

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第107號

原告 祐茂能源有限公司

法定代理人 陳榮德

訴訟代理人 方浩鍵律師

複代理人 黃鼎軒律師

被告 王向榮

王邦宇

王薇雅

上三人共同

訴訟代理人 陳瑩紋律師

被告 王振中

訴訟代理人 許芳瑞律師

被告 林秀玉

仲捷不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 葉秀燕

上二人共同

訴訟代理人 王正宏律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國112年10月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告王振中應給付原告新臺幣壹佰叁拾柒萬壹仟壹佰陸拾壹元，
及自民國一一〇年六月十二日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王振中負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾陸萬元為被告王振中供擔保
後，得假執行。但被告王振中以新臺幣壹佰叁拾柒萬壹仟壹佰陸

01 拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告起訴主張：原告於民國109年間分別經由被告仲捷不動
05 產仲介經紀有限公司（下稱仲捷公司）之員工即被告林秀玉
06 仲介而與被告王向榮、王邦宇、王薇雅（下稱被告王向榮等
07 3人）於同年9月27日簽立「土地買賣契約書」（下稱系爭A
08 契約），約定由原告以新臺幣（下同）10,000,000元購買被
09 告王向榮等3人各自所有坐落高雄市○○區○○段
10 000○○00000○○00000地號土地（下稱695等地號土地），並已
11 依約給付買賣價金3,003,000元；與被告王振中於同年9月27
12 日簽立「土地買賣契約書」（下分別稱系爭B契約），約定
13 由原告以3,870,000元購買被告王振中（下合稱被告王向榮
14 等4人）所有坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱
15 695-2地號土地，與上開土地下合稱系爭土地）並已依約給
16 付買賣價金1,371,161元。被告王向榮等4人於系爭A、B契約
17 中特別承諾將於109年12月31日前拆除系爭土地上現出租予
18 第三人使用之地上物後，再於110年2月9日點交系爭土地予
19 原告。原告已依約給付上開買賣價金，亦已然完成上開約款
20 中之「太陽能饋線容量許可」程序，然被告王向榮等4人於
21 將至履約期日前竟多次向原告表示其等將有毀約作為，嚴重
22 影響原告就系爭土地進行太陽能光電設置之建置工程，造成
23 建置成本及售電損失，原告為此於110年2月4日函請被告王
24 向榮等4人依約履行。嗣被告王振中於同年月18日委託律師
25 函覆解除系爭B契約之旨，已明確表明其無履約意願之情。
26 原告乃於110年2月23日寄函催告被告王向榮等4人於函達5日
27 內依約履行及逾期未為履行即屆期解除等旨，而被告王向榮
28 等3人於110年2月24日收受上開函文，被告王振中於110年2
29 月26日收受上開函文，然被告王向榮等4人至今仍無履約之
30 行為，是系爭A契約已於110年3月1日解除，系爭B契約則於
31 110年3月3日解除，另原告再以本起訴狀之送達為解除系爭

01 A、B契約之意思表示。則系爭A、B契約既已合法解除，被告
02 王向榮等3人雖已返還受領之買賣價金3,003,000元，然仍應
03 依系爭A契約之約定再給付3,003,000元之違約金予原告，被
04 告王振中除應返還已受領之買賣價金1,371,161元外，另應
05 依系爭B契約之約定再給付1,371,161元之違約金予原告。又
06 被告林秀玉為不動產經紀人員，對於系爭土地上有租地建屋
07 之情事及該承租人有優先承買權等情事均應知之甚詳，然其
08 均未向原告詳實說明，致使原告因遭隱瞞此一關於交易與否
09 之重要資訊而簽立系爭A、B契約並支出相關建置太陽能光電
10 設備所需之成本費用至少1,000,000元，現該等建置成本均
11 因系爭A、B契約因可歸責於被告王向榮等4人之事由而經依
12 法解除而無法回收，被告林秀玉執行仲介業務顯有故意或過
13 失，應與被告仲捷公司負擔連帶損害賠償之責任。爰依民法
14 第259條第2款、第266條第2項、系爭A、B契約第13條第1項
15 約定及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定提起本件
16 訴訟，並聲明：(一)被告王向榮等3人應連帶給付原告
17 3,003,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 週年利率5%計算之利息；(二)被告王振中應給付原告
19 2,742,322元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息；(三)被告林秀玉及仲捷公司應連帶給
21 付原告1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息；(四)願供擔保請准宣告假執
23 行。

24 二、被告方面：

25 (一)被告王向榮等3人則以：依系爭A契約，原告無法於109年10
26 月17日取得餽線核可，兩造契約之解除條件成就，雙方契約
27 於109年10月18日已無條件合意解除。又第三人聚得富管線
28 材料有限公司（下稱聚得富公司）對於系爭土地有優先承買
29 權存在，為兩造及代書所知悉，聚得富公司已提出優先承買
30 權之通知，被告王向榮等3人必須遵從優先承買權之規定，
31 其等未即時過戶給原告，並無可歸責事由存在。退步言之，

01 被告縱有違約，該違約金為「損害賠償額預定性違約金」，
02 且原告起訴迄今並無明確舉證原告究竟有何損害，亦應從輕
03 酌減違約金。再者，系爭土地之土地所有權人為各別當事
04 人，而被告王向榮僅係代理被告王邦宇、王薇雅2人為出賣
05 人，3人之土地買賣仍為各別，不容原告將被告3人視為連帶
06 責任之人等語置辯，並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均
07 駁回；2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)被告王振中則以：雙方於109年9月27日訂立系爭B契約後，
09 截至109年10月16日尚未能確認太陽能饋線容量已經許可核
10 准，則依系爭B契約約定，系爭B契約已於民國109年10月16
11 日無條件解除，伊於110年2月18日以存證信函通知原告系爭
12 B契約已解除，並於同年月19日發函補充主張係因聚得富公
13 司行使優先承買權，故無法履行。而雙方雖訂立系爭B契
14 約，惟聚得富公司於109年12月29日以承租人之身分向伊表
15 示優先購買伊所有之695-2地號土地，伊將所有之695-2地號
16 土地出售予聚得富公司，並已移轉695-2地號土地之所有
17 權，並無違反系爭B契約約定之情事等語置辯，並聲明：1.
18 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，願供
19 擔保請准宣告免為假執行。

20 (三)被告仲捷公司及林秀玉則以：被告王向榮等4人欲出售系爭
21 土地前，曾多次向聚得富公司詢問是否購買，當時聚得富公
22 司均表示不願購買，買賣雙方始簽立系爭A、B契約；詎聚得
23 富公司於買賣雙方立約後，以存證信函向被告王向榮等4人
24 表示行使優先承買權。被告仲捷公司及林秀玉於不動產現況
25 說明書上明確記載系爭土地上有租賃關係存在，已盡仲介據
26 實告知義務，至於訴外人聚得富公司是否行使優先承買權，
27 乃買賣雙方應自行注意及排除事項，被告仲捷公司及林秀玉
28 事實上也無從左右訴外人聚得富公司是否行使權利等語置
29 辯，並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不
30 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)原告於109 年9 月27日以1,000萬元向被告王向榮等3人購買
02 其等所有坐落695等地號土地，雙方並簽署如原證一所示之
03 土地買賣契約書，原告並已給付300萬3,000元予被告王向榮
04 等3人。

05 (二)原告於109 年9 月27日以387萬元向被告王振中購買其所有
06 坐落695-2 地號土地，雙方並簽署如原證二所示之土地買賣
07 契約書，原告並已給付137萬1,161元予被告王振中。迄今原
08 告尚未取回137萬1,161元之買賣價金，而被告王振中同意原
09 告取回上開買賣價金。

10 (三)訴外人聚得富公司委託黃奉彬律師於110年1月6日發函通知
11 被告王向榮等4人及原告，對系爭土地行使優先承買權。

12 (四)被告王振中因訴外人聚得富公司行使優先承買權，而已將
13 695-2地號土地出售予訴外人聚得富公司，並已辦妥所有權
14 移轉登記。

15 (五)被告王向榮等3人因訴外人聚得富公司行使優先承買權，而
16 已將695等地號土地出售予訴外人聚得富公司，兩造並已於
17 111年3月18日簽署調解筆錄，調解內容為被告王向榮等3人
18 分別以333萬3,333元，共計1149萬9,999元出售695等地號土
19 地予訴外人聚得富公司。

20 四、本院之判斷：

21 (一)按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能
22 者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比
23 例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付
24 者，得依關於不當得利之規定，請求返還。民法第266條定
25 有明文。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依
26 同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同
27 樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先
28 購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視
29 為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契
30 約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條定有
31 明文。另民法第426條之2亦規定「租用基地建築房屋，出租

01 人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人
02 出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項
03 情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先
04 承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放
05 棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登
06 記者，不得對抗優先承買權人。」而上開法條規定之優先購
07 買權具有相對物權之效力（最高法院68年台上字第3141號判
08 決意旨參照）。又優先購買權人於該不動產出賣於第三人
09 時，即有權向不動產所有權人以意思表示，使其負移轉其不
10 動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價
11 之義務，故亦為形成權之一種，即優先承買權人一經表示以
12 同一條件優先購買，則該土地或建物之買賣契約即當然於出
13 賣之出租人與優先購買之承租人間成立，無須出租人之承
14 諾。又該優先承購權人一經表示以同一條件優先承購，則該
15 土地之買賣契約即當然於出賣之出租人與優先承購之承租人
16 間成立，且為實現應由優先承購之承租人優先購買之立法目
17 的，是於該承租人行使優先承購權之後，原承買人自不得請
18 求出賣之出租人所有權移轉登記。末按雙務契約因不可歸責
19 於雙方當事人之事由，致不能履行者，依民法第225條第1
20 項、第266條第1項規定，雙方均免其給付之義務，契約關係
21 當然從此消滅，無待乎契約當事人另為解除權之行使。當事
22 人已為之給付，依民法第266條第2項規定，得依關於不當得
23 利之規定，請求返還（最高法院44年台上字第383號、85年
24 度台上字第1009號及102年度台上字第1868號判決意旨參
25 照）。

26 (二)原告於109年9月27日以1,000萬元向被告王向榮等3人購買其
27 等所有坐落695等地號土地，雙方簽署系爭A契約，約定點交
28 日為110年2月10日，原告並已給付300萬3,000元之買賣價金
29 予被告王向榮等3人，另原告於同日以387萬元向被告王振中
30 購買其所有坐落695-2地號土地，雙方簽署系爭B契約，約定
31 點交日為110年2月9日，原告並已給付137萬1,161元之買賣

01 價金予被告王振中等情，為兩造所不爭執，並有土地買賣契
02 約書、土地登記謄本及匯款回條聯等件可參（見本院110年
03 審重訴字第57號卷，下稱本院審重訴卷，第25-31頁、第43-
04 60頁、第61-65頁、第181-195頁；本院重訴卷二第81-84
05 頁），是上情應堪認定。

06 (三)原告主張其已合法解除與被告王向榮等3人及被告王振中間
07 系爭A、B契約，然為被告王向榮等4人所否認，辯稱：係因
08 訴外人聚得富公司就系爭土地行使優先承買權，被告王向榮
09 等4人並無可歸責事由存在等語。經查：

10 1.原告主張其於110年2月23日寄函催告被告王向榮等4人於函
11 達5日內依約履行及逾期未為履行即屆期解除等旨，並提出
12 律師函為證（見本院審重訴卷第81-88頁），而原告上開於
13 110年2月23日委請方浩鍵律師所各發給被告王向榮等3人之
14 律師函略以：原告就系爭A契約前已函請遵期拆除出租地上
15 物及依期點交土地等旨，惟被告王向榮等3人已逾約定期限
16 即110年2月9日仍未履行上開義務，已有違約之情事，請被
17 告王向榮等3人於本函送達後之5日內儘速依約履行拆除上開
18 土地之出租地上物及點交土地等義務，若逾期未為履行，本
19 公司將依買賣契約第13條第1項約款於屆期時解除買賣契
20 約，不另通知等語。另原告於110年2月23日委請方浩鍵律師
21 所發給被告王振中之律師函略以：已知悉被告王振中委託謝
22 明佐律師寄發之110年2月18日高雄地方法院郵局210號存證
23 信函及其自行寄發之110年2月19日鳳山中崙郵局13號存證信
24 函，就原告未於109年10月16日前確認太陽能饋線容量許可
25 核准之期日一事，被告王振中無解約之權利，另原告於簽立
26 買賣契約時，不知悉有優先承買權之存在，被告王振中無法
27 規避買賣契約之義務，而原告就系爭B契約前已函請遵期拆
28 除出租地上物及依期點交土地等旨，惟系爭B契約已逾約定期
29 期限即110年2月9日仍未履行上開義務，已有違約之情事，
30 請被告王向榮等3人於本函送達後之5日內儘速依約履行拆除
31 上開土地之出租地上物及點交土地等義務，若逾期未為履

01 行，本公司將依買賣契約第13條第1項約款於屆期時解除買
02 賣契約，不另通知等語，是依上開四份律師函之內容，原告
03 固向被告王向榮等4人為請求依系爭A、B契約點交系爭土地
04 等履約之催告，然並未為解除契約之意思表示，原告自難以
05 上開律師函已送達被告王向榮等4人為由，即主張其與被告
06 王向榮等4人間就系爭A、B契約已合法解除。嗣後原告雖以
07 本件訴訟起訴狀繕本之送達（對被告王向榮等3人於110年5
08 月31日送達，對被告王振中於110年6月11日送達，見本院審
09 重訴卷第125-131頁）為解除系爭A、B契約之意思表示，然
10 被告王向榮等4人已因不可歸責於己之事由而給付不能（詳
11 下述），是原告自不得依系爭A、B契約，催告被告王向榮等
12 4人履行點交系爭土地之義務，且於被告王向榮等4人逾期未
13 履行點交系爭土地之義務時，亦不得依系爭A、B契約第13條
14 第1項之約定，解除系爭A、B契約。

15 2. 又被告王向榮等4人將系爭土地分別出租予訴外人聚得富公
16 司，租賃期間自108年12月15日起至109年12月14日止，有土
17 地出租契約書在卷可參（見本院審重訴卷第165-168頁；臺
18 灣高雄地方法院110年度審重訴卷第129號卷第27-38頁），
19 而系爭土地上現況為訴外人聚得富公司搭建鐵皮使用，亦有
20 現場照片可考（見本院重訴卷一第263-269頁），且原告與
21 被告王向榮等4人亦於系爭A、B契約第18條之其他約定事項
22 約定「賣方同意承租方終止租約並將地上物拆除」，堪認訴
23 外人聚得富公司確有租用系爭土地並建築房屋之行為，且為
24 兩造所知悉。而上開土地出租契約書第2條第2項約定，如出
25 租人有意讓售或繼續出租土地時，承租人有優先承購或承租
26 之權利，但該權利於合約到期日起30日後即自動消失。查訴
27 外人聚得富公司先於109年12月29日委請黃奉彬律師寄發律
28 師函予被告王向榮等4人，內容略以：訴外人聚得富公司向
29 被告王向榮等4人承租土地興建廠房使用，經被告王向榮等4
30 人告知已將土地出售予第三人，並要求訴外人聚得富公司於
31 110年1月31日遷移，然訴外人聚得富公司對系爭土地有優先

承買權，被告王向榮等4人未以書面通知訴外人聚得富公司行使優先承買權，請被告王向榮等4人發函告知相關買賣條件，以便訴外人聚得富公司行使優先承買權等語（見本院審重訴卷第169-170頁），復於110年1月6日委請黃奉彬律師寄發律師函予原告及被告王向榮等4人，內容略以：訴外人聚得富公司以本書狀之送達作為就系爭土地行使優先承買權意思表示之通知等語（見本院重訴卷一第211-213頁），而嗣後被告王向榮等4人因訴外人聚得富公司就系爭土地行使優先承買權，被告王振中於110年2月25日就695-2地號土地與訴外人聚得富公司簽署不動產買賣契約書，並於110年3月12日辦畢上開土地之所有權移轉登記，被告王向榮等3人於111年3月18日與訴外人聚得富公司簽署調解筆錄，將695等地號土地出售予訴外人聚得富公司等情，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、土地登記謄本及調解筆錄等件可佐（見本院重訴卷一第169-170頁、第219-222頁、第227頁），是被告王向榮等4人辯稱係因訴外人聚得富公司行使優先承買權而無法履行系爭A、B契約等語，尚非無據。

3.原告固主張依訴外人聚得富公司於109年12月14日已委請律師表明無行使優先承買權之意云云，然土地出賣人必須將其與第三人訂立之買賣契約條件通知優先購買權人，以便其考慮是否依同樣條件優先購買，不得僅以買賣土地之事實通知，即謂已盡通知之義務（最高法院89年台上字第1404號裁判參照），查訴外人聚得富公司109年12月14日律師函僅請求被告王向榮等4人向新地主轉達繼續承租土地之意願，並無拋棄優先承買權之意（見本院審重訴卷第157-159頁），又訴外人聚得富公司於110年1月6日委請律師明確表示就系爭土地行使優先承買權之前，被告王向榮等3人僅以109年12月8日鳳山文山郵局225號存證信函，被告王振中則以109年12月7日鳳山中崙郵局84號存證信函，分別通知訴外人聚得富公司不續租及應於租約到期後15日內拆除地上之建物及清除所有廢棄物等語（見本院重訴卷第185頁；臺灣高雄地方

01 法院110年度審重訴卷第129號卷第47頁），內容除無買賣土
02 地事實之通知，亦未提及買賣系爭土地之條件，依上開見
03 解，實難認定訴外人聚得富公司已受合法之通知，且逾期未
04 行使優先承買權。

05 4.原告復主張被告王向榮等4人未依據法定方式，以書面確認
06 承租人是否行使優先承買權，即逕自向原告表示承租人無行
07 使優先承買權之意，顯屬民法第426條之2法定義務之違反，
08 故本件債務不履行被告王向榮等4人顯屬可歸責云云。然原
09 告與被告王向榮等4人簽署系爭A、B契約前，尚無買賣條件
10 可供被告王向榮等4人以書面先行通知訴外人聚得富公司是
11 否行使優先承買權，且訴外人聚得富公司是否行使優先承買
12 權，繫諸於訴外人聚得富公司之決定，並非被告王向榮等4
13 人所得自行決定，況就此原告亦未與被告王向榮等4人約定
14 如訴外人聚得富公司行使優先承買權，被告王向榮等4人應
15 否負擔何種契約責任之效果，是原告主張係因可歸責於被告
16 王向榮等4人之事由而使本件債務不履行云云，實無可採。

17 5.被告王振中固抗辯其已於110年2月18日委請謝明佐律師寄發
18 存證信函，以原告遲至109年12月22日方提出太陽能饋線之
19 申請，已逾系爭B契約約定期限109年10月16日，依契約被告
20 王振中得無條件解除系爭B契約，並以該存證信函為解除契
21 約之意思表示云云。被告王向榮等3人則抗辯原告無法於109
22 年10月17日取得饋線許可，系爭A契約解除契約條件成就，
23 系爭A契約應無條件合意解除云云。然均為原告所否認，並
24 主張買賣契約第18條所約定之20日期間，僅屬注意約款，不
25 生解除契約之效力等語。查系爭A契約第18條其他約定事項
26 第1項約定：雙方同意於簽約後20日內太陽能饋線容量許可
27 需核准，待核准後由賣方同意承租方終止租約並將地上物拆
28 除，及甲仙農會的梅子工廠越界建築的部分拆除，需在109
29 年12月31日前完成通知及拆除，如申請饋線無核准時，雙方
30 同意無條件解除合約並無息退還買方已支付之價款，解約之
31 費用由買方負擔（見本院審重訴卷第30頁）。系爭B契約第

01 18條其他約定事項第1項則約定：雙方同意簽約後最後109年
02 10月16日前確認太陽能饋線容量許可核准，核准後由賣方通
03 知承租方終止租約拆除廠房恢復原狀及甲仙農會梅子工廠越
04 界建築之建物拆除，賣方需在109年12月31日前通知及拆除
05 完成，無法核准時，雙方同意無條件解約並無息返還買方已
06 支付之價款，解約費用由買方負擔（見本院審重訴卷第60
07 頁）。自上開約定文義上觀之，應係買方確定太陽能饋線容
08 量無法許可時，雙方方同意無條件解除系爭A、B契約，佐以
09 證人即承辦本件土地買賣之代書朱家昀到庭證稱：雙方在簽
10 約後20日經過後，地主有一直來問，大概過了一個多月後，在
11 10月底、11月初時，地主說不想要賣了，我有跟買方說，買
12 方說饋線已經快好了，希望地主再等他，後來賣方也同意繼
13 續等，等到饋線好了之後，我們請買方開始匯錢，後來雙方
14 是因為承租方跳出來說要優先承購，所以未繼續履約等語
15 （見本院重訴卷一第325-326頁），堪認縱然雙方係約定買
16 方未能於簽約後20日內確認太陽能饋線容量許可核准，亦僅
17 係使雙方取得無條件解約之解約權，嗣後被告王向榮等4人
18 既未行使解約權，而同意繼續等候原告取得太陽能饋線容量
19 許可核准，之後原告亦已取得太陽能饋線容量許可核准，則
20 被告王向榮等4人即不得再執此事由終止系爭A、B契約。是
21 被告王向榮等4人辯稱系爭A、B契約已經無條件解除云云，
22 應屬無據。

23 6.綜上，系爭A、B契約簽立後，因系爭土地之承租人即訴外人
24 聚得富公司依土地法第104條、民法第426條之1等規定，就
25 系爭土地行使優先承買權，且已於110年1月6日通知原告及
26 被告王向榮等4人知悉，此優先承買權之行使為形成權，一
27 經訴外人聚得富公司行使，被告王向榮等4人與訴外人聚得
28 富公司就系爭土地即成立買賣契約，且為實現應由優先承購
29 之承租人優先購買之立法目的，於訴外人聚得富公司行使優
30 先承買權之後，原承買人自不得請求出賣之出租人為所有權
31 移轉登記，是被告王向榮等4人受訴外人聚得富公司於110年

01 1月6日通知就系爭土地要行使優先承買權後，就點交系爭土
02 地一事已成為不可歸責於被告王向榮等4人之事由，致給付
03 不能之狀態，且此亦為原告所知悉，故被告王向榮等4人於
04 受通知後，已無再依系爭A、B契約履行買賣契約之義務，是
05 原告主張其催告被告王向榮等4人依系爭A、B契約履行，被
06 告王向榮等4人迄今仍未履行，故得依法解除系爭A、B契約
07 云云，應屬無據。

08 (四)原告請求被告王振中返還原告已給付之買賣價金137萬1,161
09 元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
10 之5計算之利息，有無理由？

11 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
13 法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
14 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
15 項、第233條第1項、第203條分別定有明文。原告請求被告
16 王振中返還原告已給付之買賣價金137萬1,161元一節，經被
17 告王振中於本院言詞辯論程序中表示同意原告無條件自履約
18 保證專戶中領回（見本院重訴卷二第89頁），且被告王振中
19 已因訴外人聚得富公司對695-2地號土地行使優先承買權，
20 並已將695-2地號土地所有權移轉登記予訴外人聚得富公司
21 所有，為不可歸責於被告王振中之事由而給付不能，已如前
22 述，是原告依民法第266條第2項之規定請求被告王振中返還
23 原告已給付之買賣價金137萬1,161元，自屬有據。又被告王
24 振中早於110年1月6日因訴外人聚得富公司行使優先承買權
25 而陷入給付不能之狀態，早應將原告已給付之買賣價金返還
26 原告，卻於原告起訴狀繕本送達後迄今，僅口頭上答應返
27 還，卻未有實際之作為，是依上開規定，原告請求被告王振
28 中給付137萬1,161元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月
29 12日（見本院審重訴卷第131頁、本院重訴卷一第130頁，原
30 告訴之聲明固記載起訴狀繕本送達翌日即111年6月12日，然
31 依送達證書及兩造於111年5月30日之準備程序筆錄所載，起

01 訴狀繕本送達翌日應為110年6月12日)起至清償日止，按年
02 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。被告王振中
03 雖辯稱原告所給付之買賣價金均在履約保證專戶云云，然原
04 告係為給付被告王振中之意思而將買賣價金匯入履約保證專
05 戶中，原告並無法任意取回，而顯受有法定利率之損失，且
06 被告王振中經原告起訴請求後，已明知有返還買賣價金之義
07 務，且被告王向榮等3人亦已將履約保證專戶中之款項返還
08 予原告（見本院重訴二卷第89頁），然被告王振中卻遲不為
09 之，致原告受有法定遲延利息之損害，是被告王振中上開辯
10 解，自不足採。

11 (五)原告請求被告仲捷公司及林秀玉應連帶賠償100萬元，有無
12 理由？

13 1.因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損
14 害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介
15 或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業
16 應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26
17 條第1、2項定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致為不
18 完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行
19 使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並
20 得請求賠償。民法第227條亦定有明文。

21 2.原告固主張其與被告林秀玉有委託契約關係存在云云，並以
22 服務費確認單為證（見本院重訴卷一第105-107頁），然依
23 該兩紙服務費確認單顯示賣方被告王向榮等4人之負責經紀
24 人為被告林秀玉，而買方服務費確認單所記載之買方為訴外
25 人陳榮德，並非原告，負責經紀人則為訴外人林慧珍，亦非
26 被告林秀玉，有服務費確認單可參（見本院重訴卷第105-
27 107頁），是依上開資料顯示，原告與被告林秀玉間並無任
28 何委託契約關係存在，此外，原告亦未能提出任何與被告林
29 秀玉間有委託契約關係存在之證據，是原告主張依不動產經
30 紀業管理條例第26條第1、2項及民法第227條之規定請求被
31 告仲捷公司及林秀玉賠償其損失，已非無疑。況系爭A、B契

約係因訴外人聚得富公司行使優先承買權而無法履行，縱經仲介業者再三確認，亦無法限制訴外人聚得富公司行使優先承買權，且原告於簽立系爭A、B契約時，已知悉系爭土地有承租人租地建屋使用（見本院重訴卷第137頁），此外，原告亦未能提出被告林秀玉有何可歸責之事由致不能履行委託契約或為不完全給付之證據，是原告請求被告仲捷公司及林秀玉連帶賠償100萬元，自屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第266條第2項規定，請求被告王振中給付1,371,161元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告及被告王振中均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項，依原告及被告王振中之聲請，各酌定如主文所示之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
民事第一庭法 官 吳保任

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 112 年 11 月 10 日
書記官 楊惟文