

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1373號

原告 永鴻土地開發資產管理有限公司

法定代理人 林以幀

原告 陳寬融

共同

訴訟代理人 許哲嘉律師

吳志浩律師

被告 楊憲彰

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 李智維律師

謝孟高律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國114年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告永鴻土地開發資產管理有限公司新臺幣59,624元，及自民國113年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之2，由原告陳寬融負擔百分之27，由原告永鴻土地開發資產管理有限公司負擔百分之71。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣59,624元為原告永鴻土地開發資產管理有限公司預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

本件原告陳寬融原起訴請求被告給付新臺幣（下同）100萬元，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（見臺灣臺中地方法院113年度訴字第2791號卷【下稱中院卷】第9、10頁）；嗣減縮聲明請求被告給付50萬元（見本院卷第117頁），依民事訴訟法第255條第3款規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告永鴻土地開發資產管理有限公司（下稱永鴻公司）與被告及訴外人楊憲宏於民國112年8月9日簽訂土地委託銷售契約書（下稱系爭委託書），委託永鴻公司居間仲介坐落彰化縣○○市○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地，單稱地號土地；各筆土地所有權人及權利範圍詳如附表一所載）之出售事宜，委託銷售期間至113年7月31日止，原約定委託銷售價格為6,888萬元；嗣於同日變更為6,500萬元，並約定買賣價金扣除相關費用後，由被告分得47%、楊憲宏分得53%。被告及楊憲宏於簽訂系爭委託書前，為便於後續出售土地，透過訴外人邱良森委託永鴻公司就系爭土地辦理附表二編號1至3所示事務，永鴻公司因而支出3萬3,160元。於簽訂系爭委託書後，被告及楊憲宏就0000地號土地提起分割共有物訴訟（即本院113年度訴字第14號），再次透過邱良森商請永鴻公司代墊如附表二編號4至7所示金額計9萬3,700元，以上合計12萬6,860元，依民法第271條規定，應由被告與楊憲宏平均分擔，每人各負擔6萬3,430元（計算式： $126,860 \div 2 = 63,430$ ）。

(二)永鴻公司與原告陳寬融於113年6月28日簽訂不動產買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋書），陳寬融提出以6,666萬元購買系爭土地暨其他承購條件，並交付定金50萬元與永鴻公司。詎被告欲向楊憲宏提高價金分配比例未果，遂藉詞推託拒絕簽約，經原告數度發函催告，被告迄今仍拒絕簽訂買賣契約，爰依系爭委託書第8條第5項、民法第546條第1項、第478條規定，請求被告給付永鴻公司按成交價金4%計算之服務報酬266萬6,400元、委任必要費用及代墊款6萬3,430元；暨

01 依系爭幹旋書第6條第3項約定，請求被告給付陳寬融違約金
02 50萬元等語，並聲明：①被告應給付永鴻公司272萬9,830
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息。②被告應給付陳寬融50萬元，及自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
06 ③願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告之答辯：

08 (一)陳寬融簽訂系爭幹旋書時，業已知悉0000地號土地之分割共
09 有物訴訟繫屬中，且需由其承當訴訟。伊與陳寬融合意之買
10 賣條件，除承購總價外，僅有系爭幹旋書第2條所定「附建
11 築線、土壤檢測、建物拆除交地」。然陳寬融嗣後增加其上
12 所未約定之承購條件，要求伊完成訴訟程序，並依判決結果
13 辦理分割登記及找補金錢後，始點交土地。且陳寬融為避免
14 遭0000地號土地之其他共有人主張優先承購權，欲以「贈
15 與」方式辦理所有權移轉登記，然此涉犯刑法第214條使公
16 務員登載不實罪之虞，伊遂拒絕為之。是兩造未能簽訂買賣
17 契約，乃因陳寬融提出額外承購條件所致，自不可歸責於
18 伊。縱認可歸責於伊，永鴻公司於收受陳寬融交付之50萬元
19 幹旋金後，並未實際交付與伊，故伊尚未收受50萬元定金，
20 陳寬融依系爭幹旋書第6條第3項約定，請求伊給付50萬元之
21 賠償總額預定性違約金，自屬無據。倘認伊需給付違約金，
22 應由伊與楊憲宏平均分擔為適；又考量陳寬融多次變更買賣
23 條件，亦無受有明顯損害，其請求數額顯屬過高，應予酌
24 減。

25 (二)兩造間買賣條件並未一致，永鴻公司不得依系爭委託書第7
26 條第8條第5項，請求被告給付服務報酬。且永鴻公司未依系
27 爭委託書第7條第4項、第8條第3項約定，分別於簽訂要約書
28 後、收受定金後24小時內，將要約書、定金交付予伊，甚至
29 於買賣雙方未達成共識時，誑騙伊簽訂買賣契約，已違受任
30 人之忠實義務，亦不得請求服務報酬。另伊未委託邱良森請
31 求永鴻公司辦理附表二編號1至7所示事務，況附表二編號1

01 至3所示事務發生於系爭委託書簽訂前，斯時兩造間無任何
02 法律關係，永鴻公司自無從請求該款項等語置辯，並聲明：
03 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第45、46、119、120、142頁，
05 並依判決格式調整用語及修正文字）：

06 (一)永鴻公司與被告、楊憲宏於112年8月9日簽訂系爭委託書，
07 委託永鴻公司居間仲介該2人共有系爭土地之出售事宜，委
08 託銷售期間至113年7月31日止，原約定委託銷售價格為6,88
09 8萬元；嗣於同日簽訂契約內容變更合意書，將委託銷售價
10 格變更為6,500萬元。

11 (二)永鴻公司及陳寬融於113年6月28日簽訂系爭斡旋書，陳寬融
12 提出以6,666萬元購買系爭土地暨其他承購條件，並交付定
13 金50萬元與永鴻公司。

14 (三)被告及楊憲宏於113年6月30日於系爭斡旋契約書中，「賣方
15 聲明：本人已詳閱本『不動產買賣斡旋契約書』並同意買方
16 承購之條件」之「賣方承諾簽署」欄位親自簽名。

17 (四)陳寬融、永鴻公司先後發函催告被告應協同原告與楊憲宏簽
18 訂買賣契約書，被告迄今未簽訂。

19 (五)永鴻公司為處理附表二編號1至3所示事務，支出該部分所載
20 費用。

21 (六)被告及楊憲宏於113年1月2日起訴請求裁判分割0000地號土
22 地，經本院於113年9月10日言詞辯論終結，於113年10月15
23 日以113年度訴字第14號判決在案（楊憲宏需以價金補償楊
24 憲彰及該案被告），並已告確定。

25 (七)永鴻公司有支出附表二編號4至7所示費用，該等費用均為本
26 院113年度訴字第14號分割共有物訴訟所支出之律師費、訴
27 訟費用及相關費用。

28 (八)陳寬融與被告合意，於被告辦理0000地號土地持分移轉後，
29 由陳寬融承當本院113年度訴字第14號訴訟，並由陳寬融依
30 判決結果給付找補金額。

31 四、兩造爭執事項：

01 (一)陳寬融與被告是否合意成立買賣契約？

02 (二)被告抗辯原告請求系爭幹旋書第6條第3項所定違約金過高，
03 有無理由？如認應予酌減，金額以何適當？

04 五、得心證之理由：

05 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
06 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
07 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
08 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
09 民法第153條第1項、第2項定有明文。所謂契約「必要之
10 點」，於買賣契約通常指契約之要素即移轉標的物及價金而
11 言，然對於契約之常素或偶素，諸如瑕疵擔保責任、特約事
12 項、履行及違約賠償等事項，經當事人特別注重，而另以意
13 思表示將其附加於契約內容者，該事項即為契約必要之點，
14 須經當事人意思表示合致，始得謂買賣契約成立。

15 (二)依永鴻公司與被告簽訂之系爭委託書第8條第5項載明：「買
16 賣雙方價金與條件一致時，甲方應於五日內至乙方指定處所
17 與買方並訂土地買賣契約書。但簽約之期日或處所另有約定
18 者，從其約定。甲方無正當理由推諉拖延，經催告後仍不履
19 行者視為違約，因可歸責於甲方之事由致無法簽訂土地買賣
20 契約者，甲方應加倍返還定金予買方及對買方負損害賠償責
21 任，並給付乙方本契約第五條第一項之服務報酬及賠償乙方
22 之損害。」（見中院卷第23頁），可見於永鴻公司居間之買
23 方與被告就價金及附加條件均達成一致時，始得謂買賣契約
24 成立，被告方有簽訂買賣契約書之義務。

25 (三)又兩造簽訂之系爭幹旋書第6條第2項、第3項固約定：「買
26 方之承購條件於本約有效期間經賣方承諾簽署並通知送達買
27 方時，買賣雙方應負洽商簽立買賣契約之一切義務，受託人
28 得全權代理買方將幹旋金充為定金交付予賣方，本契約即視
29 為定金收據，買方絕無異議」、「有前項情形時，買賣雙方
30 應於七日內至受託人指定處所簽訂不動產買賣契約書，但簽
31 約之期日另有約定者，從其約定。買賣之一方無正當理由推

01 諉拖延，經催告後仍不履行者視為違約。若賣方反悔不賣或
02 因可歸責賣方之事由致無法完成簽約者，賣方應加倍返還定
03 金予買方；」（見中院卷第27頁），惟依前開規定及說明，
04 此條款係謂於買賣雙方未提出斡旋書所載承購條件以外事項
05 之情況下，其等始有洽商簽立買賣契約之義務。

06 (四)原告主張被告及陳寬融經由永鴻公司居間，就買賣價金及條
07 件達成合意，並已簽訂系爭斡旋書，被告依約應簽訂買賣契
08 約書云云，為被告所否認，並辯稱陳寬融增加系爭斡旋書未
09 約定之承購條件，未獲其同意，兩造間並未成立買賣契約等
10 語。經查：

11 1.證人朱唯澄（為被告委任之地政士）證稱：伊受被告委任與
12 陳寬融協商擬定買賣契約條款，陳寬融因擔心0000地號土地
13 共有人行使優先承購權，導致其無法取得土地，經請教過律
14 師後，認為可以用贈與方式辦理移轉登記。然被告不同意，
15 認為應依照合約，以買賣方式辦理移轉。雙方就移轉方式無
16 法達成共識，故未能簽訂契約等語（見本院卷第202至205
17 頁）；證人陳芸雲（為被告委任之地政士）亦證稱：兩造初
18 次面談未能簽約，係因原告提出3個版本契約書之特約事
19 項，超過系爭斡旋書所定範圍。伊於113年8月5日商議過程
20 中，有提到優先購買權問題，當時陳寬融擔心其他共有人行
21 使優先承購權，故提出待分割訴訟判決確定後，再辦理所有
22 權移轉登記，然被告不同意。陳寬融為了避免優先承購問
23 題，故希望以贈與方式辦理移轉登記，楊憲宏同意，然被告
24 不同意，故最後無法辦理移轉登記。陳寬融表示如果以贈與
25 方式過戶，其願意承當訴訟；如果以買賣方式過戶，其要等
26 判決確定後再辦理過戶等語（見本院卷第293至296頁）。

27 2.證人陳佩楨（為永鴻公司委任之地政士）證稱：伊依據雙方
28 討論意見，草擬數版本「特別約定事項之其他約定事項」
29 （下稱特約事項），雙方經過數次討論及修改，且會面商議
30 3次。兩造原約定以買賣方式辦理移轉登記而非贈與，永鴻
31 公司於113年8月5日與被告委任之陳芸雲代書協商時，提出

待分割訴訟結束後，再辦理所有權移轉登記，然被告不願意等那麼久。兩造未能簽定買賣契約書之主要爭執在於，陳芸雲代書認為特約事項擬稿，增加許多系爭斡旋書未記載事項。然系爭委託書記載較簡短，所以必須具體列載等語（見本院卷第205至208頁）。

3.依永鴻公司於113年7月底草擬之特約事項第8條記載：「第三件買賣案○○段0000地號，雙方協議如下：(1)本買賣契約標的包括彰化縣○○市○○段0000地號賣方之應有部分。該土地已由賣方提起分割共有物訴訟（彰化地方法院113年度訴字第14號）。……2.倘判決結果出賣人二人土地面積因判決或有增減，買賣雙方協議依法院判決內容或和解內容或撤告之共有人協議之增減面積與差額補償價額，由買方貼補價金給賣方，雙方協議並於判決內容或和解內容或撤告之共有人協議後將增補金額寫入買賣契約內容為最終本件買賣之買賣價金。並於價金給付完成後，將原出賣面積與賣方判決分配取得土地移轉登記予買方。賣方並不得再以其他名目向買方要求其他補償或其他請求。(3)賣方應於收到法院寄發之判決確定證明書、或調解、和解筆錄7日內，協同買方辦理價金找補、交付過戶相關文件及用印、過戶等一切過戶相關事宜。」（見本院卷第54至55頁）；於113年8月7日草擬之特約事項第5條則變更為：「本約土地毗鄰之○○段0000地號土地共有物分割訴訟中（彰化地方法院113年度訴字第14號）。因訴訟時程冗長，判決結果未知，賣方深感困擾，為使買方便於土地規劃利用，賣方願將0000地號之土地持分贈與給買方，買方同意接受並願承受本訴訟及雙方協同辦理贈與移轉登記。」（見本院卷第129頁）；同年月14日草擬之特約事項第5條與上述記載大致相同，僅後段文字修改為「買方並同意允受，並配合辦理贈與移轉登記，俟上揭土地移轉過戶完成後，由買方承受訴訟。」（見本院卷第158頁）。

4.觀諸上述歷來特約事項擬稿條款，核與前開證人所述相符，

01 足見陳寬融於簽訂系爭幹旋書後，於後續協商簽約過程中，
02 先因慮於0000地號土地分割訴訟將來判決結果之不確定，提
03 出待判決確定後，始辦理所有權移轉登記；其後則恐其他共
04 有人主張優先承購權，致其未能買受土地持分，而提出以贈
05 與方式辦理移轉登記，是上述買賣標的移轉方式及履行期限
06 等條件，經買賣雙方特別注重，而欲附加於契約之特別條款
07 內容，自屬買賣契約之必要之點。然上開附加條件未獲被告
08 同意，則陳寬融與被告間就買賣標的、價金及系爭幹旋契約
09 書第2條第2項所載其他承購條件，固已達成合意，然就履行
10 期限及方式等必要之點，意思表示未能一致，難謂其等間買
11 賣契約業已成立。

12 5.至原告主張被告係欲提高價金分配比例未果，始藉詞拒絕簽
13 約等語。然據證人朱唯澄證稱：伊計算持分結果，發現與系
14 爭委託書第18條所定價金分配比例不符，被告於協商過程中
15 曾提出須更正比例，然最後同意依據契約所定比例分配價金
16 等語（見本院卷第205頁）；證人陳芸雲亦證稱：因永鴻公
17 司向被告表示，價金分配比例係依據持分比例為分配。然經
18 伊試算後發現，分配比例與持分比例不符，故於113年7月30
19 日會談時有針對該部分討論，然被告與楊憲宏係兄弟，故被
20 告亦不爭執等語（見本院卷第294頁）；證人邱良森復證
21 稱：伊受楊憲宏委任，代理簽訂買賣契約。被告及楊憲宏於
22 委託銷售時，就已談妥價金分配比例，在洽談簽約時並未就
23 該部分爭執，係被告委託之代書有爭執等語（見本院卷第29
24 8頁），可知被告雖曾就價金分配比例提出異意，然最後與
25 楊憲宏合意依原約定比例分配，是原告所陳被告欲提高價金
26 分配比例一節，乃其等洽商簽約過程中提出之討論事項，非
27 屬被告拒絕簽約之原因。

28 6.末查，陳寬融雖於114年9月4日言詞辯論期日中，表示同意
29 按系爭幹旋書所載價金及承購條件簽訂買賣契約等語，為被
30 告所拒絕（見本院卷第330、337頁）。然其等間就系爭土地
31 所為買賣契約，因就附加條件未能達成意思表示一致而未成

立，已如前述。則陳寬融於上開日期提出買受系爭土地之意思表示，乃屬新要約，且已逾系爭委託書第3條及系爭幹旋書第3條所定「至113年7月30日24時止」之契約有效期限，則被告拒絕與其締結買賣契約，自不得認有違反兩造約定之情事。是原告執此主張被告乃無正當理由拒絕簽約，其得依兩造約定請求被告給付服務報酬及違約金云云，亦屬無據。

7. 綜上，被告與陳寬融就標的移轉履行期限及方式等買賣條件，未能達成一致，則其等間不成立買賣關係，被告自無簽訂買賣契約書之義務，是原告主張被告拒不簽訂土地買賣契約，係違反系爭委託書第8條第5項前段約定，為不足採。從而，原告依同條項後段約定，請求被告給付永鴻公司服務報酬266萬6,400元，暨依系爭幹旋書第6條第3項請求被告給付陳寬融違約金50萬元云云，均屬無據，不應准許。

(五) 永鴻公司得請求被告償還委任必要費用及代墊款：

1. 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息；消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約，民法第528條、第546條第1項、第474條第1項分別定有明文。

2. 永鴻公司主張被告及楊憲宏共同委託其處理附表二編號1至3所示業務，並請求其墊付附表二編號4至6所示費用等情，業據證人邱良森證稱：為了便於銷售系爭土地，被告及楊憲宏於簽訂系爭委託書前，委託永鴻公司將系爭土地除草、鋸樹，當時永鴻公司直接與該2人聯繫，我有跟楊憲宏確認過。又買賣土地必須鑑界清楚，且知悉土地性質，故被告及楊憲宏亦有委託永鴻公司於112年8月4日、同年月8日，分別申請系爭土地鑑界及申請使用分區證明書，永鴻公司係直接與被告聯絡，並請被告簽訂委託書及提供相關文件。伊有陪同被告及楊憲宏親自簽立委託書，委任律師提起分割共有物訴訟，當時就講好先請永鴻公司代墊律師費、裁判費、複丈

01 及製圖等費用等語甚明（見本院卷第298至299頁），堪信
02 為真，是被告辯稱其未委託永鴻公司為附表二編號1至7所示
03 事務，難認屬實。又永鴻公司為處理附表二編號1至3所示事
04 務，支出各該費用；且有支出附表二編號4至7所示費用，該
05 等費用均為本院113年度訴字第14號分割共有物事件所支出
06 之律師費、訴訟費用及相關費用等情，為兩造所不爭執（見
07 三、第(五)、(七)項），是永鴻公司依前揭規定，請求被告償還
08 委任必要費用及代墊款，即屬有據。

09 4.惟數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律
10 另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給
11 付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條定有明文。查
12 系爭委託書第18條約定：「成交買賣金額，扣除相關費用
13 後，被告分得47%、楊憲宏分得53%，由履保撥出。」（見
14 中院卷第24頁），依此約定計算，可認永鴻公司及被告、楊
15 憲宏約定，因買賣土地支出之相關費用由被告及楊憲宏各分
16 擔47%、53%，故永鴻公司主張被告應平均分擔費用，為不
17 足採。又據證人邱良森證稱：被告及楊憲宏約定永鴻公司代
18 墊之律師費、裁判費、複丈、製圖及相關費用，均由履保專
19 戶中價金支付。買賣交易完成後，自履保專戶扣除相關費
20 用，剩餘價金才會按約定比例分配與該2人等語（見本院卷
21 第298至298頁），可見系爭委託書第18條所定「相關費
22 用」，包含永鴻公司支出如附表所示合計12萬6,860元費
23 用。又永鴻公司請求被告償還金錢，屬給付可分之債，依前
24 述規定及說明，永鴻公司得請求被告給付5萬9,624元（計算
25 式： $126,860 \times 47\% = 59,624$ ，小數點以下四捨五入）；逾此
26 數額之請求，則屬無據。

27 六、綜上所述，永鴻公司依民法第546條第1項、第474條第1項等
28 規定，請求被告給付5萬9,624元，自起訴狀繕本送達翌日即
29 113年12月4日（見中院卷第95頁所附送達回證）起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾
31 此範圍所為請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 114 年 11 月 24 日

民事第三庭 法官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 11 月 27 日

書記官 施惠卿

附表一：系爭土地

編號	土地	所有權人	權利範圍
1	彰化縣○○市○○段0000地號	被告	全部
2	彰化縣○○市○○段0000地號	楊憲宏	全部
3	彰化縣○○市○○段0000地號	被告	13/45
		楊憲忠	1/15
		王秀勤	2/15
		蔡淑雲	1/15
		楊憲宏	4/9
4	彰化縣○○市○○段0000地號	被告	全部

附表二：永鴻公司辦理業務及支出費用

（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	事務內容	費用	永鴻公司請求被告分攤之費用
1	於112年7月24日、113年5月22日委請廠商於系爭土地施作除草鋸樹	2萬3,500元	1萬1,750元

2	於112年8月4日向彰化縣彰化地政事務所申請系爭土地鑑界複丈	複丈費用 9,500元	4,750元
3	於112年8月8日向彰化縣彰化市公所申請系爭土地之使用分區證明	行政規費 160元	80元
4	被告、楊憲宏於112年11月16日委任賈俊益律師代理提起分割共有物訴訟	委任律師費 8萬元	4萬元
5	於112年12月25日提起民事訴訟之裁判費	8,700元	4,350元
6	於113年2月16日向彰化縣彰化地政事務所申請複丈及土地登記謄本之費用	800元	400元
7	於113年4月25日向彰化縣彰化地政事務所申請複丈及土地登記謄本之費用	4,200元	2,100元
合計		12萬6,860元	6萬3,430元