

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度簡上字第43號

上訴人 張旺順

被上訴人 安程不動產經紀有限公司

法定代理人 許琳

訴訟代理人

兼被上訴人 黃莘宜

被上訴人 聯霸國際股份有限公司

法定代理人 陳建憲

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國114年1月9日本院朴子簡易庭113年度朴簡字第228號第一審判決提起上訴，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。依同法第436條之1第3項準用同法第463條之規定，此於簡易程序之上訴審程序準用之。查本件上訴人之上訴聲明原為：原判決（不利於上訴人部分）廢棄（見本院卷第9頁）。嗣於民國114年11月19日準備程序期日當庭變更為：（一）原判

01 決廢棄。(二)被上訴人安程不動產經紀有限公司(下稱安程  
02 公司,被上訴人以下均逕稱其名)及黃莘宜應連帶給付訴外  
03 人誠昱不動產仲介有限公司(下稱誠昱公司)新台幣(以下  
04 同)5萬元,並由上訴人代位受領。(三)安程公司及黃莘宜  
05 應連帶賠償上訴人10萬元。(四)安程公司及聯霸國際股份有  
06 限公司(下稱聯霸公司)應連帶返還上訴人156,000元(見  
07 本院卷第108頁)。經核上訴人更正後之聲明,係具體指明  
08 上訴範圍,屬不變更訴訟標的而補充更正其法律上之陳述,  
09 揆諸上開規定,自屬適法。

## 10 貳、實體方面：

### 11 一、上訴人主張：

12 (一)上訴人於113年5月間與誠昱公司(即住商不動產台南成大東  
13 興加盟店)簽訂買賣議價委託書並出價420萬元欲購買訴外  
14 人侯文宗所有坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段000地號  
15 土地(下稱系爭土地),並繳交議價保證金5萬元,誠昱公  
16 司則與被上訴人安程公司(即永慶不動產花蓮吉安中山加盟  
17 店)簽訂物件流通協議書共同居間買賣系爭土地。黃莘宜為  
18 安程公司之業務主任,於113年6月4日通知並要求上訴人需  
19 調高出價470萬元,才能據以與地主洽談,故上訴人於同日  
20 將出價額調高為470萬元,黃莘宜又於同年月20日通知誠昱  
21 公司,地主侯文宗底價為510萬元後,上訴人於同日再將出  
22 價額調高為510萬元,此即對地主開價510萬元之要約為承諾  
23 之意思表示,買賣契約即有效成立,上訴人為求慎重,將調  
24 高至510萬元之議價委託書,同時告知黃莘宜,然黃莘宜卻  
25 通知誠昱公司,地主後悔下架不賣。上訴人另於同年7月16  
26 日接獲地主侯文宗通知上訴人行使優先購買權之存證信函,  
27 上訴人並於同年月18日以存證信函回覆侯文宗,表示願以52  
28 0萬元優先購買系爭土地,惟被聯霸公司(即有巢氏房屋嘉  
29 義縣府祥和加盟店)卻要求上訴人給付仲介費312,000元並  
30 扣留土地權狀,上訴人迫於無奈經磋商後給付156,000元,  
31 上訴人認為議價保證金5萬元、買賣價差10萬元、仲介費15

01 6,000元均不合理，致上訴人受有損害，茲將上訴人請求金  
02 額及項目臚列如下：

03 1.安程公司、黃莘宜應連帶賠償誠昱公司5萬元，並由上訴人  
04 代位受領：

05 因黃莘宜明確告知上訴人委託之仲介誠昱公司表示賣方底價  
06 為510萬元，上訴人即表示同意以510萬元購買。依一般社會  
07 經驗買賣關係中所謂的底價，無非是賣方同意出售之最低售  
08 價，一旦賣方向買方透露底價，此一意思表示性質上即屬於  
09 要約，苟買方同意依底價承買，買賣契約即告成立。是系爭  
10 土地買賣意思表示合致，買賣契約即已成立。上訴人交付幹  
11 旋金5萬元之性質屬於買賣之定金無訛，事後地主後悔不  
12 賣，即屬違約，應類推適用民法第249條第3款規定，安程公  
13 司、黃莘宜應加倍返還5萬元予誠昱公司，並依民法第242條  
14 規定，由上訴人代為受領。

15 2.安程公司、黃莘宜應連帶賠償上訴人10萬元：

16 黃莘宜於113年6月30日通知上訴人，表示因地主不賣，然並  
17 非如此，黃莘宜仍繼續為侯文宗居間出售系爭土地，爾後安  
18 程公司、黃莘宜並於同年7月2日與訴外人盧昆佑簽訂系爭土  
19 地買賣契約，故黃莘宜之不法行為，除違反與誠昱公司間之  
20 物件流通協議書外，並侵害上訴人對買賣系爭土地之期待  
21 權，實屬故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人，依民  
22 法第184條第1項後段之規定，對黃莘宜請求賠償買賣價金差  
23 額10萬元，安程公司則依民法第188條第1項前段負連帶賠償  
24 責任。

25 3.聯霸公司及安程公司應連帶給付上訴人156,000元：

26 上訴人購得系爭土地係行使農地重劃條例第5條規定之優先  
27 購買權所致，與安程公司、聯霸公司間並無任何委託之法律  
28 關係存在。而地主之子侯柏凱及原買方盧昆佑有關仲介費皆  
29 是4%之證言，除已違反不動產經紀業報酬計收標準規定買  
30 賣雙方總服務費不得超過總成交價6%之規定外，買賣雙方  
31 與仲介間之仲介費規定竟是如此不明確，有違一般不動產仲

01 介交易之常情，顯然是臨訟推諉之詞，不值採信。且156,00  
02 0元之仲介費並未明訂於買賣契約中，非屬本案優先購買同  
03 一條件之範圍。因仲介報酬係基於仲介契約所生之報酬之請  
04 求權，屬仲介業與其委託人間之法律關係，並非買賣契約之  
05 必要條件，自不得認屬優先權承買權所稱之同一條件，否則  
06 無異增加法律所無之限制，實質剝奪優先承買人之權利，徒  
07 增成立優先承買之障礙，有顯違優先承買人制度保障之意旨  
08 及違誠信原則及交易秩序。是以，其等受領上訴人支付156,  
09 000元之仲介費並無法律上原因，依民法不當得利及不動產  
10 經紀業管理條例第19條之規定，應返還予上訴人。

11 (二)並聲明：1.原判決廢棄。2.安程公司及黃莘宜應連帶給付誠  
12 昱公司5萬元，並由上訴人代位受領。3.安程公司及黃莘宜  
13 應連帶賠償上訴人10萬元。4.安程公司及聯霸公司應連帶返  
14 還上訴人156,000元。

15 二、被上訴人方面：

16 (一)安程公司、黃莘宜則以：

17 1.上訴人請求連帶賠償議價保證金5萬元部分：

18 上訴人購買系爭土地係與誠昱公司簽訂買賣議價委託書，並  
19 支付議價保證金5萬元，委託誠昱公司代為議價，則該委託  
20 議價契約係存在於上訴人與誠昱公司之間，且議價保證金亦  
21 係由誠昱公司實際受領，而與安程公司無涉，安程公司與上  
22 訴人復無任何契約關係存在，故上訴人請求安程公司、黃莘  
23 宜連帶賠償議價保證金5萬元顯屬無據。

24 2.上訴人請求連帶賠償買賣價金差額10萬元部分：

25 侯文宗透過黃莘宜於113年6月20日向誠昱公司表示底價510  
26 萬元，意即買方出價至少須在510萬元以上，賣方始可能有  
27 開啟議價程序之意願，其性質屬要約之引誘，即喚起他人向  
28 自己為要約之意思通知，不發生法律上效果，並無締結契約  
29 之意思，是侯文宗始終未曾就上訴人510萬元之出價同意進  
30 行議價，更遑論就議價結果為承諾，系爭土地買賣契約並未  
31 於斯時以510萬元成立，又黃莘宜係基於與賣方間之委託銷

01 售契約，如實轉達賣方上開意思通知，並無故意哄抬價格之  
02 情，其行為尚無任何不法可言，上訴人請求侵權行為損害賠  
03 償並無理由。

04 3.上訴人請求聯霸公司及安程公司連帶給付156,000元部分：

05 上訴人接獲侯文宗通知行使優先購買權後，上訴人即表示願  
06 以同一價格承購系爭土地，惟就買賣價金6%之仲介費部  
07 分，則有異議。然仲介費實質上係屬系爭土地買賣契約應付  
08 對價之一部，上訴人既欲行使優先購買權，應無不接受或擅  
09 加變更部分買賣條件之權利，而應全部接受原買方盧昆佑洽  
10 談系爭土地之買賣條件。況上訴人委託聯霸公司為買方仲  
11 介，雙方簽立之服務費確認單，載明仲介費為156,000元  
12 （即買賣價金3%），核與賣方原通知條件即買賣價金6%者  
13 不同，顯見是項交易條件業經雙方磋商，而達成變更服務費  
14 比例及數額之合意；上訴人既與聯霸公司簽立服務費確認  
15 單，約定支付仲介費156,000元，且已實際交付該筆款項，  
16 則聯霸公司受領該筆款項自非無法律上原因。故上訴人請求  
17 安程公司、聯霸公司應連帶返還156,000元，並無理由。

18 (二)聯霸公司則以：

19 113年7月2日侯文宗與盧昆佑簽立買賣契約，其成交價金520  
20 萬元，但侯文宗原開底價為560萬元，幾番議價後為520萬  
21 元，但主張仲介服務費即買賣價金6%需全由買方負擔，因  
22 買賣價金已減少40萬元，盧昆佑立即同意此條件，雙方遂合  
23 意簽立買賣契約，故同年月16日侯文宗寄出存證信函主張依  
24 盧昆佑之合約條件即成交價金520萬元與買賣價金6%仲介費  
25 全由買方支付，上訴人既已前來簽約即視為同意以此相同條  
26 件購買，然上訴人竟不給付，經磋商後才約定給付156,000  
27 元即買賣價金3%，其中聯霸公司與安程公司各半。該仲介  
28 費既為買賣契約應付對價之一部，且聯霸公司及安程公司有  
29 為上訴人處理鑑界簽約事宜，上訴人即應給付服務費即仲介  
30 費等語，資為抗辯。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第240至241頁）：

- 01 (一)上訴人於113年5月間與誠昱公司簽訂買賣議價委託書並出價  
02 420萬元欲購買系爭土地，並繳交議價保證金5萬元予誠昱公  
03 司。
- 04 (二)誠昱公司則與安程公司簽訂物件流通協議書共同居間買賣系  
05 爭土地，黃莘宜於同年6月20日通知誠昱公司，地主侯文宗  
06 底價為510萬元後，上訴人於同日再將出價額調高為510萬  
07 元，然黃莘宜卻通知誠昱公司，地主侯文宗暫時下架不賣。  
08 嗣後地主侯文宗將系爭土地以520萬元出賣予盧昆佑。
- 09 (三)上訴人則於同年7月16日接獲地主侯文宗通知上訴人行使優  
10 先購買權之存證信函（內容記載：以新台幣520萬元正售  
11 出，依農地重劃條例第5條規定，台端倘符合規定並欲依同  
12 樣條件主張優先購買權，請於本函到之日起十天內備齊所有  
13 價金、買賣價金\*6%仲介費及產權移轉相關文件至聯霸國際  
14 股份有限公司辦理相關程序）。
- 15 (四)上訴人遂於同年月18日以存證信函回覆侯文宗，表示願以52  
16 0萬元優先購買系爭土地（內容為：本人願以本案買賣價金  
17 新台幣520萬元主張優先購買權。惟查，本人是因法律規定  
18 享有優先購買權而非透過仲介居間購得系爭土地，故有關支  
19 付6%仲介費不無疑義，有待商榷，共謀衡平權益）。
- 20 (五)嗣聯霸公司要求上訴人給付仲介費312,000元（相當於買賣  
21 價金6%），上訴人經磋商後給付買賣價金3%即156,000元  
22 予聯霸公司，並簽訂服務費確認單，服務費確認單記載「各  
23 店服務佣金各1.5%」（原審卷第223頁）。
- 24 (六)聯霸公司於收受156,000元仲介費後，即依其與安程公司之  
25 內部關係，將1.5%仲介費給付安程公司。
- 26 (七)系爭土地目前登記為上訴人所有。
- 27 四、本件爭執事項（見本院卷第241至242頁）：
- 28 (一)上訴人請求安程公司、黃莘宜連帶賠償誠昱公司議價保證金  
29 5萬元，並由上訴人代位受領，有無理由？  
30 上訴人於將出價提高為510萬元，是否已與地主侯文宗間成  
31 立買賣契約？

01 (二)上訴人依民法第184條第1項後段之規定，請求黃莘宜賠償買  
02 賣價金差額10萬元，並主張安程公司依民法第188條規定與  
03 之負連帶賠償責任，有無理由？

04 上訴人主張其於將出價提高為510萬元，已與地主侯文宗間  
05 成立買賣契約，如有理由，則上訴人主張黃莘宜通知誠昱公  
06 司地主侯文宗「暫時下架不賣」之行為，就買賣價金差額10  
07 萬元部分，應負民法第184條第1項後段之侵權行為責任，是  
08 否可採？

09 (三)上訴人依民法第179條規定請求聯霸公司及安程公司連帶給  
10 付156,000元，有無理由？

11 1.本件仲介費是否屬於優先購買權之相同條件？

12 2.如否，上訴人行使優先購買權後，上訴人最終給付156,000  
13 元(3%)並簽署服務費確認單，該款項是否屬合法仲介報  
14 酬，抑或屬無法律上原因之給付而應返還？

15 五、本院之判斷：

16 (一)判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意  
17 見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不  
18 同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意  
19 見，應併記載之。民事訴訟法第454條第2項定有明文。而依  
20 同法第436條之1第3項規定，上開規定於簡易訴訟程序之上  
21 訴亦準用之。本件兩造前揭爭執之事項，均已經原審判斷  
22 後，上訴人仍提起上訴續為爭執，本院綜合兩造全辯論意旨  
23 及卷證，認本件結論與原審判斷結論相同，故引用原審判決  
24 所記載之理由，另補充本院心證之理由。

25 (二)茲就本件爭執事項，判斷如下：

26 1.上訴人請求安程公司、黃莘宜連帶賠償誠昱公司議價保證金  
27 5萬元，並由上訴人代位受領，有無理由？

28 (1)上訴人於113年5月間與誠昱公司簽訂買賣議價委託書並出  
29 價420萬元欲購買系爭土地，並繳交議價保證金5萬元予誠  
30 昱公司，其後因安程公司業務主任黃莘宜於同年6月20日  
31 通知誠昱公司，地主侯文宗底價為510萬元後，上訴人於

01 同日再將出價額調高為510萬元，然黃莘宜卻通知誠昱公  
02 司，地主侯文宗暫時下架不賣，嗣後地主侯文宗將系爭土  
03 地以520萬元出賣予盧昆佑等客觀事實，為兩造所不爭  
04 執。上訴人此部主張有無理由，應加審究者厥為，侯文宗  
05 透過黃莘宜向誠昱公司表示底價510萬元之法律性質係為  
06 要約抑或要約誘引？

07 (2)據侯文宗及受侯文宗委託代為辦理系爭土地出售事宜的侯  
08 文宗之子侯柏凱先後到院證稱：（侯文宗）在系爭土地銷  
09 售過程曾經告訴黃莘宜底價為510萬元，所謂底價510萬元  
10 真意是最低要賣510萬元（見本院卷第110頁）；（侯柏  
11 凱）曾經在113年6月30日傳訊息給黃莘宜，表示系爭土地  
12 底價510萬元，但是侯文宗不同意，這個價格是仲介也就  
13 是黃莘宜提出來的，伊告知要問過侯文宗，因為買的人要  
14 買低，但是賣方不可能低價出售，510萬元是賣出的最低  
15 價，並不是希望賣出的價格等語明確（見本院卷第139  
16 頁、原審卷第19頁）。足認所謂底價510萬元，是侯文宗  
17 出賣系爭土地的最低價格，亦即買方出價最少需為510萬  
18 元，賣方始有繼續議價之意願，此項意思表示乃屬要約誘  
19 引，上訴人後續表示願意以510萬元購買系爭土地，法律  
20 性質僅屬要約，尚須侯文宗對此要約表示承諾，始會達成  
21 系爭土地價金為510萬元意思表示之合致。

22 (3)依上所述，上訴人與侯文宗就系爭土地價金未達成意思表  
23 示合致，系爭土地的買賣契約尚未成立，自不發生上訴人  
24 所指：議價成功，賣方違約不賣，應加倍返還買方議價保  
25 證金5萬元之情形。上訴人主張依民法第242條規定，請求  
26 安程公司、黃莘宜連帶給付誠昱公司5萬元，由上訴人代  
27 位受領，於法無據，不應准許。

28 2.上訴人依民法第184條第1項後段之規定，請求黃莘宜賠償買  
29 賣價金差額10萬元，並主張安程公司依民法第188條規定與  
30 之負連帶賠償責任，有無理由？

31 依證人侯柏凱到院證述，係侯柏凱傳訊被上訴人黃莘宜要求

01 「案件先行下架」（見本院卷第141至142頁）。黃莘宜因而  
02 轉知誠昱公司地主侯文宗「暫時下架不賣」，乃屬事理之  
03 常。上訴人指摘黃莘宜此項行為構成故意以背於善良風俗之  
04 方法，加損害於上訴人，於法違背。上訴人就買賣價金差額  
05 10萬元部分，主張被上訴人黃莘宜應依民法第184條第1項後  
06 段負侵權行為責任，安程公司則依同法第188條第1項規定應  
07 與黃莘宜連帶負損害賠償責任，亦不可採。

08 3.上訴人依民法第179條規定請求聯霸公司及安程公司連帶給  
09 付156,000元，有無理由？

10 (1)本件仲介費乃屬優先購買權之相同條件

11 ①按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該  
12 法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生  
13 「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，  
14 即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人  
15 按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言  
16 之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築  
17 改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買  
18 賣契約之權而言（最高法院65年台上字第853號判決先  
19 例要旨參照）。因此，出賣之共有人與他人所訂契約或  
20 他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、付  
21 款、稅費負擔、服務費、瑕疵擔保等，優先承購權人均  
22 須接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接  
23 受或擅加變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權，  
24 尚不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第149  
25 3號、100年度台上字第432號及100年度台上字第1673號  
26 裁判要旨參照）。

27 ②按重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：  
28 一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有  
29 人。三、毗連耕地之現耕之所有權人。農地重劃條例第  
30 5條訂有明文。土地法第34條之1第4項規定，共有人出  
31 賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優

01 先承購。前者固未如後者明文使用「同一價格」之文  
02 字，而係以優先購買權為其規範表現，然二者均係法律  
03 就不動產處分行為所設之法定優先介入制度，均以特定  
04 人得於出賣人對外出售時，於不變更原交易條件基本內  
05 容之前提下優先承受該買賣為其制度核心。從而，關於  
06 優先權人行使權利時應受拘束之交易條件，自應為相同  
07 解釋，即應以原出賣人與第三人間所成立之實質交易條  
08 件為準。

09 ③本件上訴人係本於毗連耕地之現耕所有權人身分，依農  
10 地重劃條例第5條第3款享有優先購買權，為其所自承  
11 （見本院卷第239頁）。依上開說明，上訴人欲依農地  
12 重劃條例第5條第3款行使優先購買權，除需支付同樣價  
13 金，尚須負擔同等條件之仲介費。

14 ④系爭土地最後係以價金520萬元賣給盧昆佑，賣方仲介  
15 費由買方吸收成交等情，有證人侯柏凱證稱：我們本來  
16 開價560萬元，仲介只有談到520萬元，所以仲介費就由  
17 買方吸收，我們直接取得520萬元等語（見本院卷第141  
18 頁）、證人即買方盧昆佑證稱：關於系爭土地價金，有  
19 巢氏房屋（即被上訴人聯霸公司）負責人陳先生跟我說  
20 560萬元，這是殺價的結果，後來有繼續談下去，就是5  
21 20萬元，但是陳先生說雙方的仲介費由我負擔，我認為  
22 價格還OK，雙方仲介費最後談妥以312,000元計算等語  
23 （見本院卷第143至144頁），核與卷附盧昆佑與有巢氏  
24 房屋嘉義縣府祥和加盟店之服務費確認單內容一致（見  
25 原審卷第171頁），可以認定為真實。以價金520萬元計  
26 算，312,000元仲介費占比6%，亦因如此，侯文宗以嘉  
27 義玉山郵局第420後存證信函，通知上訴人行使優先購  
28 買權，要求上訴人於函到之日起10天內備齊所有價金、  
29 買賣價金6%仲介費及產權移轉相關文件至聯霸國際股  
30 份有限公司辦理相關程序（見原審卷第29頁）。且仲介  
31 費既為價金6%，亦符合不動產經紀業管理條例第19條

01 第1項、不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定  
02 收取報酬總額之不得超過該不動產實際成交價金6%之  
03 規定，上訴人指稱系爭土地仲介費違反前開規定，實屬  
04 誤解。

05 (2)上訴人於行使優先購買權後，就系爭土地應付之仲介費，  
06 與聯霸公司、安程公司協商，達成變更服務費比例及數額  
07 之合意，與聯霸公司簽立服務費確認單，約定支付仲介費  
08 156,000元，亦有上訴人不爭執之服務確認單在卷可考  
09 (見原審卷第223頁)。聯霸公司、安程公司本於上開協  
10 商結果，依其內部關係各取得前開金額之一半78,000元  
11 (見本院卷第57頁所附統一發票影本)，於法有據，無不  
12 當得利可言，上訴人主張依民法第179條規定，要求安程  
13 公司、聯霸公司連帶返還156,000元，為無理由，應予駁  
14 回。

15 (三)綜上所述，上訴人依民法第242條、買賣議價委託書之法律  
16 關係，代位請求被上訴人安程公司及黃莘宜連帶賠償誠昱公  
17 司5萬元，並由上訴人代為受領；依民法第184條第1項後  
18 段、第188條第1項等規定，請求被上訴人安程公司及黃莘宜  
19 連帶賠償10萬元；依民法第179條、不動產經紀業管理條例  
20 第19條等規定，請求被上訴人安程公司及聯霸公司連帶返還  
21 156,000元，均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判  
22 決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
23 改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
25 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

28 民事第二庭審判長法官 陳美利

29 法官 謝其達

01

法 官 陳思睿

02 上列正本與原本無異。

03 本件不得上訴。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

05

書記官 廖婉君