

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2152號

原告 一亨企業社
法定代理人 邱一哲
原告 祐堃工程股份有限公司
法定代理人 張博俊
共同
訴訟代理人 林仕訪律師
複代理人 林婉婷律師
被告 匡和股份有限公司
兼
法定代理人 鄭原燦
共同

訴訟代理人 蔡勝雄律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國109年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告匡和股份有限公司應給付原告一亨企業社新臺幣貳佰壹拾捌萬元，及自民國一〇九年十月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告匡和股份有限公司負擔十分之七，餘由原告祐堃工程股份有限公司負擔。

四、本判決第一項於原告一亨企業社以新臺幣柒拾貳萬柒仟元為被告匡和股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告匡和股份有限公司如以新臺幣貳佰壹拾捌萬元為原告一亨企業社預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告匡和股份有限公司（下稱匡和公司）於民國108年5月24日委託原告一亨企業社居間向原告祐堃工程股份有限公司

(下稱祐堃工程公司)表示欲購買桃園市○○區○○○段139-1、139-3、137、137-5、138-7地號土地(下稱系爭土地),並於同日簽署「附停止條件定金(斡旋金)委託書」(下稱系爭委託書),委託效力自108年5月24日起至108年6月8日24時止,並交付面額新臺幣(下同)100萬元、發票日為108年6月10日、發票人為被告匡和公司之支票(下稱系爭支票)作為定金。嗣原告祐堃工程公司於同年6月8日23時同意依系爭委託書之條件即每坪13萬8,000元出售系爭土地,原告一亨企業社即將系爭支票交付原告祐堃工程公司,被告匡和公司則於同年6月11日另立字據(下稱系爭字據)表示願支付原告一亨企業社218萬元居間報酬。嗣被告匡和公司未依系爭委託書第6條約定於買賣契約成立之翌日起算7日內完成簽定不動產買賣契約書並辦理過戶事宜,經原告一亨企業社催告仍置之不理,甚至於同年6月24日於系爭委託書加註「買方放棄購買意願」,顯已違約,原告祐堃工程公司得依民法第249條第2款及系爭委託書第3條規定,沒收定金100萬元,又因系爭支票無法兌現,故請求被告匡和公司給付定金100萬元。另系爭土地既經原告一亨企業社媒介居間而成立買賣契約,被告匡和公司亦同意支付報酬218萬元,原告一亨企業社自得依系爭字據及民法第568條請求被告匡和公司給付居間報酬。再因被告匡和公司抗辯其非系爭委託書訂約之當事人,故先位請求被告匡和公司應分別給付原告祐堃工程公司100萬元及原告一亨企業社218萬元,備位請求被告鄭原燦應分別給付原告祐堃工程公司100萬元及原告一亨企業社218萬元。

(二)聲明:

1.先位聲明

- (1)被告匡和公司應給付原告一亨企業社218萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。
- (2)被告匡和公司應給付原告祐堃工程公司100萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。

01 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

02 2.備位聲明

03 (1)被告鄭原燦應給付原告一亨企業社218萬元，及自起訴狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 (2)被告鄭原燦應給付原告祐堃工程公司100萬元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：被告所留存之系爭委託書上僅有被告鄭原燦之簽
09 名並無被告匡和公司之用印，且原告一亨企業社員工於108
10 年5月30日要求重新調整委託價格為每坪13萬8,000元時，
11 僅有被告鄭原燦簽名，復於108年6月24日書立放棄購買系
12 爭土地意願時，亦僅有被告鄭原燦簽名，足見被告匡和公司
13 與原告一亨企業社間並無居間契約存在。又原告一亨企業社
14 並未於108年6月8日24時前與賣方即原告祐堃工程公司達
15 成買賣合意，系爭委託書所載「祐堃工程股份有限公司」、
16 「張博俊」、「游文珊代」等字樣及「簽認時間」欄所載手
17 寫內容應為事後補填，系爭委託書之約定已於108年6月8
18 日屆期失效。嗣原告一亨企業社復於108年6月11日再找被
19 告鄭原燦重新出價，遂由被告鄭原燦擔任買方，被告匡和公司
20 為登記名義人，並簽立系爭字據；嗣因原告祐堃工程公司
21 要求系爭土地以每坪15萬元出售，雙方無法達成共識，被告
22 鄭原燦始於108年6月24日於系爭委託書加註放棄購買，依
23 系爭委託書第2條第5款約定，應認被告已撤回委託原告一
24 亨企業社居間買賣系爭土地，原告祐堃工程公司已無繼續保
25 有系爭支票之原因，不得請求被告給付系爭支票之票款，且
26 若認系爭委託書仍屬有效，被告仍應負票據責任，原告祐堃
27 工程公司亦應請求給付票款，而非另行請求100萬元，並應
28 酌減原告一亨企業社居間報酬之數額等語，資為抗辯。並聲
29 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為
30 假執行之宣告。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第88-89頁）

01 (一)被告鄭原燦於108年5月24日簽立一式兩份之系爭委託書，
02 其內容為委託原告一亨企業社居間、代理向原告祐堃工程公
03 司購買系爭土地之意願。

04 (二)被告鄭原燦於108年5月30日在系爭委託書上書立「108/5/
05 30承購價為每坪13萬8,000元正」。

06 (三)簽立系爭委託書時，被告交付系爭支票予原告一亨企業社，
07 作為附停止條件定金，並約定附停止條件定金於賣方同意依
08 系爭委託書條件出售並於系爭委託書上簽認時，即生定金效
09 力，買賣契約已成立。

10 (四)被告鄭原燦於108年6月11日簽立系爭字據，其中記載「買
11 方匡和股份有限公司鄭原燦購○○○區○○○段137、137
12 -5、138-7、139-1、139-3等五筆地號，以每坪新台幣壹
13 拾參萬捌仟元願支付服務費新台幣貳佰壹拾捌萬元正」。

14 (五)被告鄭原燦於108年6月24日於系爭委託書上書立「買方放
15 棄購買意願」。

16 四、本件爭點：

17 (一)與原告一亨企業社簽訂系爭委託書之當事人為何人？

18 (二)原告祐堃工程公司是否於系爭委託書有效期限（即108年6
19 月8日24時）前同意依承購條件出售系爭土地？

20 (三)原告一亨企業社請求居間報酬218萬元是否有理由？應否酌
21 減？

22 (四)原告祐堃工程公司請求定金100萬元是否有理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)與原告一亨企業社簽訂系爭委託書之當事人為何人？

25 1.原告主張被告匡和公司委託原告一亨企業社居間向原告祐堃
26 工程公司購買系爭土地等情，業據提出系爭委託書及系爭本
27 票為證（見本院卷第13、14、25頁），觀諸系爭委託書上「
28 立書人（買方）」欄有被告鄭原燦之簽名及被告匡和公司之
29 用印，參以被告鄭原燦為被告匡和公司之董事長，堪認被告
30 鄭原燦應係代表被告匡和公司與原告一亨企業社簽訂系爭委
31 託書，另參諸簽約時被告鄭原燦所交付原告一亨企業社之系

01 爭支票，其發票人亦為被告匡和公司，亦徵被告鄭原燦非以
02 自己名義簽訂系爭委託書，否則應無以被告匡和公司作為系
03 爭支票之發票人，並以系爭支票交付原告一亨企業社作為向
04 賣方洽談承購條件之用，再參諸證人即原告一亨企業社之房
05 屋仲介人員陳岱鎰於本院審理時證稱：當時是被告匡和公司
06 股東要買系爭土地，請我去開發系爭土地，我就去找地主即
07 被告祐堃工程公司談論價錢，是被告鄭原燦來簽訂系爭委託
08 書，被告匡和公司章也是當場蓋的，是被告匡和公司要買
09 系爭土地等語（見本院卷第149頁），足見系爭委託書之當
10 事人應為原告一亨企業社與被告匡和公司，被告鄭原燦僅係
11 代表被告匡和公司簽訂系爭委託書。

- 12 2. 被告匡和公司雖抗辯被告所留存之系爭委託書上僅有被告鄭
13 原燦之簽名並無被告匡和公司之用印，且原告一亨企業社員
14 工於108年5月30日要求重新調整委託價格為每坪13萬8,00
15 0元時，僅有被告鄭原燦簽名，復於108年6月24日書立放
16 棄購買系爭土地意願時，亦僅有被告鄭原燦簽名，足見被告
17 匡和公司與原告一亨企業社間並無居間契約存在云云。惟查
18 被告所提供之系爭委託書上「立書人（即買方）」欄雖僅
19 有被告鄭原燦之簽名，而無被告匡和公司之用印（見本院卷
20 第75頁），然原告陳稱：原告留存的系爭委託是居間時要拿
21 給賣方簽立，且是被告匡和公司要購買系爭土地，所以有被
22 告匡和公司之用印及簽名，被告留存的契約只是要讓被告收
23 受，所以沒有嚴格要求形式等語（見本院卷第88-87頁），
24 且參諸原告所留存之系爭委託書上有「107/5/30承購價為每
25 坪壹拾參萬捌仟元正」、「鄭原燦5/30」等字樣，被告亦不
26 爭執上開文字為被告鄭原燦所書寫等情（見本院卷第57頁）
27 ，足見原告一亨企業社受託居間買賣土地之價格於108年5
28 月30日自每坪12萬元提高每坪13萬8,000元，然被告匡和公
29 司所留存之系爭委託書就此重要事項，卻無任何記載，堪信
30 原告前揭有關被告留存之系爭委託書所載內容並非嚴謹等情
31 ，要屬可信，尚不足以被告留存之系爭委託書並無被告匡和

公司之用印，即得遽認被告匡和公司並非系爭委託書之當事人。又被告鄭原燦既為被告匡和公司之董事長，本有代表被告匡和公司為法律行為之權限，原告一亨企業社與被告匡和公司簽訂系爭委託契約後，由被告鄭原燦代表被告匡和公司調整委託價格或放棄承購系爭土地，核與常情無悖，且為上開法律行為時，縱僅有被告鄭原燦簽名而未蓋用被告匡和公司之印章，亦不影響被告鄭原燦代表被告匡和公司所為法律行為之效力，原告一亨企業社未要求被告鄭原燦加蓋被告匡和公司之印章，雖有疏漏，然不能據此而認定原告一亨企業社簽約之對象即為被告鄭原燦。被告抗辯被告匡和公司與原告一亨企業社間並無居間契約存在云云，不足採信。

3. 從而，原告主張系爭委託書之當事人為原告一亨企業社及被告匡和公司，應屬有據。

(二) 原告祐堃工程公司是否於系爭委託書有效期限（108年6月8日24時）前同意依承購條件出售系爭土地？

1. 原告主張原告祐堃工程公司於同年6月8日23時同意依系爭委託書之條件即每坪13萬8,000元出售系爭土地等情，業據提出系爭委託書為證。依系爭委託書所示，「賣方簽認」欄有「祐堃工程股份有限公司」、「張博俊」、「游文珊代」字樣；簽認時間為108年6月8日晚上11時3分（見本院卷第13、25頁），堪認原告祐堃工程公司已於被告匡和公司委託原告一亨企業社居間期限（即108年6月8日24時）屆至前，同意依被告匡和公司之承購條件出售系爭土地。

2. 被告雖抗辯上開記載內容為事後補填，系爭委託書之約定已於108年6月8日失效，原告一亨企業社復於108年6月11日再找被告鄭原燦重新出價，遂由被告鄭原燦擔任買方，被告匡和公司為登記名義人，並簽立系爭字據；嗣因原告祐堃工程公司要求系爭土地以每坪15萬元出售，雙方無法達成共識，被告鄭原燦始於108年6月24日於系爭委託書加註放棄購買，已撤回委託事項云云。惟查，被告就系爭委託書所載「祐堃工程股份有限公司」、「張博俊」、「游文珊代」為

01 事後補填乙節，並未提出積極事證以實其說，且被告匡和公司
02 早於108年5月30日即將承購系爭土地價格提高為每坪13
03 萬8,000元，已如前述，而系爭字據係記載「買方匡和股份
04 有限公司鄭原燦購○○○區○○○段137、137-5、138-7
05 、139-1、139-3等五筆地號，以每坪新台幣壹拾參萬捌仟
06 元願支付服務費新台幣貳佰壹拾捌萬元正」等語（見本院卷
07 第17頁），依其字義並無再行委託原告一亨企業社居間買賣
08 系爭土地之意思，亦未記載再行委託居間之期限，可見系爭
09 字據並非被告所稱係原告一亨企業社要求被告鄭原燦重新出
10 價，另證人即原告一亨企業社房仲人員陳岱鎡於本院審理時
11 證稱：我於108年5月24日告訴被告匡和公司已經接觸過地
12 主，請被告匡和公司簽立斡旋契約，就是系爭委託書，出價
13 每坪12萬元，同年5月29日我回報被告匡和公司這個價錢是
14 買不到的，同年5月30日被告匡和公司調到每坪13萬8,000
15 元，但地主要每坪16萬、18萬元才願意賣，雙方有價差，但
16 同年6月8日地主同意以13萬8,000元出售系爭土地，因時
17 間太晚所以隔天我告訴被告匡和公司，然後要約見面談服務
18 費，同年6月11日將談好的服務費寫在系爭字據上，被告匡
19 和公司說給他們3天時間估貸款，後來被告鄭原燦就避而不
20 見，因為被告鄭原燦不來簽買賣契約，但地主還是要賣系爭
21 土地，又不能卡在那邊，只好告知被告匡和公司若決定不買
22 請簽立放棄購買，系爭土地才能在市面上出售，簽訂放棄購
23 買就是指買方放棄契約權利，賣方可以再把系爭土地賣給別
24 人等語（見本院卷第149-151頁），證人即原告一亨企業社
25 營房屋仲介人員彭方瑜於本院審理時亦證稱：我們是108年
26 5月22日找原告祐堃工程公司簽專任委託，同年5月24日跟
27 被告匡和公司簽系爭委託書，買方出價每坪12萬元，賣方出
28 價每坪15萬元，我們幫兩邊居中協調價金，同年5月30日被
29 告匡和公司調到每坪以13萬8,000元購買，協調後達到被告
30 匡和公司要求的價金，成交確認是在同在同在同年6月8日簽署
31 ，因為7天內就要完成買賣契約的簽訂，於同年6月11日與

01 被告匡和公司談居間報酬，我用手寫並請被告匡和公司確認
02 ，後來被告匡和公司閃躲不履行契約，被告匡和公司的人員
03 羅時孟說因為被告匡和公司營運狀況的問題而不購買系爭土
04 地，所以我們請被告匡和公司簽立放棄購買意願等語（見本
05 院卷第155-156頁），足見系爭字據所載內容，係原告祐堃
06 工程公司同意以13萬8,000元出售系爭土地後，原告一亨企
07 業社與被告匡和公司就居間報酬所為之約定，並非被告匡和
08 公司再行委託原告一亨企業社居間購買系爭土地，且若被告
09 匡和公司認原告一亨企業社未於期限內達成居間事項，亦無
10 同意給付原告一亨企業社居間報酬218萬元之理，堪認被告
11 匡和公司於簽立系爭字據時，亦未質疑賣方即原告祐堃工程
12 公司未於委託期限屆至前前同意以13萬8,000元出售系爭土
13 地之事。是被告抗辯系爭委託書之約定因原告一亨企業社未
14 於委託期限屆至前與賣方就系爭土地買賣價格達成合致而失
15 效，並已撤回委託事項云云，不足採信。

16 (三)原告一亨企業社請求居間報酬218萬元是否有理由？應否酌
17 減？

18 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
20 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
21 568條第1項分別定有明文。查，依系爭委託書第3條約定
22 ：「附停止條件定金於賣方同意依委託書條件出售並於本委
23 託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立。……」、
24 第6條約定：「賣方簽認出售後，買賣已成立，買、賣雙方
25 應在翌日起算七日內完成不動簽訂不動產買賣契約書……」
26 （見本院卷第13、第25頁），可知原告祐堃工程公司接受被
27 告匡和公司系爭委託書所載承購條件，同意出售系爭土地並
28 於系爭委託書上簽認時，系爭土地買賣契約即已成立，僅另
29 約定買賣雙方應於7日內，完成系爭土地買賣契約之簽約手
30 續，並未約定日後應就系爭土地另行訂立買賣契約始為正式
31 成立，被告祐堃工程公司既於108年6月8日於系爭委託書

上簽認同意以系爭委託書所載承購條件出售系爭土地，系爭土地買賣契約即已成立，原告一亨企業社自得依民法第565條規定向被告匡和公司請求居間報酬，不因系爭土地買賣契約是否履行或解除，而影響其請求居間報酬之權利。又系爭字據載明被告祐堃工程公司願支付服務費218萬元，已如前述，原告請求被告祐堃工程公司給付居間報酬218萬元，自屬有據。

2. 被告抗辯應酌減原告一亨企業社居間報酬之數額云云。惟按，約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條固定有明文。然被告並未說明系爭字據所約定原告一亨企業社之居間報酬218萬元數額有何過鉅而失其公平情形，亦未舉證以實其說，參以系爭土地買賣契約以每坪13萬8,000元計算，其買賣價金約為2億多元乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第194頁），足見原告一亨企業社所請求之居間報酬數額尚不及買賣價金之2%，難認有何數額過鉅且失其公平情事，被告此部分抗辯，顯屬無據。

(四) 原告祐堃工程公司請求定金100萬元是否有理由？

1. 按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交付他方之金錢及其他代替物。又支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價金，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得成立（最高法院103年度台上字第775號判決參照）；又或雙方當事人有以支票代物清償定金之意思，亦得認為成立定金契約。然當事人若有約定以支票面額所表彰之金錢價金，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，如用以替代定金支付之支票經提示或追索未獲付款，同等當事人未曾給付定金，基於定金契約為要物契約，仍應認定金契約尚未成立；而當事人若約定以給付

支票代物清償定金，則僅得依票據關係請求給付票據面額，當事人不得再以定金契約作為請求依據。

2. 原告祐堃工程公司主張因被告匡和公司不願履行買賣契約，其得依民法第249條第2款及系爭委託書第3條規定，沒收定金100萬元，又因系爭支票無法兌現，先位請求被告匡和公司給付定金100萬元云云。經查，被告匡和公司於簽訂系爭委託書時交付系爭支票作為附停止條件定金乙情，為兩造所不爭執，且本件係被告匡和公司於系爭土地買賣契約成立後，拒絕簽訂不動產買賣契約書，並於108年6月24日表示放棄購買意願等情，業經證人陳岱鎡、彭方瑜證述明確，堪信屬實，足見被告匡和公司確有違約不履行買賣契約之情事，依委託書第3條約定「……若買方違約不買，則不得請求返還定金……」，被告匡和公司自不得請求原告祐堃工程公司返還定金。然系爭支票因其受款人記載「祐堃工程幹旋○○○○區○○○段137、137-5、138-7、139-1、139-3地號」，且有禁止背書轉讓之記載，致原告一亨企業社無法為付款之提示等情，有系爭支票在卷可稽（見本院卷第15頁），並經證人即第一銀行竹北分行員工陳彥鉸於本院審理時證稱：原告祐堃工程公司曾拿系爭支票來銀行辦理，但因為系爭支票受款人後面加了地址與地號，又記明禁止背書轉讓，而票款要入原告祐堃工程公司帳戶，背面一定要蓋受款人的章再存入帳戶，但系爭支票受款人開了地號，銀行沒辦法收，就算收了對方銀行也會退票，所以沒有辦理交換，就將系爭支票退回給原告祐堃工程公司等語明確（見本院卷第147頁），足見原告祐堃工程公司未能取得被告匡和公司給付金錢之效果，參諸前揭說明，難認原告祐堃工程公司與被告匡和公司間之定金契約業已成立，且縱認原告祐堃工程公司與被告匡和公司有以交付系爭支票作為代物清償之意思，原告祐堃工程公司亦僅能依票據關係請求被告匡和公司給付票款，而不能再以定金契約請求被告匡和公司給付定金。是以，原告祐堃工程公司依民法第249條第2款及系爭委託書第3

條規定，請求被告匡和公司給付定金100萬元，應屬無據。

3.原告祐堃工程公司另備位請求被告鄭原燦給付定金100萬元，然被告鄭原燦非系爭委託書之當事人，已如前述，與原告祐堃工程公司並無給付定金之約定存在，原告祐堃工程公司依民法第249條第2款及系爭委託書第3條規定，請求被告匡和公司給付定金100萬元，亦屬無據。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。揆諸上開規定，原告一亨企業社關於先位聲明請求被告匡和公司給付自起訴狀繕本送達即109年10月16日（本院卷第49頁送達證書）之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，即無不合。

七、綜上所述，原告一亨企業社依民法第565條及系爭字據約定，先位聲明請求被告匡和公司給付218萬元，及自109年10月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；原告祐堃工程公司依民法第249條第2款及系爭委託書第3條規定，先位聲明請求被告祐堃工程公司給付100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及備位聲明請求被告鄭原燦給付100萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提事證

01 ，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，爰不一一加以論述
02 ，附此敘明。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日

05 民事第二庭 法 官 郭俊德

06 以上正本係照原本作成。

07 正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日

11 書記官 古鳳玲