臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第26號

原　　告　劉安逵
訴訟代理人　黃逸仁律師
被　　告　華開資產管理股份有限公司
法定代理人　何天民
被　　告　大娛國際股份有限公司
法定代理人　何天民
上二人共同
訴訟代理人　楊榮富律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國108年10月30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：

㈠、被告及訴外人翁坤山前與原告訂立授權書（下稱系爭授權書，如原證1），授權原告於民國99年2月12日前以新臺幣（下同）12億元為被告出○○○區○○段○○○○號併其上門牌號碼大墩四街6-16號建物3棟（下稱系爭不動產）及為翁坤山出售同段667地號併其上門牌號碼大墩四街2號7層樓建物1棟（下稱翁坤山所有不動產）。原告於99年2月9日覓得鶴齡電子企業有限公司（下稱鶴齡公司）及百福能源管理股份有限公司（下稱百福公司，並與鶴齡公司合稱鶴齡、百福公司）願意買受前揭不動產，由原告以被告之受託人身份與之簽訂不動產買賣契約（下稱99年之契約），約定買賣價金為13億5000萬元（原證2）；又為處理代償以塗銷抵押權及原告居間報酬事宜，原告與鶴齡、百福公司於同年8月30日經吳瑞堯律師之見證，簽立補充協議書及補充協議書(二)（原證3、4），內容載明「雙方買賣總價款中，甲方（即鶴齡、百福公司）於乙方（即被告與翁坤山）授權書中之授權金額已

確認其中另有屬於乙方受託人（即原告）隱藏股份之價額，其款項金額為1億5000萬元」；其後，為處理鶴齡、百福公司代償抵押權人債權之事宜，再於同年9月10日吳瑞堯律師之見證下，由原告以被告及翁坤山之受託人名義與鶴齡公司、百福公司簽訂再補充協議書（原證5）。然因被告一再延遲辦理過戶，故鶴齡、百福公司僅先就翁坤山所有不動產之部分履約。其後被告與鶴齡、百福公司又於100年3月31日就系爭不動產訂立不動產買賣契約（下稱100年之契約）及增補合約(二)（原證6、7），然契約簽訂後，被告仍不願配合辦理過戶，更於101年間起訴請求確認買賣關係不存在。嗣於契約解除後，被告再於103年2月間就系爭不動產另簽不動產買賣契約書（下稱103年之契約，原證8），價金15億3500萬元，同日百福公司再將買賣標的以15億4700萬元出售第三人信石資產管理股份有限公司（原證9）；被告因此獲得15億4700萬元之價金。

㈡、由上可知，原告已依授權書為被告尋得締約機會，亦使雙方順利簽訂契約，原告之行為已使授權書中「原告於系爭建案出售後得享有超過12億元之部分得享有差價之利益」之條件成就，然其後被告坐地漲價並要求買受人與之簽訂103年2月之契約書，原告則遭被告刻意架空，原告所為係以不正當之行為阻止條件之成就，依民法第101條第1項，該條件應視為既已成就。原告陸續以口頭、存證信函等方式請求被告依系爭授權書支付居間報酬（原證10、15），被告均拒絕給付（原證11），爰依居間契約關係或無名契約關係先為一部請求。

㈢、對被告抗辯之陳述：依兩造間授權書，授權期限固僅至99年2月12日，惟原告引介鶴齡、百福公司最初簽訂99年之契約時，確仍在前開期限內，而100年之契約源自99年之契約；又依證人蔡秀明之證詞可知100年之契約簽訂時仍由原告在場代表被告簽約，其後被告再就買賣價金事宜簽署增補合約書（即被證1），可徵被告已承認100年之契約效力；且該契

約簽署後被告與買受人間就買賣相關稅負問題產生爭議，為處理相關稅賦問題，鶴齡、百福公司所開立支票亦交由吳瑞堯律師保管（原證13），其後被告並基於該契約所衍生之權利要求吳瑞堯律師提示該支票（原證14），可知，被告已承認100年之契約效力。該契約嗣後經被告解除，然被告未因此對原告提起任何訴訟，亦證該契約確係被告授權下所簽署，被告就授權書與原告間已有展延期限之協議。

㈣、並聲明：1.被告應共同給付原告1000萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、兩造於系爭授權書就原告處理系爭不動產出售事宜之服務費用已約定由原告自行與買受人處理，亦即被告並無給付原告媒介報酬之義務，兩造間所成立者並非居間契約。

㈡、99年之契約（原證2）因鶴齡、百福公司未履約，故由被告自行與鶴齡、百福公司重新簽訂100年之契約(原證6)及增補合約書（被證1），並於增補合約書第(6)點約定，99年2月9日之契約關於被告與鶴齡、百福公司部分一律作廢（被證1），即該部分約定解除。100年之契約簽訂後，鶴齡、百福公司經被告多次催促仍未履約，被告於101年5月28日發函解除（被證3）。嗣百福公司表示找到金主提供資金，被告方於103年2月11日與百福公司另簽訂103年之契約（被證4），該契約簽訂後，百福公司始依約履行，被告已將系爭不動產辦理移轉登記。

㈢、原告不得本於補充協議書（原證3）、補充協議書(二)（原證4）、再補充協議書（原證5）及增補合約(二)（原證7）向被告請求給付報酬：

1.系爭授權書授權期限已於99年2月12日屆至，上開協議書之訂立時間均逾授權書之授權期限，被告並未延長授權期間，原告所為無法拘束被告，且因授權期限屆滿又未延長，因此100年之契約及同日之增補合約書（被證1）係由被告派任財

務長何慧玲到場處理；原告訴訟代理人於108年9月9日言詞辯論期日所稱「被告不願於上開約定上簽名用印」等情，係因被告已派任財務長親自處理，且不同意上開約定，故未簽名用印。又依吳瑞堯律師證述，因其未注意本件有授權期限，如知悉會請原告補正後再進行，自不得以協議文件有吳瑞堯律師見證，即認被告有延長授權之情事。至原告所提臺中文心路郵局存證號碼1621號存證信函（原證15），係其擅自寄發，被告未曾見過該存證信函，不得以此認定兩造有延長授權。

2.退步言之，縱認補充協議書、補充協議書(二)、再補充協議書係針對99年之契約所為補充，其間有一定依存關係，然該契約關於被告部分已因解除而失效，則補充協議書、補充協議書(二)、再補充協議書亦隨之失效。另增補合約(二)係就100年之契約增訂，則100年之契約因解除而失效，增補合約(二)亦失其效力。且依系爭授權書第2條或上開補充協議書及增補合約(二)之約定內容，關於原告之處理費，均已約定由買受人鶴齡、百福公司支付原告，與被告無涉。

㈣、99年之契約及100年之契約均係因買受人未履約而解除；且系爭授權書授權期限早於99年2月12日屆滿，被告於99年之契約、100年之契約先後解除後，未繼續授權原告處理其後之契約，為被告正當權利行使，難認被告有任何不當行為，原告主張被告以不正當方法阻止條件成就，非無理由。

㈤、聲明：1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願以現金或等值台灣銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准免予宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第291-292頁）：

㈠、兩造及翁坤山有簽訂系爭授權書，授權原告出售系爭不動產及翁坤山所有不動產，授權書有效期限至99年2月12日為止。

㈡、被告及翁坤山於99年2月9日經原告以受託人名義與鶴齡、百福公司簽訂99年之契約，於同年8月30日簽立兩份補充協議

書，於同年9月10日簽訂再補充協議書。

㈢、99年之契約中關於被告與鶴齡、百福公司部分業已解除。

㈣、被告與鶴齡、百福公司於100年3月31日就系爭不動產另訂立不動產買賣契約（即100年之契約，如原證6）。

㈤、就100年之契約，被告與鶴齡、百福公司於100年3月31日另簽訂增補合約書（如被證1），同日原告亦以被告之受託人名義與鶴齡、百福公司簽立增補合約(二)（如原證7），惟被告嗣於101年5月28日發函解除100年之契約（如被證3）。

㈥、鶴齡公司有簽發原證13之支票交吳瑞堯律師，由吳瑞堯律師於101年1月3日收受。

㈦、被告有於101年5月21日發函請吳瑞堯律師提示保證支票。

㈧、被告於103年2月11日與百福公司簽訂原證8之不動產買賣契約（即103年之契約），已依契約履行完畢。

㈨、原告有對被告公司負責人何天民提起詐欺告訴，業經檢察官為不起訴處分（107年度偵字第9590號）。

四、得心證之理由：

㈠、原告主張其與被告簽立系爭授權書，被告授權其出售系爭不動產，經其覓得鶴齡、百福公司同意買受系爭不動產，先後為被告與鶴齡、百福公司訂立99年之契約、100年之契約，均因被告藉故延遲辦理過戶經解除，被告復自行與百福公司簽立103年之契約，是其得依居間契約或無名契約為本件請求等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡、依系爭授權書記載內容，兩造間應存在兼具居間與委任性質之混合契約：

1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他人報告訂約之機會或為訂約媒介、他人給付報酬之契約。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。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。民法第565條、566條定有明文。又委任者，係當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。民法第528條亦有明文。

2.查兩造間所訂立之系爭授權書，前言記載「茲為授權劉安逵先生全權處理授權人華開資產管理股份有限公司及大娛國際股份有限公司與翁坤山先生等所有台中市土地建物等不動產出售事宜，主旨如下」，嗣接續記載「㈠標的物：(A)土地部分為台中市○○區○○段○○○○號及677地號等貳筆土地(如附件)(B)建物部分為大墩四街6~16號等16層樓貳棟19層樓壹棟及大墩四街2號7層樓壹棟等建物(如附件)」、「㈡授權出售價格：上述土地建物全部出售價格實收新台幣壹拾貳億元整，有關處理仲介服務費用及土地增值稅、契稅、過戶手續各項規費與其他處理費用，由被授權人全權與買受人處理之。授權人不須另外負擔所有其他費用，與授權人無涉」、「㈢授權範圍：(A)立書人配合被授權人與委任律師全權處理出售執行簽訂合約及商議各項執行進度與處理過戶等手續。(B)為因本件土地建物已與遠雄人壽保險事業股份有限公司及私人等貸款，立書人同意由被授權人及買受人協同委任律師可直接與上述貸款銀行等償還借款並塗銷抵押設定。其中如還有償還不足款，立書人等應預先提撥不足款至委任律師專戶，併同買受人償還貸款。(C)立書人同意配合買受人另外辦理其申請銀行貸款過戶手續，並由被授權人配合全權處理。(D)立書人同意本件買賣相關處理款項，皆必須匯入委任律師事務所之專款專戶，並由被授權人配合委任律師全權處理。(E)立書人同意雙方簽訂合約書同時，交付所有過戶相關文件資料證件等給予律師處，配合被授權人處理過戶手續。」、「㈣授權期限：本授權書有效期限至民國九十九年二月十二日止」等內容，由上約定事項可知，被告及翁坤山係共同授權原告將系爭不動產及翁坤山所有不動產全部，以12億元之售價出售，授權人不負擔任何與出售有關之費用，包括仲介服務費用、稅捐、規費及其他費用，應由原告與買受人處理，並約定原告得處理授權範圍約定之事項，授權期間則至99年2月12日為止，則所稱授權處理出售系爭不動產，包括由原告自覓買主及由原告委託他人媒介以出售，就

原告得自覓買主部分，既係原告媒介訂約，屬居間契約。另被告授權原告處理出售後簽訂買賣合約、過戶、償還貸款塗銷抵押設定等約事宜，此部分事項，與訂約媒介不同，屬委任事務，可認系爭授權書之性質，屬兼具居間與委任性質之混合契約。

㈢、系爭授權書未就居間部分約定報酬，且無視為允與報酬情形:原告固主張其依兩造間成立之「協議書」為被告締結買賣契約，已足向被告請求居間報酬等語；惟:

1.依前所述，系爭授權書已明載有關處理仲介服務費用、稅費及其他處理費用，與授權人無涉等語，即已表明被告就媒介系爭不動產買賣之成立所需費用，包括居間報酬在內，均不負給付義務。又系爭授權書明白記載前揭費用等由被授權人全權與買受人處理等語，則已表明如有仲介服務費用，應由原告與鶴齡、百福公司自行處理，是以原告於受被告授權後，自行覓得鶴齡、百福公司願承買系爭不動產而簽立99年之契約，價金13億5000萬元（此價金包括翁坤山所有不動產在內），應依原告與鶴齡、百福公司之約定處理居間報酬事宜。

2.原告代理被告與鶴齡、百福公司簽立99年之契約，並於99年8月30日簽立兩份補充協議書，於同年9月10日簽訂再補充協議書一情，為兩造所不爭執，有各該契約書、協議書在卷可佐(見本院卷第27-31頁)，各該文件簽立之日期固在授權期限99年2月12日之後，惟因係就99年之契約衍生之事項所為協議，且經系爭授權書中指定之受任律師吳瑞堯律師見證簽署，堪認原告就與買賣系爭不動產相關事項之前揭協議仍對被告發生授權效力。然其中補充協議書㈡，內容提及「雙方總買賣價款中，甲方（即鶴齡、百福公司）於乙方授權書中之…」，並非系爭授權書授權之範圍，原告應無以被告受託人身份與鶴齡、百福公司簽立涉及被告權利義務事項之權限，且所謂隱藏股份價款約定，或報酬1億5000萬元約定，均未出現於系爭授權書內容，應認此部分係屬原告為向買受人

取得仲介服務費用所為，即原告與鶴齡、百福公司間就居間報酬之約定，與被告無關，並與系爭授權書第2條「授權出售價格」所約定相關費用由被授權人處理，授權人不須另負擔其他費用等約定內容相符，至原告得否依該約定向鶴齡、百福公司請求，則非本件所得置論。

3.查99年之契約有關於被告與鶴齡、百福公司部分業已解除（按翁坤山所有不動產部分業已履行完畢），被告與鶴齡、百福公司於100年3月31日就系爭不動產另訂立100年之契約，原告雖稱亦此契約係被告所授權處理等語，惟為被告所否認。查100年之契約，並無原告身為受託人簽訂之記載，依證人吳瑞堯律師於本院證稱：伊所見證之文件，係當事人把內容作好拿到事務所，在我面前當場簽署，我只見證已擬妥之合約是經他們合意，確實在我面前簽署等語(見本院卷第205頁)，證人蔡秀明在本院證稱：（100年之契約簽約時）合約是吳瑞堯律師及原告準備的，鶴齡、百福公司的章是我交給律師事務所人員蓋的，賣方的章是誰蓋的，我不清楚，當時有一個自稱何慧玲之人在場等語(見本院卷第240頁)；而何慧玲係被告於103年之契約之代理人，有原告提出之103年之契約可佐(見本院卷第41-47頁)，且原告亦不否認被告係由其執行董事何慧玲到場用印(見本院卷第175頁)， 可見被告與鶴齡、百福公司簽立100年之契約時，係由被告指派何慧玲出面，與代理鶴齡、百福公司出面之證人蔡秀明共同用印，並經吳瑞堯律師確認簽約之合意；再由100年之契約第6條稅費負擔約定：房地過戶時甲乙雙方所需繳納之增值稅、契稅、所有規費及手續費等皆由甲方(即鶴齡、百福公司）負責繳納之，與乙方（即被告）無涉，與99年之契約第6條稅費負擔內容完全不同，可見100年之契約已與系爭授權書無涉，原告並未經被告授權簽立100年之契約。原告雖提出100年3月31日其以被告之受託人名義與鶴齡、百福公司簽立之增補合約(二)(見本院卷第39頁)，表明其係經被告授權云云，然其既未能證明確經被告授權處理事務，縱使自行以被告

之受託人身份與鶴齡、百福公司簽署文件，既未由被告授與權限，對於被告亦不生效力，難謂兩造間存有何種協議存在。何況被告在100年之契約簽約同日自行與鶴齡、百福公司簽立增補合約書在案(見本院卷第117頁)，倘有授權原告，何以無任何「受託人」記載，而係被告自行用印，原告亦自陳增補合約(二)係在增補合約書之後簽署（見本院卷第258頁筆錄），而觀其內容，二者之差異在於有無記載鶴齡、百福公司同意給付所謂「乙方受託人隱藏股份之價款1億5000萬元」，即與原告之居間報酬有關，顯見此部分約定內容為原告與鶴齡、百福公司間之協議，與被告無關，併此敘明。

4.被告嗣於101年5月28日發函解除100年之契約，並於103年2月11日另與百福公司簽訂原證8之不動產買賣契約（即103年之契約），已依契約履行完畢等情，亦為兩造所不爭執，而此部分之合約，未經原告參與，原告未舉證證明其經授權之事實，原告對此部分成立之契約自無從主張權利。

5.原告雖以其所簽署之文件均經吳瑞堯律師之見證，由其代表被告與買受人簽署，自應對被告生效等語為辯，然據吳瑞堯律師到庭證稱:（問:原證3，99.8.30補充協議書、原證4，99.8.30補充協議書二、原證5，99.9.10的再補充協議書及原證7，100.3.31的增補合約二，這幾份協議書你都當見證人，上面的乙方受託人寫劉安逵，你有確定當時劉安逵還在被告授權範圍內嗎？）當時我沒有注意到本件有授權期限，所以我都以為劉安逵還是乙方的受託人。（問:如果是100.3.31的買賣契約，是否一定會要求他提出後續的授權文件？）是（見本院卷第208-209頁）。可見證人吳瑞堯律師係因疏忽而未注意其擔任見證暨受任律師之系爭授權書已清楚記載授權期限為99年2月12日，原告於逾授權期限後之100年3月31日仍以被告受託人身份簽署增補合約二，雖經吳瑞堯律師見證，難認因此已取得被告之授權。

㈣、原告縱依委任關係為請求，亦為無理由：

1.按關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者

，適用關於委任之規定。民法第529條定有明文。且按民法第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年度台上字第2724號判決意旨參照）。本件原告另以系爭授權書尚為一無名契約，併依無名契約之法律關係為請求等語；查系爭授權書為兼具居間與委任性質之混合契約，業經本院認定於前，是原告所稱之無名契約，應係指委任契約。

2.依系爭授權書內容以觀，並無居間報酬之約定，詳如前述，且依其記載，亦無任何關於委任報酬之約定，反而已約定被告不負擔所有其他費用（處理仲介服務費用及其他處理費用，均由原告與買受人處理），即知被告無庸負擔委任事務之相關費用及報酬，是原告主張被告應就系爭授權書授權處理之事務支付報酬，亦無足取。

㈤、此外，原告主張被告延遲辦理過戶一情，前經臺灣臺中地方法院檢察署檢察官以107年度偵字第9590號詐欺等案件偵查結果，係鶴齡、百福公司於訂約後因未如期向稅捐機關完納稅捐及給付房地價金，經被告催告後解除契約在案，有該案不起訴處分書可佐，即非可歸責於被告，併此敘明。

五、綜上所述，原告本於居間或委任契約之法律關係，請求被告給付1000萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起算之法定遲延利息，為無理由，其假執行之聲明，亦失所附麗，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他舉證，核與判決結果不生影響，爰無不一一加以論述。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　16　　日

民事第五庭　法　官　　李　蓓

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　　12　　月　　16　　日

書記官　張捷菡