

臺灣雲林地方法院民事判決

109年度訴字第123號

原告 張陳瓊素

訴訟代理人 張幸靜

被告 鏡太源有限公司

法定代理人 張清川

被告 張聰榮

訴訟代理人 張銘顯

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國109年4月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其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：

(一)被告張聰榮於繼承其母親張詹芽所有坐落雲林縣○○鎮○○
段1455-2、1479-1、1481、1482、1483-1、1483-2、1484-1
地號土地後，於民國106年7月間向原告宣稱其受有張詹芽
其他全體繼承人之同意，由被告張聰榮代理出售上開所繼承
土地事宜，請求原告居間仲介買主，原告有感被告張聰榮誠
懇之委託，即開始聯絡可能之買主並四處奔波遊說，期間曾
介紹臺中買主林憲治未果，俟再介紹訴外人張清川，幾經聯
絡，被告鏡太源有限公司始願購買坐落雲林縣○○鎮○○段
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號、面積合計1,932平方公
(下稱系爭土地)。嗣被告並於107年5月15日至劉春山代
書處簽訂不動產土地買賣合約書(下稱系爭土地買賣合約書
)，約定買賣價金每坪新臺幣(下同)12萬元，買方即被告
鏡太源有限公司於立約時應交付訂金200萬元匯入指定之台
中商銀斗南分行信託帳戶內，原告亦於系爭土地買賣合約書
仲介人欄簽名，契約業已成立。而依民間居間仲介報酬為買
賣各1%，即買方、賣方應給付買賣價金1%予仲介方，但原告
願退讓僅由被告共同給付1%之仲介費，且雙方關於仲介報酬

之約定於簽訂系爭土地買賣合約書時已口頭約定清楚，即以買賣標的約600坪，每坪12萬元，取整數仲介費1%為72萬元。詎系爭土地買賣合約書簽訂後，原告多次與被告聯繫，均不獲任何善意回應，迭經催討均未獲被告置理，不願協商解決，爰依民法第565條及第568條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：

1. 被告應給付原告72萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2. 願供擔保，請准宣告假執行。

(二) 對被告抗辯所為之陳述：

1. 劉春山代書之證述不實。又系爭土地買賣合約書經兩造及原告簽訂後即已成立，被告既確已成交，即應依約給付仲介費用，至買賣標的有無依約移轉過戶，係屬被告內部之事。
2. 並非原告主動找被告張聰榮仲介系爭土地，反係被告張聰榮主動請託原告居間仲介，當初係被告張聰榮打包票說其可取得其他繼承人同意，並取得繼承人之印鑑證明，且價格也係被告自行談妥，之後原告才會去代書事務所簽訂系爭土地買賣合約書。簽約時，根本未提及被告張聰榮須待其他繼承人同意後才可以成立，系爭土地買賣合約書上亦未載明，且張清川尚給付訂金，簽約後，張清川開車載被告張聰榮出去匯款，獨留原告於代書處，況最終買賣是否成立，被告均未告知原告，此期間原告均認係被告張聰榮在辦理繼承相關登記，係經代書之配偶告知，始知事情發生變化，被告實為規避給付原告仲介費，方臨訟提出與事實不符之對話。

二、被告部分：

(一) 被告鏡太源有限公司則以：

1. 依臺灣雲林地方檢察署檢察官108年度偵字第5029號不起訴處分書及臺灣高等檢察署臺南檢察分署109年度上聲議字第302號處分書所載關於劉春山代書之證述可知，本件土地原先係被告張聰榮已過世之母親所有，當時契約有載明要等到辦理繼承登記後，才會辦理移轉登記，被告簽訂系爭土地買

賣合約書時，原告有在場，原告知悉被告張聰榮尚未取得其
他繼承人之同意販售本件土地，被告張聰榮當時說要回去再
與其他繼承人協調、商量，劉春山代書有告知被告張聰榮必
須取得其他繼承人之同意才可出賣本件土地，但被告及原告
均堅持要在當日簽訂買賣契約，因原告係仲介想要賺取仲介
費，而被告則係認本件土地之買賣價格雙方均可接受，被告
張聰榮表示會再與其他繼承人協調，後被告未委託劉春山代
書辦理繼承登記及移轉登記，聽說被告張聰榮已將本件土地
賣予他人，及被告關於系爭土地買賣合約書二4.(2)「第二期
款：出賣人辦理繼承登記完畢後，得於續辦移轉登記與承買
人時再交付新台幣捌佰萬於斗南台中商銀信託帳戶處理。」
之約定，足認系爭土地買賣合約書附有賣方即被告張聰榮應
取得其他繼承人同意之條件，於條件成就前，契約不生效力
，上開條件為原告所明知，原告自不得請求仲介費。

2.縱認系爭土地買賣合約書有效，被告張聰榮為圖更高之價金
，反將系爭土地出售予他人，依法應負違約及損害賠償之責
。

3.當初就系爭土地因可接受原告所提一坪12萬元之價格，方至
代書處簽約，但被告張聰榮之應繼分僅12分之1，故代書也
言明買賣是否成立可能有變數。另臺中商銀匯款部分，在
代書處即言及若這12分之1不成，被告鏡太源有限公司給付
200萬元也無意義，代書即說暫先不要給付，故根本未匯款
200萬元，後續結果即不得而知，仲介也無答覆，後來發現
系爭土地已賣給別人，被告張聰榮說係因其他繼承人不同意
，其已將系爭土地賣給別人，因被告鏡太源有限公司未付訂
金，所以就不了了之，亦未對被告張聰榮求償等語，資為抗
辯。

(二)被告張聰榮則以：

1.系爭土地係被告張聰榮繼承自母親而來，應繼分為1/12，原
告介紹買主時，亦明知被告張聰榮尚未取得其他繼承人同意
出賣土地，簽訂系爭土地買賣合約書時，被告張聰榮當場向

買方及原告言明尚未取得其他繼承人之同意，還要回去問其他繼承人之意見方可成交，因此買方亦未依照系爭土地買賣合約書上所載支付訂金200萬元，可見被告張聰榮同意出售之意思表示係附有條件，於條件成就前，難謂買賣雙方意思表示已合致，就此亦經劉春山代書於相關詐欺案件偵查程序中證述明確。嗣被告張聰榮詢問其他繼承人，而其他繼承人表示有他人要以更高價格購買系爭土地，故被告張聰榮與被告鏡太源有限公司隨後另簽署協議書載明「雙方前於107年05月間簽立之不動產土地買賣合約書，僅係為要約，用以提供賣方張聰榮作為向其他繼承人詢問是否同意以相同價格出售予買方，因未獲其他人同意，故雙方合意解除該契約」，即被告雖簽訂有系爭土地買賣合約書，但簽約時因被告張聰榮言明尚未取得其他繼承人同意，系爭土地買賣合約書僅係作為被告張聰榮遊說其他繼承人同意依相同條件出售之文件，因其他繼承人不同意出售，系爭土地買賣合約書自始未成立，原告自不得請求報酬。

2. 原告當初得知被告張聰榮繼承母親之土地後，乃主動為被告張聰榮介紹買主，然兩造間從未約定被告應給付原告成交價1%之報酬，原告主張兩造間有居間契約及民間居間仲介報酬買賣各1之習慣，自應舉證以實其說。又系爭土地總面積為1,932平方公尺，換算後為584.43坪，以每坪12萬元計算，總價為7,013.16萬元，與原告主張之買賣標的約600坪、取整數仲介費1%為72萬元亦有不符，足見原告主張顯不可採。

3. 系爭土地自張詹芽過世至107年都未辦理繼承登記，仍屬張詹芽全體繼承人公同共有，被告張聰榮無法自行處理系爭土地。當時在代書處即有強調系爭土地尚未辦理繼承，須全體共有人同意才可以處理，此情況原告也很清楚，之所以簽訂系爭土地買賣合約書僅係欲供被告張聰榮以此文件告知其他繼承人已有人出價，詢問渠等繼承人是否同意，同時其他繼承人也會找其他買家來出價，並非被告張聰榮可以擅自作主，此部分都有告知買方，且買方也未支付訂金，系爭土地買

賣合約書非正式之買賣合約，而係買賣預約，故之後因故買賣並未成立，則按照仲介居間相關規定，自無給付仲介費之義務可言等語，資為抗辯。

(三)並均聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被告張聰榮繼承其母親張詹芽所有坐落雲林縣○○鎮○○段1455-2、1479-1、1481、1482、1483-1、1483-2、1484-1地號土地，應繼分均為1/12。

(二)原告介紹被告鏡太源有限公司願以每坪12萬元購買系爭土地。

(三)被告就系爭土地在107年5月15日於劉春山地政士事務所簽訂系爭土地買賣合約書，系爭土地買賣合約書上仲介人欄記載為原告。

(四)系爭土地嗣後並未過戶予給被告鏡太源有限公司。

四、本件兩造所爭執之處，應在於：原告以被告間系爭土地買賣合約書成立為由，主張被告應給付系爭土地買賣成交價格1%即72萬元仲介費，是否有理由？茲論述如下：

(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。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第565、568條分別定有明文，是居間人之報酬請求權以契約因其報告、媒介而有效成立時為限。

(二)經查，原告主張因伊居間仲介被告買賣系爭土地，被告始簽訂系爭土地買賣合約書，而系爭土地買賣合約書既已成立，被告即應共同給付伊買賣價格1%之仲介費等語，固據其提出系爭土地買賣合約書為證，而被告並不否認兩造有於系爭土地買賣合約書上簽名（蓋章）之情，惟以上開情詞置辯稱系爭土地買賣合約書嗣並未成立等語，是本件應審究者，乃系

01 爭土地買賣合約書是否業已成立？

02 (二)依證人即辦理兩造簽訂系爭土地買賣合約書之地政士劉春山
03 前於臺灣雲林地方檢察署108年度偵字第5029號詐欺案件，
04 檢察事務官於108年10月8日詢問時到庭證述稱：系爭土地
05 原先係被告張聰榮已過世的母親所有，當時契約有載明要等
06 到辦理繼承登記後，才會辦理移轉登記，被告簽訂系爭買賣
07 合約書時，原告有在場，原告知悉被告張聰榮尚未取得其他
08 繼承人之同意出賣系爭土地，被告張聰榮當時說要回去再與
09 其他繼承人協調、商量，伊有告知被告張聰榮必須取得其他
10 繼承人之同意才可以出賣系爭土地，但兩造均堅持要在當日
11 簽訂系爭土地買賣合約書，因為原告是仲介想要賺取仲介費
12 ，而被告則是認為系爭土地之買賣價格雙方均可接受，被告
13 張聰榮表示會再與其他繼承人協調，後來被告沒有來委託伊
14 辦理繼承登記及移轉登記，伊聽說被告張聰榮已將系爭土地
15 賣予他人等語，而證人劉春山為地政士與兩造並無利害關係
16 ，應無虛偽證言之動機，且觀諸卷附系爭土地買賣合約書所
17 示，該合約書日期僅記載107年5月，何日並未填載，雙方
18 之權利義務責任並未填載，且賣主亦僅記載為「繼承人代表
19 張聰榮」，可見系爭土地買賣合約書之製作稍嫌簡略，自堪
20 認證人劉春山上開之證詞為真實。是依證人劉春山上開證詞
21 ，足認被告於簽訂系爭土地買賣合約書之際，彼等約定需被
22 告張聰榮取得張詹芽之其他繼承人之同意為條件，系爭土地
23 買賣合約書始成立等情至明。又被告張聰榮於簽訂系爭土地
24 買賣合約書之後並未取得張詹芽之其他繼承人之同意，甚且
25 張詹芽之其他繼承人更另覓得以更高價格買受系爭土地之人
26 ，而將系爭土地出賣予訴外人鍾佩儒等情，為兩造所不爭執
27 ，並有不動產買賣契約書、契約書附加條款、賣方動撥買賣
28 價金協議書、價金信託履約保證申請書附於臺灣雲林地方檢
29 察署108年度偵字第5029號卷可稽，及雲林縣斗南地政事務
30 所109年3月23日雲南地一字第1090001375號函附卷可考，
31 足見被告約定被告張聰榮需取得張詹芽之其他繼承人之同意

01 ，系爭土地買賣合約書始成立之條件並未成就，是系爭土地
02 買賣合約書並未成立，而系爭土地買賣合約書既未成立，則
03 依上開說明，原告對被告即無居間報酬請求權可言，故原告
04 以被告間系爭土地買賣合約書成立為由，主張被告應給付系
05 爭土地買賣成交價格1%即72萬元仲介費等語，為無理由，應
06 予駁回。

07 五、從而，原告主張依民法第565條、第568條第1項規定，請
08 求被告給付原告72萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
10 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予
11 駁回。

12 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟
13 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁
14 之必要，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
17 民事第二庭 法 官 陳秋如

18 以上正本係照原本作成。

19 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（需
20 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
22 書記官 陳 珮 君