

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第717號

原告 余啓雄
訴訟代理人 林漢青律師
被告 羅銘順
訴訟代理人 林殷世律師
複代理人 許珮寧律師
被告 瑞恩開發股份有限公司
法定代理人 張正岳
訴訟代理人 洪明儒律師
複代理人 江怡欣律師

上列當事人間請求居間報酬事件，本院於中華民國 108年11月27日言詞辯論終結，茲判決如下：

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、原告主張：

一、被告羅銘順（下稱羅銘順）於民國107年8月12日委託原告居間銷售坐落臺中市○○區○○段 669-33、670、674、676、669-64、669-65、675、996、998-1、999-1、1005地號等11筆土地（合稱系爭土地），委託銷售金額為每坪新臺幣（下同）75萬元，並口頭約定居間報酬為買賣價金之1%，由羅銘順之子先前委託原告居間之報酬亦為買賣價金之1%，可知羅銘順委託原告居間銷售之報酬均為買賣價金1%。107年8月23日，原告將系爭土地銷售資訊告知買方即被告瑞恩開發股份有限公司（下稱瑞恩公司）業務部協理陳驤榕，並約定居間報酬為買賣價金之1%。同年9月1日，陳驤榕回覆願以每坪73萬元購買，原告即回報羅銘順；並促成羅銘順與瑞恩公司陳驤榕及林姓經理於同年9月4日碰面商談價格，當天瑞恩公司出具幹旋金支票73萬元前往出價，被告雙方並互換名片，當天雖因有些許價差未成交，然約定好同年月13日再商談買賣

01 事宜，此後原告仍持續居間協調溝通。詎同年月17日，原告
02 透過友人得知被告雙方已完成系爭土地之交易，至此原告始
03 知被告雙方為規避居間報酬之給付，而自行聯繫，另找瑞恩
04 公司高層楊祥銘介入此事，就價差部分達成合意並簽約。本
05 件居間類型屬報告居間，原告之居間介紹已有效果，且在原
06 告居間介紹前，被告雙方並不認識，亦不知有此交易機會，
07 107年9月4日當天討論後雖未成交，但僅有些微價差，雙方
08 就土地買賣契約已就緒，原告自得請求報酬。又被告雙方因
09 原告介紹取得聯繫後，故意跳過仲介自行聯繫並簽約，故意
10 使居間目的無法實現，違反誠信原則，原告仍得請求報酬。
11 被告雙方與原告間均存有居間契約，應各給付原告居間報酬
12 519萬2175元（計算式：系爭土地總面積692.29坪×每坪75
13 萬元×1%=5,192,175元），爰依民法第565條及第568條第1
14 項提起本訴。

15 二、聲明：(一)羅銘順應給付原告519萬2175元，暨自起訴狀繕本
16 送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
17 (二)瑞恩公司應給付原告519萬2175元，暨自起訴狀繕本送達
18 之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(三)原
19 告願供擔保，請准為假執行之宣告。

20 貳、被告抗辯：

21 一、羅銘順：原告僅為系爭土地眾多居間仲介之一，羅銘順未與
22 原告或任何人簽屬專任委託銷售契約，亦即任何仲介人皆可
23 仲介買賣。縱兩造間有成立居間契約，按一般仲介業之經驗
24 法則，居間人須斡旋並促成買賣，始得請求報酬，且本件應
25 為媒介居間，非原告所稱之報告居間。原告雖曾於107年9月
26 4日偕同瑞恩公司陳協理與羅銘順見面，於同年月5日以LINE
27 表示瑞恩公司可以加價，但並未表明要加到多少價格，即原
28 告並沒有磋商談成系爭土地價格上之合意，而陳協理亦未曾
29 代理瑞恩公司與羅銘順有任何聯繫溝通，或達成買賣之合意
30 。至同年月17日，羅銘順經呂威助告知，得知有買方願以每
31 坪75.5萬元購買系爭土地，經瑞恩公司應允後，即於當日簽

約，是系爭土地之買賣確由賣方仲介呂威助、買方仲介游博呈，與瑞恩公司董事楊祥銘居間仲介促成，與原告無涉。

二、瑞恩公司：瑞恩公司曾於107年8月間接獲包括原告在內之數仲介業者，告知有系爭土地出售之資訊，惟該等業者均未提出地主之委託書面，故瑞恩公司只得靜觀其變，而期間原告曾要求瑞恩公司出具斡旋金支票，已經瑞恩公司明確拒絕，兩造間並無居間合意。且居間人應協助斡旋，並斡旋成功使交易成功，始得請求報酬，本件縱有居間契約，應為媒介居間，而非報告居間。另原告所安排同年9月4日之會面，當日未論及買賣事宜，僅屬禮貌性拜會，對於交易之成立並無助益，原告未就價格磋商協調至買賣雙方均滿意之價格，原告之介紹並無效果，不得請求居間報酬。被告間簽訂買賣契約係由買方仲介游博程及賣方仲介呂威助斡旋促成，非原告居間媒合所致。

三、均答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免於假執行。

叁、爭點整理結果（見本院卷二第118、161頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)瑞恩公司與羅銘順於107年9月17日就系爭土地（即臺中市○○區○○段 999-1、669-65、669-33、675、669-64、670、676、996、1005、674、998-1地號土地）訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），土地買賣總價5億2100萬元（見本院卷一第97至99頁，契約書第貳條買賣價款載為4億5381萬4875元）。

(二)陳驤榕曾任職於瑞恩公司，並於107年10月15日離職（見本院卷一第126頁）。

二、本件爭點：

(一)原告主張伊與瑞恩公司及羅銘順，分別於107年8月23日及同年月3日或4日約定系爭土地若成交，瑞恩公司及羅銘順同意各支付原告價金1%之居間報酬，是否為真？

(二)原告主張系爭買賣契約，係因原告之居間而成立或原告媒介

買賣雙方準備就緒，被告拒絕由原告媒介成立系爭買賣契約係違反誠信原則，故系爭買賣契約仍係因原告之媒介而成立，是否為真？

(三)如爭點(一)(二)原告主張為真，則原告依民法第565條、第568條第1項，請求被告各給付居間報酬519萬2175元，有無理由？

肆、本院判斷：

一、原告主張與被告間分別成立報告居間契約，並非真實：

(一)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。此居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，固不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足（最高法院52年台上字第2675號民事裁判要旨參照），惟不論媒介居間或報告居間，均須當事人間就該等契約要件已為合意始能成立生效。

(二)原告主張與瑞恩公司及羅銘順，分別於107年8月23日及同年月3日或4日約定系爭土地若成交，瑞恩公司及羅銘順同意各支付原告價金1%之居間報酬云云，為被告所否認，自應由原告舉證以明。而原告所舉羅銘順及其子羅超仁曾委託原告居間銷售土地之佣金撥放同意書、土地出售明細、土地銷售專任委託書等（見本院卷一第171至176頁），係非關係爭土地之他人或另案仲介資料，不能證明兩造間就系爭土地亦有相同之居間報酬約定，事所當然。且原告前受羅銘順委託出售臺中市北屯區土地，雙方有簽立「土地銷售專任委託書」，其上清楚載明銷售之土地及每坪銷售金額暨委託期限、原告之服務費金額及支付方法（見本院卷一第174頁），本件卻無任何書面契約，明顯不符往例交易習慣，益徵原告所言難以憑信。況原告稱瑞恩公司在伊協商期間曾表示願以每坪73萬元購買系爭土地，與原告主張居間報酬以每坪75萬元計算不符，復與被告間簽立之系爭買賣契約價格不同（見不爭執事項(一)），參以原告自承107年9月4日伊介紹被告間認識，

01 但仍有價差而未成交等語，可知原告主張被告同意以每坪75
02 萬元售價計付居間報酬，尚無可信。又原告所提與瑞恩公司
03 原業務部協理陳驤榕間107年9月3日至同年月6日、同年月17
04 日之LINE對話內容（見本院卷一第33至44頁），兩人僅是客
05 套溝通，陳驤榕並曾表示當時已與三位土地仲人談過，誰拿
06 到專簽便與誰談等語（見本院卷一第35頁），未見任何承諾
07 事項。另原告與羅銘順間107年9月1日至同年月5日之LINE對
08 話內容（見本院卷一第45至47頁），顯示原告仍在詢問羅銘
09 順滿意之價格為何，甚至請求羅銘順能給原告機會，開立同
10 意書給原告，讓原告能和瑞恩公司斡旋，然羅銘順並未同意
11 ，均見原告主張107年8月23日及同年月3日或4日，瑞恩公司
12 及羅銘順已分別與原告成立居間報酬契約，要非事實。至原
13 告與羅銘順間同年9月18日、同年9月19日之LINE對話內容（
14 見本院卷一第48至51頁），僅是原告指摘羅銘順已自行與瑞
15 恩公司簽約，要求羅銘順支付報酬，猶遭羅銘順否認並拒絕
16 。又原告所提通聯紀錄、土地登記第二類謄本（見本院卷二
17 第26至33頁、卷一第68至89頁），只是涵攝原告與羅銘順、
18 陳驤榕間於107年8、9月曾經通話，及系爭土地於107年12月
19 間移轉登記予瑞恩公司之事實，均不能證明原告主張為真。

20 (二)證人陳驤榕於108年4月2日本院言詞辯論時具結證稱：伊107
21 年5月至9月曾經在瑞恩公司任職協理，有部分經手處理羅銘
22 順出賣系爭土地給瑞恩公司的事情，中間介紹人有五位，原
23 告是第二位；每一位伊都有表明若案件成交，瑞恩公司會給
24 中間介紹人1%傭金；107年9月4日原告帶伊去見羅銘順1次，
25 並非真的聊土地的事情，伊有提到可否請羅銘順出示委託書
26 給原告，因為沒有委託書不知如何接下去；當天瑞恩公司沒
27 有開支票當作斡旋金，沒有談到出售價金；（提示本院卷一
28 第35頁LINE對話）瑞恩公司有跟伊要求要有專簽，所以伊向
29 羅銘順說是否可以專簽委託書給原告，重點在於伊要有專簽
30 或委託書；（提示本院卷一第36頁LINE對話）伊有再約原告
31 ，但原告約不到羅銘順；當天伊才知道瑞恩公司高層楊祥銘

01 在處理這件事情；伊說1%傭金，是以拿到專簽為前提，即使
02 拿到專簽，若買賣價格有落差，可能降傭金，讓買賣價格達
03 成一致；後來原告來公司找伊，對伊大聲咆哮，伊說伊也是
04 員工，無法全權處理；五位仲介時間上有前後順序，前三位
05 是精英開發、原告、萬軍開發，都是這三位跟伊與羅銘順聯
06 繫，可是伊不知道聯繫的快與慢，精英、萬軍後來都沒有仲
07 介成功，一個開價78萬、一個開價80萬等語（見本院卷一第
08 157頁正面至161頁正面）。證人即瑞恩公司委託仲介游博程
09 及羅銘順委託仲介呂威助亦於同日具結證實係其等仲介成立
10 系爭買賣契約，並詳述媒介、議價及簽約過程（見本院卷一
11 第163頁反面至167頁正面），另游博程證稱：因伊折讓部分
12 要先確認，所以先簽居間契約，再簽買賣契約；呂威助證稱
13 ：談這筆土地交易時，羅銘順有說土地要成交才有仲介費等
14 語（見本院卷一第165頁反面、167頁正面），復有游博程所
15 營公司即常謙開發有限公司與瑞恩公司簽訂之居間契約書附
16 卷可稽（見本院卷一第116頁），嗣被告也已支付游博程、
17 呂威助居間報酬。基上可證，原告始終未取得專簽委託書，
18 與其他未仲介成功者無異，且主張之事實悖離仲介實務，難
19 以憑採。況以原告自承履行契約之內容僅有：107年8月20日
20 至同年9月4日間密切聯絡陳驤榕、羅銘順，促成同年9月4日
21 買賣雙方碰面，同年9月6日至17日期間，持續與陳驤榕及羅
22 銘順聯絡等節（見本院卷二第117頁反面），卻可請求居間
23 報酬總計高達1038萬4350元（519萬2175元×2），其居間工
24 作與報酬間明顯失衡，更與真正促成系爭買賣契約成立之游
25 博程及呂威助所證其等居間報酬約238萬元或300萬元等語（
26 見本院卷一第165頁正面、167頁正面），差距過大，均證原
27 告主張不可取。

28 (四) 綜上，被告未曾委託原告專任仲介系爭土地之買賣，縱瑞恩
29 公司原協理陳驤榕曾告知原告若仲介成交，瑞恩公司會給介
30 紹人1%傭金，此亦係以簽立專任居間契約且仲介成功為前提
31 ，是原告主張與瑞恩公司及羅銘順間，分別成立報告居間契

約，並非真實。

二、系爭買賣契約並非因原告之居間而成立，亦無原告媒介買賣雙方準備就緒，被告拒絕訂約係違反誠信原則之情事：

(一)按報告居間，雖以為他方報告訂約之機會為已足，惟不論媒介居間或報告居間之居間人報酬，仍應以雙方當事人因居間而成立契約時，始許其請求（參同上最高法院民事裁判要旨）。次按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號民事判決要旨參照）。而所謂「媒介就緒」，就買賣契約而言，須達居間人所媒介之買賣標的、價金及契約重要之點，在買賣雙方間已意思表示合致，始足當之。

(二)本件依上開證論結果，可知系爭買賣契約係由證人游博程及呂威助之仲介而成立，原告主張系爭買賣契約，係因原告之居間而成立，顯非事實，不足採信。又原告既主張與被告間係成立報告居間契約，卻援引媒介居間之「媒介買賣雙方準備就緒」理論，尚有矛盾，已難憑證。況依原告上開自承之履行契約內容，原告與羅銘順、陳驤榕聯絡結果，買賣價金尚無共識，未符「媒介就緒」要件，且原告與被告間未成立報告居間契約，已如前述，而被告間簽訂之系爭買賣契約，亦無持原告媒介就緒之契約，再訂立同一內容之契約等情事，是原告主張被告拒絕由原告媒介成立系爭買賣契約係違反誠信原則，故系爭買賣契約仍係因原告之媒介而成立，並非真實。

三、原告請求被告各給付居間報酬519萬2175元，並無理由：

查兩造間並無居間契約存在，系爭買賣契約亦非因原告之居間而成立，復無原告媒介買賣雙方準備就緒情事，原告依民法第565條、第568條第1項，請求被告各給付居間報酬519萬2175元，要無理由。

四、綜上所述，原告依民法第565條、第568條第1項，請求被告

01 各給付居間報酬 519萬2175元，及均自起訴狀繕本送達之翌
02 日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為無理由
03 應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
05 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
06 附此敘明。

07 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日
09 民事第五庭 法 官 黃綵君

10 以上正本係照原本作成。

11 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
12 出上訴狀（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
13 訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日
15 書記官 楊玉華