

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度豐簡字第843號

原告 旭日不動產經紀有限公司

法定代理人 黃盈逢

訴訟代理人 陳建勛律師

複代理人 鐘仲智

被告 黃武榮

訴訟代理人 黃武財

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國111年10月5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、原告主張：被告為坐落臺中市○○區○○段000○○地號、面積1159平方公尺土地（下稱系爭土地）之所有權人，於民國110年2月18日將系爭土地委託原告銷售，委託銷售期間自簽立契約之日起至111年2月18日止，兩造並簽立土地委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）。原告受託旋即積極仲介出售系爭土地，嗣後於110年6月1日將系爭土地仲介出售予訴外人即買方林素梅，買賣雙方於110年6月1日就系爭土地簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。被告於110年6月1日承諾同意支付仲介費新臺幣（下同）31萬5,000元予原告，有被告書立之收款憑證可佐。爰依民法第565條及居間之法律關係，請求被告給付仲介費。並聲明：被告應給付原告31萬5,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告雖於110年6月1日媒介買方林素梅與被告簽立系爭買賣契約，惟買方林素梅於110年7月間寄發存證信函，對被告主張解除買賣契約，則原告所仲介之契約，實質

上是否成立，得否向被告請求仲介服務報酬，實非無疑。其次，依系爭委託銷售契約第8條第6款，如買方違約不買，致定金由被告沒收，賣方應支付該沒收定金之比率予原告，以作為本次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬，因前開沒收定金之比率「空白」，故本件買方違約不買後，原告不得向被告請求服務報酬等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項：

(一)、不爭執事項（見本院卷第122至123頁、第167至168頁，為方便判決論述，更正或調整部分文字用語）：

- 1.買方林素梅與被告透過原告之仲介，於【110年6月1日】就系爭土地簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為1,051萬7,700元，併委由永豐建築經理股份有限公司（下稱永豐建經）辦理買賣價金履約保證事宜（見110年度重訴字第433號卷《下稱433號卷》第17至25頁）。
- 2.系爭買賣契約，買賣雙方簽約時並無台中市○○區○○段000地號國有土地之存在。110年6月1日調得之地籍圖，並無上開374地號土地之存在。被告對於台中市○○區○○段000地號土地之存在，並無刻意對買方隱瞞不予報知之情。
- 3.買方於簽約後，業已給付賣方420萬元買賣價金。
- 4.買方林素梅於110年7月5日對賣方即被告寄發存證信函，主張於簽約後經地政於【110年7月2日測量】後，始知悉系爭土地面臨「未經編定地號土地」【按：嗣後於110年7月22日經編定為台中市○○區○○段000地號國有土地】，未直接面臨經編定為交通用地之土地，為袋地，主張重大瑕疵，請黃武榮於文到10日內儘速排除釐清產權瑕疵（見433號卷第37至41頁）。
- 5.上開未編定地號土地，係豐原地政事務所於109年度委外地籍圖重測時發現之未登記土地，於110年5月19日至110年6月18日辦理地籍圖重測結果公告30日，公告期滿後並繕造登記

01 清冊，經審查無誤後，於110年7月6日至110年7月21日辦理
02 公告15日，並於「110年7月22日辦竣第一次登記」為后里區
03 后寶段374地號土地，所有權人中華民國，管理者財政部國
04 有財產署（見433號卷第141至142頁）。

05 6.系爭土地因新編后寶段374地號之存在，致其與鄰近之月眉
06 西路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而成為袋地。

07 7.買方林素梅於110年7月23日對賣方黃武榮寄發存證信函，主
08 張系爭土地現況，與現況說明書所載：「土地道路並無出入
09 之問題」（見433號卷第33頁）不符，系爭土地為袋地，依
10 系爭買賣契約第8條主張解除買賣契約，該存證信函於黃武
11 榮於110年7月26日收受（見433號卷第43至53頁）。

12 8.買方林素梅於110年8月4日對賣方黃武榮起訴，主張於簽約
13 後經地政測量始知悉系爭土地為袋地，主張重大瑕疵，依民
14 法第259條第2款請求返還已給付價金及依【系爭買賣契約第
15 8條第1項（賣方未依約履行契約義務，經買方書面限期催告
16 仍不履行）】請求同額之懲罰性違約金（見433號卷第13至1
17 5頁）。

18 9.買方林素梅於110年11月3日民事準備狀、111年2月9日民事
19 準備續一狀主張被告應負【物之瑕疵擔保責任】，瑕疵除未
20 緊臨8米之月眉西路外，還包含面積短少30坪以上，因實際
21 界址點內縮（見433號卷第171至177頁、第313至319頁）。

22 10.買方林素梅於111年2月25日書狀另主張【意思表示錯誤】，
23 依民法第88條對被告撤銷買賣之意思表示（尚未逾1年之除
24 斥期間），並依民法第179條請求返還已給付價金420萬元。

25 (二)、爭執事項（見本院卷第168頁）：

26 系爭買賣契約，是否經買方合法解除契約而失效？買方解除
27 契約，係因契約成立時已附隨之原因或情事，或因契約成立
28 後發生之情事？原告居間報酬請求權是否消滅？

29 四、本院之判斷：

30 (一)、系爭買賣契約，經買方合法解除契約而失效：

31 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規

01 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
02 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第35
03 4條第1項前段定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之
04 缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物
05 應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最
06 高法院85年度台上字第1306號民事判決意旨參照）。次按買
07 賣標的物之瑕疵擔保請求權，依前揭規定，固於危險移轉時
08 始能成立，但在危險移轉「前」，買受人已發覺其物有瑕
09 疵，倘能證明其瑕疵不能除去或確定出賣人拒絕為除去時，
10 尚難謂買受人不得對之解除契約（最高法院85年度台上字第
11 1306號、91年度台上字第1315號民事判決可資參照）。

12 2.經查：

13 (1)系爭土地因該新編后寶段374地號之存在，致其與鄰近之月
14 眉西路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而成為袋地，為
15 兩造所不爭執（見本院卷第167至168頁）。而系爭土地有無
16 直接面臨道路，涉及系爭土地得否順利對外通行，依一般交
17 易情形，將影響土地之價值，當屬重要。如系爭土地未直接
18 面臨道路，屬袋地，自屬具物之瑕疵。

19 (2)參照系爭買賣契約第6條第4項：「簽約後，如標的產權移轉
20 登記完畢點交前，如發現買賣標的物有物或權利之瑕疵，概
21 由賣方依法補正，如瑕疵重大確實無法補正者，買方並得解
22 除契約。」（見433號卷第23頁）。而經買方於110年7月5日
23 寄發存證信函，限期請求被告排除系爭土地未臨可通行道路
24 之瑕疵，被告未予處理乙情，亦為兩造所不爭執（見本院卷
25 第123頁）。可認買方於系爭土地交付前，發現上開物之瑕
26 疵後，請求賣方補正，賣方無法補正。

27 (3)從而，買方遂於110年7月23日寄發存證信函為解除契約之意
28 思表示，被告於110年7月26日收受，已提及瑕疵及解約之用
29 語（見433號卷第45至47頁），自可解為買方依系爭買賣契
30 約關於物之瑕疵約定（按：系爭買賣契約第6條第4項）及民
31 法第359條物之瑕疵擔保之規定，主張解除系爭土地買賣契

約關係，應屬有據。

3.基上，系爭買賣契約，經買方合法解除契約而失效。

(二)、原告本件不得向被告請求居間報酬，理由如下：

1.按民法第568條立法理由謂：居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此當然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求報酬。由上開立法意旨觀之，居間人所媒介之契約須有效成立，始可請求報酬。如因所媒介之契約成立時已附隨之情事，例如有撤銷之原因而經撤銷視為自始無效時，居間人不得請求報酬（史尚寬著，債法各論，第448頁。劉春堂著，民法債編各論中，109年5月初版第6刷，第265頁。黃立編，民法債編各論下，2004年9月初版第2刷，第159至160頁，可資參照）。然如因契約成立後發生之情事，如因一方嗣後無故違約不履約（違約不買、違約不賣）而遭他方解約、一方嗣後給付遲延遭他方解約、或買賣雙方嗣後合意解約而消滅時，原則上居間人仍得依其與媒介雙方之契約約定，請求服務報酬或沒收定金之比例（消費者保護法第17條第1項、第5項及不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項第5條、第7條可資參照）。因此，買方解除契約，如係因契約成立時已附隨之原因或情事（如訂約時已存在之瑕疵），居間人不得向無故意、過失（即無可歸責事由）之賣方，請求居間服務報酬（臺灣高等法院92年度重上字第105號、臺灣高等法院臺南分院106年度勞上更(一)字第4號民事判決類此見解）。如此解釋，亦屬合理。蓋如買方同時有民法第88條撤銷權及民法第359條解約權之權利，即具備請求權競合的情況，買方如先依民法第88條規定，主張撤銷買賣契約自始無效（民法第114條第1項），將符合民法第568條立法理由所稱「契約已成立經撤銷而無效」之情況，無歸責事由之賣方得拒絕給付仲介服務報酬。如僅因買方先主張民法第359條解約權使契約失效，故不得再依民法第88條撤銷已失效之契約關係，無從符合民法第568條立法理由所稱契約已成

立而撤銷之情況，如認無歸責之賣方因此即不得拒絕給付仲介服務報酬，顯非事理之平。

2.經查：

(1)買方依物之瑕疵擔保之法律關係，解除系爭買賣契約，係在110年6月1日簽約後，被告交付系爭土地前，於110年7月5日發覺因該筆未登記土地之存在，系爭土地具未直接面臨月眉西路之瑕疵。

(2)而依臺中市豐原地政事務所110年9月27日豐地四字第1100008954號函所示：坐落臺中市○○區○○段00000地號土地與后里區后寶段377、375地號土地（重測前為后里區月眉段月眉小段75-6、75-5地號土地）之間未經編定地號之螢光黃色標記土地，係為臺中市豐原地政事務所【109年度委外地籍圖重測時發現之未登記土地】，臺中市豐原地政事務所業依規編造未登記土地清冊，於【110年5月19日至110年6月18日】辦理地籍圖重測結果公告30日，公告期滿後並繕造登記清冊，經審查無誤後，於110年7月6日至110年7月21日辦理公告15日，並於110年7月22日辦竣土地第一次登記為臺中市○○區○○段000地號（見433號卷第137至143頁），足認該筆未登記土地於買賣雙方110年6月1日簽立契約時已存在，應屬契約成立時已附隨之原因或情事。因此，參照民法第568條立法理由及上開見解，原告本件應不得請求被告給付居間報酬。

(3)況且，本件情形，買方於111年2月25日對賣方主張民法第88條意思表示錯誤，並未逾簽約後1年之除斥期間。買方如係先行使撤銷權。則按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，為民法第88條所明定。所謂物之性質錯誤，係指表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，且為交易上認為重

要，視為意思表示內容之錯誤（最高法院110年度台上字第371號民事裁判可資參照）。查，本件買方簽立系爭買賣契約，就系爭土地是否直接臨月眉西路，攸關系爭土地對外通行問題，在交易上自屬重要事項，買方110年6月1日簽約時，對於系爭土地有無直接面臨月眉西路，認識不正確，參照上開說明，自可視為意思表示內容之錯誤。參以系爭買賣契約簽約時調得之地籍圖，並無該新增臺中市○○區○○段000地號國有土地之存在（見本院卷第37頁），此亦為被告所自承（見本院卷第167頁），故買方之錯誤，顯非因過失所致。從而，買方若依民法第88條規定撤銷此項錯誤意思表示，於法亦屬有據。因此，亦可符合民法第568條立法理由所示「契約已成立而撤銷」之情形，居間人不得請求報酬。故基於衡平原則，本件賣方不因買方選擇何請求權，解除或撤銷系爭買賣契約，影響賣方拒絕給付居間報酬之權利。

3.基上，(1)原告雖因媒介使買賣雙方成立系爭買賣契約，惟買方嗣後解除系爭買賣契約，係①因契約成立時已附隨之原因、情事；②且本件被告無刻意對買方隱瞞新增編地號土地之故意不告知瑕疵之詐欺情事，此為原告所不爭執（見本院卷第168頁）；③被告亦無過失未告知瑕疵之可歸責事由。(2)又本件情形，買方同時得依民法第88條錯誤主張撤銷買賣契約，賣方如因買方選擇不同請求權而受不同對待，顯失公平。(3)再者，在利益衡平上，因本件被告無從向買方主張沒收定金、違約金、或損害賠償，如認被告要給付原告居間報酬，亦屬過苛。(4)基於以上各點理由，故本件限縮最高法院49年台上字第1646號判決先例見解之適用，特此敘明。

4.從而，參照民法第568條立法理由及上開見解，原告依民法第565條及居間法律關係，請求被告給付居間服務報酬31萬5,000元，應屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第565條及居間法律關係，請求被告給付原告31萬5,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應

01 予駁回。

02 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
03 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
06 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
07 法 官 高士傑

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 11 月 4 日
14 書記官 蔡伸蔚