

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第352號

原告 合一國際不動產有限公司

法定代理人 黃秀香

訴訟代理人 謝易澄律師

被告 昶源能源科技有限公司

兼法定代理人 顏旭志

共同訴訟代理人 吳于安律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國111年12月14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

一、程序方面：

(一)原告原於民國110年11月1日起訴列昶源能源科技有限公司(下稱昶源公司)為被告請求給付新臺幣(下同)156萬元及遲延利息，嗣追加顏旭志為被告請求其二人連帶給付，有書狀、筆錄可參(卷13、109、183頁)，被告對原告為訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論(卷183、184頁)，依民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項規定，原告所為訴之追加應予准許。

(二)按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，此觀公司法第24條、第25條規定自明；又依公司法第113條規定，有限公司之清算，準用無限公司有關之規定。是有限公司之清算，應依公司法第79條規定「公司之清算，以全體股東為清算人；但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。」。昶源公司在訴訟程序進行中於110年12月30

01 日為解散登記，經全體股東選任顏旭志為清算人，至今尚未
02 向法院陳報清算完結等情，有新北市政府函、有限公司變更
03 登記表、新北市政府函檢附該公司登記案卷、臺灣士林地方
04 法院函可參(卷159至162、195至213頁)，是依上開規定，昶
05 源公司之法人人格尚未消滅，並應以清算人顏旭志為該公司
06 之法定代理人。

07 二、原告訴之聲明：被告應連帶給付原告156萬元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息；願供擔保請准宣告假執行。主張：

10 (一)109年8月24日被告聯繫原告欲購買花蓮之土地，作為發展種
11 電事業之用地，同年9月1日相約至花蓮選地。109年9月14日
12 原告與被告簽訂幹旋契約，被告當天支付100萬元之幹旋
13 金。

14 1.109年9月5日至9月7日期間原告往返花蓮台北，為買賣雙方
15 協議交易價格，最後買賣雙方合意以2600萬元作為買賣土地
16 之交易價格。

17 2.109年9月8日至10月2日期間因被告需要申請光電使用，故本
18 案並非價格議定後直接簽約，為溝通附約原告多次從花蓮往
19 返台北至買賣雙方，被告要求賣方需提供個人相關資料及授
20 權，且協議讓被告在土地所有權移轉前先申請光電使用，多
21 次溝通下，於109年10月6日協助雙方擬定附約，完成買賣契
22 約之簽訂。

23 3.109年10月7日至11月18日期間被告要原告在本案周邊或鄰近
24 相似物件等，全部開發找地主，詢問是否有出售意願，並依
25 照本案交易模式，原告請同事一起協助多方奔波，為完成被
26 告交付之任務。

27 4.109年11月19日被告表達過去交付找任務，全部皆不需要
28 了，議定歸還執行任務工具支票一張。同年12月3日北上歸
29 還支票，詢問被告種電申請進度，110年1月22日去電被告詢
30 問種電申請進度，並表達賣方沒有收到任何相關文件附件。

31 5.110年4月10日被告來電告知案件應該不會通過，原告請被告

01 遵照合約精神，提供相關申請文件好回覆賣方，並邀約原告
02 至台北詳談。

03 6.110年4月14日赴約在台北萬華區中華路星巴克，被告表示在
04 詢問種電相關事宜，感受到申請的難度，希望可以請原告代
05 為溝通引導賣方無條件解約並歸還260萬元(本案第1期款
06 項)，並表述給予原告10萬元這段時間辛勞的紅包。原告表
07 達需對買賣雙方負責，誠意依照合約精神來執行，請被告如
08 附約所示提供相關文件再行溝通，被告表示會繼續努力，並
09 遵照合約方式執行。

10 7.110年8月30日、110年9月9日兩次去電被告皆表示詢問種電
11 申請進度，並表達賣方依舊沒有收到任何相關文件附件，被
12 告表達之後與原告聯繫。

13 8.110年9月13日至9月14日期間被告來訊，已交付9月份補償金
14 3萬元，1年期限已至，希望原告聯繫賣方無條件解除買賣契
15 約，原告請被告依照雙方簽訂之合約方式執行，並提供相關
16 文件。

17 9.110年9月15日被告將5張去函花蓮縣政府相關單位詢問之回
18 覆公文予原告。原告依被告所傳文件，詢問花蓮縣政府觀光
19 課，得知光電廠商中並未有被告的申請資料，且政府相關部
20 門表述此公文內容皆為詢問公文，並非「申請」公文，被
21 告並未依照雙方簽訂之合約內容，向承辦單位提出申請。

22 10.110年9月23日被告來訊表達上述公文為申請依據，自此後皆
23 主張未能在1年內得到政府認可申請光電使用，希望如附約
24 所載無條件解約，並歸還260萬元。

25 (二)原告於109年9月4日與被告簽訂斡旋契約，於此之後原告為
26 促成買賣雙方完成土地交易，多次往返花蓮台北，為買賣雙
27 方協調溝通，終至109年10月6日促成雙方完成買賣契約之簽
28 訂，其中被告與原告所簽訂之斡旋金條款本身是一個附有解
29 除條件的契約，其解除條件與買賣契約相連接，依買賣雙方
30 所簽訂之不動產買賣契約附約條款第三條第2款約定「於簽
31 訂本契約1年後，未取得農委會相關單位之核備函；或於簽

01 訂本契約1年內，收到農委會審查花蓮縣○○鄉○○○段地
02 號418、463及465核準備案函之〔不同意函〕，甲乙丙三方
03 同意，甲方得取回履約保證金專戶內第1期價款260萬元，乙
04 方已取得之補償金不必歸還甲方，本契約自動中止。」，即
05 在上開契約約定「不動產買賣契約附約」自動中止之情形，
06 才會導致斡旋金條款產生爭議。

07 1.依兩造所簽訂之斡旋金條款，原告已完成買賣雙方簽定買賣
08 契約，惟被告雖有去函向花蓮縣政府農業處詢問土地使用變
09 更之事宜，而花蓮縣政府農業處表示其非太陽光電設置之目
10 的事業主管機關，逕交由花蓮縣觀光處回覆。後觀光處告知
11 被告須取得土地所在之鄉鎮公所表示支持設置，及當地居民
12 或部落會議同意之文件；然被告收到花蓮縣政府之回覆後，
13 便再也沒有積極作為，就原告表示出具申請遭拒之文件以利
14 解約亦一再拖延，最終因被告怠於申請土地使用變更而致雙
15 方簽訂之買賣契約解除，使原告無法向買方(被告)收取以買
16 賣價金2%計算之居間報酬。本件土地買賣契約業經原告媒介
17 而有效成立，因被告故意不依約提出申請，才導致買賣契約
18 無效，兩者間具有直接因果關係，被告是以不正當之行為阻
19 其條件成就，依民法第101條第1項視為條件已成就，原告應
20 可依兩造所簽訂之斡旋金條款(即買方給付服務費承諾書)，
21 向被告(買方)請求給付買賣契約所約定買賣交易價格之2%服
22 務費。

23 2.依不動產買賣契約附約條款第三條第4款約定「任一方非因
24 本契約第三條第2款自動中止時，聲明中止本契約之一方，
25 視同違約。」，原告應可依民法第227條第1、2項、第226條
26 第1項及第260條規定(擇一勝訴即可)向被告請求原告無法向
27 賣方收取以買賣價金4%計算之居間報酬為損害賠償(為原告
28 所失利益)。故被告應給付原告就該筆買賣交易所應得之買
29 賣雙方應給付之買賣交易價格共計6%之服務費156萬元予原
30 告，原告主張以此訴狀之送達為催告之通知。

31 (三)原證1之簽約人是顏旭志而非被告，然顏旭志向原告表示欲

01 購買花蓮之土地做為發展種電事業之用，且顏旭志為被告之
02 負責人暨唯一董事，依照公司法第108條準用第57條規定，
03 顏旭志對於公司經營上一切事務，有辦理之權。顏旭志於該
04 幹旋金契約之簽訂，係代表被告並以其本人之名義為擔保。
05 合一房屋實為原告之前身：

06 1.原告於109年8月14日經核可成立，後於同年10月7日申請所
07 營事業變更、股東出資轉讓、改推董事及修正章程變更登
08 記，並經核可准予登記；而合一房屋係於109年12月31日申
09 請註銷登記，110年1月4日申請歇業，並於110年1月12日正
10 式終止營業。

11 2.合一房屋實為原告之前身，公司成員及員工幾乎一致，業務
12 執行方面亦是一脈相承，即原告承繼合一房屋之案件而處
13 理，並未產生斷層或實質上人員交接，且在原告成立起至合
14 一房屋註銷前之重疊期間，曾有原告與合一房屋兩者印章混
15 用之事實，客觀上存在合一房屋之客戶肯認合一房屋與原告
16 先後成立但主體同一之確信。被告與賣方陳從龍、胡吉祥於
17 109年10月6日簽訂之土地買賣契約書上載「經紀業名稱：合
18 一國際不動產有限公司」，109年10月6日由顏旭志所簽訂之
19 價金履約保證申請書之經紀業名稱亦載明為「合一國際不動
20 產有限公司」，足徵顏旭志確有認定原告與合一房屋主體同
21 一之客觀事實。原證3不動產買賣契約附約最後一頁，亦有
22 記載「不動產經紀公司：永慶不動產花蓮吉安加盟店」，並
23 壓印「合一國際不動產有限公司」，可證109年間確實有原
24 告及合一房屋印章混用之情形，而買賣雙方並未對印章名稱
25 之使用有疑義，顯見當事人確實知曉並認定原告及合一房屋
26 具有同一性、一體性，而非被告事後於訴訟程序中否認即可
27 推翻。

28 3.本件當事人適格之認定，應不需拘泥於文字、印章或是公司
29 統一編號，而應以顏旭志確實與原告間有約定仲介服務之真
30 意，為本件仲介服務契約有效成立之要件，故原告請求被告
31 給付約定之服務費於法有據。

01 4.退萬步言，縱使被告否認其默示同意由原告接續合一房屋完
02 成居間任務，然被告於事實上享受原告之居間服務，而被告
03 既接受由原告提供之服務，應可推認被告及原告就居間契約
04 之「一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介」、「他方
05 給付報酬」要件已有互相表示意見一致，而依民法第153條
06 規定，無論該意見表示為明示或默示，雙方間之居間契約應
07 為成立。被告欲以原告與合一房屋主體不一致否認原告承接
08 被告之居間任務並為被告盡心處理之事實及其有向原告給付
09 居間服務費之義務並不合理。

10 三、被告答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請准
11 宣告免為假執行。辯稱：

12 (一)對以下事實不爭執：①原告於109年10月6日協助被告與陳從
13 龍、胡吉祥訂定土地買賣契約及附約(並非原告提出之原證
14 5)。②於土地買賣契約簽訂後時隔1年之期間，被告遲未能
15 取得花蓮縣政府之核備函。

16 (二)本案不符合民法第227條不完全給付之要件，且民法第260條
17 亦非請求權基礎。原告僅空口泛稱其得依民法第227條及第
18 226條第1項規定請求被告給付156萬元，惟未說明有何可歸
19 責被告之事由、被告之給付義務何在、被告給付之債之本旨
20 為何、被告有何不完全給付之情形，亦未提出任何證據說
21 明；依最高法院55年度台上字第2727號民事判例意旨，民法
22 第260條本身不得作為請求權基礎，該規定僅係不影響原本
23 存在之損害賠償請求權，原告以此為其向被告請求156萬元
24 之請求權基礎，顯非有據。

25 (三)被告爭執原證1及原證3之形式真正性。退步言，縱認原證1
26 及原證3之形式為真正，惟原告並非其所主張原證1之當事
27 人，其請求實非可採。

28 1.原告所提出原證1、原證3之形式真正，被告否認真正，原告
29 應舉證證明原證1及原證3之形式真正，原告所提出之原證1
30 原本與其起訴狀、民事追加被告暨補充理由狀所附原證1不
31 符為偽造。

01 2.退步言，原告現主張其為原證1所載之合一房屋，惟原證1所
02 載合一房屋之統一編號00000000、法定代理人為王家忠；原
03 告之統一編號係00000000，法定代理人均非王家忠，而為謝
04 貴美(109年8月17日)、黃秀香(109年10月8日起至今)，足見
05 原告非原證1之當事人，依債之相對性原則，原告無權依原
06 證1向被告為主張。原告迄今未能具體說明及舉證兩造間究
07 有何法律關係存在，且未具體說明、論理及舉證有何債務不
08 完全給付以致給付不能，又或有何加害給付之情事，遑論原
09 告於111年8月31日另稱原告及兩位賣方有2%仲介費之口頭約
10 定及習慣，又未能提出任何舉證，足見原告之請求實係空口
11 泛言，於法無據。

12 3.原告迄今未能證明原證3之合約簽訂與原證1之內容有關，卻
13 逕以原證3之內容主張原證1之付款條件成就，且原告迄今未
14 能舉證說明被告何有連帶給付責任，原告之主張無理由。

15 (四)合一房屋並非原告。合一房屋與原告之法定代理人不同，且
16 合一房屋係獨資商號而不具法人格，原告則屬法人、具法人
17 格，顯示兩者主體並不同一。原告雖提出原證5至原證7，並
18 稱原告於簽約時有混用合一房屋及原告之大小章，企圖以此
19 證明其所述之合一房屋與原告主體同一等語。然細觀原證
20 1、原證5至原證7所載簽約日期，均係於109年9月、10月
21 間，合一房屋則係於110年1月8日始歇業，足見於上開契約
22 簽訂之時，合一房屋仍可以其自身名義締結契約，並無以原
23 告名義締結契約之必要，更無原告所稱混用原告公司大小章
24 之必要。由上可悉，原告縱使提出原證5至原證7，惟仍無法
25 證明原告與合一房屋主體同一，基於債權相對性原則，原告
26 自不得向被告請求居間報酬。

27 四、得心證之理由：兩造所爭執之處應在於：原告依民法第226
28 條第1項、227條第1、2項、第260條規定、不動產買賣意願
29 書(卷121頁)及買方給付服務費承諾書(卷123頁)(擇一勝訴
30 即可)，請求被告連帶給付如訴之聲明所示，是否有理？本
31 院之判斷如下：

01 (一)原告主張其於109年間居間仲介被告與賣方簽立不動產買賣
02 契約之事實，提出原證1不動產買賣意願書、買方給付服務
03 費承諾書、要約書、永慶不動產個人資料保護聲明書、原證
04 3不動產買賣契約附約、原證5土地買賣契約書、原證6價金
05 履約保證申請書等為憑(卷121至127、45至51、291至297
06 頁)；被告對於「原告於109年10月6日協助被告與陳從龍、
07 胡吉祥訂定土地買賣契約及附約」、「於系爭土地買賣契約
08 簽訂後時隔1年之期間，被告遲未能取得花蓮縣政府之核備
09 函」等情並不爭執(卷134頁)，然否認原證5為系爭土地買賣
10 契約及附約(卷337頁)，被告亦否認原證1為真正。

11 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
13 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
14 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
15 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而民
16 事訴訟之當事人就有利於己之事實主張所須負擔之舉證責
17 任，須達已足可轉換舉證責任之優勢證據之程度，亦即須證
18 據能證明發生之可能大於不發生之可能，使法院得到較強蓋
19 然性之心證，如他造訴訟當事人仍否認其事實主張者，始改
20 由他造訴訟當事人負證明優勢證據瑕疵之責，倘若原告所舉
21 之證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主
22 張為真正。至於當事人所提出供法院認定事實之證據，雖不
23 以直接證據為限，間接證據亦包括在內，然無論直接或間接
24 證據，其為訴訟上之證明，必須於通常一般之人均不致有所
25 懷疑，得信其為真實之程度者，始得據為提出該證據之一造
26 之有利認定，倘其證明尚未達到此一程度，而有其他合理之
27 懷疑存在時，提出該證據之一造若就此合理懷疑事項未能為
28 必要之說明者，法院仍不能逕為對其有利之認定。準此，原
29 告就其主張之事實不能舉證證明者，不得謂已善盡其舉證責
30 任，則被告縱未就其抗辯之事實負舉證之責任，亦不容原告
31 一方以主觀之見解，任意指稱他方有所稱之行為，此即為

01 舉證責任分擔之原則。

02 (三)原告所舉之證據，不能對其爭訟事實為相當之證明：

03 1.當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據
04 力，且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負
05 證其真正之責，觀之民事訴訟法第357條規定自明。如他造
06 否認該提出之私文書繕本或影本，或爭執其內容之記載，在
07 舉證人提出原本前，不認該繕本或影本有何形式之證據力
08 (最高法院92年度台上字第1533號、93年度台上字第1210號
09 判決意旨參照)。原告提出原證1不動產買賣意願書、買方給
10 付服務費承諾書、要約書(均為影本；卷121至125頁)為證，
11 原證1性質上為私文書，經被告否認真正，原告於111年12月
12 14日言詞辯論時固然提出原本，然經本院與兩造當庭核對，
13 原告所提之文書內容與卷121至125頁影本有諸多記載不符之
14 處，即比較原告將該份原本影印後提出之文書(如卷321至
15 323頁)，與原證1(卷121至125頁)在不動產買賣意願書承買
16 總價款、日期及買方給付服務費承諾書日期均不同，顯見原
17 告所提出之原本並非原證1(卷121至125頁)，原告既未能提
18 出原證1原本以供核對證明為真正，該原證1不動產買賣意願
19 書、買方給付服務費承諾書、要約書(卷121至125頁)即無形
20 式證據力，不能為原告主張之證明。

21 2.原告提出原證5土地買賣契約書(卷291至295頁)為證，惟被
22 告否認真正，原告就此份買賣契約書亦未能提出原本以供核
23 對，依據前述說明，原證5土地買賣契約書亦無形式證據
24 力，無從為原告主張之有利佐證。

25 3.基上說明，原告主張其居間仲介被告與賣主簽立不動產買賣
26 契約，約定被告應依原證1買方給付服務費承諾書給付原告
27 居間報酬即買賣總價2600萬元之2%即52萬元，及因被告怠於
28 申請土地使用變更致買賣契約解除而無效，其受有所失利益
29 即原本得向賣方請求之居間報酬買賣總價2600萬元之4%等
30 情，惟其提出之原證1、原證5均無形式證據力，顯然依原告
31 所舉之證據，不能對其主張之事實為相當之證明，自無從認

01 定其主張為真實。被告縱對「原告於109年10月6日協助被告
02 與陳從龍、胡吉祥訂定土地買賣契約及附約」並不爭執，然
03 原告就其主張之事實既不能舉證證明，不得謂已善盡其舉證
04 責任，被告就其上開不爭執事實雖未進一步舉證，然並不容
05 原告一方以主觀之見解，任意指稱被告有所稱之居間仲介
06 完成承諾給付居間報酬及嗣後違約行為。

07 五、從而，原告依斡旋金條款(即原證1買方給付服務費承諾
08 書)、民法第227條第1、2項、第226條第1項及第260條規定
09 請求如其訴之聲明，為無理由，應併原告假執行之聲請予以
10 駁回。原告於110年11月1日起訴時即提出原證1影本(內容並
11 不完整)，至111年12月14日始提出原本，然經當庭核對其提
12 出之原證1原本與影本不符，本院行集中審理爭點整理程
13 序，原告表示聲請傳喚證人詹前祐以釐清原證1之內容(卷
14 337頁)；惟自原告起訴歷經1年時間，原告無法就其主張之
15 事實提出符合所提證據之契約原本以證明為真正，於當庭核
16 對確認原本與影本不符後，尚欲聲請證人證明文書不符之緣
17 由，顯然無通知其到庭作證之必要，及兩造其餘攻擊防禦方
18 法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

21 民事第一庭法 官 楊碧惠

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。

25 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

27 書記官 吳琬婷

