

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第372號

原告 尊信不動產經紀有限公司

法定代理人 劉貞君

訴訟代理人 林明賢律師

黃健淋律師

趙子翔律師

被告 寶燕彩藝股份有限公司

法定代理人 黃慶芳

訴訟代理人 文聞律師

許玉娟律師

殷節律師

被告 訊凱國際股份有限公司

法定代理人 林仁政

訴訟代理人 駱建廷律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國110年3月15日辯論終結，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、程序事項

按因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。本件因原告請求被告給付不動產居間報酬而涉訟，涉訟之不動產坐落於桃園市○○區○○段42-2、45-1、187、188、189、190、191、192、193、222、259、260、264、273、274號等15筆土地，暨其上建號：桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號等4筆廠房（下合稱系爭不動產）位於本院轄區內，揆之前揭法條意旨，本院有管轄權甚明。

貳、實體事項

一、原告主張：

01 (一) 原告以經營不動產仲介為業，於民國107年間即訪得被告
02 寶燕彩藝股份有限公司（下稱寶燕公司）有意出售其所有
03 之系爭不動產，並於同年10月3日與被告寶燕公司簽立委
04 託銷售契約，由被告寶燕公司委託原告於107年10月3日
05 起至同年11月3日止，以總價新臺幣（下同）18億元銷售
06 系爭不動產，若買賣成交原告得向被告寶燕公司收取實際
07 成交價1%之服務報酬（下稱系爭委任契約）。雖於委託
08 銷售期間屆滿前，原告未能覓得適當買家，而無法完成銷
09 售服務，然被告寶燕公司明知原告以經營不動產仲介媒合
10 為業，非受報酬無由為媒合業務，且知系爭不動產價值龐
11 大，不可能短期成交，仍需由原告繼續服務媒合始有可能
12 成交，而原告也確實持續為被告寶燕公司提供服務，目的
13 即是為取得居間報酬，而被告寶燕公司亦未拒絕原告提供
14 之服務，可知原告與被告寶燕公司已成立居間契約。

15 (二) 原告受被告訊凱國際股份有限公司（下稱訊凱公司）委託
16 居間尋覓適當土地或現有廠房後，原告即以專案方式處理
17 ，包括先過濾已開發且合適的物件、開發其他新物件及尋
18 訪舊客戶等居間服務。期間原告不斷與被告訊凱公司針對
19 訊凱公司之需求進行討論，並且積極提供服務，最終原告
20 為被告訊凱公司媒合到被告寶燕公司。然原告事後發現被
21 告寶燕公司和訊凱公司，私下於108年11月15日就系爭不
22 動產，以16億8000萬元成立買賣契約。被告顯然是為了規
23 避支付報酬，而跳過原告私下成交，原告自得向被告寶燕
24 公司及訊凱公司各請求成交總價1%及1.5%之居間報酬
25 。爰依民法第565條、第566條第2項、第568條之規定
26 提起本訴等語。

27 (三) 並聲明：1.被告寶燕公司應給付原告1680萬元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息；2.被告訊凱公司應給付原告2520萬元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
31 3.上開第一、二項聲明，原告均願供擔保請准宣告假執行

01 。

02 二、被告方面：

03 （一）被告寶燕公司抗辯：被告寶燕公司固曾於107年10月3日
04 與原告簽定系爭委任契約，然該契約自107年11月4日起
05 即已消滅。而系爭委任契約未曾約定往後若另有契約關係
06 ，即準用上開契約條款之記載，自無由於契約關係消滅後
07 ，被告寶燕公司仍受契約拘束之理。且依原告主張，其與
08 被告寶燕公司聯繫，是為了尋找土地和廠房，並非因被告
09 寶燕公司委託銷售，足證原告僅有為訊凱公司提供服務，
10 而與被告寶燕公司無涉。又除上開於107年11月4日起即
11 已消滅之居間契約外，原告未曾再提供任何居間契約之紙
12 本或電子檔案予被告寶燕公司研閱、商討，更無任何於契
13 約書面正式用印之情形，而原告於108年9月24日同訊凱
14 公司人員前往系爭不動產參看後，就未再與被告寶燕公司
15 有任何接洽聯繫，更顯見被告寶燕公司與原告間未曾就居
16 間契約條款有何具體磋商討論之處，自無與原告成立居間
17 契約可言等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，
18 願供擔保請准宣告免為假執行。

19 （二）被告訊凱公司則以：原告與被告訊凱公司聯繫之過程中，
20 從未提及欲就其提供之服務與被告訊凱公司訂定居間契約
21 ，被告訊凱公司是使用桃園市政府經濟發展局（下稱桃園
22 市經發局）網站提供之產業投資標的供需媒合平台，嘗試
23 透過政府吸引國內外企業進駐之平台媒合潛在之土地所有
24 人，從未主動以尋求居間服務之目的與原告聯絡，而被告
25 訊凱公司人員黃庭芬並非對外得代表被告訊凱公司訂定契
26 約之人，原告執其公司人員與黃庭芬間之對話紀錄，主張
27 被告訊凱公司與原告間已成立居間契約，均非實在。且縱
28 認原告與被告訊凱公司間已成立居間契約，原告主張其得
29 向被告訊凱公司請求系爭不動產成交價格1.5%之居間報
30 酬亦遠高於市場行情，並與原告提供服務內容之價值顯不
31 相當等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利

判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（詳本院卷二第32至33頁）：

（一）系爭不動產原為被告寶燕公司所有，於108年11月15日以16億8000萬元出售予被告訊凱公司，並於109年2月17日移轉登記完畢。

（二）原告與被告寶燕公司於107年10月3日簽立系爭委任契約，約定由被告寶燕公司委託原告於107年10月3日起至同年11月3日止，以總價18億元銷售系爭不動產，若買賣成交原告得向被告寶燕公司收取實際成交價1%之服務報酬。

（三）108年9月18日原告公司副總羅運傑、執行長林宗瑩，偕同被告訊凱公司黃庭芬及同事共3人前往查看系爭不動產，被告寶燕公司副董事長黃慶瑩出面接待。

（四）被告訊凱公司原訂108年9月19日再度前往查看系爭不動產，嗣因故取消。

（五）108年9月24日上午原告公司副總羅運傑、執行長林宗瑩，偕同被告訊凱公司薛特助及黃庭芬、同事共4人前往查看系爭不動產，被告寶燕公司總經理黃振嘉出面接待。

四、原告前揭主張，除兩造不爭執事項外，其餘部分兩造均有爭執，經本院整理後，兩造合意將爭點限於：（一）原告與被告寶燕公司間是否有居間仲介契約存在？（二）原告與被告訊凱公司是否有居間仲介契約存在？（三）原告是否有對被告寶燕公司提供任何勞務？（四）若兩造間有居間仲介契約存在，則居間報酬數額為何（詳本院卷第34頁）？

五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又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。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦定有明文。次按經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處

01 所明顯之處，不動產經紀業管理條例第20條定有明文。依前
02 揭規定得知，報酬標準和收取方式，屬不動產居間仲介契約
03 必要之點，就此必要之點，當事人必須達成合致，不動產居
04 間仲介契約始成立。本件原告既主張與被告寶燕公司及被告
05 訊凱公司分別成立居間仲介契約，自應就前揭必要之點兩造
06 有達成意思合致，且有提供服務，並得依法分別向被告寶燕
07 公司及被告訊凱公司請求服務費等情，負舉證之責。

08 (一) 原告與被告寶燕公司是否有不動產居間仲介契約存在？

09 1. 經查，原告與被告寶燕公司固有簽立系爭委任契約，然委
10 任期限業已屆至，兩公司間委託銷售之契約關係自己消滅
11 無疑。且綜觀系爭委任契約全文，兩公司並未約定委託銷
12 售期間屆至後，原告若仍有帶買家前往查看系爭不動產，
13 或特定條件成就時，即準用系爭委任契約中相關條款之約
14 定，有卷附系爭委任契約1份可資佐證（詳本院卷第109
15 頁）。故原告縱有會同被告訊凱公司前揭人員於上述時地
16 查看系爭不動產，並由被告寶燕公司前述人員出面接待乙
17 節（詳兩造不爭事項(三)(四)(五)），惟原告與被告寶燕公司既
18 就不動產居間仲介契約之必要之點未達成合意，自無從於
19 上開契約書所示之委託銷售期限屆至後，仍據系爭委任契
20 約主張被告寶燕公司應受該契約之拘束。

21 2. 次查，原告固以該公司執行長林宗瑩與被告寶燕公司副董
22 事長黃慶瑩間之對話，據以為該公司間已有成立居間仲介
23 契約之依據（詳本院卷一第139至141頁）。雖其二人對
24 話中原告公司執行長林宗瑩，曾提及請被告寶燕公司補簽
25 一般委託銷售契約書等語，而被告寶燕公司副董事長黃慶
26 瑩也表示原告將契約書寫好拿來後，願意用印等語（見本
27 院卷一第141頁），然報酬標準及收取方式既為不動產居
28 間仲介契約成立之必要之點，兩造自應就此達成合意，始
29 堪認有不動產居間仲介契約成立，尚不得僅憑契約磋商階
30 段，就契約必要之點以外之討論，即推認兩公司間就契約
31 必要之點已達成合意。而前述林宗瑩與黃慶瑩間之對話紀

01 錄，亦無就報酬標準及收取方式有所討論，且原告與被告
02 寶燕公司最終亦確未簽立不動產居間仲介之書面契約，自
03 難認原告與被告寶燕公司已合意成立不動產居間仲介契約
04 。

05 (二) 原告與被告訊凱公司是否有成立不動產居間仲介契約？

06 1. 經查，原告並未提出其與被告訊凱公司有簽立不動產居間
07 仲介之書面契約，而是以原告與被告訊凱公司間之對話紀
08 錄及帶看系爭不動產之過程，主張該二公司間已合意成立
09 不動產居間仲介契約。據原告主張可知，108年9月9日
10 被告訊凱公司向桃園市經發局所設立之「產業投資標的
11 供需媒合平臺」提出設廠需求，而桃園市經發局招商科人
12 員粘亞溱，在當日即得知訊凱公司有設廠購地需求，隨即
13 聯絡原告，原告於取得訊凱公司員工黃庭芬之聯絡電話後
14 即指派原告公司副總經理羅運傑於當日，與被告訊凱公
15 司員工黃庭芬聯絡，2人並互加通訊軟體LINE之好友，原
16 告公司副總經理羅運傑並於同日傳送中壢物件與被告訊凱
17 公司員工黃庭芬（詳本院卷一第5至6頁）；108年9月
18 10日，羅運傑與黃庭芬確認訊凱公司設廠製程有排放銅離
19 子汙水之需求，然因中壢物件有相關限制不符被告訊凱公
20 司需求而作罷（詳本院卷一第6頁）；108年9月12日羅
21 運傑以LINE與黃庭芬聯繫，確認系爭不動產符合被告訊凱
22 公司需求，並告知及傳送負責與被告寶燕公司聯繫之原告
23 公司執行長林宗瑩名片（詳本卷第7頁）；108年9月16
24 日，羅運傑與黃庭芬連繫帶看系爭不動產事宜；108年9
25 月17日，林宗瑩與被告寶燕公司公司副董事長黃慶瑩連繫
26 林宗瑩表示將於108年9月18日上午10時帶訊凱公司人
27 員看系爭不動產，並表明在108年9月10日帶看當天要補
28 簽一份一般委託銷售契約（詳本院卷一第9至10頁）；10
29 8年9月18日，羅運傑、林宗瑩與訊凱公司之黃庭芬、廠
30 長及一名員工，一同來看系爭不動產，而黃慶瑩有在場陪
31 同。羅運傑於當日帶看結束後，與黃庭芬聯絡，並約定10

01 8 年 9 月 19 日 上 午 10 時 再 次 前 往 觀 看 系 爭 不 動 產 ， 爾 後 林
02 宗 瑩 與 黃 慶 瑩 聯 絡 ， 表 示 希 望 於 108 年 9 月 19 日 上 午 10 時
03 ， 再 次 帶 被 告 訊 凱 公 司 看 系 爭 不 動 產 ， 黃 慶 瑩 同 意 後 ， 羅
04 運 傑 再 次 與 黃 庭 芬 聯 絡 ， 然 黃 庭 芬 告 知 因 特 助 臨 時 無 法 出
05 席 ， 遂 要 求 改 期 ， 林 宗 瑩 因 而 再 與 黃 慶 瑩 聯 絡 改 期 事 宜 （
06 詳 本 院 卷 一 第 11 至 13 頁 ） ； 108 年 9 月 23 日 ， 羅 運 傑 與 黃
07 庭 芬 確 認 第 二 次 帶 看 時 間 為 108 年 9 月 24 日 上 午 10 時 ， 黃
08 庭 芬 一 併 要 求 提 供 系 爭 不 動 產 之 廠 房 、 辦 公 大 樓 、 宿 舍 等
09 建 物 面 積 與 載 重 資 訊 ， 並 表 示 想 了 解 原 告 公 司 開 價 19.68
10 億 元 之 計 算 方 式 與 邏 輯 ， 而 林 宗 瑩 於 知 悉 第 二 次 帶 看 時 間
11 後 ， 就 與 黃 慶 瑩 約 定 碰 面 時 間 ， 並 向 黃 慶 瑩 索 要 廠 房 資 料
12 （ 詳 本 院 卷 一 第 14 至 15 頁 ） ； 108 年 9 月 24 日 ， 林 宗 瑩 與
13 羅 運 傑 先 行 到 系 爭 不 動 產 以 索 要 系 爭 不 動 產 資 料 ， 並 由 被
14 告 寶 燕 公 司 之 員 工 將 廠 房 資 料 提 供 予 羅 運 傑 2 人 ， 爾 後 被
15 告 訊 凱 公 司 之 特 助 、 黃 庭 芬 、 廠 長 及 另 名 員 工 、 黃 振 嘉 、
16 羅 運 傑 、 林 宗 瑩 等 人 共 同 再 次 觀 看 系 爭 不 動 產 ， 觀 看 結 束
17 後 ， 羅 運 傑 將 被 告 寶 燕 公 司 提 供 之 系 爭 不 動 產 資 訊 以 EMAIL
18 方 式 提 供 給 黃 庭 芬 （ 詳 本 院 卷 一 第 16 至 17 頁 ） ； 108 年
19 9 月 25 日 ， 羅 運 傑 將 系 爭 不 動 產 之 樓 地 板 載 重 資 訊 等 資 訊
20 ， 用 EMAIL 提 供 給 黃 庭 芬 ， 並 以 通 訊 軟 體 LINE 請 黃 庭 芬 轉
21 交 給 被 告 訊 凱 公 司 （ 詳 本 院 卷 一 第 17 頁 ） ； 108 年 9 月 26
22 日 ， 羅 運 傑 與 黃 庭 芬 兩 度 以 LINE 電 話 連 絡 （ 詳 本 院 卷 一 第
23 17 至 18 頁 ） ； 被 告 訊 凱 公 司 表 示 要 評 估 ， 原 告 即 未 再 與 被
24 告 連 繫 ， 直 至 108 年 10 月 4 日 ， 羅 運 傑 詢 問 黃 庭 芬 訊 凱 公
25 司 之 最 後 評 估 結 果 ， 黃 庭 芬 回 覆 已 提 報 老 闆 ， 但 尚 未 接 到
26 指 示 等 語 ， 同 年 月 17 日 羅 運 傑 再 次 詢 問 黃 庭 芬 被 告 訊 凱 公
27 司 之 評 估 結 果 ， 然 仍 未 得 到 被 告 訊 凱 公 司 之 肯 認 （ 詳 本 院
28 卷 一 第 18 至 19 頁 ） ； 108 年 11 月 15 日 ， 被 告 間 簽 定 系 爭 不
29 動 產 買 賣 契 約 （ 詳 本 院 卷 一 第 20 頁 ） ； 109 年 2 月 17 日 ，
30 系 爭 不 動 產 所 有 權 移 轉 登 記 予 被 告 訊 凱 公 司 （ 詳 本 院 卷 一
31 第 29 頁 ） 等 情 ， 有 原 告 提 出 之 桃 園 市 政 府 經 發 局 招 商 科 協

01 尋資料、原告與被告寶燕公司之LINE和EMAIL截圖、108
02 年9月17日林宗瑩與黃慶瑩電話錄音譯文、原告與被告之
03 代表第一次於系爭不動產之合照、系爭不動產之照片、10
04 8年9月18日林宗瑩與黃慶電話錄音譯文、108年9月23
05 日林宗瑩與黃慶電話錄音譯文、原告與被告之代表第二次
06 於系爭不動產內之合照、羅運傑與黃庭芬電話通聯記錄等
07 件為憑（詳本院卷一第115至132頁、第139至191頁）
08 ，而被告寶燕公司對此亦不爭執（詳本院卷二第110至第
09 115頁），被告訊凱公司亦未能證明原告主張之時序及客
10 觀事實有誤，自堪認原告主張之前揭歷程為真。據此可知
11 ，被告訊凱公司係透過桃園市經發局之產業投資標的供需
12 媒合平台，與原告取得連繫，而原告也確實於108年9月
13 9日起至108年10月17日間，陸續為被告訊凱公司找尋符
14 合被告訊凱公司需求之賣家，最終覓得被告寶燕公司，並
15 有嘗試促成被告間完成系爭不動產之成交，而期間確實有
16 來回奔走，耗費人力、時間及費用之情事，固不待言。然
17 原告所舉之前揭證據，俱未能證明原告與被告訊凱公司間
18 就居間報酬及收取方式有取得合致，而居間報酬和收取方
19 式，既為不動產居間仲介契約成立之必要之點，兩公司間
20 自應就此達成合致，始堪認有不動產居間仲介契約成立，
21 尚非以原告有支出勞力、時間或費用，且對被告訊凱公司
22 購得系爭不動產有所促進，即可推認兩公司就不動產居間
23 仲介契約必要之點已達成合致，而已成立不動產居間仲介
24 契約。

25 2. 基上，原告既未舉證其與被告訊凱公司就不動產居間仲介
26 契約之必要之點已達成合致，自難認兩公司有成立不動產
27 居間仲介契約。又原告雖有為被告訊凱公司支出勞力、時
28 間或費用，並對被告訊凱公司購得系爭不動產之過程有所
29 促進，然此或屬無因管理或其他法律關係之範疇，要難據
30 此逕認原告與被告訊凱公司已成立不動產居間仲介契約。

31 （三）原告是否有對被告寶燕公司提供任何勞務？

01 1.按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業
02 仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一
03 、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購
04 要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產
05 說明書。六、不動產租賃、買賣契約書，不動產經紀業管
06 理條例第22條第1項定有明文。是原告既自認為不動產經
07 紀業者（詳本院卷一第4頁、第41至45頁），自應依不動
08 產經紀業管理條例，提供前揭服務。

09 2.經查，原告與被告寶燕公司簽立之系爭委任契約，已因委
10 託銷售期限屆至而消滅，已如前述。且據前開本件仲介銷
11 售之客觀歷程以觀，原告於108年9月9日與被告訊凱公
12 司取得聯繫時起，至109年2月17日系爭不動產所有權由
13 被告寶燕公司移轉登記予被告訊凱公司之日止，原告是為
14 協助被告訊凱公司尋找廠房，而與被告寶燕公司連繫並帶
15 同被告訊凱公司查看系爭不動產，而非被告寶燕公司主動
16 尋求原告為其服務，雖原告與被告寶燕公司連繫之過程，
17 對於系爭不動產之成交有所促進，而使被告寶燕公司蒙受
18 利益，然原告並未提供不動產經紀業管理條例第22條第1
19 項所規定，不動產經紀業者應提供之服務。是原告雖對於
20 系爭不動產之成交過程有所促進，但不得據此認原告已完
21 整提供不動產經紀業者應提供之服務，更不得依此推認原
22 告與被告寶燕公司有成立不動產居間仲介契約。

23 （四）若兩造間有居間仲介契約存在，則居間報酬數額為何？

24 原告既未與被告寶燕公司及被告訊凱公司成立居間仲介契
25 約，亦未依不動產經紀業管理條例第22條第1項規定提供
26 應提供之服務，已如前述，則本院自無庸再行審酌兩造間
27 居間報酬數額之問題。

28 六、綜上所述，原告依居間之法律關係，訴請被告寶燕公司給付
29 1680萬元、被告訊凱公司給付2520萬元，並均加計法定遲延
30 利息，俱無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
31 行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
02 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
03 敘明。

04 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 110 年 4 月 12 日

06 民事第三庭 法官 吳為平

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 書記官 邱淑利

11 中 華 民 國 110 年 4 月 13 日