

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第602號

原告 久禾不動產仲介有限公司

法定代理人 黃志雄

訴訟代理人 林清堯律師

被告 李日恭

李育靜

李鎮輝

李瑩潔

李麗實

李志群

李秋鳳

上7人共同

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

複代理人 吳妮靜律師

上列當事人間請求履行債務等事件，本院於民國113年1月25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

壹、程序事項：

按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取

得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；民事訴訟法第168條至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴時其法定代理人為張瑞梅，嗣變更為黃志雄，黃志雄於民國112年6月7日具狀聲明承受訴訟（訴卷第71頁），與上開規定相符，爰予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

原告與被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴外人李政鍵、李日春等6人（下合稱李日恭等6人）約定居間仲介高雄市○○區○○段○○段0000地號（下稱1132地號土地）、1132-3地號（下稱1132-3地號土地）、1132-4地號土地（下稱1132-4地號土地）（前3筆土地以下合稱系爭土地）之買賣事宜，並約定於系爭土地買賣契約成立時，應給付買賣總價款4%之服務報酬予原告，而簽立土地專任委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約）。李日春過世後，其債務現由被告李麗實、李志群、李秋鳳繼承。嗣原告於000年00月00日間成功居間仲介被告與訴外人鄭翠玲以總價金新臺幣（下同）4,330萬元買賣系爭土地（下稱系爭買賣契約），李日恭等6人並推由李日恭簽屬系爭買賣契約，縱經本院107年度重訴字第163號判決（下稱系爭前案）認李政鍵部分係屬李日恭無權代理而無效，惟系爭買賣契約其餘部分已然成立，扣除李政鍵部分後，被告尚應按附表所示方式給付原告共1,107,009元之仲介報酬（計算式：4,330萬元×203.25平方公尺÷318平方公尺×4%=1,107,009元）。然事後被告均拒絕給付仲介報酬，為此爰依系爭委託銷售契約第5條第3項約定提起本訴，並聲明：(一)被告應依附表所列方式給付原告共1,107,008元，及自106年12月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭買賣契約僅約定買賣總價為4,330萬元，並未載明各筆

01 土地之單價及獨立之買賣價金。且鄭翠玲與被告間因系爭土
02 地買賣而請求損害賠償事件，經系爭前案判決後，兩造於臺
03 灣高等法院高雄分院109年度上移調字第135號調解成立，依
04 鄭翠玲及被告李日恭於上開調解程序中之陳述，顯見買賣雙
05 方係以系爭土地一次全部出售、移轉所有權為目的，系爭買
06 賣契約為不可分契約，並因買賣標的之一部即1132-4地號土
07 地，因李政鍵拒絕承認被告李日恭之無權代理而無效，依民
08 法第111條規定，系爭買賣契約一部無效，則全部歸於無
09 效。系爭買賣契約既已全部無效，原告自不得請求居間報
10 酬。至系爭前案，關於買賣契約效力部分於本案並無爭點
11 效，被告之陳述亦無自認及禁反言之適用等語置辯，並聲
12 明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願
13 供擔保請准免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)1132地號土地為被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴
16 外人李政鍵、李日春共有，李日恭應有部分4分之1，被告李
17 育靜、李瑩潔、李鎮輝；李政鍵應有部分均為8分之1；李日
18 春應有部分4分之1，李日春於107年6月15日死亡，由被告李
19 麗實、李志群、李秋鳳繼承其應有部分。1132-3地號土地為
20 被告李日恭單獨所有。1132-4地號土地為被告李育靜及訴外
21 人李政鍵共有，應有部分均為2分之1。

22 (二)原告於106年1月2日與被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮
23 輝及李政鍵、李日春成立居間契約，並由被告李日恭代理其
24 餘委託人簽立土地專任委託銷售契約書，約定系爭土地委託
25 銷售價額為6,200萬元。兩造約定的仲介服務費為成交價的
26 百分之四。

27 (三)經原告之仲介，鄭翠玲於106年12月24日以總價金4,330萬元
28 向被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝及李政鍵、李日春
29 買受系爭土地，並由被告李日恭代理其餘出賣人，於簽約時
30 被告李日恭未提出被告李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴外人李
31 政鍵、李日春之授權書，被告李日恭無權代理李政鍵簽立系

01 爭買賣契約，訴外人李政鍵就無權代理部分拒絕承認，此部
02 分買賣契約無效。

03 (四)鄭翠玲與被告間因系爭土地買賣而請求損害賠償事件，並以
04 起訴狀表示解除系爭土地買賣契約，經系爭前案判決後，兩
05 造於臺灣高等法院高雄分院109年度上移調字第135號調解成
06 立。

07 四、本件爭點如下：

08 (一)系爭前案就系爭買賣契約是否成立，於本案有無爭點效？

09 (二)系爭買賣契約是否成立？系爭買賣契約係屬可分或不可分契
10 約？關於李政鍵所有土地部分之買賣契約無效，是否使全部
11 買賣契約無效？

12 (三)原告依兩造間系爭委託銷售契約書第5條約定，請求被告依
13 如附表所示方式給付居間報酬共1,107,008元，有無理由？

14 五、本院得心證之理由：

15 (一)系爭前案就系爭買賣契約就是否成立，於本案有無爭點效？

16 1.按所謂「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標
17 的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結
18 果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴
19 訟資料足以推翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形
20 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得
21 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言(最高法院1
22 11年度台上字第1661號民事判決意旨參照)。是爭點效之適
23 用，除理由之判斷需具備「同一當事人間」、「非顯然違背
24 法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條
25 件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決
26 結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人為適
27 當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，始應由當事
28 人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結
29 果責任，以符民事訴訟上之誠信原則(最高法院111年度台上
30 字第1865號民事判決意旨參照)。

31 2.查原告並非系爭前案之當事人，且系爭前案判決後，當事人

於臺灣高等法院高雄分院109年度上移調字第135號調解成立，為兩造所不爭執，有該案調解筆錄在卷可考（審訴卷第33-35頁），故系爭前案判決並未確定，參諸前開說明，顯與爭點效之要件不符，應認系爭買賣契約就是否成立，於本案有無爭點效。又系爭買賣契約是否全部無效，屬法律爭點，非單純事實，不因被告之陳述而影響法律評價，是縱使被告曾於系爭前案中曾為系爭買賣契約部分有效之陳述，亦不生自認效力或有違禁反言之原則，併此敘明。

(二)系爭買賣契約是否成立？系爭買賣契約係屬可分或不可分契約？關於李政鍵所有土地部分之買賣契約無效，是否使全部買賣契約無效？

1.按民法第111條規定，法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。該條但書規定之適用，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用。尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，始足當之（最高法院75年台上字第1261號、91年度台上字第821號判決意旨參照），又共有人得自由處分其應有部分。又共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第819條第1項及土地法第34之1條第1項分別定有明文。

2.系爭買賣契約簽訂時，1132地號土地為被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴外人李政鍵、李日春共有，李日恭應有部分4分之1，被告李育靜、李瑩潔、李鎮輝；李政鍵應有部分均為8分之1；李日春應有部分4分之1，李日春於107年6月15日死亡，由被告李麗實、李志群、李秋鳳繼承其應有部分（現為李政鍵單獨所有）。1132-3地號土地為被告李日恭單獨所有（現為李政鍵單獨所有）。1132-4地號土地

01 為被告李育靜及李政鍵共有，應有部分均為2分之1。原告於
02 106年1月2日與被告李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴
03 外人李政鍵、李日春成立居間契約，並由被告李日恭代理其
04 餘委託人簽立系爭委託銷售契約書，約定系爭土地委託銷售
05 價額為6,200萬元。經原告之仲介，訴外人鄭翠玲於106年12
06 月24日以總價金4,330萬元向被告李日恭、李育靜、李瑩
07 潔、李鎮輝及訴外人李政鍵、李日春買受系爭土地，並由被
08 告李日恭代理其餘出賣人，於簽約時被告李日恭未提出被告
09 李育靜、李瑩潔、李鎮輝及訴外人李政鍵、李日春之授權
10 書，被告李日恭無權代理李政鍵簽立系爭買賣契約，訴外人
11 李政鍵就無權代理部分拒絕承認，此部分買賣契約無效等
12 節，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本、異動索引
13 表、系爭賣契約書及系爭委託銷售契約書等件在卷可考（訴
14 卷第49-57、97-109頁），此部分事實，首堪認定。

15 3.1132-3地號土地部分為被告李日恭單獨所有，1132地號土地
16 扣除李政鍵應有部分，仍符合土地法第34條之1第1項規定，
17 此2筆土地均得依法出售及移轉整筆土地所有權，系爭買賣
18 契約之給付，形式上雖屬可分。然系爭買賣契約實質上仍應
19 為不可分之法律行為，詳述如下：

20 (1)系爭買賣契約僅約定買賣總價為4,330萬元，並未載明各筆
21 土地之單價為何，亦未另就各筆土地訂定獨立之買賣價金，
22 足徵系爭買賣契約為包裹式買賣，屬不可分之契約。若系爭
23 買賣契約得一部有效，系爭土地得分開出售及移轉，則得移
24 轉之土地部分其價金如何分算，買方應給付之價金為何即有
25 疑問，此亦將衍生居間報酬如何計算之報酬。

26 (2)又系爭土地彼此相鄰，有地籍圖在卷可稽（審訴卷第93
27 頁），在系爭土地合併買賣之情況，或考量數筆相鄰土地合
28 併開發利用之效益更高，而得以較高價額出售或願以較高價
29 額承買，此觀之鄭翠玲於臺灣高等法院高雄分院109年度上
30 移調字第135號調解程序筆錄所述：上訴人（即鄭翠玲）當
31 初是以一次購買系爭三筆土地全部不可分，三筆之總價為43

30萬元，無法區分各筆的單價，也無個別土地之單獨售價，現在卻無法一次購得系爭三筆完整土地，變成有部分要與他人共有，無法做整體利用，與當初兩造約定的買賣標的物及價金與買賣條件不符，所以認為買賣契約不成立等語可明，而被告李日恭亦稱：「對此部分不爭執，確實當初是三筆土地一起談」，被告李麗實、李志群、李秋鳳當時就鄭翠玲及被告李日恭上開所述亦不爭執，有該案調解程序筆錄在卷可稽（審訴卷第95頁），足徵就鄭翠玲之認知而言，被告如無法將系爭土地全部所有權移轉，其將無法整合系爭土地為整體利用，即無交易之實益可言，且與系爭買賣契約之買賣條件不符，並認系爭買賣契約不成立，被告亦均知此情。又原告有要求被告李日恭在服務費確認單簽名，同意原告得自履保帳戶請領賣方仲介報酬173萬2千元（計算式：4330萬×4%＝173萬2千元），鄭翠玲另案起訴後（本院110年度審訴字第148號，下稱另案），原告始將173萬2千元匯回履保帳戶，此亦為兩造所不爭執（訴卷第173、175頁），並有民事撤回起訴在卷可考（訴卷第147-149頁）。又參酌鄭翠玲另案起訴狀所載「訴外人久禾公司之負責人張瑞梅及店長黃志雄明知『被告李日恭未事先取得訴外人李政鍵之同意出售....』乙情，勢將導致被告李日恭、李育靜、李鎮輝、李瑩潔及訴外人李日春無法將上開3筆土地全部辦理所有權移轉登記並點交予原告乙節，竟於...」（訴卷第144-145頁），益證鄭翠玲交易目的在一次性取得系爭土地，如有其中1筆無法取得，即無交易實益可言，亦與買賣條件不符，此亦為兩造於系爭買賣契約簽立時所明知。是就買方鄭翠玲及賣方被告交易時之真意、目的及買賣條件之合致性以觀，並參酌前揭說明，系爭買賣契約係屬不可分之法律行為。

(3)1132-4地號土地部分，因李政鍵拒絕承認被告李日恭之無權代理，而不生效力，致無法合法出售及辦理所有權移轉登記，是依民法第111條規定，系爭買賣契約就1132-4地號土地部分既屬無效，且系爭買賣契約為不可分契約，已如上

述，自無從僅就其餘部分（即1132、1132-3地號土地）有效成立買賣契約，應認系爭買賣契約全部無效。

(三)原告依兩造間系爭委託銷售契約書第5條約定，請求被告等依如附表所示方式給付居間報酬共1,107,008元，有無理由？

按無效之法律行為係自始當然的不生效力，並不能因此後情事變更而使之有效（最高法院 85年度台上字第2901號判決意旨參照），兩造就系爭土地之出售，簽有系爭委託銷售契約書，約定服務報酬為成交價額之百分之四，為兩造所不爭執，並有系爭委託銷售契約書在卷可參（訴卷第97-101頁），堪信為實。然系爭買賣契約全部無效業如上述，則系爭買賣系爭契約即自始全部無效，即無買賣契約成立可言，原告請求被告按如附表所示之報酬洵屬無據。至原告雖另稱：被告李日恭在系爭買賣契約書上保證有合法代理權，自亦難將買賣爭議之結果推卸給原告，被告李日恭對於相關法律效果亦甚清楚等語（訴卷第181-182頁），但系爭買賣契約無效係因李政鍵不承認被告李日恭之無權代理行為所致，此不因被告李日恭簽約時曾保證有合法代理權而為有效，且為保證者僅被告李日恭，何以其餘被告亦應負責？未見原告說明及舉證，已難認有據。又簽約時原告所屬仲介廖碧玉、店長黃志雄及委任之地政士亦均在場，系爭買賣契約中之特別約定事項亦為承辦地政士所書寫，為原告所不爭執（訴卷第154、173-174頁），上開在場之人既明知李政鍵未到場，被告李日恭亦未提出李政鍵授權之文書，原告可預見李政鍵未授權被告李日恭及事後不承認無權代理之虞，仍為求獲得報酬而急於簽訂系爭買賣契約，僅由被告李日恭以特別約定事項保證之方式為之，原告未善盡居間人應盡之注意義務，導致系爭買賣契約全部無效之結果尚非全然無責可言。被告既均未取得買賣價金，事後原告再以此主張，對被告請求給付報酬，即與誠信原則有違。又原告既係依系爭委託銷售契約第5條第3項約定而為本件請求，被告應否負給付原告報酬

之義務，應取決於系爭買賣契約是否有效成立，與被告李日恭上開保證行為核屬無關，且原告自承被告李日恭已有就此賠償原告金錢等語（訴卷第62頁），原告仍執前言，為此部分主張，洵屬無據，併此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約關係，請求被告應依附表所列方式給付原告共1,107,008元，及自106年12月29日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第一庭 法 官 簡祥紋

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 113 年 2 月 22 日
書記官 謝群育

附表：

編號	姓名	土地持分	計算式	聲明
1	李日恭	1132：1/4 1132-3：全部	1,107,009 元 ×129.5 (李日恭持分面積)/2 03.25(總面積)=705, 327元(四捨五入)	被告李日恭應給付原告 新臺幣共705,327元，及 自民國106年12月29日起 至清償日止，按年息百 分之五計算之利息。
2	李育靜	1132：1/8	1,107,009 元 ×14.75 (李育靜持分面積)/2 03.25(扣除李政鍵後 總面積)=80,336 元 (四捨五入)	被告李育靜應給付原告 新臺幣共80,336元，及 自民國106年12月29日起 至清償日止，按年息百 分之五計算之利息。
3	李瑩潔	1132：1/8	1,107,009 元 ×14.75	被告李瑩潔應給付原告

			(李瑩潔持分面積)/2 03.25(扣除李政鍵後 總面積)=80,336元 (四捨五入)	新臺幣共80,336元, 及 自民國106年12月29日起 至清償日止, 按年息百 分之五計算之利息。
4	李鎮輝	1132:1/8	1,107,009元×14.75 (李鎮輝持分面積)/2 03.25(扣除李政鍵後 總面積)=80,336元 (四捨五入)	被告李鎮輝應給付原告 新臺幣共80,336元, 及 自民國106年12月29日起 至清償日止, 按年息百 分之五計算之利息。
5	李麗實 李志群 李秋鳳 (李日 春繼承 人)	1132:1/4	1,107,009元×29.5 (李日春持分面積)/2 03.25(扣除李政鍵後 總面積)=160,673元 (四捨五入), 此部 分依民法第1153條第 1項規定, 李日春繼 承人三人應連帶於遺 產範圍內負擔李日春 之債務	被告李麗實、李志群、 李秋鳳應連帶給付原告 新臺幣共160,673元, 及 自民國106年12月29日起 至清償日止, 按年息百 分之五計算之利息。