

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第970號

原告 銓聖不動產有限公司

法定代理人 鍾寶珠

訴訟代理人 白宗益

洪盛瀛

被告 林春美

訴訟代理人 洪一勝

被告 林言築

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國109年6月18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、原告主張略以：被告林春美前於民國107年1月17日與原告簽訂「一般委託銷售契約書」，約定委託原告銷售被告林春美所有坐落臺中市○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），委託銷售期間自107年1月17日起至107年12月31日止，後被告林春美之夫即訴訟代理人洪一勝並代為簽署契約內容變更同意書，將委託銷售期間延長至108年12月31日，洪一勝曾口頭承諾願支付成交總價之百分之1服務報酬予原告；另被告林言築於108年1月18日與原告業務李英昌聯繫，經李英昌告知系爭土地相關銷售資訊，並帶同被告林言築前往參觀，被告林言築原於108年5月4日表示暫緩購買系爭土地之規劃，惟於108年7月23日又主動詢問系爭土地是否已售出，而與李英昌見面討論，被告林言築當時已口頭表示願意以每坪80幾萬元價格購買，原告也向被告林言築告知現在買方有出價，大約可在79至80萬元間成交，然此時洪一勝突向原告表示欲終止一般委託銷售契約，而於108年8月6日合意終止委託，不久，被告林春美與系爭土地其他共有人即將系爭土地以新臺幣（下同）2億2286萬元售出，經原告

01 追查後發現，買受人「立洲電機工程有限公司」（下稱立洲
02 公司）負責人即為被告林言築之母李佳靜。是被告林春美藉
03 故提前終止委託銷售，卻旋即與曾透過原告帶看媒介而知系
04 爭土地銷售資訊之被告林言築簽立買賣契約，被告林春美顯
05 係以不正當之方法，故意使原告居間仲介無法成交，被告林
06 春美自仍應支付洪一勝曾允諾之前開報酬，為此，本件請求
07 被告林春美應支付系爭土地成交金額2億2286萬元之百分之
08 0.5即111萬4300元報酬；另被告林言築雖未與原告簽立書
09 面之居間契約，但被告林言築既與原告就系爭土地報告及媒
10 介已有合意，即與原告成立居間契約關係，縱系爭土地係登
11 記於立洲公司名下，然立洲公司負責人李佳靜為被告林言築
12 之母，自不影響原告對於被告林言築之服務報酬請求權，而
13 買方服務報酬於原告營業處所有揭示係以成交金額百分之2
14 計算之，為此，請求被告林言築應支付成交金額2億2286萬
15 元之百分之0.5即111萬4300元報酬等語。並聲明：（一）
16 被告林春美應給付原告111萬4300元，及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）
18 被告林言築應給付原告111萬4300元，及自起訴狀繕本送
19 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（
20 三）願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告林春美則以：伊不認識被告林言築，當時都是與李佳靜
22 談買賣，原告也未曾提及有客戶要購買系爭土地，108年8
23 月6日係因覺得原告這麼久都沒有消息，而向原告表示要終
24 止委託，直到9月才和李佳靜談到買賣事宜等語資為抗辯。
25 並聲明：原告之訴駁回。

26 三、被告林言築則以：伊於108年4月間在網路上看到系爭土地
27 要出售訊息，遂約原告業務員前往看地，但當時原告業務員
28 報價為每坪98萬元，伊覺得太貴，便以暫緩計畫為由回絕，
29 後於108年7月下旬時，伊發現系爭土地已自網路上下架，
30 與原告業務員聯繫結果，原告仍為前開報價，之後伊即未曾
31 再與原告洽談購買系爭土地事宜，足見伊當時僅係在瞭解系

01 爭土地行情，並未以口頭或書面委託原告仲介購買系爭土地
02 ，更未同意給予報酬；此外，伊將系爭土地出價過高一事告
03 知李佳靜後，李佳靜多方搜尋地籍資料及所有人住處，先找
04 到被告林春美，知悉被告林春美權利範圍僅11463/100000，
05 又與其他共有人聯繫後，得知權利範圍最大之共有人為訴外
06 人黃宗元，便先後與黃宗元及他共有人以每坪79萬元之價格
07 簽立契約，此一過程原告均不知悉亦未曾參與，又如何能請
08 求居間報酬等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執
09 行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣
10 告免為假執行。

11 四、得心證之理由：

12 （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
13 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其
14 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第
15 568條第1項定有明文。前開條文所定之居間有二種情形，
16 一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂
17 報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，
18 僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙
19 方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。但委託人為避
20 免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自
21 己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應
22 支付報酬（最高法院58年度台上字第2929號裁判意旨參照）。
23 又仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
24 理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5項亦有明文。原
25 告主張被告林言築由原告業務李英昌帶看系爭土地，原告並
26 向被告林春美告知此事，惟被告2人為省下服務報酬費，私
27 下由被告林言築之母李佳靜以立洲公司名義與被告林春美及
28 系爭土地其他共有人洽談成交，規避應給付原告酬金云云，
29 為被告2人否認，並以前詞置辯。

30 （二）查：前開一般委託銷售契約書已載明由被告林春美委託原告
31 「居間仲介銷售」系爭土地；第6條第1項則約定：乙方（

即原告)於「買賣成交」時，得向甲方(即被告林春美)收取服務報酬，其數額為實際成交价格之百分之0.5……甲方應於「簽訂土地買賣契約書」時給付服務報酬總額之百分之50，交屋時再給付百分之50等語(參本院卷第19至21頁)。而買賣契約之標的與價金為契約必要之點，此二者達成合致時，買賣契約始成立，亦有最高法院40年台上字第1482號判決可資參照。可見前開委託銷售契約已約定，原告須使所居間之買方與委託人就契約必要之點達成買賣之合意(即買賣成交)，且買方與委託人已簽訂買賣契約之程度時，始得請求委託人給付服務報酬。而被告林言築之母李佳靜以立洲公司法定代理人名義，於108年8月27日、108年9月16日分別與系爭土地共有人簽立系爭土地之買賣契約，而於108年11月20日登記為系爭土地所有權人等情，有土地登記第一類謄本、土地買賣契約書等件在卷可憑(參本院卷第35、61至71頁)，縱認被告林言築係以立洲公司名義購買系爭土地，原告仍需居間協調被告2人間對標的及價金等必要之點達成一致，及簽訂買賣契約時，始可依前開委託銷售契約第6條第1項之約定，請求被告林春美給付居間報酬。惟證人即原告經理李英昌於本院具結證稱：被告林言築於108年1月18日打電話來公司詢問物件，伊當天中午就帶被告林言築去看系爭土地及另1塊土地，看完後被告林言築表示公司要回去評估，直到108年7月23日，被告林言築又問伊系爭土地有無售出，翌日伊和被告林言築見面討論，被告林言築當時表示公司評估每坪80出頭萬元會想購買，但目前還在評估中，後於108年7月31日又和被告林言築見面，伊有問被告林言築要不要出價下幹旋，但被告林言築表示公司還有其他投資計畫，還在思考資金如何分配，所以當天並未下幹旋，伊和被告林言築接洽過程中，被告林言築並未講過任何確定的價格，就只說80出頭，一般居間買賣不動產時是在買賣成交時收取居間報酬，而成交前會先帶看、幹旋、議價，如果買方有出價，就會請買方下幹旋，再去向屋主或地主議價，但因

01 被告林言築並未下斡旋，所以未進行後續流程，伊也不知道
02 負責地主的同事有無向地主表示什麼等語（參本院卷第100
03 至106頁）；證人即原告副理洪崧榮則於本院具結證稱：系
04 爭土地本來是由伊原同事洪夢慈負責與洪一勝接洽，洪夢慈
05 離職後改由伊接手，伊於108年7月初第一次與洪一勝見面
06 ，當時伊知道被告林春美只是系爭土地共有人之一，但他們
07 表示會負責處理其他共有人的部分，伊有跟洪一勝表示委託
08 價格97.5萬元太高，洪一勝表示願意80萬元出售，伊就回公
09 司通知此事，其他同事並開始找買方銷售，李英昌說有組買
10 方很有興趣，價格也很接近，但沒有告訴伊價格，伊就向洪
11 一勝告知此事，但伊當時並不知道該名買方為何人，也不清
12 楚所謂價格接近究竟是出價多少，伊是自己推測而向洪一勝
13 表示或許買方會以79萬元成交等語（參本院卷第107至111
14 頁），經核證人前開證述，足見被告林言築雖係透過原告而
15 知悉系爭土地有意出售，惟因認價格過高而未出價，亦不願
16 下斡旋，所謂買方出價、可能成交價格均僅為李英昌、洪崧
17 榮依渠等專業及經驗自行推測，李英昌、洪崧榮亦因被告林
18 言築並未出價及下斡旋，而未曾居間協調被告2人對系爭土
19 地之價格意願，遑論就價金此一契約必要之點達成意思表示
20 合致，揆諸上開說明，原告顯未完成其居間仲介之任務，則
21 原告依前開委託銷售契約約定及民法第565條之規定，請求
22 被告林春美給付居間報酬，要無可採。

23 (三)至原告雖主張被告林春美係以不正當方法使原告居間仲介未
24 能成交，仍應支付服務報酬等情。惟目前國內仲介業所使用
25 之委託契約書有專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約
26 書，如屬專任委託銷售契約書則有「在委託期間內，不得自行
27 出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」
28 之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書。亦即，委售人與
29 仲介業者係簽定專任委託銷售契約書者，則於委託銷售期間
30 ，即不得自行銷售或另行委託其他仲介業者銷售，否則應依
31 契約約定支付受託之仲介業者服務報酬，一般委託契約則無

此限制，而原告與被告林春美所簽立之前開契約書，已載明為「一般委託」（參本院卷第19頁），且依該契約第6條第2項第2款、第4款約定：「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第1項約定之服務報酬予乙方…（二）甲方與乙方覓得之買方私下成交者…（四）甲方提前終止本契約或於委託期間屆滿後3個月內與乙方所曾媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交者，但經其他不動產仲介業之媒介而成交者，不在此限」，僅限制不得與特定對象成交，益徵該委託銷售契約書並非專任委託銷售契約，而為一般委託銷售契約至明，而依李英昌、洪崧榮前開證述，原告並未向被告林春美報告被告林言築或李佳靜或立洲公司是潛在買家，亦未舉證證明被告林春美或其代理人洪一勝知悉被告林言築或李佳靜或立洲公司因原告介紹而有意購買系爭土地，被告林春美又如何知悉被告林言築或李佳靜或立洲公司是買家而規避報酬？是被告林春美雖於終止前開委託銷售契約後3個月內與其他共有人出售系爭土地予立洲公司，惟原告未曾媒介告林言築或李佳靜或立洲公司與被告林春美交易，業據前述，立洲公司亦非原告覓得之買方，顯與該契約第6條第2項第2款、第4款約定不符，原告據而向被告林春美請求服務報酬，亦無可採。

（四）再按所謂契約者，乃由二人以上之意思表示一致而成雙方之行為。即須當事人之一方，將欲為契約內容之旨，提示於他方，得他方之承諾，而後契約始能成立也。其僅由一方表示要約之意思，而他方不表示承諾之意思者，當然不受契約之拘束。其一方所表示之意思，與他方所表示之意思，彼此不一致者，亦當然不受契約之拘束。故當事人間契約之成立，依法係以兩造意思合致為要件（民法第153條規定及立法理由參照）。又居間人，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。而依一般仲介交易慣例，關於居間之報酬皆係在居間人提供勞務前即為約定，倘雙方對報酬無法達成合意，居間契約即無法成立，

是居間報酬為居間契約之必要之點。原告主張其與被告林言
築已口頭成立居間契約，並據此請求被告林言築給付居間報
酬，為被告林言築所否認，並以前詞置辯。查：原告主張證
人李英昌曾帶被告林言築看系爭土地，後系爭土地售予被告
林言築之母為法定代理人之立洲公司等情，業據前開認定，
惟觀諸不動產買賣，仲介者與買賣雙方間皆有居間契約存在
之情況，固屬常有，原告既尚未與被告林言築簽立委託契約
書之書面契約，與房屋仲介以書面契約詳為約定以杜爭議習
慣相左，原告與被告林言築間就居間契約必要之點意思表示
是否已然合致，已非無疑。原告固提出被告林言築與李英昌
間之通訊軟體「LINE」對話截圖為證（參本院卷第25頁至34
頁），惟渠等對話內容亦未曾見有任何關於服務報酬、委託
期間、委託價格等約定，實難認原告與被告林言築間已就服
務報酬達成意思表示合致，自難據而認定原告與被告林言築
已成立居間契約，原告依居間契約請求被告林言築給付服務
報酬，即屬無據。又原告與被告林言春美簽有前開委託銷售契
約，業據前述，是原告業務員李英昌帶領被告林言築看系爭
土地，係基於是時原告與被告林言春美間所簽立之委託銷售契
約書，而立於被告林言春美之受任人地位帶領客戶看地，自
不能僅因原告有帶領被告林言築參觀系爭土地之行為，即認
原告與被告林言築間有成立居間契約之意思合致。且一般客
戶單純經由不動產仲介業者帶看該仲介業者所受託出售之標
的，本非當然有與該仲介業者成立居間契約之意思，亦無因
仲介之帶看行為即同意給予仲介業者報酬之意思，除非該客
戶另有為出價或出具要約書等委請仲介業者向賣方洽談之行
為，原告身為專業之不動產仲介經紀公司，對上開交易上之
慣例應知之甚明，被告林言築雖曾經由原告帶看系爭土地，
惟其既未為任何出價、簽立委託書予原告等委託行為，自難
認其有與原告成立居間契約之意思合致。此類帶看行為，乃
為原告身為專業不動產經紀業為爭取締結居間契約之準備行
為或服務行為，充其量僅能視為促進契約成立之要約，於不

動產一般銷售委託之情形，不動產所有人會同時委託多家不動產仲介業，創造更多締約之機會，造成不動產仲介業競爭激烈，遇此情形，仲介業者本諸自身商業專業判斷，仍願意積極為未締結居間契約之人帶看，顯係為爭取締約機會、創造媒介成功可能，此為不動產買賣市場常有現象，若仲介業者一旦帶看土地，即認為已與成立居間契約，其不合理之處，顯而易見。是原告既未能舉證證明其與被告林言築間就居間契約必要之點已為合意，原告依居間契約請求被告林言築給付服務報酬，即無理由。

五、綜上所述，原告依居間契約，請求被告各給付111萬4300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。為無理由，應予駁回。而其假執行宣告之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
民 事 第 五 庭 法 官 蔡 家 瑜

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 109 年 7 月 23 日
書 記 官 蔡 秀 貞