情，為被告所否認，並執前詞置辯，是本件兩造間之主要爭點為：兩造間是否成立居間契約關係？茲先對此主要爭點論斷如下：

按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。足知居間人所負之主要契約義務為報告訂約機會或媒介訂約，則是否代表所居間之締約當事人一方簽約，並非居間契約中居間人之契約義務，故被告答辯稱簽訂系爭土地合建契約，代表賣方簽約之人為訴外人賴政谷等語，顯然無從否認兩造間有居間關係存在。且證人賴政谷到庭結證稱：「（問：你是系爭土地的原地主？）原告介紹地主王振祥跟我簽合建契約，後來原告又介紹被告公司來跟我簽立這個合建契約，剩下一半土地產權，也是原告介紹被告公司跟地主購買。」、「（問：請詳細說明原告整合系爭二筆土地，原告有做何工作？）剩下一半土地產權的地主，因為有很多人，要整合很困難，原告是在地人，透過關係一個一個找來談。因為原告介紹我在埤頭鄉蓋很多房子，系爭土地本來是原告要介紹我建築，但是我看到土地產權複雜，要拖很久，所以原告才另外再介紹被告公司與我協商。」、「（問：合建契約是由原告介紹你跟地主王振祥簽立？）是。」、「（問：你跟原告之間有約定仲介報酬？）有說報酬，但是還有很多地主沒有處理好，所以本件我沒有給原告報酬。」及「（問：

被告公司何人給你這筆錢？金額多少？何時給的？）被告公司給我錢是因為我跟地主簽立的合建契約，我將合建的權利轉讓給被告公司。我只有跟被告公司簽立被證一的合建契約書。」等語（本院卷第66頁反面～第68頁），足知原告本係媒介系爭土地地主王振祥與證人賴政谷簽立合建契約（以下簡稱原合建契約），此亦有於102年11月29日簽立之原房屋合建契約書在卷可佐（本院卷第97頁），且為達成原合建契約之目的，原告尤須媒介其他土地共有人出售系爭土地應有部分，因系爭土地共有關係複雜整合不易，證人賴政谷始起意轉讓原合建契約之權利轉讓，並由原告居間介紹被告與證人賴政谷簽立卷附合建契約書（本院卷第14～15頁，以下簡稱系爭合建契約），將證人賴政谷所有原合建契約之契約權利轉讓與被告。

前揭事實，核與證人王振祥到庭證稱：「（原告問：系爭土地是不是都是我去協商、處理與溝通？）是。系爭土地原先是8人共有，剛好我哥哥的土地要蓋房子，我就請原告去協調說我這筆地剛好8人共有，要原告去詢問是不是大家來蓋房子，原告就幫我跟所有的地主溝通，之後有一位建商是賴政谷，本來原告是跟賴政谷協商蓋房子，後來賴政谷說不蓋，原告又再去找被告公司來蓋，我都是麻煩原告處理。」等語（本院卷第87頁反面），大致相符，益證賴政谷因有意轉讓其與地主王振祥間所簽合建契約之權利，始由原告媒介地主王振祥、原建商賴政谷及被告，簽立前揭合建契約書，將原建商賴政谷之合建權利轉讓與被告，從而該合建契約書始須由地主王振祥、原建商賴政谷及被告三方共同簽立，換言之，原告確有居間媒介前開三方簽立系爭合建契約書，而其此部分媒介簽立之契約，除包括與地主王振祥間之合建契約外，此部分亦包括將原建商賴政谷對於原合建契約權利轉讓與被告之轉讓契約。

復審酌前揭證人賴政谷證詞、卷附原房屋合建契約書及系爭合建契約書，猶可知原合建契約與系爭合建契約書簽立當時

，系爭二筆土地並未完全整合完畢，此節由卷附系爭合建契約書係於103年8月8日所簽立時，系爭二筆土地仍屬多人共有狀態等情相符，嗣後被告始於104年10月12日登記取得共有人王振祥、陳慶隆及陳樹長之對系爭土地部分應有部分及於104年12月17日登記取得共有人王振祥部分應有部分，復與共有人王振祥、陳進來、陳素娥、陳進明、陳進義協議分割系爭二筆土地，並於105年2月2日辦理分割登記成182、182-1、186、186-1及186-2等地號土地，此外，系爭土地原共有人陳玉霜死亡後由訴外人王國雄、王淑琴、王淑鈴、王儷芸、王鐿芳、王佑文等6人繼承，亦係由原告負責與其等進行協調，俾使被告順利取得土地所有權等情，除據證人即被告之前法定代理人林正德到庭證述明確外（見本院卷第109頁反面），亦有系爭二筆土地之地籍異動索引及歷來土地登記申請資料附卷可按（參北斗地政函覆資料卷）。由此可見，被告與地主王振祥、原建商賴政谷簽立系爭合建契約書，尚無法達成該合建契約在系爭二筆土地上建築房屋之目的，猶須被告能接續向其他共有人購得系爭土地應有部分，始得以達成被告在系爭二筆土地上興建房屋之目的。

則再參酌證人即地主王振祥及原建商賴政谷之前開證詞，為達成上開目的，仍有賴於原告媒介被告與其他土地共有人締約買賣，此點亦核與證人即代書杜文欽到庭證稱：「（問：本件土地過戶跟分割登記的基礎原因關係為何？）8個共有人都是以買賣給建商，都有簽買賣契約。」、「（問：部分地主跟建商間是否有何建關係？）有一位，就是今日到庭的證人王振祥。」、「（問：本件你處理系爭土地過程中，從中協調雙方交易的人是誰？）剛開始好幾個一起過來，後來都是原告來處理。」及「（問：就你的瞭解，本件促成土地買賣或合建交易的仲介是誰？）我只認識原告。」等語（本院卷第89頁），悉相符合。則原告媒介被告與地主締結相關契約，使被告嗣後順利完成合建，並獲得在系爭土地合建售屋利益後，竟過河拆橋答辯稱與原告間無任何契約關係，藉

以免除給付原告報酬之契約義務，核其答辯除與事實不符外，亦有違誠信。

再參以證人林正德到庭另證稱：「（問：地的權利狀況是否複雜？）不會複雜，只有一個地主死掉，繼承人不肯配合才會拖很久。」、「（問：這部分是不是你請原告協助的部分？）是。」、「（問：所以你有說要付傭金給原告？）是。」、「（問：你既然有找仲介就請你仲介去協調，為何要找原告？）地主在中國，原告是地主代表。」、「（問：為何要不找你的仲介？）...我的仲介不知道地主的狀況，找不到地主。」及「（問：你的仲介沒有協調地主的能力？）對，因為地主在中國。」等語（本院卷第109頁反面、第110頁），顯見時任被告法定代理人之證人林正德確有委請原告協助與地主協調，且其所稱被告委託之其他仲介無協調地主之能力，衡情實無可能媒介被告與地主簽立任何契約，而能對於居間締結前開合建及買賣契約提供協助，由此亦堪認原告確有媒介被告締結系爭土地之合建、應有部分買賣及協議分割等契約，而其所居間媒介者，並非僅有系爭合建契約，尚包括被告與其他地主之應有部分買賣契約及前開共有物分割協議。縱被告未提出實據空稱另有委託其他仲介協助等情為真，仍無礙於被告與地主間締結系爭合建及買賣契約係由原告媒介促成之事實。

按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1項定有明文。次按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，民法第568條第1項、第566條第1項定有明文。又居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（參照最高法院89年度台上字第2880號民事判決意旨）。雖兩造間並未簽立任何書面居間契約，惟居間契約並非要式行為，則原告既然媒介促成被告與地主締結前開合建及買賣契約，履行居間契約之居間人義務，實難認為兩造間並無居間契約關係

存在，換言之，本件已堪認兩造間有締結居間契約之合致意思表示，故原告始願意履行促成被告與地主締約之居間行為，被告並已陸續與地主締結前揭合建、買賣契約及分割協議，基於前揭法條及判決意旨所示：居間契約給付報酬為締約當事人主要給付義務之契約原則，則原告依約應得請求被告履行給付居間報酬之義務。

原告報酬之數額：

原告主張其與被告約定於系爭土地上興建7戶房屋，其中2間角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶房屋，每戶房屋給付原告8萬元，合計共64萬元等節，為被告所否認，並抗辯稱其殊無可能與原告約定以合建戶數8戶作為計算報酬之基準，而係以買賣總價百分比計算較為合理，原告之主張應屬無由等語。然而，原告之計算方式亦無不合理之處，且無論採取前揭何種報酬計算方式，均屬契約自由之範疇，當事人本得自由約定，故此處之爭議僅屬事實認定問題，即兩造間居間契約之約定報酬金額，是否確以原告所述之上開方式計算。

按居間人因媒介應得之報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔，民法第570條定有明文。本件原告主張報酬由被告單方給付，經賴政谷亦到庭證述：原合建契約其有與原告約定報酬，屬建商單獨與居間人約定報酬之情況，而系爭合建契約約定報酬時僅其與原告、林正德3人在場等語（本院卷第68頁反面），核與王振祥證稱未參與兩造間討論報酬金過程之情節大致相符（本院卷第87頁），並參酌本件係原建商將合建契約權利轉讓予被告等情，衡情實無可能再改為採取契約當事人雙方平均負擔報酬之方式，被告對此點亦未提出爭執，足認本件就被告應給付之報酬，兩造應係約定由被告單方給付被告應給付原告部分，屬前開法律規定「契約另有訂定」之情形，自非由契約雙方當事人平均負擔報酬，合先說明。

關於本件原告得請求之報酬金數額為何一節，原告主張與被

告約定興建7戶房屋，其中2間角間因面積較大以1.5戶計算，合計共8戶房屋，每戶報酬為8萬元，故被告應給付原告報酬金共計64萬元等情（計算式：8戶x8萬元=64萬元，見本院卷第113、184頁），雖為被告所否認。然經本院職權調閱被告申請建造執照相關資料結果，被告原申請分別在系爭182、186-1、186地號土地上興建5戶、1戶、1戶合計7戶房屋，系爭182-1、186-2地號土地則非被告承作範圍（見本院卷附彰化縣政府105年5月30日府建管字第1050169928號函資料第9、19、27、44頁），核與原告前揭主張之情節大致相符，而2間角間因交易價值較高，故以1.5戶計算居間報酬為12萬元，符合交易金額較高給與較高報酬之交易慣例，則原告上開兩造係約定以8戶計算報酬之主張，亦堪信為真實。

嗣被告雖申請變更設計，改為在系爭182、182-2、182-3、182-4、186、186-1地號土地分別興建4戶、1戶、1戶合計6戶房屋（見本院卷附彰化縣政府105年11月24日府建管字第1050375927號函資料第9、31、44頁），然此部分核屬被告自行變更設計之範疇，尚與兩造先前口頭成立之居間契約無涉，被告亦未積極舉證後續變更施工設計與原告有何關聯，故前開兩造間約定以8戶計算居間報酬之約定，並未因嗣後變更設計而有所更改。參酌證人賴政谷到庭復證稱：「（問：當時約定報酬是多少？）剛剛所說1~2%。」等語（本院卷第69頁），復依原告陳稱：「角間那戶賣966萬，其餘都700至800萬元。」（本院卷第185頁），則若依原合建契約之約定計算報酬方式，證人賴政谷如完成合建，原告可得之居間報酬一般戶約在每戶7萬元（700萬x 1%）至16萬元（800萬x 2%）之間，角間則約再9萬6千6百元（966萬x 1%）至19萬3千2百元（966萬x 2%）之間，總報酬範圍則應在54萬3千2百元（7萬x 5＋9萬6千6百x 2）至118萬6千4百元（16萬x 5＋19萬3千2百x 2）間，則原告前開主張每戶8萬元計算系爭合建契約居間報酬共計64萬元，落在原合建契約約定報酬之範圍內，復衡之前述系爭合建契約係被告受讓自原合建契約

而來，原告將之再媒介與被告時，必會考量能否獲取原媒介與原建商賴政谷時相當之報酬等情，則原告主張每戶以8萬元計算得出64萬元之居間報酬等情，與其原先可得之報酬應屬相當，自堪信為真實。

末審酌原告每間戶數請求8萬元之報酬，約介於買賣價金1至2%之區間等情，業經本院論斷於前，此與一般不動產居間行情相比，亦屬合理相當，並無對於被告顯失公平而須依據民法第572條規定酌減之情事，爰認被告前揭辯詞均無理由，並依原告請求報酬之數額，予以准許。

四、綜上所述，本件被告曾委請原告就系爭土地合建、買賣及分割等事宜進行協調一情，堪予認定，兩造間確有存在居間契約，應無疑義。原告據此請求被告依約給付居間報酬金64萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月17日（見本院卷第7頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

民事第三庭　　法　官　林于人

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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　　108　　年　　6　　月　　3　　日

書記官　魏嘉信