

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

110年度彰簡字第424號

原告 穎歷開發建設有限公司

法定代理人 阮春鶯

訴訟代理人 許宜嫻律師

被告 林烱能

林烱輝

上 二 人

訴訟代理人 林素珍

受 告 知

訴 訟 人 林貴洲

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1、第58條第1項分別定有明文。查本件被告主張與第三人林貴洲之買賣契約尚未成立，林貴洲為法律上利害關係人，爰聲請本院對林貴洲為告知訴訟，業經本院通知林貴洲，惟其未聲明參加訴訟。

二、原告主張：被告2人為彰化縣○○市○○段000000地號土地

（下稱系爭土地）之所有權人，應有部分比例各2分之1。被告2人擬共同出賣系爭土地，復與原告於民國109年12月31日、110年1月4日簽立系爭專任委託契約書（下稱系爭專任委託契約），於契約第2條約定以各新臺幣（下同）470萬元委託原告出售系爭土地，嗣再變更委託出售條件為各448萬元。嗣原告努力覓尋買主，遂尋得訴外人林貴洲同意以總價897萬8,000元買受系爭土地，然因系爭土地上有被告共有之門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋），系爭土地上並有茄苳段142、143、145、146建號等地上建物登記；倘系爭房屋不予拆除、並不予辦理滅失登記，將造成土地買受人日後重新興建房屋、利用土地之困難。是經原告磋商後，被告2人與林貴洲達成合意，同意由被告2人先行拆除系爭房屋，並辦理上開地上物建物建號滅失登記後，再將系爭土地移轉過戶予買方。買賣雙方基此合意，即於110年3月5日共同簽立不動產購買意願書（下稱系爭意願書），約定由林貴洲以總價897萬8,000元購買系爭土地，並出資拆除系爭房屋；而被告2人應同意訴外人林貴洲拆除系爭房屋，並同意辦理房屋滅失登記後，始辦理系爭土地過戶事宜。故買賣雙方於系爭意願書第11條特別約定事項欄載明：「2、地主同意拆除地上物，辦理滅失登記，買方負責拆除並負擔費用」等語，並於系爭意願書末段「賣方同意以此價格出售，並依本意願書之條件與買方簽訂不動產買賣契約」該條項上勾選，被告2人同時於書面文末簽名以表認可。又系爭意願書第5條約定，賣方同意售出時，買方應於3日內與賣方共同指定處所，出面就有關稅費及其他費用之負擔、共同申請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽訂不動產買賣契約書。是被告負有於110年3月8日前與買方簽立不動產買賣契約之義務。詎期限屆至前，被告竟以出價太低，不願於土地過戶前拆除系爭房屋，不願辦理地上建物滅失登記為由，拒絕出面簽立買賣契約。嗣經原告於同年3月18日以存

證信函催告被告2人於函到後7日內出面簽約，均經被告拒絕履行。本件被告已就系爭土地及系爭房屋合意以總價897萬8,000元出售予林貴洲，買賣雙方就買賣標的、價金既已達成合意，買賣契約即行成立；故原告得依系爭專任委託契約第5條第1項約定，請求服務報酬即成交價897萬8,000元之4%即35萬9,120元。又被告2人乃分別出售系爭土地應有部分各2分之1，屬可分之債，依民法第271條請求被告2人各給付17萬9,560元予原告。爰依系爭專任委託契約第5條第1項約定、民法第568條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：

（一）被告林烱能應給付原告17萬9,560元，及110年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告林烱輝應給付原告17萬9,560元，及110年4月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告則以：被告原是委託原告出售系爭土地，因為地上建物都已老舊，價值無幾，只要買方願意付清土地價金，那些地上建物全部送給買方也沒關係，地上建物贈與或拆除都可以，只要買方願付清價金，買方自己去拆除，待拆除之後，被告就配合地政事務所辦理滅失登記。但賣方不可能同意先拆房屋，後收取現金，如果房屋拆除買方後悔不付現金，如此房屋不疑白白損失。只要買方依一般買賣習慣，付清四期土地款項（即簽約款、備證款、完稅款、尾款）後，被告即賣方在蓋印土地不動產移轉契約書時，一併將地上物的滅失登記申請書預先蓋章給買方。被告從來沒嫌過買方出價897萬8,000元太低。110年3月5日買方出價後，是仲介劉建良安排於同年3月9日簽約，該日到原告店面時，買賣雙方均同意以897萬8,000元成交，但被告表示希望付清價金再拆除房屋，林貴洲就表示如果被告不先拆，他就不買。仲介劉建良趕緊表示細節大家可以再議，所以當天就沒有簽約成功。原告於110年3月18日以存證信函通知被告7日內前往簽約，被告亦於110年3月24日前往原告店內，被告仍是堅持先付清價金後再拆除房屋，林貴洲的兒子一聽不開心，轉頭就走。本

01 件如依原告主張系爭土地之買賣契約已成立，林貴洲是否亦
02 應給付被告897萬8,000元。系爭意願書係買方出價之斡旋
03 書，其中特別事項部分係仲介劉建良接受買方委託後自己加
04 上去的，仲介於110年3月5日打電話通知被告稱土地已經賣
05 掉，要拿出價斡旋書給被告簽，惟仲介劉建良並未向被告解
06 釋手寫的特別約定事項是什麼意思，亦未將賣方聯正本提供
07 給被告。又該特別約定事項載「需有建築線始成立」此部分
08 如是附條件買賣契約，然被告並無能力知道系爭土地有無建
09 築線，此部分應由買方或仲介劉建良自行調查清楚，如土地
10 過戶且房屋拆掉後，最後不能指定建築線，而由被告承擔房
11 屋拆掉之損失並歸還價金，顯不合理。林貴洲亦曾表示不是
12 付清價金後才拆除房屋，而是簽約後斡旋金轉為第一期價金
13 之後，即立刻要進場拆除房屋，故未能簽約完成。系爭土地
14 上有一部分是沒有建號的違章建築，有一部分是有建號的老
15 三合院建築，有建號的建築物是林氏宗親所有，被告當時是
16 想要將系爭土地及其上建物均交給買家處理，故已在不動產
17 現況說明書上告知系爭土地上有地上物。舊有三合院是有合
18 法登記的建物，大部分已經倒塌，但是仍有一部分建物還存
19 在，被告父母主要生活的是一間未辦理保存登記建物，是在
20 三合院後方的增建平房瓦屋，因102年協議分割林家土地
21 時，被告共取得172.72平方公尺，應該是大於以前居住之建
22 物面積，故被告所分得之土地應該有分到一些三合院主體建
23 物坐落的土地。被告是上開違章建物起造人，有權拆除該違
24 建，就三合院的部分，依102年協議如有人要翻修重建、拆
25 除三合院建物時，要提前一個月通知宗親，讓宗親一個月內
26 騰空搬走各自的物品，一個月後各地主就可以直接拆屋，所
27 以被告決定託售土地建物時，也是認為可以解決地上物問
28 題，才敢將土地建物出售。故被告要求買方以一個月以上時
29 間分期付款清了，再進場拆房屋，是要遵守上開一個月預告期
30 間，結果林貴洲卻表示買賣契約簽立後，隨時就要進場拆
31 屋，被告當然不能答應隨時進場拆屋，林貴洲就說不必談伊

01 不買了，是系爭土地買賣契約並未成立，原告無權利請求被
02 告給付服務報酬等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。
03 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、得心證理由：

05 （一）被告2人為系爭土地之所有人，原告於109年12月31日、11
06 0年1月4日分別與被告林烱能、林烱輝簽立系爭專任委託
07 契約，嗣林貴洲同意以897萬8,000元購買系爭土地，並簽
08 立系爭意願書，被告2人亦於110年3月5日在系爭意願書上
09 簽名，表示同意以897萬8,000元出售系爭土地，另原告與
10 被告討論之買賣標的僅有系爭土地，不包含其上建物，系
11 爭意願書第11條特別約定事項已生效等情，有土地登記等
12 一類謄本、系爭專任委託契約、系爭意願書各1份等在卷
13 可憑，且為被告不爭執，此部分堪信為真實。

14 （二）原告主張被告與林貴洲就系爭土地之買賣價金已達成合
15 意，買賣契約已成立，被告即應依系爭專任委託契約第5
16 條第1項之約定給付報酬，被告則以前詞置辯。是本件之
17 爭點應為：1. 被告與林貴洲之買賣契約是否已成立？2. 原
18 告請求被告依系爭專任委託契約第5條第1項之約定給付報
19 酬，有無理由？茲析述如下。

20 （三）被告與林貴洲之買賣契約尚未成立：

21 1. 按不動產之買賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意
22 外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事
23 項。買賣預約，雖非不得就標的物及價金之範圍先為擬
24 定，作為將來訂約之版本。惟預約與本約究非同一，其內
25 容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之原則進行商
26 議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。倘於訂立本
27 約時，買賣雙方就構成買賣內容之要件，意思表示未能趨
28 於一致，其本約仍未成立。（最高法院79年度台上字第13
29 57號、88年度台上字第3105號判決意旨參照）。又按當事
30 人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定
31 之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容

01 是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無
02 須另訂本約等情形決定之。倘將來無法依所訂之契約履行
03 而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約（最高法院108
04 年度台上字第2312號判決意旨參照）。

05 2. 查兩造雖不爭執系爭土地以897萬8,000元出售，就買賣之
06 標的、價金均已達成合意；並於系爭意願書第1條第5項載
07 有定型化之付款條件、第11條特別約定事項載有「1. 須有
08 建築線始成立2. 地主同意拆除地上物辦滅失登記，買方負
09 責拆除並負擔費用。」等語，惟就系爭土地應如何點交、
10 移轉、相關稅費用及其他費用由何人負擔、付款條件、貸
11 款問題、違約責任等事項均未約定，自難認買賣雙方就買
12 賣契約之必要之點已有互相同意。又系爭意願書第5條記
13 載：「賣方同意售出時，買方應於3日內與賣方共同指定
14 處所，出面就有關稅費及其他費用之負擔、委託人及買方
15 共同申請或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、交屋
16 約定及其他相關事項進行協商後，簽訂不動產買賣契約
17 書。」，是已明確約定須另行討論稅費、其他費用之負
18 擔、付款條件、貸款問題、點交等不動產交易重要事項內
19 容後，始能簽訂不動產買賣契約，如不另行簽訂不動產買
20 賣契約約定上開事項，該不動產買賣契約尚難履行，是系
21 爭意願書僅可認定係林貴洲與被告就系爭土地成立不動
22 產買賣之預約，合先敘明。

23 3. 復系爭意願書第11條特別約定事項記載：「1. 須有建築線
24 始成立2. 地主同意拆除地上物辦滅失登記，買方負責拆除
25 並負擔費用。」可知系爭土地之買賣契約，買方即林貴洲
26 已要求須確認系爭土地有建築線，買賣契約始成立。又按
27 建築法42條規定：「建築基地與建築線應相連接，其接連
28 部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一
29 規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，
30 經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其
31 寬度得不受限制。」同法第48條第1項規定：「直轄市、

縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。」，同條第2項規定「前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」由上開該規定可知，「建築線」是用來限制建築物的一種退縮線。通常以道路之邊界為建築線，例外情形則依相關規定處理認定以何為建築線。是系爭土地四周有無建築線，並非系爭土地所有權人可單獨指定，如買方購買系爭土地係欲作為建築基地使用，須先向縣市主管建築機關查詢系爭土地相鄰道路之境界是否已經指定為建築線。依此益徵系爭意願書，僅係系爭土地買賣之預約，買方林貴洲須確認系爭土地四周道路有無經指定建築線，或有可作為建築線認定之基準，方會確定向被告購入系爭土地。

4. 另林貴洲與被告雖於系爭意願書中約定「地主同意拆除地上物辦滅失登記，買方負責拆除並負擔費用。」然所屬於原告之經紀營業員即仲介劉建良，安排林貴洲與被告於110年3月9日、110年3月24日討論買賣契約之相關約定內容時，因被告與林貴洲就何時拆除系爭土地上之建物，雙方沒有共識，而未簽立買賣契約等情，為兩造不爭執。如上所述，土地上之建物或地上物應於何時拆除、點交，尤其在買方已表示購買土地係為作為建築之用時，土地上原本之建物、地上物等應如何處理，亦屬於土地交易內容中之重要事項。林貴洲與被告既就系爭土地上之房屋於何時可拆除未達成合意，即已影響林貴洲購買土地之意願。原告復未舉證證明林貴洲或被告就系爭土地四周已確認有可指定建築線之情形，亦未證明林貴洲與被告就其餘稅費、其他費用之負擔、付款條件、貸款問題、點交等契約重要之點意示表示一致，難認系爭土地之買賣契約已成立生效。
5. 綜上所述，林貴洲雖與被告簽立系爭意願書，僅能認定雙方僅係就系爭土地成立買賣契約之預約，而非本約。嗣後

雙方亦未成功簽立不動產買賣契約，原告復未舉證明林貴洲與被告就系爭土地之買賣契約之重要內容均達成合意，則原告主張系爭土地之買賣契約已成立生效，難認有據。至原告雖聲請傳訊其所僱用之員工劉建良作證，證明被告簽訂系爭專任委託契約及系爭意願書時，原告有向被告說明系爭土地出售後，被告須同意土地之地上物應於鑑界後拆除並辦理建物滅失登記等情，然被告就同意拆除系爭土地上之建物並辦理建物滅失登記乙節並不爭執，被告爭執的是買方即林貴洲「何時」要拆除地上建物及與鄰地建物之關係，是原告欲待證之事實既未經被告爭執，即無傳訊證人劉建良之必要。又被告聲請傳訊證人林貴洲作證，證明兩造就系爭土地買賣契約是否已成立乙節，經本院合法通知林貴洲到庭作證，林貴洲無正當理由未到庭，且本院認定系爭土地之買賣契約並未成立之理由已如上述，則亦無再傳訊林貴洲作證之必要，附此敘明。

(四) 原告請求被告依系爭專任委託契約第5條第1項之約定給付報酬無理由：

1. 按系爭專任委託契約第5條第1項約定：「加盟店於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內容如下：一、以成交價之4%計算之。」系爭土地買賣契約並未成立，已如上述，是原告依系爭專任委託契約第5條第1項約定請求被告各給付服務報酬即17萬9,560元，即無理由，應予駁回。
2. 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條、第568條分別定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已

足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年度台上字第2675號判決要旨參照）。惟民法居間之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（即契約之成立），換言之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人始負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險。此有別於一般雙務契約，合先敘明。依系爭專任委託契約第5條第1項之約定，須買賣契約成立時，原告始得請求報酬乙節，可知兩造係成立媒介居間契約。然本件被告並未因原告之媒介，而成立系爭土地之買賣契約，已如前述，是原告請求被告依民法第568條第1項規定給付服務報酬，亦屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭專任委託契約第5條第1項約定、民法第568條第1項規定，請求被告林烱能應給付原告17萬9,560元，及110年4月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告林烱輝應給付原告17萬9,560元，及110年4月8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，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 11 月 23 日

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

法 官 李欣恩

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

06 書記官 姚志鴻