臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第86號

原　　告　凱璿不動產事業股份有限公司
法定代理人　許富凱
訴訟代理人　何曜男律師
　　徐鼎盛律師
　　何翊萍律師
被　　告　楊振宗
訴訟代理人　黃俊嘉律師
　　陳秉宏律師
複　代理人　林怡君律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，本院於民國109 年5 月20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：原告所屬經紀人於民國107 年6 月4 日仲介被告與訴外人陳玉庭、陳願如（下稱陳玉庭等2 人，代理人為陳國基）就陳玉庭等2 人所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地）成立買賣，分別簽立3 份買賣契約（下合稱系爭契約），被告並按系爭契約約定支付簽約金，且於同日簽立服務費確認單（下稱系爭確認單）交付原告，同意給付原告總服務費新臺幣（下同）950 萬元，約定服務費之繳款方式為履保轉，並非約定系爭契約達履保轉程度始同意給付服務費。又被告與陳國基、陳玉庭等2 人於107 年8 月16日簽立協議書，約定由陳玉庭等2 人各給付被告2,500 萬元、陳國基給付被告5,000 萬元，雙方不再就系爭契約主張任何權利，而合意解除系爭契約，自以系爭契約有效成立為前提，始有解除之可能，且倘陳玉庭等2 人未授與代理權予陳國基致系爭契約無效，陳玉庭等2 人自可拒絕承認系爭契約，渠等卻捨此不為，更與被告

簽立協議書，顯見陳玉庭等2人確有授與代理權予陳國基，系爭契約有效成立，不因陳玉庭等2人嗣後否認授與陳國基代理權而影響其效力。原告業於107年6月4日為被告仲介完成委託購買系爭土地事項，並由被告與陳玉庭等2人訂立系爭契約，陳玉庭2人亦已依委託銷售契約書約定給付原告仲介服務報酬，系爭確認單並未附加條件或期限，縱認系爭契約嗣經買賣雙方予以解除，亦不影響原告請求居間報酬之權利，原告自得依兩造間居間契約之法律關係，請求被告給付服務費報酬950萬元。詎被告竟拒絕給付前開服務費，經原告於107年10月30日以高雄地方法院郵局存證號碼第1768號存證信函向被告催討，並經被告收受在案。爰依系爭確認單約定、居間契約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：　被告應給付原告950萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。　願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告經仲介於107年6月4日以陳國基為陳玉庭等2人之代理人名義就系爭土地簽立系爭契約，並於同日簽立系爭確認單，約定雙方達成「履保轉」之程度時，被告始同意給付950萬元。詎被告於107年6月11日分別給付陳玉庭等2人1,843萬元、750萬元、2,407萬元，共計5,000萬元後，陳玉庭等2人竟於107年6月28日以高雄地方法院郵局存證號碼001074號存證信函陳明其等未授與處理系爭土地之代理權予陳國基，系爭契約自屬無效等語，被告乃以高雄高分院郵局存證號碼000196號存證信函覆以陳玉庭等2人應依系爭契約履行。雙方僵持不下後，陳國基以高雄地方法院存證號碼001161號存證信函主張希望雙方就系爭契約之爭議進行協商程序。嗣被告與陳國基、陳玉庭等2人達成陳國基及陳玉庭等2人返還5,000萬元後，被告不得再就系爭契約主張任何權益之協議，並簽立協議書（下稱系爭協議書），協議書中並無解除系爭契約之文字記載。陳國基雖另外支付被告5,000萬元，然此為陳國基無權代理行為之損害賠償

，並非解除契約後陳玉庭2人給付之違約金。又陳國基於簽訂系爭契約時未檢附陳玉庭等2人之授權書，原告亦未善盡保障客戶之查核工作職責，未要求陳國基出具授權同意書，嗣經陳玉庭等2人以存證信函拒絕承認陳國基之代理行為，依民法第170條規定，系爭契約不生效力，原告自不能依居間契約請求被告給付服務費。另探究系爭契約及系爭確認單之真意，被告不可能單憑原告居間達成系爭契約即支付高達950萬元之服務費，復揆諸繳款方式，被告未勾選「自行匯入」而係勾選「履保轉」，可知系爭確認單確係約定雙方達成履保轉之程度時，被告始同意給付950萬元。從而，系爭契約既不生效力，亦未屆履保轉之程度，原告自不得請領950萬元服務費，原告本件請求無理由等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。　如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

被告因原告之居間，於107年6月4日與陳玉庭等2人之代理人陳國基就陳玉庭等2人所有之系爭土地成立買賣，並簽立系爭契約。

兩造於107年6月4日簽立系爭確認單，於繳款方式勾選：「履保轉」。

原告於107年10月30日以高雄地方法院郵局存證號碼第1768號存證信函向被告催討服務費，並經被告收受在案，被告覆以高雄高分院郵局存證號碼第311號存證信函，略以未與陳玉庭等2人本人簽約，以致買賣契約無效，拒絕給付服務費950萬元。

ŋ 原證1至原證4之形式上真正。

ē 被證1至被證6之形式上真正。

四、本院得心證之理由：

本件經本院協商整理兩造之爭點為：　陳玉庭等2人有無授與代理權予陳國基？系爭契約是否有效成立？　原告已否居間媒介成立契約？得否請求被告給付居間報酬？金額為若干

？茲分述如下：

陳玉庭等2人有無授與代理權予陳國基？系爭契約是否有效成立？

按代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之；無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第167條、第170條第1項定有明文。又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力，縱本人事後再為承認，亦不能使該無權代理行為對於本人發生效力（最高法院85年台上字第963號判例意旨參照）。

查系爭土地係由陳國基以其女陳玉庭等2人（均已成年）之本人名義出售，並由陳國基以代理人身分與被告簽立系爭契約，且簽立系爭契約當時陳國基並無陳玉庭等2人授與其出售系爭土地代理權之授權書或其他授與代理權之證明文件，而被告簽立系爭契約後，已支付買賣價金共5,000萬元予陳玉庭等2人，事後陳玉庭等2人於107年6月28日以存證信函通知被告稱其等未曾授權陳國基處理系爭土地買賣事宜、系爭契約無效等語，經被告以存證信函覆以陳玉庭等2人而要求其等依系爭契約履行等詞，嗣因陳玉庭等2人與被告各自堅持立場而意見不一，陳國基乃於同年7月17日以存證信函通知被告欲就系爭契約衍生爭議進行協商，最後陳國基、陳玉庭等2人及被告共同簽立系爭協議書（協議書記載陳玉庭等2人同意各給付被告2,500萬元、被告同意不再就系爭契約主張權益等項），並由陳國基支付1億元（包含陳玉庭等2人依系爭協議書應退還被告之已收價金5,000萬元）予被告（此筆款項經被告存入晟揚建設股份有限公司帳戶內）以解決因系爭契約衍生之爭議等節，有系爭契約書、存證信函、系爭協議書、支票、簽收單、合作金庫商業銀行高雄分行108年12月17日函文及其附件、合作金庫商業銀行新興分

行109 年1 月16日函文及其附件存卷可參（見審訴卷第6 至21、47至58頁；重訴字卷215 至224 、239 至255 頁），並經證人楊品輝於本院審理時證稱：我有全程參與系爭土地買賣之經過，被告是城揚建設公司實際負責人，系爭土地雖然以被告個人名義購買，但實際上都是要購買作為城揚建設公司建設房屋所用的土地，這類的案件都是我負責承辦簽約，簽約時被告都會在場，只是簽約細節是我幫忙處理；被告透過原告仲介人員與系爭土地賣方約在107 年6 月4 日到城揚建設公司簽約，當天只有陳國基到場，陳國基說地主陳玉庭等2 人當時不在臺灣，因為當天有銀行履約，所以必須出示本人雙證件及本人要到場，若本人沒有到場的話就必須出示授權書，但當天陳國基沒有提出授權書，我們就要求陳國基要提出授權書，陳國基表示他的小孩即陳玉庭等2 人在國外讀書快要放暑假了，放暑假時會回到臺灣，等到他們回臺灣就可以補書面授權書，當天在沒有授權書的情形下就簽系爭契約了，系爭土地總價是9 億5,000 多萬元，但陳國基只要求先付現5,000 萬元，被告當時會同意在沒有書面授權書的狀況下簽約，主要是考量陳國基表示要先付現的金額不高，且陳玉庭或陳願如其中一位與被告女兒在美國是室友，當時想說地主應該是可以補授權書，被告簽約當時並沒有跟陳玉庭等2 人本人確認他們是否有授權給陳國基來簽約；後來於107 年6 月28日陳玉庭等2 人寄存證信函給被告，當時被告收到存證信函時有請我去找原告的仲介人員，希望原告可以跟地主表示還是要履約，原告有請在庭的訴訟代理人來城揚建設公司討論這件事，原告訴代表示合約雖然沒有簽授權書，導致合約本身體質比較不好，但是合約還是有機會成立，我有反問原告訴代有一定贏的機會嗎，但原告訴代沒明確說明；後來我有去找陳國基了解狀況，陳國基直接跟我講說陳玉庭等2 人不願意出售系爭土地，陳國基並表示其根本沒有問過陳玉庭等2 人是否願意出售系爭土地，僅是陳國基本身需要5,000 萬元現金來做周轉才會跟被告簽立系爭契約，地

主本人並沒有授權；陳國基的律師來找被告談要如何處理陳國基無權代理的問題，陳國基要給付1 億元是他的律師提議的，這1 億元包含被告原來已經支付的5,000 萬元及無權代理導致被告可能受到損害的金額（以5,000 萬元來計算），被告原來還是希望地主可以履約，來來回回找了陳國基好多次，但是最後都沒有辦法達成出售系爭土地的合意，陳國基女兒堅決不出售系爭土地，也不承認陳國基代理出售系爭土地的行為，陳國基也拿不出授權書，我有跟陳國基表示要去找陳玉庭等2 人談看看，但是陳國基不願意讓我跟他女兒接洽，並說他自己做的事自己負責處理，不用去打擾他女兒，最後才會以陳國基還1 億元的方式處理等語明確（見重訴字卷第284 至286 、295 頁），故上開事實先堪認定。又依陳國基於系爭契約簽立當時，確實未能提出任何經陳玉庭等2 人授與代理權之證明文件，以及陳玉庭等2 人事後寄發存證信函予被告否認有授與陳國基代理權等情狀，並佐以證人楊品輝上開證詞內容（陳國基事後表示確實未獲得陳玉庭等2 人授權），足認陳國基代理陳玉庭等2 人出售其等所有系爭土地，確屬未經陳玉庭等2 人同意或授與代理權之行為，核屬無權代理，並經陳玉庭等2 人事後以存證信函通知被告明示其等不承認陳國基所為代簽系爭契約之無權代理行為，則依上開規定及說明，該無權代理行為即確定的對於本人即陳玉庭等2 人不生效力。

原告固主張陳國基於簽立系爭契約當天有打電話與陳玉庭等2 人確認有獲得授權，然此為被告所否認，原告復未就此部分提出相關事證證明之，自不足採。原告雖另主張被告最後自陳國基處取得1 億元之金額，其中5,000 萬元屬買賣雙方當事人事後解除系爭契約而由陳國基、陳玉庭等2 人加倍返還定金之性質，然此亦經被告否認，並以前詞為辯。本院衡以被告原與陳玉庭等2 人就系爭契約是否有效成立、陳玉庭等2 人是否應依約履行等存有爭議，陳國基為解決前開爭議始邀被告協商，嗣於被告與陳國基、陳玉庭等2 人簽立系爭

協議書後，陳國基始支付1 億元予被告，足見該筆款項係陳國基為解決系爭契約爭議、在協商階段所支付，其給付原因甚多，並非當然係系爭契約有效成立後，契約當事人解除契約後由受領定金者加倍返還定金之性質。況陳國基於簽立系爭契約當天有向兩造表示會補具陳玉庭等2 人授與代理權之授權書，然其事後未能補正授權書之事實，為兩造所不爭執，則在陳國基事前允諾將取得授權書，事後卻未能取得，陳玉庭等2 人又不承認系爭契約效力情況下，將致系爭契約不生效力，陳國基之行為確實可能使被告購置系爭土地供其擔任實際負責人之建設公司建設房屋以出售之計畫受阻而受有相當損害，陳國基因此在與被告協商階段，為避免後續訴訟之困擾，以賠償5,000 萬元（此金額僅約系爭土地總交易價值9 億5,769 萬377 元之5%）之方式解決其無權代理行為所衍生紛爭，亦無違常情，是被告辯稱其受領之1 億元除其中5,000 萬元為已支付價金之返還外，其餘5,000 萬元係陳國基無權代理之損害賠償金額，非顯屬子虛。再者，若原告主張陳國基於簽立系爭契約時屬有權代理一事為真，事後違約賠償金理應由系爭契約當事人陳玉庭等2 人支付，則自上開1 億元均係由陳國基負責支付一節，益徵陳玉庭等2 人對於系爭土地買賣一事並不知情，並核與證人楊品輝證稱陳國基表示其僅係為獲得5,000 萬元現金周轉、未獲得陳玉庭等2 人授權一事由其個人負責等語相符，故本件實無從單憑陳國基事後賠償金額恰為被告原先支付價金之雙倍一事推論陳國基有獲得陳玉庭等2 人授與代理權。此外，原告未提出其他確切證據證明陳國基於系爭契約簽立當時有獲得陳玉庭等2 人授與代理權，則原告主張被告係於系爭契約成立後，始與陳玉庭等2 人解除契約等詞，不足採信。

原告已否居間媒介成立契約？得否請求被告給付居間報酬？金額為若干？

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。查兩造有口頭成立居間

契約，系爭確認單乃於居間契約成立後被告所簽立確認服務費金額之單據一節，為兩造所不爭執（見重訴卷第276 頁），則依前開規定，原告請求被告給付仲介服務費，仍以系爭契約因其報告或媒介而有效成立為前提。又系爭契約對陳玉庭等2 人不生效力，已如前述，自無系爭契約因原告之報告或媒介而成立之情事可言，原告依系爭確認單約定、兩造間居間契約法律關係請求被告給付服務費，核與上開規定不符，洵屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭確認單約定、居間契約之法律關係，請求被告給付如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　林明慧

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　　6　　月　　17　　日

書記官　林雅婷