

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第14號

上訴人 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

被上訴人 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

複代理人 黃伯堯律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年1月13日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第352號第一審判決提起上訴，本院於112年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人昶源能源科技有限公司應給付上訴人新臺幣伍拾貳萬元，及自民國一一〇年十二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人昶源能源科技有限公司負擔十分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算；又無限公司之清算，以全體股東為清算人，但公司法或章程另

有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。上開規定於有限公司之清算程序準用之。公司法第24條、第113條準用第79條分別定有明文。查被上訴人昶源能源科技有限公司（下稱昶源公司）於民國110年12月30日經新北市政府以新北府經司字第0000000000號函准解散登記，並經股東決議選任顏旭志為清算人（見原審卷第159頁至第162頁、第195頁至第211頁），故依上開規定，應由顏旭志代表昶源公司為訴訟行為，先予敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：伊前身「合一房屋」與昶源公司負責人顏旭志於109年9月14日簽立「不動產買賣意願書」及「買方給付服務費承諾書」（原證8），受託以新臺幣（下同）2,600萬元價額，向訴外人陳從龍、胡吉祥（下稱陳從龍2人）居間購買花蓮縣○○鄉○○○段000地號等16筆土地（下稱系爭土地），約定服務報酬為買賣總價款2%即52萬元。因伊居間仲介，昶源公司與陳從龍2人於109年10月6日簽立系爭土地買賣契約書（原證5）及附約（原證3），伊依約得向昶源公司請求給付服務報酬52萬元。又昶源公司因可歸責於己事由，未依附約第3條第2項約款申請主管機關核備，與陳從龍2人合意解除本件買賣契約，致伊受有未能向陳從龍2人取得買賣總價款4%即104萬元服務報酬之損害。因昶源公司現辦理解散登記清算中，顏旭志為昶源公司之唯一董事並為清算人。爰依兩造居間契約（買方給付服務費承諾書）、民法第226條第1項、第227條等規定（另贅引非為請求權之民法第260條、第101條），求為命被上訴人應連帶給付伊156萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊等未於原證3附約上簽名，且因太陽光電設置之主管機關為花蓮縣政府觀光處，昶源公司根本不可能取得附約第3條第2項約款所稱行政院農業委員會（下稱農委

會)之核備函，該約款屬無效條款。又花蓮縣政府觀光處並不支持太陽光電之設置，昶源公司亦不可能取得核備函，是以昶源公司與陳從龍2人合意解除買賣契約，並無可歸責事由，本件買賣契約既未履約完成，上訴人應不得向伊等請求服務報酬。況昶源公司與合一房屋分屬不同之權利義務主體，上訴人不得援依合一房屋與陳從龍2人簽立之「土地一般委託銷售契約書」(原證7)，對伊等請求債務不履行損害賠償等語，資為抗辯。答辯聲明：駁回上訴人之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人全部不服，提起上訴，並求為如前開聲明所示之判決。被上訴人則答辯聲明駁回上訴。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第281頁至第285頁)：

(一)顏旭志與合一房屋於109年9月14日簽立「不動產買賣意願書」及「買方給付服務費承諾書」(原證8)，擬以2,600萬元購買系爭土地，約定買賣總價款2%之服務報酬，斡旋有效期間至109年10月15日。

(二)昶源公司與陳從龍2人於109年10月6日簽立「不動產買賣契約書」，以2,600萬元買賣系爭土地，約定本約事項如有與附約相抵觸之事宜，以附約為依據。同日並簽立「價金履約保證申請書」(原證6)。上開契約書及申請書均記載不動產經紀公司為上訴人(永慶不動產花蓮○○○○加盟店，法定代理人黃秀香、統一編號00000000)。

(三)上訴人有協助昶源公司與陳從龍2人以2,600萬元買賣系爭土地，而簽立不動產買賣契約及附約(但所簽訂是否為原證5契約及原證3附約則有爭執)。

(四)昶源公司就系爭土地變更作太陽光電設施使用案，曾向下列機關洽詢並經回覆如下：

1.農委會於110年4月22日回覆「貴公司所詢擬申請旨揭土地變更作太陽光電設施使用，請逕向土地所在縣(市)政府洽詢」。

01 2.花蓮縣政府於110年4月23日，就所詢花蓮縣○○鄉○○段
02 000地號能否申請變更太陽光電設置地面型設置專區，回
03 覆「本府農業處尚非太陽能光電設置之目的事業主管機
04 關，請貴公司提具興辦事業計畫向目的事業主管機關提出
05 申請後，本府爰依『農業主管機關同意農業用地變更使用
06 審查作業要點』暨相關規定審查」、「本縣境內國土計
07 畫，目前尚未有太陽光電地面行設置專區之規劃」。

08 3.花蓮縣政府於110年8月13日回覆「本府農業處係農業用地
09 主管機關，尚非為太陽能光電事務主管機關，有關農業用
10 地變更作太陽能光電設施使用，仍應依前開規定（農業主
11 管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第4點），由
12 目的事業主管機關先行受理審查」、「貴公司函詢事項，
13 仍應由太陽能光電主管機關（即本府觀光處）逕為回
14 覆」。

15 4.花蓮縣政府於110年8月17日回覆「本縣目前再生能源政
16 策，均遵循中央所制定之相關法令規定辦理，惟為尊重各
17 鄉（鎮）公所及原住民族部落族人之相關權益，請於申辦
18 旨揭案件時，需取得案地公所表示支持設置及當地居民
19 （或部落）會議同意之文件」。

20 (五)109年10月6日簽訂本件買賣契約附約後1年時間，昶源公司
21 未能取得花蓮縣政府核備土地變更作太陽光電設施使用函。

22 (六)昶源公司與陳從龍2人於110年11月15日合意無條件解除本件
23 買賣契約，陳從龍2人並退還價款260萬元。

24 (七)上訴人或合一房屋未曾向陳從龍2人收取成交價額4%服務報
25 酬。

26 (八)合一房屋（統一編號00000000）係91年3月11日核准設立之
27 獨資商號，負責人為王家忠。該商號於110年1月4日申請歇
28 業，同年月8日核准歇業，同年11日申請終止營業，翌日核
29 准並註銷原許可經營之不動產仲介經紀業。

30 (九)上訴人（統一編號00000000）係於109年8月17日核准設立，
31 法定代理人為謝貴美，後於同年10月8日所營事業變更、股

東出資轉讓、改推董事及修正章程變更登記，法定代理人變更為黃秀香。

五、本院之判斷

(一)上訴人請求昶源公司給付總價款2%服務報酬52萬元，為有理由：

1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第528條、第565條分別定有明文。是居間人之義務，係為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，而委任契約受任人之義務則係受託處理事務；另居間以有償為原則，居間人以契約因其報告或媒介而成立者，得請求報酬；而委任則為有償或無償，受任人之報酬亦非以完成委任事務為限，始得請求報酬。是居間契約雖為勞務給付契約之一種，但與委任契約不同，依民法第529條規定，民法既有居間契約之規定，自應優先適用居間契約之規定，於居間契約無規定者，始適用委任契約之規定。次按，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例參照）。是居間契約乃屬於以從事服務之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人，而居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件即契約之成立，縱事後該契約因故未履行或解除，亦不影響居間人所應得之報酬。

2.查顏旭志係代表昶源公司，與上訴人之業務詹前祐簽立原證8「不動產買賣意願書」及「買方給付服務費承諾書」之契約，約定昶源公司以2,600萬元價額向陳從龍2人購買系爭土地，由上訴人負責居間仲介，顏旭志代表昶源公司承諾於買賣契約成立時，給付買賣總價款2%之服務報酬；嗣昶源公司與陳從龍2人因上訴人之居間仲介而於109年10月6日簽訂本件買賣契約及附約等情，業據證人詹前祐證

01 述：上訴人與合一房屋老闆均為劉家成，據伊瞭解上訴人
02 是劉家成創設的公司，加盟永慶不動產，但兩家營業地及
03 人員都相同；顏旭志是代表昶源公司簽約，原證8「不動
04 產買賣意願書」及「買方給付服務費承諾書」均為真正；
05 昶源公司與陳從龍2人簽訂解約協議書時，已將原簽立之
06 原證5不動產買賣契約書及原證3附約交還上訴人等語（見
07 本院卷第163頁、第165頁、第164頁）。顏旭志亦證述：
08 伊有代表昶源公司與詹前祐簽立原證8「不動產買賣意願
09 書」及「買方給付服務費承諾書」，約定服務報酬是買賣
10 總價款2%，但伊不清楚詹前祐是代表合一房屋或上訴人；
11 確認原證3附約是對的，原證5不動產買賣契約書特別約定
12 事項及原證6價金履約保證申請書上「顏旭志」姓名均為
13 伊所親簽（見本院卷第278頁、第279頁）等語可證，並有
14 上開書證附卷可參，應屬信實。

- 15 3.被上訴人雖以顏旭志代表簽立之原證8「不動產買賣意願
16 書」及「買方給付服務費承諾書」上受託人記載為「合一
17 房屋」，基於債之相對性，上訴人應不得向昶源公司請求
18 給付服務報酬。而依前揭不爭執事項(八)及(九)所載，合一房
19 屋與上訴人確屬不同之權利義務主體，無從單憑經營者同
20 一、設址相同、相互援用辦公室及辦公設備，逕認為同一
21 人格。然由詹前祐、顏旭志前開證詞內容可知，昶源公司
22 係委託詹前祐所屬商號或公司負責本件買賣居間仲介，詹
23 前祐雖以合一房屋為受託人名義簽立上開原證8之書面契
24 約，然實際上係執行上訴人之業務行為，嗣於媒合昶源公
25 司與陳從龍2人簽立本件買賣契約及附約時，均記載不動
26 產經紀業為上訴人（見原證5、3）。佐以被上訴人對於上
27 訴人有協助昶源公司與陳從龍2人簽立系爭土地買賣契約
28 及附約之事實並不爭執（見不爭執事項(三)），可知上訴人
29 確實有係受昶源公司委託居間仲介本件買賣事務，顏旭志
30 代表昶源公司委託上訴人業務詹前祐居間仲介時，所承諾
31 給付買賣總價款2%之服務報酬，亦與一般房仲向買方收取

01 報酬之成規相符，昶源公司與陳從龍2人既係因上訴人居
02 間仲介而簽立本件買賣契約及附約，應認上訴人已完成居
03 間仲介契約之義務，則上訴人向昶源公司請求給付服務報
04 酬52萬元（26,000,000元×2%），即屬有據，應予准許。

05 4.至被上訴人辯稱本件買賣須應俟昶源公司給付價金及陳從
06 龍2人移轉土地所有權等條件成就時，上訴人方得請求給
07 付服務報酬，並援引顏旭志證述仲介說土地移轉、錢收到，
08 才要收取服務費等語為證（見本院卷第277頁）。惟
09 此與民法第568條第1項契約因居間人報告或媒介而成立
10 者，得請求報酬之規定不合，且顏旭志與詹前祐各自代表
11 （理）兩造所簽訂之原證8「買方給付服務費承諾書」中
12 約定「立書人承諾於契約成立時，給付買賣總價款百分之
13 2之服務報酬予受託人並以現金給付，絕無異議」等語
14 （見原審卷第355頁），並未附加買賣雙方履約完成之報
15 酬請求條件。況且，上訴人於110年11月1日起訴請求昶源
16 公司給付服務報酬時，昶源公司與陳從龍2人尚未合意解
17 除本件買賣契約，110年11月15日解約協議書中僅記明買
18 賣雙方各不得再向他方或上訴人及其受雇人就本件買賣為
19 任何請求，並無上訴人拋棄對買賣雙方服務報酬之請求權
20 內容（見本院卷第119頁），倘上訴人同意拋棄服務報酬
21 請求權之意，則在上訴人已提起本件訴訟之情狀下，豈有
22 未將之特別記載於書面之理？何況，上訴人業務詹前祐已
23 當場拒絕顏旭志饋贈之紅包，表明要按上訴人公司制度收
24 取服務報酬等語（見本院卷第163頁、278頁），則顏旭志
25 證述買賣雙方於110年11月15日協議解除本件買賣契約
26 時，三方有合意不用支付服務費等語（見本院卷第277
27 頁），並不可信，是以被上訴人此部分辯詞，與契約內容
28 未合，應不足取。

29 5.復次，公司為事業體，法律上屬法人組織，需由自然人設
30 立、經營，並以具行為能力之自然人代表對外為法律行
31 為，惟公司與其法定代理人在法律上為不同主體，公司人

01 格與其法定代理人之人格相互分離，故法定代理人代表公
02 司與第三人所簽訂之契約，該契約主體屬第三人與公司
03 間，基於債之相對性，第三人自不得依該契約直接向公司
04 法定代理人為請求。查顏旭志為昶源公司之法定代理人，
05 代表昶源公司委託上訴人業務詹前祐居間仲介本件買賣乙
06 節，業據證人詹前祐及顏旭志證明在卷，並有公司登記資
07 料可參，復為兩造所不爭執（見本院卷第166頁、第278
08 頁，原審卷第159頁至第162頁，本院卷第343頁），則上
09 訴人應僅得向契約當事人昶源公司請求居間服務報酬，尚
10 不得對代表昶源公司之自然人顏旭志為請求。上訴人僅以
11 昶源公司解散，顏旭志為昶源公司負責人及清算人，請求
12 顏旭志應與昶源公司負連帶給付之責（見原審卷第117
13 頁、本院卷第171頁），於法未合，不應准許。

14 6.從而，上訴人請求昶源公司給付買賣總價款2%即52萬元之
15 服務報酬，洵屬有據，應予准許。另請求顏旭志連帶給付
16 上開金額，則有未合，應予駁回。

17 (二)上訴人請求昶源公司給付總價款4%服務報酬104萬元之損害
18 賠償，為無理由：

19 1.上訴人主張被上訴人故意使原證3附約第3條第2項約款條
20 件不成就，致其受有未能向陳從龍2人請求總價款4%即104
21 萬元服務報酬之損害，依民法第226條第1項、第227條規
22 定請求被上訴人損害賠償，為被上訴人所否認，並以前詞
23 置辯。故此部分應探究者為系爭約款之效力、被上訴人有
24 無違約、上訴人是否因此受有損害？

25 2.經查，昶源公司（甲方）與陳從龍2人（乙方、丙方）簽
26 立原證3附約之第3條第2項約定「於簽訂本契約1年後，未
27 取得農委會相關單位之核備函；或於簽訂本契約1年內，
28 收到農委會審查花蓮縣○○鄉○○○段地號000、000及00
29 0核准備案函之〔不同意函〕，甲乙丙三方同意，甲方得
30 取回履約保證金專戶內第1期價款260萬元，乙方已取得之
31 補償金不必歸還甲方，本契約自動中止。」（見原審卷第

45頁至第47頁），可知本件買賣雙方有以簽約後1年期限內未取得太陽光電設置之主管機關核備函為中止（解除）契約之條件。雖依前揭不爭執事項(四)所載，農業用地變更申請作太陽光電設施使用屬土地所在縣（市）政府職責，然依證人詹前祐證稱：昶源公司股東陳清良說更改地目及超過一定面積以上要問農委會，不是縣市政府在管，但地主認為不會是一個單位，應該有許多單位，所以才會在農委會之後加「相關單位」等語（見本院卷第162頁）；證人顏旭志亦證述超過2公頃土地由農委會核可，因中央就光電政策之變動性，所以跟地主協商如果1年沒有取得核備函，再來解約等語（見本院卷第275頁）。可知前揭約款所指核準備案之主管機關並未限定於農委會，被上訴人以昶源公司根本不可能取得前揭約款所稱農委會核備函，認此約款為無效條款，應不可取。

- 3.上訴人雖以昶源公司未依前揭約款申請主管機關核備，認昶源公司故意使約定之條件不成就，致使本件買賣契約解除，認有可歸責之事由。然據顏旭志證稱：（後來為何土地沒有拿去種電？）中央把事情推給地方，地方政府又推給鄉鎮市公所，我個人感覺花蓮縣政府對於種電不是那麼配合，他要求公所或部落會議同意，把事情弄複雜，同時期相同的案子都卡關。（你們是用何方式知道花蓮縣政府對於種電不配合？）股東陳清良多次來花蓮與縣政府溝通，且多次發文詢問，他與農委會詢問溝通時耗了很久，農委會一直把事情推給地方，因公司每月要付3萬元租金，所以希望儘速處理。（陳清良有無告訴你主要困難點？）農委會、花蓮縣政府農業局、觀光處、建設處都有困難。（你們何時決定要放棄這個光電計畫？）契約1年後就決定不再種電，我記得當時陳先生解讀他與花蓮縣政府溝通往來之結論，認為花蓮縣政府的態度應該是「暫時不予同意」，我們就放棄等語（見本院卷第275頁、第276頁），並有前揭不爭執事項(四)所示昶源公司與相關機關往

來之公文，以及中華民國太陽光電發電系統商業同業公會貼文載稱「自108年至110年為止，花蓮兩公頃以下太陽光電興辦計畫，實際通過核准案件僅10件以下，且多半於109年初開始便毫無進展，兩公頃以上的大型開發案亦多半停擺」、「究因區分第一、已取得縣府同意之興辦計畫，但不予辦理土地變更編定。第二、縣府要求提供法規外相關文件，有窒礙難行之虞，以及第三、業者出具所有縣府要求之額外文件，但仍不予同意第三大類，經縣府觀光處、農業處及地政處釋疑，仍舊無法明確說明業者如何改正」（見本院卷第235頁）等可為印證，足認昶源公司於簽立系爭土地買賣契約後，已多次與太陽光電設置之主管機關洽詢，並無消極不作為之情事。另參以原證3附約第2條尚約定昶源公司如簽約後1年內遲未取得核備函，每月仍應負擔給付陳從龍2人3萬元補償金，益見昶源公司簽約後1年內之不作為，將蒙受上開不利益，其應無故意不履行前揭約款申請主管機關核備之條件，是以昶源公司於簽約後1年內雖未申請主管機關並取得核備，而與陳從龍2人合意無條件解除系爭土地買賣契約，實難認昶源公司有何違約賠償之情事，且此事屬昶源公司與陳從龍2人間債之關係，與上訴人無涉。就上訴人而言，昶源公司委託居間仲介，僅負有支付斡旋金，並於到價時與陳從龍2人簽立買賣契約，及於買賣契約成立時給付總價款2%之服務報酬之契約債務，上訴人主張被上訴人對其另負上開債務不履行以外之損害賠償，應屬無據。

- 4.縱依上訴人所述昶源公司未依前揭約款向主管機關申請核備，認有可歸責昶源公司事由而解除本件買賣契約者，則依上訴人與陳從龍2人所簽立之原證7「土地一般委託銷售契約書」第8條第4項約定「在簽立書面土地買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方（指陳從龍2人）仍應支付原約定之服務報酬或沒收價金之50%取其低者，給予乙方（指合一房屋或上訴人）作為服務報酬」

（見原審卷第301頁），是以上訴人亦未受有損害，上訴人向昶源公司請求此部分損害賠償，於法未合。

5.從而，上訴人依民法第226條第1項、第227條規定，請求被上訴人（連帶）給付相當於買賣總價款4%即104萬元之服務報酬之損害賠償，應屬無據，不應准許。

六、綜上所述，上訴人本於居間仲介契約，請求昶源公司給付52萬元，及自110年12月22日（見原審卷第67頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部為有理由，一部為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 18 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 12 月 19 日

書記官 林香君