

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1463號

原告 萬軍開發有限公司

法定代理人 曾秉杰

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

被告 林清賢

林韋志

共同

訴訟代理人 楊盤江律師

上列當事人間請求居間報酬事件，本院於民國110年4月1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

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。民事訴訟法第262條第1項、第2項亦分別定有明文。本件原告原以林清賢、林韋志、登陽建設有限公司（下稱登陽公司）為被告而提起本件訴訟，並聲明：「(一)先位聲明：1. 被告林清賢應給付原告新臺幣（下同）198萬4500元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2. 被告林韋志應給付原告14萬5200元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)備位聲明：被告登陽公司應給付原告212萬9700元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」等語，嗣於本院審理中，撤回備位聲明及對被告登陽公司之起訴，被告亦於109年10月22日言詞辯論期日當庭同意原告前開之撤回（見本院卷第

277頁），核原告撤回及減縮已分別得被告等人同意，揆諸首揭法條規定，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：其長期與登陽公司合作，並由其為登陽公司媒介居間適宜建築發展之土地，登陽公司方面再由被告林清賢、林韋志出面與原告洽談相關事宜。嗣原告於108年間居間被告林清賢、林韋志分別買受臺中市○○區○○段○○○號土地（下稱68地號土地）及同段83地號土地（下稱83地號土地），被告等允諾交易完成後給付原告居間報酬。又原告公司員工即訴外人賴淑君（即賴珮妤）代原告分別代理被告林清賢、林韋志與前揭68、83地號土地之地主斡旋，並達成以3億9690萬元（68地號土地）、2904萬元（83地號土地）價格買受之合意，上開68、83地號土地買賣分別於108年10月31日、同年12月13日簽約完成後，依兩造間上述居間報酬約定，原告得分別向買方即被告林清賢、林韋志收取成交價金之0.5%為居間服務費，故被告林清賢應給付原告198萬4500元（即3億9690萬元×0.5%=198萬4500元）、被告林韋志應給付原告14萬5200元（即2904萬元×0.5%=14萬5200元），惟被告等於收受原告所寄發供請款使用之統一發票後，經原告多次催討均未給付。為此依民法第565條、第566條及第568條第1項等規定請求被告給付居間報酬。並聲明：1.被告林清賢應給付原告198萬4500元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告林韋志應給付原告14萬5200元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、對被告抗辯之陳述：

（一）被告林清賢和林韋志分別就系爭68、83地號土地與原告公司成立居間之法律關係：

1.經查，依證人賴淑君於本院之證述可知，賴淑君確實以印有原告公司名稱之名片（見原證20，本院卷第245頁）在

01 外與客戶接洽，且賴淑君於104年4月1日至109年1月1日之
02 期間，均係由原告公司為其投保健保，是證人賴淑君於前
03 開期間係服務於原告公司無疑，此亦有原告公司前員工即
04 證人鄔前鵬到庭之證述可佐。

05 2.又依原告公司成交報告書（見原證18、19）之記載，可知
06 系爭68地號土地是由當時原告公司員工吳珮嘉、鄔前鵬所
07 開發，系爭83地號土地則由當時原告公司員工吳珮嘉開發
08 ，且僅欲銷售予原告公司銷售人員服務之買家，故系爭68
09 、83地號土地嗣分別銷售予當時服務於原告公司之訴外人
10 賴淑君所服務之買家即被告林清賢、林韋志。

11 3.另由證人賴淑君之證述，顯見原告公司係以提供仲介居間
12 土地開發服務為業，此為被告2人所明知。更甚者，原告
13 前曾以訴外人賴淑君，分別媒介被告林清賢買受臺中市○
14 ○區○○段○○○號、同段92地號、同段82地號以及臺中市
15 ○區○○○段1783、1784、1785、1789、1787-1、1792地
16 號土地及媒介被告林韋志買受臺中市○○區○○段○○○號
17 土地，並由原告公司出具發票向被告林清賢、林韋志請款
18 ，嗣後被告林清賢、林韋志再開立支票用以支付原告公司
19 居間報酬（即以買賣價金之0.5%計算之）完畢，兩造間皆
20 無簽立書面契約，而係以諾成方式成立居間契約。

21 4.盱衡上情，原告公司既前曾以訴外人賴淑君媒介被告林清
22 賢、林韋志土地買賣，亦無簽立書面契約，而以諾成方式
23 與原告公司成立居間契約，又被告二人對於系爭68、83地
24 號土地之買賣，有居間契約之存在並無爭執，僅爭執該居
25 間法律關係究係發生在與原告公司間抑或與宏映公司間，
26 又證人賴淑君於108年10月31日、108年12月13日尚服務於
27 原告公司，且其居間被告林清賢、林韋志買受系爭68、83
28 地號土地，並於原告公司之成交報告書銷售人員欄位親簽
29 簽名等情明確。足見被告二人分別接受原告公司媒介買受
30 系爭68、83地號土地之際，得以間接推知兩造間就居間契
31 約必要之點達成合意（報酬為價金0.5%），而成立居間契

01 約關係乙節，足堪認定，此由鄔前鵬之證述亦可得佐證。

02 5.至被告二人辯稱證人賴淑君是代理宏映有限公司云云，然
03 證人賴淑君成立之宏映有限公司係於108年12月25日成立
04 ，而系爭68、83地號土地之買賣契約則分別108年10月31
05 日、同年12月13日簽立，已如前述，顯見被告二人此部分
06 辯解，顯無可採，併予敘明。

07 (二)訴外人賴淑君係代原告公司仲介被告林清賢、林韋志分別與
08 68、83地號土地之地主達成買賣之合意，並分別於108年10
09 月31日、同年12月13日簽約完成，則依兩造間居間報酬約定
10 ，原告自得分別向買方即林清賢、林韋志收取成交價金之0.
11 5%為佣金，故被告林清應給付原告198萬4500元之報酬、被
12 告林韋志應給付原告14萬5200元之報酬。退步而論，若鈞院
13 認被告林清賢、林韋志並無分別就系爭68、83地號土地買賣
14 成立，與原告公司明示約定居間報酬，被告二人仍應按兩造
15 間交易習慣給付價金之0.5%作為居間報酬。

16 三、被告則以：

17 (一)被告林清賢和林韋志就系爭68、83地號土地，與原告間並無
18 居間之法律關係：

19 1.原告與賴淑君之間並非僱傭關係，而是「配合關係」，亦
20 即由賴淑君開發土地，再以原告名義開立發票，而由雙方
21 就取得之佣金分成之無名契約關係：

22 ①依證人鄔前鵬、賴淑君之證述，可知賴淑君如未成交不
23 動產，原告即不須支付報酬，核與僱傭及勞動契約關係
24 僱主應支付工資予勞工之情形有間，顯見雙方之間並無
25 僱傭或勞動契約之關係，自不因賴淑君有加入原告公司
26 之勞、健保，即認雙方有僱傭或勞動契約之關係。

27 ②其次，由賴淑君之證述，原告與賴淑君間之配合關係為
28 賴淑君幫建商找地購買，或與地主談好價格找買主，仲
29 介土地所取得之佣金全部交給原告，原告再支付其中50
30 %給賴淑君。而賴淑君仲介系爭68、83地號土地以外之
31 土地給被告等買受，仲介費用係由原告開立統一發票轉

01 交被告，再由被告簽發仲介款之支票交予賴淑君，賴淑
02 君再轉交予原告公司之會計。是原告與賴淑君間之配合
03 關係，係由賴淑君開發土地，以原告名義開立發票，再
04 由雙方就取得之佣金分成之無名契約關係。

05 2.再者，依證人賴淑君、鄔前鵬之證述，可知居間被告2人
06 購買系爭68、83地號土地之人為賴淑君，則居間關係自屬
07 存在於被告與賴淑君之間。至於系爭68、83地號土地以外
08 之仲介費用雖由原告開立發票請款，以及被告簽發支票交
09 給賴淑君，此乃被告等依據賴淑君之指示所為之，在法律
10 上應解為賴淑君將仲介費之債權讓與原告，或者純粹賴淑
11 君以仲介費（居間報酬）債權人之身分指示被告等對第三
12 人即原告為清償。要言之，此僅為居間契約成立後如何履
13 約清償之問題而已，自不影響居間關係存在於賴淑君與被
14 告等間之事實。

15 (二)承上所述，被告與原告間並無居間關係，且居間關係乃存在
16 於被告與賴淑君之間。又系爭68、83地號土地，有關買方即
17 被告等部分均係由賴淑君所開發，業經賴淑君及鄔前鵬結證
18 在卷，足見兩造間既無居間關係，且非與原告有「配合關係
19 」之人為被告居間購買，則原告自無權請求被告給付居間報
20 酬。再者，賴淑君既已終止與原告間之配合關係，賴淑君請
21 求被告等付款給宏映公司，被告依約付款給宏映公司業已發
22 生清償之效力，原告自不得再請求被告等給付系爭68、83地
23 號土地之居間報酬。

24 (三)並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保請准
25 宣告免為假執行。

26 四、本件兩造間不爭執之事項：

27 (一)訴外人賴珮妤即賴淑君（見原證20）。

28 (二)賴淑君自104年4月1日起至108年12月31日止勞、健保之投保
29 單位皆為原告公司（見原證21）。

30 (三)被告林清賢前曾透過銷售人員賴淑君（即賴珮妤）居間而購
31 買原證3、4、5、6所示之土地（見本院卷第35至121頁）。

01 (四) 被告林韋志前曾透過銷售人員賴淑君（即賴珮妤）居間而購
02 買原證7所示之土地（見本院卷第123至135頁）。

03 (五) 上述不爭執事項(三)、(四)所示，被告等透過訴外人賴淑君（即
04 賴珮妤）居間購買原證3至原證7之土地之居間費用，均係以
05 各該土地成交總價的0.5%為基礎作為計算基準，惟實際各該
06 筆居間費用之金額皆取整數，並以萬元為單位來支付。

07 (六) 被告林清賢前曾透過銷售人員賴珮妤居間而購買臺中市○○
08 段○○○號土地，價金3億9690萬元，被告林清賢於109年3月
09 17日支付仲介服務費200萬元予宏映有限公司。

10 (七) 被告林韋志前曾透過銷售人員賴珮妤居間而購買台中市○○
11 段○○○號土地，價金2904萬元，被告林韋志於109年3月17日
12 支付仲介服務費29萬元予宏映有限公司。

13 (八) 賴淑君於108年12月25日成立宏映有限公司（見原證22）。

14 (九) 被告二人將原告所寄發之統一發票，分別於109年2月12日、
15 109年3月13日退回予原告。

16 五、本件兩造間爭執之所在厥為：

17 (一) 被告林清賢和林韋志是否就系爭68、83地號土地和原告公司
18 間成立居間法律關係？

19 (二) 原告向被告林清賢、林韋志依序請求198萬4500元及14萬520
20 0元，是否有理由？

21 六、本院得心證之理由：

22 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。又稱居間者，謂當事人
24 約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給
25 付報酬之契約。民法第565條亦有明定。而居間契約乃屬於
26 以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人
27 一方為委託人，另一方為居間人。

28 (二) 原告主張被告林清賢和林韋志依序就系爭68、83地號土地和
29 原告公司間成立居間法律關係，並提出印有原告公司名稱之
30 賴珮妤名片、108年12月出勤記錄表及健保投保對象歷史資
31 料明細、勞保被保險人投保資料明細等件為憑，惟此為被告

01 所否認，按諸前開規定，自應由原告就兩造間之成立居間關
02 係之事實負舉證之責。

03 (二)經查，原告自承兩造間皆無簽立書面契約，且被告林清賢係
04 透過銷售人員賴珮妤居間而購買系爭68地號土地，價金3億
05 9690萬元，被告林韋志亦係透過銷售人員賴珮妤居間而購買
06 系爭83地號土地，價金2904萬元等情，此為兩造所不爭執，
07 已如前述，足見被告等買受系爭68、83地號土地均係透過賴
08 淑君（即賴珮妤）居間而購買。其次，參酌證人鄔前鵬到庭
09 結證稱：「（就這筆土地你跟吳珮嘉都沒有經手買方部分？
10 ）針對這筆文北段68地號土地，就我個人而言，我沒有跟登
11 陽建設有限公司接觸，也沒有跟其他的買方接觸。」、「（
12 同上文北段68地號土地，是否由賴淑君銷售給林清賢？）是
13 的。但我不知道林清賢當時是否代表登陽建設有限公司。我
14 知道買方是登陽建設有限公司，賴珮妤（即賴淑君）是同事
15 ，所以我們會知道買方，但是是個人還是公司買的，我不確
16 定，成交報告書是我寫的，我是比較直覺就寫建設公司名字
17 。」、「（你每個月從萬軍公司拿到的錢是否固定不變？）
18 我們沒有底薪，有成交後才有提撥應有的傭金，若沒有成交
19 ，我當月就沒有薪資。」、「（你有無加入萬軍公司的勞健保？）
20 當時我在職期間是有加入勞健保的。」等語（見本院
21 卷第385、386頁），以及證人賴淑君到庭結證稱：「（你成
22 立宏映投資開發有限公司之前，在哪一家公司服務？）在成
23 立宏映投資開發有限公司之前，我是在跟萬軍開發有限公司
24 配合，這個行業有成交才有傭金可以分，沒有成立契約，大
25 家互相配合，我所謂的配合，係指我們行業沒有任何底薪，
26 我跟萬軍開發有限公司談的時候，萬軍開發有限公司有團隊
27 ，我開發建商、土地，有團隊可以互相搭配，我們開發的金
28 額如果是300萬元就對拆。」、「（是否曾為原告萬軍開發
29 有限公司工作？）我沒有所謂的為萬軍開發有限公司，我們
30 是配合關係。」、「（在原告公司配合的內容為何？）我去
31 開發建商【有些建商很需要買地，我會跟建商洽談，幫建商

找地，但我沒有跟建商簽約】，或是開發土地【地主有要賣的土地，我跟地主談好價格，我有跟地主簽約，然後我有去找買主看要不要買】。」、「（和原告公司的關係為何？是否受僱？有無加入原告公司的勞保和健保？）配合關係。我的認知沒有底薪，就是沒有受僱。有加入原告公司的勞保及健保。」、「（妳與原告公司配合的報酬如何計算？）我仲介土地收回來的傭金全部交給原告，然後原告再將前開傭金的50%交給我。」、「（有無在108年10月及12月間仲介台中市○○區○○段○○號及83地號土地，分別賣給林清賢及林韋志？【提示原證18、原證19，並告以要旨】）有的，68地號土地是賣給林清賢，83地號土地是賣給林韋志。」、「（『萬軍開發有限公司成交報告書』是否妳填寫的？其上『賴姵好』是否妳簽名的？【提示原證18、19，並告以要旨】）成交報告書的內容不是我填寫的，但銷售人員欄位的簽名是我簽的。」、「（上述68、83地號二筆土地之仲介費如何計算？金額多少？）68地號土地是售價的0.5%，83地號土地是售價的1%，來計算仲介費用。」、「林清賢、林韋志一直都是我的客戶，與原告沒有關係，兩位到公司原告公司人員見到他們都沒有打過招呼，茶水、點心都是由我準備，過年送禮都是由我送禮，所以不是原告公司客戶。108年8月簽立69地號（原證七）時，因為傭金會很高，所以原告公司會計陳容茹和股東成員要我出來成立公司，這樣對原告公司的勞健保會更好，因為原告公司在我與公司配合期間，有同事因為稅務問題拿人頭來報稅，原告公司的會計陳容茹希望我不要將勞健保掛在公司，要我出來成立公司。」、「（原證20的名片及108年12月出勤記錄表，是否為證人在萬軍公司所使用？【提示原證20名片及108年12月出勤紀錄表，並告以要旨】）是的，從我跟原告公司配合時就印到現在，是公司印給我的。出勤紀錄是原告公司紀錄的，我不知道。」、「（對於68地號的開發人員是吳珮嘉、鄔前鵬及83地號開發人員是吳珮嘉，是否有意見？【提示原證18、19成交報告書，並

告以要旨】）我有意見，因為其實68、83地號土地當初在開發是買方即被告二人指定我去開發的，並且68、83地號土地之地主，我也有幫忙開發經營，至於成交報告書的內容我並沒有仔細看，我就在銷售人員欄位簽名。」等語（見本院卷第286至293頁），益見原告與證人鄔前鵬、賴淑君間皆屬沒有底薪，且有成交後才有提撥應有的傭金，若沒有成交，則當月就沒有薪資等情，核與一般之僱傭契約或勞動契約不符，縱證人鄔前鵬、賴淑君之勞健保之投保單位為原告公司，然尚難據此即認原告與鄔前鵬、賴淑君間有成立僱傭關係之意思表示，此外，亦難僅以證人賴淑君使用原告公司所印製之名片，遽認原告與賴淑君間成立僱傭關係。又原告復未能舉證證明就系爭68、83地號土地之居間曾授與賴淑君代理權，即由賴淑君代理原告公司為居間行為，是系爭68、83地號土地之居間法律關係存在於賴淑君與被告2人間甚明，則原告上開主張，尚乏憑據，不足採信。

（四）次按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第568條第1項定有明文。查系爭68、83地號土地之居間法律關係既存在於賴淑君與被告2人間，則賴淑君依法自得請求被告2人給付居間報酬，且被告林清賢就賴淑君居間而購買系爭68地號土地，價金3億9690萬元，已於109年3月17日支付仲介服務費200萬元予宏映有限公司。另被告林韋志就賴淑君居間而購買系爭83地號土地，價金2904萬元，已於109年3月17日支付仲介服務費29萬元予宏映有限公司等情，為兩造所不爭執，已如前述，而原告主張兩造間存有居間關係云云，既乏憑據，是原告請求被告給付居間報酬或仍應按兩造間交易習慣給付價金之0.5%作為居間報酬，殊難採信，不應准許。

七、綜上所述，原告主張兩造間就系爭68、83地號土地存在居間關係，被告應依居間關係給付報酬或按兩造間交易習慣給付價金之0.5%作為居間報酬云云，皆未能舉證以實其說，是原告主張：1.被告林清賢應給付原告198萬4500元，及自起訴

01 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
02 算之利息。2.被告林韋志應給付原告14萬5200元，及自起訴
03 狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
04 算之利息，均屬無據，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴
05 判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，亦與判
07 決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

08 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
11 民事第六庭 法官 夏一峯

12 上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
16 書記官 陳建分