

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2057號

原告 達隆國際物業有限公司

法定代理人 游佳龍

訴訟代理人 杜俊謙律師

被告 沛斯可有限公司

法定代理人 陳建安

訴訟代理人 陳柏豪律師

上列當事人間請求服務報酬事件，本院於民國108年3月28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

一、原告起訴主張：

被告於民國106年6月至10月間請求原告提供不動產顧問服務及委託代理買受不動產之處理事務，雙方並有合意被告應給付新臺幣(下同)330萬元作為原告處理事務之報酬之約定。而原告曾於106年3月28日帶被告前往桃園市○○區○○段○○○○○○○○號土地(下稱系爭土地)現場履勘，再依與被告前開合意之約定，分於106年6月28日以電子郵件方式報告工廠登記與公司登記案例、土地使用分區與建築景觀設計管制要點、土地面積規劃分配圖；於106年8月11日以電子郵件方式報告承購意向書、借貸款還款計畫表，及於106年8月24日以電子郵件方式報告工業用水與污水費率專業資料。被告因原告提供之機會接觸前開系爭土地後，向原告表明欲承購系爭土地，並交付記名受款人為實聯精密化學股份有限公司(下稱實聯公司)面額1,500萬元之支票，以及委託原告向賣方實聯公司洽談承購條件，原告多次與實聯公司斡旋，並向被告處理事務之進度。惟原告事後得知被告於106年12月7日向實聯公司買入系爭土地並完成過戶登記，爰依兩造106年6月至10月間居間契約，及依民法第528條、第547條規定，請求

被告給付報酬。並聲明：(一)被告應給付原告330萬元，及自107年7月4日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被告則以：

(一)依兩造106年9月5日簽訂之不動產承購要約書，被告委託原告居間仲介購買系爭土地，有效期間僅至106年9月20日止，被告曾簽發1,500萬元幹旋金支票，作為原告居間洽談承購之用，雙方口頭約定，由原告先與賣方議價，若賣方同意依被告所願承購價格出售，被告始給付原告服務報酬，但並未與原告合意以330萬元作為報酬，亦未約定只要原告報告訂約機會，被告即負給付仲介報酬義務。106年9月12日原告表示系爭土地賣方不願按被告之條件出售，但願將售價調整為6億7,592萬元，被告不能接受，原告稱賣方不可能降價，隨後在要約書到期之際將幹旋金支票退還被告，並表示無法繼續為被告居間仲介，此後就未再與被告聯繫。是以，被告購得系爭土地並非原告居間仲介而成，原告無向被告請求330萬元服務報酬之理。

(二)被告否認與原告間有委任關係存在，亦否認兩造間成立報告居間契約，更否認兩造合意被告應給付330萬元作為原告處理事務之報酬，原告應就其主張負舉證責任。而被告及賣方實聯公司就系爭土地買賣成立之交易價格為6億6,000萬元，顯低於原告與賣方洽談之6億7,592萬元，故原告主張被告嗣以高價與賣方成立契約與事實不符。況原告身為仲介，當被告與賣方就交易價格無法達成共識時，不盡力斡旋交易價格，空泛稱賣方不可能降價，並將幹旋金退還被告，本件係賣方將價格降至6億6,000萬元後，被告始與賣方成立買賣契約，並未以不正當行為阻擾契約成立等語資為抗辯。

(三)答辯聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，被告願供擔保請准予宣告免為假執行等語。

三、本院得心證之理由：

原告主張其與被告成立報告居間契約，及受被告委任處理事

01 務，被告因原告提供締約機會，始與實聯公司就系爭土地成
02 立買賣契約，原告自得請求被告給付330萬元之報酬等語，
03 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：
04 (一)原告主張兩造成立報告居間契約，依兩造106年6月至10
05 月間之約定請求被告給付報酬330萬元有無理由？(二)原告
06 依民法第528條、第547條規定，請求被告給付委任報酬330
07 萬元，有無理由？以下分述之：

08 (一)原告主張兩造成立報告居間契約，依兩造106年6月至10月間
09 之約定請求被告給付報酬330萬元有無理由？

10 1、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
11 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因
12 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、
13 568條第1項定有明文。即依民法第565條所定之居間有二種
14 情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間
15 。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為
16 必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬
17 ，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居
18 間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，
19 亦應許居間人得請求報酬之支付。而媒介居間，以契約因其
20 媒介而成立時為限，始得請求報酬；但委託人為避免報酬之
21 支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對
22 人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬
23 (最高法院52年台上字第2675號、58年台上字第2929號民事
24 判例意旨參照)。再按當事人主張有利於己之事實者，就其
25 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明定。經查，
26 被告於106年12月7日向實聯公司購買系爭土地，買賣價金為
27 6億6,000萬元，並完成移轉登記之事實，為兩造所不爭執，
28 並有桃園市八德地政事務所107年10月8日中地登字第107001
29 8391號函及所檢附資料在卷可稽(見本院卷第153至第177頁
30)，堪信為真正，可知被告與實聯公司就系爭土地確已達成
31 買賣契約。本件原告主張兩造間成立報告居間契約，其已為

01 被告報告與實聯公司簽約之機會，得向被告請求給付居間服
02 務報酬330萬元云云，為被告所否認，自應由原告盡舉證之
03 責。

04 2、經查，證人即原告公司職員黃士芳到院證稱：原告從事房地
05 買賣仲介，受委託銷售系爭土地，經訴外人葉鑫文聊到表示
06 有人需要這樣的面積，並將被告公司法定代理人之聯絡電話
07 給伊，伊就直接與被告公司法定代理人陳建安聯絡，約好帶
08 陳建安到現場看，之後針對系爭土地相關條件內容陳建安有
09 不清楚的，原告就提供，相關疑問原告逐項的解釋說明之後
10 ，有提到出具要約書及斡旋金，交由原告去洽購賣方之買賣
11 事宜。這中間有討論到基地條件合不合乎被告設廠的條件，
12 所以原告整理很多的資料給陳建安跟他兒子，有書面也有電
13 子郵件的部分，陳建安他們出了書面的要約及斡旋金之後，
14 提給賣方，結果賣方反應與要出售的價額有差距，請伊回去
15 跟買方陳建安溝通，就當區市場價格，請其加到合理的買價
16 。這中間為了符合被告設廠規格條件，伊也有請建築師去規
17 劃設廠配置，也因為陳建安有提到自備款的不足，伊也向地
18 主溝通就自備款分期付款方式的計劃表。系爭土地之地主委
19 託銷售每坪7萬2000元，原告對外開價也是如此，總價約7億
20 1570萬元左右。送了要約之後，原告努力下來，賣方可以接
21 受6萬8000元一坪，總價約6億7592萬元。之後因為要約書的
22 期限106年9月20日到了，被告不願意加價上來，就退還斡
23 旋金支票，之後就沒有與被告聯繫等語（見本院卷第254至第
24 258頁），參以被告提出之兩造106年9月5日不動產承購要約
25 書記載：立要約書人（以下簡稱買方【即本件被告】）茲因欲
26 承購系爭不動產，特委託受託人【即本件原告】居間仲介，
27 以下述條件提出買賣之要約...「付款方式及應備文件」購
28 買總價款5億9800萬元...「要約之拘束、有效期間」本要約
29 書自買方簽署後有效期間至106年9月20日止，期限內賣方未
30 同意依本要約條件出售者，本要約書自動失效...「停止條
31 件定金及其效力」為表示購買，買方特開立1500萬元支票之

01 斡旋金，作為受託人居間向賣方洽談承購條件之用。此斡旋
02 金應於本要約書有效期限屆滿三日內無息返還買方。本斡旋
03 金於賣方同意本要約條件時，得由受託人轉成定金。轉定金
04 後若買方未於約定期間內簽定不動產買賣契約時，賣方得沒
05 收定金。賣方收定後，若賣方未於約定期間內簽定不動產契
06 約時，賣方須加倍返還定金予買方（見本院卷第127頁），則
07 依證人黃士芳之證言及兩造間不動產承購要約書之內容，可
08 知原告除帶同被告公司法定代理人前往查看系爭土地、說明
09 系爭土地之條件，原告更參與被告與實聯公司之議價過程，
10 兩造並於106年9月5日簽立不動產承購要約書，被告開立150
11 0萬元支票之斡旋金交由原告作為向實聯公司洽談承購系爭
12 土地之用，足認本件兩造間居間性質為原告周旋於被告與賣
13 方實聯公司之間為之說合之媒介居間，而非報告居間。況且
14 ，原告主張居間報酬330萬元，係以被告最終以6億6,000萬
15 元與實聯公司訂約購買系爭土地，認原告提供之訊息對被告
16 決定以6億6,000萬元購買系爭土地有實質影響，且助益甚多
17 ，故原告得向被告請求之居間報酬應以本件交易價格6億
18 6,000萬元之千分之5即330萬元為適當（見本院卷第291頁），
19 益證兩造並未曾就居間報酬為330萬元達成合意。綜前，原
20 告主張兩造間為報告居間，其已為被告報告訂約機會並完成
21 工作，得向被告請求居間服務報酬330萬元云云，顯不足採
22 。

- 23 3、原告雖主張被告與原告間訂立居間契約，被告為規避應支付
24 原告之仲介報酬，刻意不與實聯公司訂立契約，嗣後又以高
25 價與實聯公司成立契約，足認被告以不正當行為阻其與實聯
26 公司訂立契約之條件成就，應視為被告應支付原告之仲介報
27 酬條件已成就云云。然據證人黃士芳證稱：在原告仲介期間
28 ，買賣雙方就系爭土地買賣價金之想法尚有差異，因為被告
29 不願意再加價，而土地出賣人又認為被告的出價與是市場的
30 行情有差異，且剛好不動產承購要約書約定的期限即106年9
31 月20日已屆至，被告不願意加價上來，原告就退還斡旋金支

票，之後就沒有與被告聯繫等語（見本院卷第258頁）；及證人即被告公司法定代理人之子陳瑋倫證稱：兩造曾簽立不動產承購要約書，約定原告居間仲介被告購買系爭土地，約定確定買賣成交後，被告才會給付原告仲介報酬，當時未確切約定報酬數額，而是依成交金額決定報酬金額。原告於106年9月20日退還斡旋金支票，當時情況為原告公司黃士芳說賣方無法再降價，後來黃士芳也沒有與被告聯繫。除了原告以外，當時還有其他仲介介紹這塊土地，被告與原告並沒有簽專約，後來被告購買系爭土地支付服務費給全國不動產，費用190萬元等語（見本院卷第259頁至第262頁）。足徵被告與實聯公司間之出價於原告居間期間仍有差距，雙方未曾就買賣價金意思合致，仍有待居間之原告斡旋，原告尚未完成媒介工作，且原告於不動產承購要約書約定之106年9月20日期限屆至，即將斡旋金支票退還被告，此後即未再與被告聯繫，故系爭土地並非因原告之居間而成立買賣契約，亦難推認被告有何以不正當行為阻其與實聯公司訂立契約之條件成就，原告自不得向被告請求給付居間報酬。

4、綜上，原告未能舉證證明兩造間成立報告居間契約，亦未能證明兩造約定原告為被告報告訂約之機會即得請求330萬元之居間報酬，故原告請求被告給付居間報酬330萬元為無理由。

(二)原告依民法第528條、第547條規定，請求被告給付委任報酬330萬元，有無理由？

1、按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，民法第528、547條分別定有明文。又按民法第528條規定，非以受任人受有報酬為要件，倘受任人主張其得請求報酬，即應就此有利之事實負舉證之責；民法第547條規定所謂依「習慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之（最高法院88

01 年度台上字第2724號判決意旨參照)。原告主張被告委任原
02 告代為引薦及搜尋系爭土地的出賣人，並要求原告陸續提供
03 相關所需土地的法律上的規格及要求，原告依被告指示陸續
04 提供相關資訊，並將系爭土地的所有權人引薦被告，認兩造
05 已成立委任契約，請求被告給付委任報酬330萬元，被告則
06 否認兩造間成立委任契約，亦否認兩造曾約定委任報酬330
07 萬元，原告自應就其主張之事實盡舉證之責。

08 2、原告雖以證人黃士芳證稱：這中間有討論到基地條件合不合乎
09 買方設廠的條件，所以伊這邊整理很多的資料給陳建安跟他
10 兒子，中間當然有書面也有電子郵件的部分；伊也請建築師
11 去規劃設場配置，因為陳建安有提到自備款的不足，伊也耐
12 心與熱情去向地主溝通，就自備款分期付款方式的計劃等語
13 為據(見本院卷第295頁)，然證人黃士芳之證言，尚無從推
14 認兩造曾約定由原告引薦及搜尋系爭土地的出賣人並提供系
15 爭土地相關資訊後，被告即須支付330萬元之委任報酬，此
16 外，原告亦未再舉證證明兩造曾為給付報酬之約定，已難認
17 兩造曾約定給付330萬元之委任報酬。再者，原告復未舉證
18 依不動產仲介業之習慣，就引薦及搜尋不動產之出賣人並提
19 供不動產資訊等事務性質，被告須給付報酬，故原告主張其
20 已為被告引薦及搜尋系爭土地的出賣人並提供系爭土地相關
21 資訊，被告應支付報酬云云，尚無可取。

22 3、據上，原告依民法第528條、第547條規定，請求被告給付委
23 任報酬330萬元，亦無理由。

24 四、從而，原告主張兩造成立報告居間契約依兩造106年6月至10
25 月間之約定，及依民法第528條、第547條規定請求被告給付
26 330萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起起至清償日止，按
27 年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴
28 既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回之。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 審酌後認於本判決結果不生影響，爰不逐一論述。至原告雖
31 請求調查被告是否支付其他仲介公司服務費之證據，惟本件

原告未能舉證兩造成立報告居間契約，亦未能證明兩造就委任報酬為給付之約定，原告有無支付其他仲介公司服務費，無礙於本院之認定，自無再行調查之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 4 月 26 日

民事第六庭 法官 黃繼瑜

以上正本係照原本作成。

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。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 4 月 29 日

書記官 黃伊嫩