

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第1565號

原告 巨亨地產開發有限公司

法定代理人 蕭春美

被告 黃怡菁

訴訟代理人 楊淑慧

上列當事人間請求給付勞務費用事件，本院於民國114年10月21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：被告為祭祀公業黃焄（下稱系爭祭祀公業）之派下員，前於民國105年間委託原告辦理系爭祭祀公業如附表所示土地（下稱系爭土地）之清理、規劃、銷售與處分等事務，兩造並約定於系爭土地出售後，被告應按出售價格之20%計付原告勞務費用（下稱系爭契約）。系爭土地業於113年5月17日以新臺幣（下同）6,860萬元出售予訴外人陳文清、陳世杰（下稱陳文清等2人），並由原告所居間之訴外人即派下員黃萬教行使優先承買權買受，已於113年12月30日完成所有權移轉登記。是原告已依約完成受託事項，被告自應給付勞務費用254,074元。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告254,074元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：依系爭契約約定，原告除應為系爭祭祀公業辦理不動產申報、清理外，並應於銷售系爭土地程序召開公聽會、將招標公告寄發予建築公會、不動產仲介公會等事項，然原告均未履行上開作業，陳文清等2人亦非由原告所居間

01 促成之買賣，顯見原告並未依約完成委任事項，自不得請求
02 報酬給付。況且，系爭土地雖係以黃萬教之名行使優先承買
03 權買受，然實際出資者為與原告址設相同地址之訴外人富利
04 達投資建設有限公司（下稱富利達公司），原告以此取得請
05 求報酬之權利，顯違反誠信原則而屬權利濫用。又縱認原告
06 得依約請求報酬，因原告實際上並未依約提出任何勞務，對
07 於系爭土地之出售亦無任何助益，自應酌減其報酬等語置
08 辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)經查，兩造間有於105年5月6日締結系爭契約，由被告委任
11 原告辦理系爭土地之清理、規劃、銷售與處分等事務，兩造
12 並約定於系爭土地出售後，被告應按出售價格之20%計付原
13 告勞務費用。嗣系爭土地於113年5月17日以6,860萬元出售
14 予陳文清等2人，復經原告居間派下員黃萬教行使優先承買
15 權，於113年11月8日簽訂優先購買約定書，並於113年12月3
16 0日完成系爭土地所有權移轉登記，被告現已受分配取得系
17 爭土地買賣價款等節，為兩造所不爭（見本院卷第118至11
18 9、248頁），並有系爭契約書、陳文清等2人與系爭祭祀公
19 業間之不動產買賣契約書、優先購買權約定書在卷可佐（見
20 本院卷第7至35、109頁），是此部分之事實，堪信為真實。

21 (二)參諸系爭契約第3條分列3項委任事項，分別為「清理與規
22 劃」、「銷售與處分」、「解散與分配」。其中系爭契約第
23 3條第1項約定「清理與規劃：乙方（即原告）受委託全權辦
24 理甲方（即被告）公業不動產之申報、清理、派下變動申
25 報、改選管理人、修訂規約、相關程序備查、更正、協調與
26 調解、土地之合併分割規劃、排除侵害等等，以便於辦理公
27 業解散及處分銷售甲方公業不動產作業之一切相關事宜」、
28 第3條第2項約定「銷售與處分：甲方同意委由乙方仲介代理
29 銷售公業不動產，乙方依契約條件銷售與處分甲方公業不動
30 產，所有土地授權管理人於相關法令規範及規約授權範圍內
31 分割，乙方於得出售公業財產時，優先代理銷售三個月，並

01 應竭力爭取最高出售價格如無法於三個月內售出，可召開
02 公開拍賣會，並參考當時市價酌定拍賣底價，於公開標售前
03 20日應完成當地報章媒體連續三日之招標公告並寄發招標公
04 告予建築公會、不動產仲介公會之各會員。若公開標售當日
05 無人投標時則於翌日起算，訂定30日後進行減價拍賣，拍
06 定/出售價格不得低於當年公告土地現值。」、第5條第1項
07 約定「甲方就本契約範圍內乙方之受任事務，甲方有協力之
08 義務：甲方配合乙方並提供專任受託事項過程中所需一切文
09 件...」、第7條約定「勞務費計算：甲方同意支付乙方代辦
10 勞務費按甲方公業全部土地出售價格20%計算，於委任事項
11 完成時與所有代墊稅規費..等，一次給付之。」（見本院卷
12 第8至9頁），可知系爭契約委託事項主要為原告應將系爭祭
13 祀公業所有系爭土地辦理清理、規劃後，以爭取最高價額進
14 行銷售、處分，復於系爭土地出售後將價金按房份分配予各
15 派下員，原告於委任事項完成後，並得按系爭土地出售價格
16 20%計算向被告請求一次給付報酬。核其約定目的，係由原
17 告為被告媒介土地銷售處分，且於買賣契約因原告報告、媒
18 介而成立，並完成價金給付時，原告得請求土地價金之20%
19 服務報酬，足徵系爭契約之性質，為以斡旋於委託人（即被
20 告）與第三人（即土地買受人）雙方間，折衷協調、說合，
21 促成雙方當事人訂立契約之媒介居間，是系爭契約自應適用
22 民法有關居間之規定，亦為兩造所是認（見本院卷第118
23 頁），應足認定。

24 (三)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
25 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張其已依約完成
26 系爭土地之銷售，被告亦經分配取得價款，被告自應依約給
27 付報酬等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是原告應就其
28 已依約完成委任事項等事實，負舉證之責。經查：

- 29 1.系爭契約已約明原告於委任事項完成後，始得請求被告給付
30 報酬，業如前述。且系爭契約既未就3項主要受託事項分別
31 列明各得請求之勞務費對價，復以被告依其對系爭土地所有

01 持分可得分配之價金數額計算契約報酬數額，顯非於系爭土地
02 出售、價金分配完畢，無從計算勞務報酬，是依此契約內
03 容解釋，應認以原告完成契約所定全部委任事項，方得一次
04 請求報酬給付，較符合系爭契約約定意旨。本件原告對於已
05 依系爭契約實際履行事項，固主張其有委任律師提起確認派
06 下權存在訴訟，待該訴訟確定派下成員後，並有向區公所為
07 登記備查及申請派下全員證明書等事宜，嗣其曾有尋找買方
08 購買系爭土地，然因系爭祭祀公業管理人黃壬癸阻撓而未
09 果，直至原告居間由黃萬教行使優先購買權承買系爭土地，
10 原告並協助辦理系爭土地變更登記事宜等語（見本院卷第11
11 9至120、252頁），並提出本院105年度訴字第2046號判決
12 書、系爭祭祀公業派下全員證明申請書、高雄市林園區公所
13 111年9月22日函文為證（見本院卷第261至317頁）。然，前
14 案確認派下權存在訴訟是否為原告依約委任律師提起乙情，
15 僅憑原告所提出前案判決書觀之，已難逕為認定。又系爭祭
16 祀公業之派下員於111年9月經高雄市林園區公所函准備查並
17 核發派下全員證明書後，原告雖有於同年11月28日向區公所
18 申請變更系爭祭祀公業管理人，惟因原告申請時所附派下現
19 員名冊已有數名派下員亡故，故經區公所以應重行提出資料
20 為由退還原告之申請，此後即未見原告有再提出變更系爭祭
21 祀公業管理人之相關申請資料，業經本院調取高雄市林園區
22 公所所存系爭祭祀公業申報管理人變更資料核閱無訛（見本
23 院卷第143至165頁）。再系爭土地之銷售，於系爭契約締結
24 後，直至113年5月17日經訴外人富力企業有限公司仲介系爭
25 祭祀公業與陳文清等2人締結買賣契約始為出賣，且該項買
26 賣之磋商、議價、契約草擬等過程原告均未曾參與，陳文清
27 等2人亦非由原告媒介承買，原告係至陳文清等2人與系爭祭
28 祀公業成立買賣契約後，始居間協助黃萬教行使優先承買權
29 等節，為兩造所不爭（見本院卷第119頁）；佐以原告於審
30 理時陳稱伊從未依約召開拍賣會、張貼招標公告等，且除富
31 利達公司外，伊不曾將系爭土地之出售資訊告知其他人等語

01 (見本院卷第247、248頁)，顯見關於系爭土地之出售，原
02 告實際上並未為任何竭力爭取最高銷售價格之具體作為，而
03 係俟他人完成買賣契約後，原告方藉由派下員行使優先承買
04 權而出賣、處分系爭土地，實難認屬依約履行、完成委任事
05 項。此外，關於系爭契約約定委託進行解散與分配事項，原
06 告亦陳稱系爭土地成交後取得之價金係由系爭祭祀公業管理
07 人黃壬癸委託之律師分配予各派下員等情（見本院卷第120
08 頁），益見關於土地價金之分配，仍與原告委任事務之履行
09 無關。綜此各情，原告主張其已依約完成委任事項云云，難
10 認屬實。至原告另稱係因黃壬癸強勢阻撓使其無法依約完成
11 委託事項等語（見本院卷第248頁），則未舉證以實其說，
12 自無足憑採。

13 2.再按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
14 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
15 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有
16 明文。揆其立法理由，除為保護委託人之利益外，並具有制
17 裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約行
18 為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對人
19 收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報酬
20 請求權之正當性。本件原告於陳文清等2人與系爭祭祀公業
21 成立買賣契約後，居間派下員黃萬教行使優先購買權，依相
22 同條件承買系爭土地並辦理移轉登記完竣等情，析如前述。
23 惟黃萬教僅為行使優先承買權之買受名義人，系爭土地實際
24 出資購買者實為富利達公司，且於系爭土地辦理移轉登記予
25 黃萬教後，黃萬教旋即將上開土地信託登記予富利達公司以
26 為開發、管理之用，皆為原告自承在卷（見本院卷第120
27 頁），並有高雄市政府地政局大寮地政事務所函覆信託登記
28 資料附卷可佐（見本院卷第229至237頁）。依系爭契約約
29 定，原告本應負有將系爭土地銷售資訊刊登推廣、公告周
30 知，並竭力為被告爭取能以最高價格出售土地之義務，然核
31 以原告於審理時陳稱：我只有問富利達公司是否購買，我在

01 陳清文等2人已經締結買賣契約後，得知系爭土地已經要出
02 售，所以我就找黃萬教來行使優先購買權，讓富利達公司可
03 以用相同條件購買等語（見本院卷第248頁），顯見原告僅
04 將系爭土地出售資訊提供予與其公司登記地址設於同處之富
05 利達公司知悉，而未對外標售、拍賣，已足認與其受託義務
06 相違。又如原告得知富利達公司有購買系爭土地之意願，按
07 其忠實義務，理應透過競價、斡旋等方式，於眾買家間相互
08 比價，竭力為被告媒介最有利之土地出賣條件始是，惟原告
09 捨此不為，反於陳文清等2人已就系爭土地締結買賣契約之
10 際，方利用派下員行使優先購買權之名目，讓實際購買之相
11 對人得以相同條件坐享其成，無異屬與有利於居間契約相對
12 人之舉。是以，原告雖主張已依約完成委任事項，惟依此而
13 言，原告係以違反其忠實義務、有利於相對人之行為為之，
14 揆諸前開規定，自不容其得向被告請求報酬。

15 四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付254,
16 074元本息，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判
18 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
21 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
27 書 記 官 林勁丞

28 附表

29

編號	不動產
1	高雄市○○區○○○段000地號土地
2	高雄市○○區○○○段00000地號土地

3	高雄市○○區○○○段00000地號土地
4	高雄市○○區○○○段00000地號土地
5	高雄市○○區○○○段00000地號土地
6	高雄市○○區○○○段00000地號土地
7	高雄市○○區○○○段00000地號土地
8	高雄市○○區○○○段000000地號土地
9	高雄市○○區○○○段000000地號土地
10	高雄市○○區○○○段000000地號土地
11	高雄市○○區○○○段000000地號土地
12	高雄市○○區○○○段000000地號土地
13	高雄市○○區○○○段000000地號土地
14	高雄市○○區○○○段000000地號土地
15	高雄市○○區○○○段000000地號土地
16	高雄市○○區○○○段000000地號土地
17	高雄市○○區○○○段000000地號土地
18	高雄市○○區○○○段000000地號土地
19	高雄市○○區○○○段000000地號土地
20	高雄市○○區○○○段000000地號土地
21	高雄市○○區○○○段000000地號土地
22	高雄市○○區○○○段000000地號土地
23	高雄市○○區○○○段000000地號土地
24	高雄市○○區○○○段000000地號土地
25	高雄市○○區○○○段000000地號土地
26	高雄市○○區○○○段000000地號土地
27	高雄市○○區○○○段000000地號土地
28	高雄市○○區○○○段000000地號土地

(續上頁)

01

29	高雄市○○區○○○段000000地號土地
30	高雄市○○區○○○段000000地號土地