

臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度重上字第20號

上訴人 壹壹壹資產開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 吳育同 住○○市○○區○○路000號

訴訟代理人 陳慶合律師

陳樹村律師

被上訴人 蔡天贊

0000000000000000

訴訟代理人 張志明律師

複代理人 吳致頤律師

受告知人 鄭美英

林春田

林明全 住○○市○○區○○路00號

住○○市○○區○○路0巷0號

林澄元

林澄貴

林澄壽 住○○市○○區○○路0巷00號

陳釘添 住○○市○○區○○路00巷00號

鄭三調 住○○市○○區○○路000巷00號

林金尾

林玉猜

林德旺

上一人

代理人 林豐雄

受告知人 林豐和

兼代理人 林麗珍

0000000000000000

黃柏維（即受告知人黃明森之繼承人）

0000000000000000

黃勤文（即受告知人黃明森之繼承人）

林豐和（即受告知人林豐富之繼承人）

黃林玉禎（即受告知人林豐富之繼承人）

林玉璿（即受告知人林豐富之繼承人）

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國106年12月19日臺灣橋頭地方法院105年度重訴字第284號第一審判決提起上訴，上訴人並為追加之訴，本院於112年7月19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。

被上訴人應給付上訴人新臺幣玖佰玖拾伍萬柒仟玖佰貳拾參元，及自民國一〇四年十月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣參佰參拾貳萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣玖佰玖拾伍萬柒仟玖佰貳拾參元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：上訴人於原審係依民法第179條規定、契約（三方協議或第三人利益、債務承擔），請求被上訴人給付服務費新臺幣（下同）11,003,094元，於本院審理時，為訴之追加，係主張債權讓與、不當得利法律關係請求被上訴人給付6,818,442元，及依民法第242條代位請求被上訴人應各給付附表一所示之人「應給付金額」欄共計4,184,652元，並由上訴人代為受領；核其追加之訴與原訴，均本於同一原因事實即請求被上訴人給付服務費而為，就原請求之訴訟及證據

資料，於追加之訴亦得加以利用，且無害於被上訴人程序權之保障，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，俾一次解決紛爭，依民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國102年間受高雄市○○區○○段000地號等55筆土地（下合稱系爭土地）所有權人之委託，辦理系爭土地整合及銷售，約定於居間服務完成後，系爭土地所有權人（下稱原地主）應各給付買賣成交總價金2% 作為服務費。嗣被上訴人表示願意購買系爭土地，與原地主於102年10月間陸續簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。依系爭買賣契約第2、10條約定，兩造及原地主協議於交付第三期款時，被上訴人應於買賣價金中將原地主應交付予伊之服務費、代書費、印花費、規費扣除，並另將上開費用開立支票欲交由原地主簽收，亦有承擔原地主依約應給付服務費予伊之義務，屬債務承擔。又原地主領取第三期款時，依系爭買賣契約約定，被上訴人將表彰原地主應負擔費用之支票劃線槓除受款人後收回，再由被上訴人以扣除之土地買賣價金繳納本應由原地主負擔之費用，原地主已同意由伊逕自向被上訴人請求，伊取得直接向被上訴人請求土地買賣價金一部之權利，已成立民法第269條第1項之第三人利益契約或三方協議。系爭土地於103年2、3月間已陸續完成交易，並辦理移轉登記予被上訴人完畢，惟被上訴人卻遲未將費用給付予伊，屢經伊催討，被上訴人以其受有虧損及其與訴外人黃清淵間之糾紛為由，拒絕返還服務費11,003,094元。另伊已受讓33位原地主對被上訴人共6,818,442元之買賣價金債權，並已通知被上訴人，得依債權讓與法律關係請求給付。被上訴人雖於給付第三期款時，經三方同意，暫保管應交付予伊之服務費、規費、代書費、印花費款項，然系爭土地均已過戶完成，被上訴人已無法律上之原因繼續持有該筆款項，伊自得依民法第179條規定，請求被上訴人返還。就其餘未簽債權讓與同意書之原地主，伊曾催告讓與買賣價金債

01 權或行使權利，然其等則視為怠於行使權利，伊為保全對於
02 原地主之服務費債權，自得依民法第242條代位原地主請求
03 被上訴人給付之土地買賣價金。爰先位請求依序按債務承
04 擔、三方協議或第三人利益契約審理程序；又備位請求就簽
05 有債權讓與同意書之原地主（33位）部分，依不當得利或債
06 權讓與法律關係，及就未簽有債權讓與同意書之原地主部
07 分，依民法第242條規定，擇一為有利於伊之判決。聲明：
08 (一)先位聲明：被上訴人應給付上訴人11,003,094元，及自10
09 4年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位
10 聲明：1、被上訴人應給付上訴人6,818,442元，及自104年1
11 0月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2、被上訴人
12 應各給付附表一所示之人「應給付金額」欄金額共計4,184,
13 652元，及均自104年10月17日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息，並由上訴人代為受領。(三)願供擔保，請准宣告假執
15 行。

16 二、被上訴人則以：伊不同意上訴人於二審所為訴之追加，不符
17 合民事訴訟法第255條第1項第2款之要件。縱認上訴人追加
18 合法，惟系爭買賣契約第2、10條亦無約定伊應承擔仲介費
19 債務，或由伊直接給付任何費用予上訴人之文字，另伊就第
20 三期款另開立之支票（如附表二B欄）與上訴人主張應得之
21 仲介服務費金額不同，且支票受款人均為原地主並禁止背書
22 轉讓，事後伊雖將支票受款人劃線槓除並用印，亦無承擔仲
23 介服務費之債務，況且仲介服務費係上訴人與原地主間之約
24 定，與伊無涉。上訴人並未舉證原地主48位與兩造如何達成
25 三方協議之合意，亦不符第三人利益契約之要件，故上訴人
26 並無請求伊直接給付服務費之權利。此外，上訴人主張已受
27 讓32位原地主之仲介服務費即受讓買賣價金債權及伊未履行
28 買賣契約給付價金之義務，然此僅係買賣契約債務不履行與
29 否之問題，並非不當得利，上訴人依民法第179條請求伊給
30 付買賣價金，顯屬無據。上訴人就其餘未受讓買賣價金債權
31 部分，係主張代位行使原地主對伊之買賣價金請求權，亦與
32 代位權構成要件不符，自不得行使代位權。倘認上訴人得向

伊請求服務費，伊曾代原地主繳納應付之印花費、規費、代書費等，及代墊地價稅2,564,770元，因兩造未會同結算，上訴人請求權行使條件未成就。又上訴人曾向伊承諾應在每坪平均單價23萬5千元內與原地主整合洽商土地之單價，並媒介伊與原地主達成土地買賣契約，然上訴人並未達成該承諾，致伊以每坪平均單價240,860元購入系爭土地，伊因此多支付高達13,413,188元，自得以此不完全給付損害賠償債權13,413,188元主張抵銷。經抵銷後上訴人已無金額得請求等語，資為置辯。

三、原審判決駁回上訴人之請求。上訴人不服提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人應給付上訴人11,003,094元，及自104年10月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。備位聲明：1、被上訴人應給付上訴人6,818,442元，及自104年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2、被上訴人應各給付附表一所示之人應給付金額欄所示之金額共4,184,652元，及均自104年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並由上訴人代為受領。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人委任訴外人黃清淵與上訴人洽談系爭土地之買賣事宜。

(二)被上訴人於102年間陸續與原地主訂立系爭土地之買賣契約，並已給付上開土地之土地所有權人買賣價金完畢，亦已完成土地之所有權移轉登記。

(三)上訴人向高雄地方法院檢察署（下稱高雄地檢署）對被上訴人提起詐欺取財及侵占告訴，經高雄地檢署以105年度偵字第24508號為不起訴處分，上訴人提起再議，業經高等法院高雄分院檢察署以105年度上聲議字第1755號處分書駁回再議後確定（下稱系爭刑案）。

(四)上訴人所提銷售同意書、土地買賣契約書、簡訊翻拍照片、

高雄灣仔內郵局104年9月9日存證號碼284號存證信函、法丞
律師事務所104年10月15日函、高雄地方法院郵局104年11月
12日存證號碼1901號存證信函、被上訴人開立予原土地所有
人之支票（原證一、二、七、三、四、五、六、六-1，見原
審卷(一)第10至31、163至201頁），被上訴人不爭執形式上真
正。

(五)被上訴人所開立之支票上有書寫「暫管服務費、代書費、規
費、印花費」等字為上訴人加註（見原審卷(一)第163頁至第2
01頁）。

(六)上訴人所提表單（如原審卷(一)第162頁費用表單附表）買賣
「成交總價」為被上訴人與原地主（如附表二所示原地主48
位）之系爭買賣契約總價金。該表單所列「被告暫管支票金
額」欄即如附表二「B」「被上訴人暫管支票金額」欄所示
（編號44（鄭仙景）所列之支票金額經更正為398,684
元），上開支票仍由被上訴人持有中。

(七)被上訴人授權黃清淵洽談系爭土地買賣事宜，陳進興是簽約
時之代理人。

(八)被上訴人有代為給付賣方代書費1,534,500元（如原審卷(一)
第162頁費用表單「代書費」欄，如附表三編號2金額）。

五、兩造之爭點：

(一)上訴人依序按債務承擔、三方協議或第三人利益契約，請求
被上訴人給付11,003,094元，是否有據？

(二)若(一)請求無理由，上訴人就簽有債權讓與同意書之原地主
（33位）部分，依不當得利或債權讓與法律關係，請求6,81
8,442元，以及被上訴人應各給付附表一所示之人應給付金
額欄金額共4,184,652元，由上訴人代為受領，是否有據？

(三)被上訴人所為抵銷抗辯，是否可採？

六、本院之判斷：

(一)上訴人依序按債務承擔、三方協議或第三人利益契約，請求
被上訴人給付11,003,094元，是否有據？

1.末按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
之辭句，為民法第98條所明定，所謂探求當事人之真意，如

兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。

2. 上訴人主張其與原地主約定以給付買賣成交總價金2% 作為居間服務報酬即服務費乙節，核與提出被上訴人不爭執真正之銷售同意書內容相符（見原審卷(二)第81至103頁、原審卷(三)第88頁、第90至91頁），應堪認定。被上訴人固抗辯：上訴人僅提出部分原地主之銷售同意書，對上訴人與原地主約定仲介居間報酬並不清楚云云，惟自上訴人提出23位原地主銷售同意書，記載買賣成交總價金2% 作為服務費等語，且如附表二所示原地主48位與被上訴人就系爭土地分別成立買賣契約，為兩造不爭執（見不爭執事項(二)），則上訴人就與其餘25位原地主居間報酬之約定，衡諸常情，應與其他23位原地主約定內容一致，故被上訴人此部分抗辯，難謂可採。

3. 又被上訴人於102年間陸續與原地主48位訂立系爭土地買賣契約，並已給付上開土地之土地所有權人買賣價金完畢，及完成土地之所有權移轉登記乙節，有系爭買賣契約書為證（見原審卷(一)第12至22頁、第202至249頁、原審卷(二)第150至151頁、原審卷(三)第11至14頁），為兩造不爭執（見不爭執事項(二)）。又依系爭買賣契約第2條記載略以：「價款議定 第三期款：由買方交付價金。...」「第三期款扣除賣方移轉所需之各項費用（含服務費、代書費、印花費、規費）後，再支付餘額予賣方」（附表二編號1至44地主）、「第二期款扣除賣方移轉所需之各項費用（含服務費、代書費、印花費、規費）後，再支付餘額予賣方」（附表二編號45至58地主）；及佐以第10條：「賣方同意於繳納第三期款之同時，需一併支付仲介服務費、代書費及其他相關費用」等語（附表二編號2林國雄、編號5黃金芬買賣契約書，見原審卷(一)第14、20頁），可知依買賣契約內容，於買方即被上訴人

01 交付第三期款（或第二期款）時，被上訴人自應給付之買賣
02 價金中扣除原地主應負擔之服務費、代書費、印花費、規費
03 後之餘額，給付予原地主。

04 4.上訴人主張：依約被上訴人應交付買賣價金第三期款或第二
05 期款，內含原地主應交付予伊之服務費、代書費、印花費、
06 規費（後三者為預估之費用），被上訴人將上開款項另開立
07 支票交由原地主簽收後，再收回持有中，支票金額即如附表
08 二所示「B」「被上訴人暫管支票金額」欄（下稱附表二
09 「B」欄）所示等語，業據提出支票為證（見原審卷(一)第163
10 至201頁，有上訴人加註「暫管服務費、代書費、規費、印
11 花費」等字之支票），被上訴人不否認附表二「B」欄金額
12 支票為其持有中乙節（見本院卷(四)第237頁），然爭執支票
13 金額內含服務費云云。惟查：

14 (1)據人林澄文（附表二編號35原地主）於原審證述：伊有在原
15 審卷三第10至12頁銷售同意書、土地買賣契約書、支票3紙
16 及結算書上簽名蓋章。兩造就第三期付款方式有特別說明，
17 伊同意負擔服務費即賣方仲介費、代書費、印花費、規費，
18 三方（兩造與證人）都同意如此處理。第三期款付款時被上
19 訴人簽發三張支票，這三張支票伊只領到第三張，第一張是
20 增值稅由被上訴人他們代繳、第二張包括仲介費、印花稅、
21 代書費（即附表二B欄），留在京城公司（被上訴人擔任董
22 事長）由他們代為處理，上面雖然沒有寫代繳增值稅、暫管
23 服務費、代書費、印花費、規費等字樣，但他們有說明給伊
24 等（指原地主）了解，伊同意才簽名。這是三方都同意的付
25 款方式。買賣雙方各有仲介，伊認為伊已支付賣方仲介服務
26 費等語（見原審卷(三)第24至29頁），並經證人即被上訴人簽
27 約之代理人陳進興於原審證述：簽約當天上訴人約地主到公
28 司（京城公司）來，買賣契約書是由上訴人帶來的，開立支
29 票幾張、金額也都是照上訴人要求開立的。買賣價金之支票
30 係依上訴人要求開立成兩張，一張給地主領回，另一張要繳
31 納增值稅、印花稅、規費、服務費、地價稅等用的等語（見
32 原審卷(三)第30至31頁），可知陳進興證述買賣價金之支票開

01 立張數固與林澄文之證詞有出入，但被上訴人給付買賣價金
02 之方式，除開立讓地主領取之支票外，另有開立作為繳納增
03 值稅、印花稅、規費、服務費之支票乙節，係屬一致，核與
04 買賣契約約定內容相符，應堪認定。

05 (2)再經證人即原地主林啟明（附表二編號26）於本院到庭證
06 述：伊有在原審卷一第227頁買賣契約書上簽名，當初有跟
07 上訴人約定要給2%服務費，在被上訴人給付價金的時候扣
08 掉，買賣契約書有約定。第三期款給付時伊有簽收原審卷一
09 第178頁之兩張支票，其中一張面額367,593元未取走，另一
10 張面額3,632,407元之支票伊有取走並兌現等語（見本院卷
11 (三)第87至89頁），證人即原地主林文財（附表二編號15）於
12 本院證述：伊有在原審卷一第216頁土地買賣契約書上簽
13 名，伊應給付上訴人之服務費經被上訴人從買賣價金扣掉，
14 當時上訴人人員也有在場等語（見本院卷(三)第326頁），並
15 參酌原地主黃金芬（附表二編號5）於系爭刑案中證述：伊
16 有給付仲介費給上訴人，從伊收到買賣價金第三期款中扣除
17 等語，及林楚寒（附表二編號25）於系爭刑案證述：伊給付
18 給上訴人佣金係買賣價金2%，從買賣價金第三期款項中扣
19 除，被上訴人另開立支票給付，但上訴人是否有拿到這張支
20 票，伊不清楚等語（見系爭刑案筆錄附於本院卷(二)第44至46
21 頁），可知黃金芬、林楚寒均證稱其應給付之服務費已自買
22 賣價金第三期款中扣除，而繳納完畢，復佐以上訴人簽約時
23 代理人鄭博瀧（又名鄭寶陞）於原審證述：伊在被上訴人與
24 原地主簽立系爭買賣契約時在場，第三期款被上訴人有開立
25 三張支票，沒有增值稅的就開立兩張支票。因為陳進興說要
26 等土地過戶完成，地上物處理完畢才將支票（附表二B欄支
27 票）還給上訴人，上訴人也同意，因京城公司是大公司，伊
28 選擇相信他們等語（見原審卷(三)第36、38至39頁），且被上
29 訴人自承：伊另開立繳納服務費、印花稅、規費、代書費用
30 之支票，地主有簽名，由伊持有等語（見原審卷(二)第161至1
31 62頁），及亦無出賣人（原地主）向伊請求第三期款（或第
32 二期款）被扣除之服務費、代書費、印花費及規費部分款

01 項。如附表二「B」欄所示之支票，原係開立交由原地主簽
02 收後再取回，現仍為伊持有中等語（見本院卷(四)第225頁）
03 以觀，堪認被上訴人持有附表二「B」支票款項係包含原地
04 主應給付予上訴人之服務費。

05 (3)按債務之承擔，乃第三人與債權人或債務人所為以移轉債務
06 為目的之契約，須達債務主體變更之程度，始足當之；如債
07 務之主體並未變更，僅就履行方法有所約定，尚不得謂為債
08 務之承擔（最高法院86年度台上字第3487號民事判決意旨參
09 照）。承前所述，可知第三期款（除附表二編號45至48地主
10 為第二期款）其中服務費、印花費及規費、代書費費用，由
11 被上訴人另以開立支票方式給付，本欲交由地主簽收，嗣經
12 上訴人同意現仍持有中（附表二「B」欄），業經本院認定
13 如前，再審酌被上訴人陳述倘被上訴人因扣款而需代付相關
14 費用含上訴人主張之服務費，然被上訴人業已繳納印花費、
15 規費、代書費及增值稅，上訴人須就買賣契約各項費用整理
16 結算後始能向伊請求給付等語（見本院卷(四)第144、145頁）
17 以觀，足認兩造間並無達成為移轉債務目的而變更債務主體
18 之合意，與前述債務承擔要件不符。綜觀證人林澄文、林啟
19 明、林文財、黃金芬、林楚寒、陳進興及鄭寶瀧之上開證
20 詞，可知兩造間係達成就被上訴人本應給付原地主買賣價金
21 之第三期款（編號1至44地主）或第二期款（編號45至48地
22 主）所扣除之服務費，由被上訴人直接給付予上訴人之協
23 議。

24 5.綜上所述，依兩造間協議內容，上訴人主張得請求被上訴人
25 給付原地主應給付之服務費乙節，應屬可採，惟被上訴人抗
26 辯：倘上訴人得向伊請求服務費，應扣除由伊繳納應由原地
27 主負擔費用後之餘額，始得向伊請求等語，因支票附表二B
28 欄支票金額，關於印花費、規費、代書費屬預估金額，且關
29 於買賣所需費用應由買方或賣方何人負擔，尚待審酌，則被
30 上訴人此部分抗辯，亦屬有據。

31 6.茲就原地主與被上訴人約定之費用即項目、金額，是否應由
32 原地主負擔，說明如下（附表三所示）：

01 (1)服務費（編號1）：

02 上訴人主張48位原地主應付之服務費為買賣總價金2%，被上
03 訴人對買賣總價金不予爭執（如原審卷(一)第162頁附表，見
04 本院卷(四)第93頁），依此計算服務費金額共計11,003,094
05 元。

06 (2)代書費（編號2）：

07 被上訴人有支出賣方（即原地主）代書費1,534,500元（見
08 不爭執事項(八)），上訴人將此項目列在被上訴人應給付之第
09 三期款（附表二編號1至44地主）或第二期款內扣除（附表
10 二編號45至48地主），足見上訴人同意代書費1,534,500元
11 為原地主應付之金額（附表三編號2「本院認定金額」
12 欄），應堪認定。

13 (3)印花費（編號3）：

14 上訴人主張印花費支出為126,224元，被上訴人抗辯應為支
15 出248,418元等語，此核與上訴人提出之印花費收據金額相
16 符（見原審卷(一)第56頁背面至128頁正面），且兩造不爭執
17 應由原地主負擔一半（買賣契約第5條第3項參照），則原地
18 主應付之印花費應為124,209元（附表三編號3「本院認定金
19 額」欄，計算式：248,418元÷2=124,209元）。

20 (4)規費（編號4）：

21 被上訴人抗辯應為支出21,984元等語，核與上訴人提出之規
22 費收據金額相符（見原審卷(一)第56頁正面），且兩造不爭執
23 應由原地主負擔一半（買賣契約第5條第3項參照），則原地
24 主應付之規費應為10,992元（附表三編號4「本院認定金
25 額」欄，即21,984元÷2=10,992元）。

26 (5)103年地價稅（編號5）：

27 被上訴人抗辯：依買賣契約第5條第4項約定，伊繳納系爭土
28 地103年地價稅為2,564,770元，應由賣方負擔等語，上訴人
29 不否認被上訴人支出103年地價稅2,564,770元乙節（見本院
30 卷(四)第215頁），然主張依買賣契約第5條第2項，土地點交
31 前為賣方負擔，點交後由買方即被上訴人負擔云云。惟查，
32 依系爭買賣契約第5條第2項固約定地價稅土地點交前為賣方

負擔等語，然同條第4項另載明地價稅均由賣方負擔等語（附表二編號2林國雄、編號5黃金芬之買賣契約，見原審卷(一)第13、19頁）；再參酌被上訴人陳述：原地主與被上訴人於102年10月間開始簽立買賣契約，之後陸續移轉土地所有權登記予被上訴人等語（見本院卷(四)第145頁、第218至219頁），為上訴人不否認，而地價稅開徵日期為當年度11月，基準日為當年度8月31日，有被上訴人提出之高雄市稅捐稽徵處網站地價稅開徵資料在卷可佐（見本院卷(四)第159至160頁），足見102年地價稅應由原地主繳納完畢，可認買賣契約第5條之地價稅應係指103年地價稅；此外，上訴人就土地點交日期以及點交前稅額為何，均未提出其他證據佐證，堪認103年地價稅應由賣方負擔，故被上訴人抗辯103年地價稅應由賣方負擔等語，應屬有據。

(6) 增值稅（編號6）：

系爭買賣契約第5條第4項記載增值稅均由賣方負擔等語，且被上訴人繳納增值稅46,415,625元（附表二「C」「增值稅支票金額」欄所示，附表三編號6），為上訴人不爭執（見本院卷(四)第237頁），堪認被上訴人已繳納增值稅46,415,625元應由賣方負擔。

(7) 「約定第三期款」（編號7）：

就附表二（編號1至44地主）第三期款為191,236,000元（如附表二小計「上訴人主張」欄），編號45至48地主，被上訴人係將相關費用由第二期款中扣除，故兩造就含服務費、印花費、規費費用之第三期款（編號1至44地主）或第二期款（編號45至48）約定買賣價金共計217,236,000元。

(8) 「實付第三期款」（編號8）：

此項目為被上訴人實際給付予原地主之第三期款（兩造同意此項目係列入①編號1至44地主之第三期款實付金額及②編號45至48地主之第二期款實付金額），共計156,741,757元，為兩造不爭執（見本院卷(四)第263頁），應堪認定。

(9) 綜上所述，「約定第三期款」（附表三編號7）扣除「實付第三期款」（附表三編號8）後，再扣除被上訴人已繳納應

01 由賣方負擔之增值稅、代書費、印花費、規費、地價稅，上
02 訴人得請求服務費金額9,957,923元（計算式：217,236,000
03 元〈編號7「約定第三期款」〉-156,741,757元〈編號8「實
04 付第三期款」〉-46,415,625元〈編號6「增值稅」〉-1,53
05 4,500元〈編號2「代書費」〉-124,209元〈編號3「印花
06 費」〉-10,992元〈編號4「規費」〉-2,450,994元〈編號5
07 「地價稅」〉=9,957,923元）。

08 (二)若(一)請求無理由，上訴人就簽有債權讓與同意書之原地主
09 （33位）部分，依不當得利或債權讓與法律關係，請求被上
10 訴人給付6,818,442元，以及被上訴人應各給付附表一所示
11 之人應給付金額欄金額共4,184,652元，由上訴人代為受
12 領，是否有據？

13 上訴人先位依契約得向被上訴人請求9,957,923元既為可
14 採，經本院認定如前，則上訴人備位聲明請求被上訴人給付
15 6,818,442元，以及被上訴人應各給付附表所示之人應給付
16 金額欄共4,184,652元，由上訴人代為受領，即無庸審酌。

17 (三)被上訴人所為抵銷抗辯，是否可採？

18 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
19 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
20 定有明文。承前所述，上訴人得請求被上訴人給付9,957,92
21 3元未獲付款，就被上訴人抗辯抵銷敘述理由如下。

22 2.被上訴人抗辯：上訴人曾向伊承諾促成被上訴人以每坪平均
23 單價23萬5千元範圍內與原地主整合洽商逐筆土地之單價，
24 並媒介伊與原地主達成系爭土地買賣契約，然上訴人並未達
25 成該承諾，即未依債之本旨給付，致伊以每坪平均單價 24
26 0,860元購入系爭土地，伊多支付高達13,413,188元買賣價
27 金（計算式：(240,860元-235,000元)×2284.94坪=13,413,1
28 88元），伊得以此不完全給付損害賠償債權13,413,188元主
29 張抵銷云云。並提出手寫字據、「烏松區青雲段林氏土地整
30 合說明書」（下稱土地整合說明書）及援引鄭三調（附表二
31 編號43地主）之陳述（見原審卷(一)第126頁、卷(二)第121頁、
32 卷(三)第52至57頁，本院卷(二)第142頁背面），惟上訴人否認

01 向被上訴人承諾、保證系爭土地每坪平均單價23萬5千元，
02 被上訴人之仲介為黃清淵等語。惟查：

03 (1)觀諸字據固記載：「目前平均單價235,969元/坪 23.5萬 /
04 成交付款20%、20%、40%、20%等詞，下方記載有「買方代書
05 陳代書」「賣方代書鄭寶陞李代書」（見原審卷(一)第126
06 頁、卷(二)第121頁），並無列載上訴人，然證人鄭寶瀧證
07 述：字據上鄭寶陞名字不是伊簽名等語（見原審卷(三)第33
08 頁），即否認該字據之真正，此外，被上訴人復無提出其他
09 證據佐證，復自承本件伊之仲介為黃清淵等語（見原審卷(一)
10 第49、50頁），自難以該字據逕認上訴人曾承諾促成被上訴
11 人以每坪平均單價23萬5千元購入系爭土地。又據被上訴人
12 簽約時之代理人陳進興於原審證述：買賣雙方各有仲介，被
13 上訴人已支付仲介費250萬元予被上訴人仲介黃清淵等語
14 （見原審卷(三)第33頁），而被上訴人授權黃清淵洽談系爭土
15 地買賣事宜，陳進興是簽約時之代理人乙節，為被上訴人不
16 爭執（見本院卷(二)第48背面至第49頁、卷(三)第34頁），審酌
17 被上訴人不否認買賣契約之真正，且就契約已載明買賣價金
18 應給付之期數及分期應給付之金額，於簽約時均已知悉而與
19 原地主達成買賣合意等情以觀，自難逕認被上訴人對上訴人
20 有不完全給付損害賠償債權可言。

21 (2)被上訴人上開抗辯固舉土地整合說明書「補訴」第3項為
22 據。查，其記載略以：「尚有五位所有權人尚未簽約，除林
23 金尾、林玉猜（堅持每坪25萬元），取得貴公司同意以每坪
24 24.8萬元買賣，其餘皆以每坪23萬元(達成)買賣契約，對貴
25 公司承諾23.5萬元整買賣。比預定價位還低，就是希望補貼
26 釘子戶。」（見原審卷(三)第56至57頁），證人鄭博瀧雖不否
27 認該內容之真正，固經其到庭證述在卷（見原審卷(三)第40
28 頁）；然據證人陳進興於原審亦證述：兩造協議時在場，若
29 每坪單價未達23萬5千元，則法律效果為何，及發現每坪均
30 價會高出23萬5千元，並無約定要如何處理等語（見原審卷
31 (三)第33頁），依其證詞，兩造並無約定每坪單價未達23萬5
32 千元之法律效果為何，則自難以土地整合說明書內容，即逕

01 認上訴人曾承諾、保證促成被上訴人以每坪平均單價23萬5
02 千元購買系爭土地乙節。至於受告知人鄭三調（附表二編號
03 43地主）陳述：伊有在原審卷二第102頁銷售同意書上簽
04 名，原本當初是說一坪賣24萬元，之後上訴人說改23萬元，
05 伊還是以此價格出售土地等語（見本院卷(二)第142頁背
06 面），依其陳述僅能證明係以每坪23萬元價格出賣土地，自
07 難為不利於上訴人之認定。

08 (3)綜上事證，無從證明兩造間達成合意由上訴人媒介被上訴人
09 以每坪平均單價23萬5千元向原地主購入系爭土地，自難認
10 被上訴人對上訴人有何不完全給付損害賠償債權13,413,188
11 元。是被上訴人此部分抵銷抗辯，委無可採。

12 (四)上訴人請求自催告之翌日即104年10月17日起算之遲延利息
13 業據其提出律師函為證（見原審卷(一)第26至27頁），若上訴
14 人請求有理由，被上訴人對此時點起算遲延利息亦不爭執
15 （見本院卷(二)第211頁背面、(四)第390頁），應堪認定。

16 七、綜上所述，上訴人依兩造協議，請求被上訴人給付9,957,92
17 3元，及自104年10月17日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
19 由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗
20 訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴論旨指
21 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
22 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
23 分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經
24 核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
25 判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，
26 兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分
27 別酌定相當擔保金額准許之。

28 八、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
32 文。

01 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日

02 民事第六庭

03 審判長法 官 郭慧珊

04 法 官 黃悅璇

05 法 官 賴文姍

06 以上正本證明與原本無異。

07 被上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上
08 訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴
09 理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任
10 律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 16 日

13 書記官 馬蕙梅

14 附註：

15 民事訴訟法第466條之1：

16 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
17 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

18 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
19 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
20 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

21 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

01 附表一
02

編號	姓名	應給付金額（新臺幣）
1	林德旺	657,888元
2	林豐和	175,030元
3	鄭美英	162,720元
4	林春田	173,376元
5	林明全	54,556元
6	林澄元	161,856元
7	林澄貴	155,568元
8	林澄壽	147,792元
9	林豐和、黃林玉禎、林玉璿（即林豐富之繼承人）	175,030元

(續上頁)

01

10	林麗珍	173,972元
11	陳釘添	316,618元
12	黃柏維、黃勤文 (即黃明森之繼承人)	549,416元
13	鄭三調	183,816元
14	林金尾	547,978元
15	林玉猜	549,036元
加總		4,184,652元

02

附表二：

03

編號	A	B	C	D	E
48位 原地主	原訂 第三期款	被上訴人 暫 管支票金 額	增值稅 支票金額	已付地主 第三期款	原訂尾款
1. 林金 田	1,200,000	80,958	0	1,119,042	610,400
2. 林國 雄	6,300,000	486,174	118,961	5,694,865	3,633,600
3. 林德 旺	13,000,000	837,438	4,394,407	7,768,155	6,694,400
4. 林豐 和	3,500,000	251,864	160,105	3,088,031	1,751,500
5. 黃金	5,500,000	315,709	518,207	4,666,084	3,271,200

芬					0
6. 鄭美英	3,200,000	200,803	112	2,999,086	1,736,000
7. 林文忠	14,000,000	788,556	4,050,853	9,160,591	6,442,400
8. 林春田	3,400,000	225,965	0	3,174,035	2,068,800
9. 林明全	1,100,000	68,062	6,541	1,025,397	627,800
10. 林明祥	1,300,000	79,388	0	1,220,612	680,800
11. 林春華	1,500,000	99,869	0	1,400,131	749,600
12. 林金山	1,200,000	83,536	0	1,116,464	610,400
13. 林玉枝	1,200,000	83,536	0	1,116,464	610,400
14. 林文玉	1,200,000	83,536	0	1,116,464	610,400
15. 林文財	1,600,000	103,536	0	1,496,464	810,400
16. 林水旺	13,600,000	860,363	3,921,835	8,817,802	7,175,200
17. 林依萱	300,000	32,880	4,498	262,622	164,800
18. 林依樺	300,000	32,880	4,498	262,622	164,800
19. 林詠城	300,000	32,880	4,498	262,622	164,800
20. 林嘉鴻	800,000	62,687	13,782	723,531	476,800

21. 林佳 嬋	800,000	62,687	13,782	723,531	476,800
22. 林陳 玉珠	800,000	62,562	12,293	725,145	476,800
23. 林啟 川	4,000,000	278,758	188,841	3,532,401	2,060,200
24. 林啟 仁	4,000,000	278,758	188,553	3,532,689	2,060,200
25. 林楚 寒	4,000,000	278,758	188,776	3,532,466	2,060,200
26. 林啟 明 - 文萊	4,000,000	367,593	189,229	3,632,407	2,060,200
27. 林啟 清	4,000,000	278,758	188,802	3,532,440	2,060,200
28. 林華 貴	6,700,000	375,879	0	6,324,121	3,658,400
29. 林定 安	10,700,000	658,804	3,851,126	6,190,070	5,572,000
30. 林進 展	8,600,000	457,267	3,123,981	5,018,752	4,492,400
31. 林啟 明 - 山腳	3,500,000	242,002	0	3,068,769	1,922,400
32. 林黃 美雲	3,200,000	330,837	0	2,869,163	2,022,400
33. 林德 頭	6,300,000	486,010	2,060,322	3,753,668	3,261,900
34. 林澄 元	1,263,200	184,137	590,551	488,512	1,692,800
35. 林澄	2,500,000	153,531	588,120	1,758,349	1,309,600

文					0
36. 林澄貴	3,100,000	177,685	742,656	2,179,659	1,678,400
37. 林澄壽	2,272,800	136,781	707,456	1,428,563	3,016,800
38. 林豐富	3,500,000	251,864	160,105	3,088,031	1,751,500
39. 林麗珍	3,500,000	250,775	159,118	3,090,107	1,798,600
40. 陳釘添	6,500,000	433,361	0	6,066,639	3,330,900
41. 黃明治	10,700,000	607,456	3,329,646	6,762,898	5,400,800
42. 黃明森	12,000,000	620,856	3,331,041	8,048,103	5,170,800
43. 鄭三調	3,600,000	202,889	866,399	2,530,712	1,990,800
44. 鄭仙景	7,200,000	398,684	2,318,266	4,483,050	3,826,400
45. 林朝隆	3,000,000	209,600	1,091,203	1,699,197	1,672,800
46. 林朝正	3,000,000	209,574	1,091,202	1,699,224	1,672,800
47. 林金尾	10,000,000	635,536	4,113,830	5,250,634	5,398,900
48. 林玉猜	10,000,000	636,597	4,122,030	5,241,373	5,451,800
小計(被上訴人主張)	217,236,000	14,078,619	46,415,625	156,741,757	116,402,300
上訴人	191,236,0	同上	同上	同上	同上

(續上頁)

01

主張	00 (編號1至44金額總計，扣除45至48)				
備註：	45至48地主，費用在第二期款中扣除。上訴人提出之附表12將編號45至48金額列為0，故A欄總額為191,236,000元。被上訴人主張應將45至48地主之第二期款金額列入，故A欄總額為217,236,000元。				

02

附表三

03

編號	項目	上訴人主張 (48位原地主應付金額)	被上訴人抗辯 (48位原地主應付金額)	本院認定金額	備註 以下編號地主係指附表二
1	服務費	11,003,094元	爭執	(略)	48位原地主應付金額
2	代書費	1,534,500元 (不爭執被	1,534,500元 (被上訴人	1,534,500元	同上

		上訴人支出 此金額)	支出)		
3	印花費	126,224 元之 半數	248,418 元	124,209 (248,418 元 ÷ 2)	同上
4	規費	25,270 元	21,984 元	10,992 元 (即 21,984 元 ÷ 2)	同上
5	地價稅 (103 年)	不否認 2,564,770 元，否認全由 48 位 原地主負擔。	2,564,770 元	2,450,994 元 (計算式 2,564,770 元 - 被上訴人已付 113,776 元 = 2,450,994 元)	被上訴人已付 103 年地價稅 113,776 元，為上訴人不爭執
6	增值稅	對被上訴人 繳納及金額 均不爭執	46,415,625 元	46,415,625 元	48 位原地主應付金額
7	約定第三期款	191,236,000 元	217,236,000 元	217,236,000 元	上訴人主張此項目第三期款為如附表二。 被上訴人主張：編號 1 至 44 地主之第三期款及編號 45 至 48 地主之第二期款〈因服務費等約定

01

					在第二期 款扣款〉
8	實付第 三期款	156,741,757 元	156,741,757 元	156,741,757 元	兩造不爭 執就此項 目應列入 編號1至4 4地主之 第三期款 實付金額 及編號45 至48地主 之第二期 款實付金 額，不爭 執

02 計算式：217,236,000元(編號7「約定第三期款」)-156,741,757
03 元(編號8「實付第三期款」)-46,415,625元(編號6「增值稅」)-
04 1,534,500元(編號2「代書費」)-124,209元(編號3「印花費」)-
05 10,992元(編號4「規費」)-2,450,994元(編號5「地價稅」)=9,
06 957,923元。