臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第415號

上　訴　人　德明堂開發有限公司
法定代理人　林裕翔
訴訟代理人　鄭弘明律師
被上訴人　　陳富貴

上列當事人間請求給付報酬金事件，上訴人對於民國108年5月31日臺灣彰化地方法院107年度訴字第12號第一審判決提起上訴，本院於109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：

一、坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地（以下合稱系爭土地）原由訴外人○○○等人共有，嗣○○○起意以其持分於系爭土地上建屋，然慮及系爭土地為多人共有，須經所有共有人同意始得與建商洽談後續興建事宜，遂請託被上訴人協助遊說其他共有人，並協調土地合併、分割、出賣持分等事項。

二、被上訴人前後耗費約2年時間，始取得系爭土地全部共有人出具之協議書與同意書，並洽詢訴外人即上訴人公司前負責人○○○簽立合建、買賣契約。被上訴人並與上訴人約定以系爭土地上所欲興建之7戶房屋，其中2戶角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶，每戶給付被上訴人新臺幣（下同）8萬元，作為被上訴人協助上訴人與土地共有人協調斡旋之居間報酬計算依據，即上訴人合計應給付被上訴人居間報酬共64萬元。

三、前開房屋早已興建完工，並已賣出，惟上訴人仍遲未依約給付被上訴人居間報酬，屢經被上訴人催討未果，爰依居間契約法律關係提起本件訴訟，請求上訴人應給付被上訴人64萬元，及自民國107年1月17日起至清償日止按年息百分之5計

算之利息。

貳、上訴人抗辯：

一、兩造間並無居間契約關係存在。上訴人簽訂系爭土地合建契約當時，代為仲介之人為訴外人○○○及○○○，代表賣方簽約之人則為訴外人○○○，均與被上訴人無涉。

二、依被上訴人於起訴狀中所自陳之內容，被上訴人應屬地主○○○之代理人，其與系爭土地其他共有人間之協調，應係基於與○○○之委任關係而來，當非與上訴人先有居間契約始為進行。又依被上訴人之主張，被上訴人與其所代理之○○○間並未約定報酬，反僅與上訴人約定報酬，亦有違於一般仲介之常情。

三、○○○雖於原審證稱有委請被上訴人協助處理，並有約定給付佣金之事，然○○○所述委請被上訴人協助處理之事，係關於原地主死亡後，新地主○○○、○○○、○○○、○○○、王○○、王○○、○○○等人對於所繼承土地出售之部分；而被上訴人訴請給付者，乃針對系爭土地全部之仲介報酬，兩者有所不同。故縱使○○○承認與被上訴人有協議約定報酬，該協議亦與被上訴人所主張者不同。

四、被上訴人主張上訴人應給付64萬元報酬，並無提出積極證明資料為據，顯未盡舉證之責。且被上訴人於起訴時原主張與上訴人約定在系爭土地上興建8戶，每戶以8萬元計算；於原審審理中又改稱以興建7戶，其中2戶角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶云云，前後陳述已有不一，其主張之計算方式是否可採，非無疑義。況上訴人在系爭土地所欲興建之房屋，嗣後已變更申請為6戶，其中屬於合建房屋部分，更僅有與○○○合建1戶，其餘5戶均屬上訴人向地主購地自建，兩造間要無以8戶房屋作為居間報酬計算基礎之可能。且依一般仲介常情，約定報酬通常為以總價之百分之幾計算，○○○與被上訴人先前之合作模式亦係如此，故被上訴人主張以每戶8萬元計算居間報酬，亦有別於常情。又本件並無所謂原建商轉讓權利之事，原判決認兩造應係約定由上訴

人單方給付報酬，純屬臆測，並無所據。

參、原審認為被上訴人依據居間契約法律關係，請求上訴人給付64萬元，及自107年1月17日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，而予准許。上訴人不服原判決，提起上訴，其聲明為：原判決廢棄；上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、兩造經本院整理及簡化爭點，並告知爭點整理協議與爭點整理結果效力之不同後，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第99至101頁）：

一、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地原為○○○與他人共有。

㈡○○○與○○○於102年11月29日簽訂「房屋合建契約書」，內容如原審卷第94至99頁之房屋合建契約書所示。

㈢上訴人（甲方）與○○○、○○○（乙方）於103年8月8日簽訂「合建契約書」，內容如原審卷第32至35頁之合建契約書所示，依第35頁之附圖一所示當時預定興建之戶數為8戶。

㈣上訴人於104年10月12日登記取得共有人○○○、○○○及○○○對系爭土地部分之應有部分；於104年12月18日登記取得共有人○○○部分之應有部分；又與共有人○○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○協議分割系爭土地，並於105年2月2日辦理分割登記為182、182-1、186、186-1及186-2等地號土地。

㈤被上訴人受系爭土地之原共有人○○○、○○○委託代為出賣系爭土地。

㈥上訴人就系爭土地與原共有人間，僅與○○○一人簽訂合建契約，合建戶數為1戶，其餘土地權利均係由上訴人與原共有人以買賣取得。

㈦上訴人原申請分別在182、186-1、186地號土地上興建5戶、1戶、1戶，合計7戶房屋，182-1、186-2地號土地則非上訴人承作範圍。嗣上訴人申請變更設計，改為在182、182-2、

182-3、182-4、186、186-1地號土地分別興建4戶、1戶、1戶，合計6戶房屋。

㈧○○○曾給付被上訴人2萬元，系爭土地其餘共有人則未曾給付被上訴人居間（仲介）報酬。

二、兩造爭執事項：

㈠被上訴人主張其與上訴人間有居間契約關係存在，是否有理由？

㈡若有理由，被上訴人主張兩造係約定以在系爭土地上興建7戶房屋，其中2戶角間房屋面積較大，各以1.5戶計算，合計8戶房屋，每戶房屋給付8萬元仲介費用，合計64萬元，是否可採？

伍、本院之判斷：

一、被上訴人主張其與上訴人間有居間契約關係存在，是否有理由？說明如下：

㈠民法第565條規定：「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。」由此可知，居間人所負主要契約義務為報告訂約機會或媒介訂約，則是否代表所居間之締約當事人一方簽約，並非居間契約中居間人之契約義務。是以上訴人雖稱代表賣方簽訂系爭土地合建契約之人為○○○，顯然無從否認兩造間有居間關係存在。況且，○○○於原審到庭具結證稱：被上訴人介紹地主○○○與我簽合建契約，後來被上訴人又介紹上訴人與我簽立合建契約，剩下一半土地產權，也是被上訴人介紹上訴人向地主購買；剩下一半土地產權的地主有很多人，要整合很困難，被上訴人是在地人，透過關係一個一個找來談。因為被上訴人介紹我在埤頭鄉蓋很多房子，系爭土地本來是被上訴人要介紹給我建築，但是我看到土地產權複雜，要拖很久，所以被上訴人才另外再介紹上訴人與我協商；合建契約是被上訴人介紹我與地主○○○簽立；我與被上訴人有約定報酬，但還有很多地主沒處理好，所以我沒有給被上訴人報酬；上訴人給我錢，是因為我與地主簽立合建契約，

我將合建的權利轉讓給上訴人等語（見原審卷第66頁反面至68頁），足知被上訴人本係媒介系爭土地之共有人○○○與○○○簽立合建契約（下稱原合建契約），此亦有於102年11月29日簽立之原房屋合建契約書在卷可稽（見原審卷第97頁；不爭執事項㈡併為參照），且為達成原合建契約之目的，被上訴人猶須媒介其他共有人出售系爭土地之應有部分，因系爭土地共有關係複雜，整合不易，○○○始起意轉讓原合建契約之權利，並由被上訴人居間介紹上訴人與○○○簽立合建契約書（見原審卷第32至35頁，下稱系爭合建契約，不爭執事項㈢併為參照），而將○○○所有原合建契約之契約權利轉讓與上訴人。

㈡系爭土地共有人○○○於原審到庭具結證稱：系爭土地都是由被上訴人協商、處理與溝通；系爭土地原先是8人共有，剛好我哥哥的土地要蓋房子，我就請被上訴人去協調說我這筆地剛好8人共有，要被上訴人去詢問是不是大家來蓋房子，被上訴人就幫我與所有的地主溝通，被上訴人本來與建商○○○協商蓋房子，後來○○○說不蓋，被上訴人再去找上訴人來蓋，我都是麻煩被上訴人處理等語（見原審卷第87頁反面），核與前述情節大致相符，益證○○○因有意轉讓其與○○○所簽合建契約之權利，始由被上訴人媒介○○○、原建商○○○及上訴人簽立系爭合建契約書，將原建商○○○之合建權利轉讓與上訴人，因此，系爭合建契約始須由○○○、○○○及上訴人三方共同簽立。質言之，被上訴人確有居間媒介前開三方簽立系爭合建契約，而其媒介簽立之契約內容，除包括與地主○○○間之合建契約外，亦包括將原建商○○○對於原合建契約之權利轉讓與上訴人之轉讓契約。

㈢又參酌前開○○○之證述，及原合建契約、系爭合建契約之內容，可知原合建契約及系爭合建契約簽立當時，系爭土地並未完全整合完畢，此由系爭合建契約於103年8月8日簽立時，系爭土地仍屬多人共有狀態，即得證明。嗣後上訴人始

於104年10月12日登記取得共有人○○○、○○○及○○○對系爭土地部分之應有部分；於104年12月18日登記取得共有人○○○部分之應有部分；又與共有人○○○、陳進來、陳素娥、陳進明、陳進義協議分割系爭土地，並於105年2月2日辦理分割登記為182、182-1、186、186-1及186-2等地號土地（不爭執事項㈣參照）。此外，系爭土地原共有人陳○○死亡後由訴外人○○○、○○○、○○○、○○○、王○○、王○○等6人繼承，亦是由被上訴人負責與○○○等人協調，俾使上訴人順利取得土地所有權，此已據上訴人之前負責人○○○於原審到庭具結證稱：系爭土地有一個地主死亡，繼承人不肯配合，我請被上訴人協助等語（見原審卷第109頁反面），並有系爭土地之地籍異動索引及歷來土地登記申請資料附卷可參（見原審之北斗地政函覆資料卷）。由此可見，上訴人雖與地主○○○、原建商○○○簽立系爭合建契約，然尚無法在系爭土地上建築房屋（原預定興建8戶，不爭執事項㈢參照），其猶須接續向其他共有人購買應有部分，始得以達成在系爭土地上興建房屋之目的。

㈣再者，證人即代書○○○於原審到庭具結證稱：系爭土地8個共有人有簽買賣契約，將土地應有部分賣給建商，其中共有人○○○與建商有合建關係；我處理系爭土地過程中，剛開始好幾個一起過來，後來都是被上訴人來處理；我只認識被上訴人等語（見原審卷第89頁），足見被上訴人確有媒介上訴人與地主締結相關契約，使上訴人嗣後順利完成合建。

㈤另○○○證稱：系爭土地有一個地主死亡，繼承人不肯配合，我請被上訴人協助，所以要給付傭金給被上訴人；系爭土地的地主在中國，被上訴人是地主的代表，所以找被上訴人協調；我的仲介拿走仲介費就不管了，且不知地主狀況，找不到地主；我的仲介沒有協調地主的能力，因為地主在中國等語（見原審卷第110頁），顯見時任上訴人公司負責人之○○○確有委請被上訴人協助與地主協調，且其所稱上訴人委託之其他仲介無協調地主之能力，衡情實無可能媒介上訴

人與地主簽立任何契約，因而能對於居間締結前開合建及買賣契約提供任何協助。基此，亦堪認被上訴人確有媒介上訴人締結系爭土地之合建、應有部分買賣及協議分割等契約，而其所居間媒介者，並非僅有系爭合建契約，尚包括上訴人與其他地主應有部分之買賣契約及前開共有土地之分割協議。至於上訴人雖稱其仲介人為○○○、○○○，並提出支付○○○10萬元及○○○75,000元之支票影本各1紙為證（見原審卷第114、115頁），惟該2紙支票是否作為支付仲介報酬所用，上訴人並未提出其他事證佐以證明；且原審及本院依上訴人聲請通知○○○到庭作證，○○○均未到庭；被上訴人亦陳稱並未見過○○○、○○○二人，故上訴人是否由○○○、○○○為其居間處理系爭合建及買賣土地等事宜，容屬有疑。而縱使上訴人所稱另有委託其他仲介協助等情為真，仍無礙於上訴人與地主間締結系爭合建及買賣契約係由被上訴人媒介促成之事實。

㈥當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。兩造間雖未簽立任何書面居間契約，然居間契約並非要式行為，而被上訴人既然媒介促成上訴人與地主締結前開合建及買賣契約，且已履行居間契約之居間人義務，自應認為兩造間有締結居間契約意思表示之合致，被上訴人始願意履行促成上訴人與地主締約之居間行為，且上訴人並已陸續與地主締結前開合建、買賣契約及分割協議，顯見兩造間應有居間契約關係存在。

二、被上訴人主張兩造係約定以在系爭土地上興建7戶房屋，其中2戶角間房屋面積較大，各以1.5戶計算，合計8戶房屋，每戶房屋給付8萬元仲介費用，合計64萬元，是否可採？說明如下：

㈠居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；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，民法第568條第1項、第566條第1項定有明文。又居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請

求（最高法院89年度台上字第2880號民事判決意旨參照）。經查，證人○○○於原審證稱：本件合建契約是被上訴人介紹，我與被上訴人合作土地交易大概20年左右，被上訴人介紹我在埤頭鄉蓋很多房子等語（見原審卷第67頁），可知被上訴人應係以仲介土地為業。而被上訴人仲介系爭土地之合建及買賣契約以供上訴人建築房屋出售謀利，衡諸社會常情，被上訴人應無可能不受報酬而為居間行為，故兩造間應有報酬之約定，誠屬灼明。而上訴人既然已與系爭土地之共有人成立合建及買賣契約，被上訴人即得請求上訴人給付約定之報酬。

㈡被上訴人主張其與上訴人約定於系爭土地上興建7戶房屋，其中2戶角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶房屋，每戶房屋給付被上訴人8萬元，合計共64萬元乙節，雖為上訴人所否認，並辯稱其不可能與被上訴人約定以合建戶數8戶作為計算報酬之基準，而係以買賣總價百分比計算較為合理，被上訴人之主張應無理由云云。然查，依系爭合建契約之附圖一所示，被上訴人於系爭土地預定興建之戶數為8戶（不爭執事項㈢參照），此雖與被上訴人主張其與上訴人約定於系爭土地興建7戶房屋，其中2戶角間房屋面積較大各以1.5戶計算，合計8戶房屋之情不盡相同，然由此足認被上訴人主張以8戶計算居間報酬，並非全然無據。

㈢上訴人簽立系爭合建契約後，於申請建造執照時，原申請分別在182、186-1、186地號土地上興建5戶、1戶、1戶，合計7戶房屋，182-1、186-2地號土地則非上訴人承作範圍（不爭執事項㈦參照），此核與被上訴人主張之情大致相符。而2戶角間因交易價值較高，故以1.5戶計算居間報酬，亦符合交易金額較高給與較高報酬之交易慣例，則被上訴人主張兩造係約定以8戶計算報酬，堪予採認。

㈣嗣上訴人雖申請變更設計，改為在182、182-2、182-3、182-4、186、186-1地號土地分別興建4戶、1戶、1戶，合計6戶房屋（不爭執事項㈦參照），然此係上訴人嗣後自行變更設

計之結果，核與兩造先前成立之居間契約無涉，上訴人亦未舉證證明變更設計與被上訴人有何關聯，故兩造以8戶計算居間報酬之約定，自不因上訴人嗣後變更設計而有所變動。

㈤證人○○○於原審證稱：我與被上訴人有約定仲介報酬，但因有很多地主沒處理好，所以沒有給被上訴人報酬，當時與被上訴人約定的報酬是1-2%等語（見原審卷第67頁反面、68頁）；另被上訴人於原審陳稱：角間那戶賣966萬，其餘都是700至800萬元（見原審卷第185頁）。基此，若依原合建契約之報酬計算方式，○○○如完成合建，被上訴人可得之報酬，一般戶約在每戶7萬元（700萬元x 1%）至16萬元（800萬元x 2%）之間；角間約在96,600元（966萬x 1%）至193,200元（966萬元x 2%）之間，總報酬範圍應在543,200元（70,000× 5＋96,600× 2）至1,186,400元（160,000× 5＋193,200× 2）之間，則被上訴人主張以每戶8萬元計算系爭合建契約居間報酬共計64萬元，係落在原合建契約約定報酬之範圍內；復衡諸系爭合建契約係上訴人受讓自原合建契約，被上訴人將原合建契約媒介予上訴人時，必會考量其自上訴人處獲取之報酬至少應與原合建契約相當，則被上訴人主張每戶以8萬元計算得出64萬元之居間報酬，與其原先可得之報酬應屬相當，故堪認被上訴人請求上訴人給付居間報酬64萬元，應屬合理可信。

三、綜上所述，被上訴人請求上訴人應給付居間報酬64萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年1月17日（送達回證見原審卷第7頁）起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

陸、結論：本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第

78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　25　　日

民事第五庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　吳崇道

法　官　游文科

正本係照原本作成。

不得上訴（上訴所得受之利益未逾新臺幣150萬元）。

書記官　吳麗琴

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　25　　日