

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第25號

上訴人 祐茂能源有限公司

法定代理人 陳榮德

訴訟代理人 方浩鍵律師

被上訴人 王向榮

王邦宇

王薇雅

共同

訴訟代理人 陳瑩紋律師

被上訴人 王振中

訴訟代理人 焦文城律師

施秉慧律師

洪肇垣律師

被上訴人 仲捷不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 葉秀燕

被上訴人 林秀玉

共同

訴訟代理人 林慧珍

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於民國112年11月10日臺灣橋頭地方法院110年度重訴字第107號第一審判決提起上訴，本院於113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊於民國109年間經由被上訴人仲捷不動產仲介經紀有限公司（下稱仲捷公司）之員工即林秀玉分別

01 仲介，而與王向榮、王邦宇、王薇雅（下稱王向榮等3人）
02 於同年9月27日簽立「土地買賣契約書」（下稱系爭A契
03 約），約定由伊以新臺幣（下同）1,000萬元購買王向榮等3
04 人各自所有坐落高雄市○○區○○段000○00000○00000地
05 號土地（下稱695等地號土地），伊已依約給付買賣價金3,0
06 03,000元；又與王振中於同日簽立「土地買賣契約書」（下
07 稱系爭B契約），約定由伊以387萬元購買王振中（與王向榮
08 等3人下合稱王向榮等4人）所有坐落高雄市○○區○○段00
09 000地號土地（下稱695-2地號土地，與695等地號土地下合
10 稱系爭土地），並已依約給付買賣價金1,371,161元。王向
11 榮等4人於系爭A、B契約中特別承諾將於109年12月31日前拆
12 除系爭土地上現出租予第三人使用之地上物後，再於110年2
13 月9日點交系爭土地予上訴人。伊已依約給付上開買賣價
14 金，亦完成上開約款中之「太陽能饋線容量許可」程序，然
15 王向榮等4人於將至履約期日前，竟多次向伊表示將有毀約
16 作為，嚴重影響伊就系爭土地進行太陽能光電設置之建置工
17 程，造成建置成本及售電損失，伊為此於110年2月4日函請
18 王向榮等4人依約履行。嗣王振中於同年月18日委託律師函
19 覆解除系爭B契約之旨，明確表明無履約意願。伊乃於110年
20 2月23日寄函催告王向榮等4人於函達5日內依約履行及逾期
21 未為履行即屆期解除等旨，王向榮等3人、王振中各於110年
22 2月24日、同年月26日收受上開函文，然迄無履約行為，是
23 系爭A契約已於110年3月1日解除，系爭B契約則於110年3月3
24 日解除，上訴人另再以起訴狀之送達為解除系爭A、B契約之
25 意思表示。則系爭A、B契約既已合法解除，王向榮等3人雖
26 已返還受領之價金3,003,000元，然仍應依系爭A契約約定，
27 再給付同額違約金予上訴人，王振中除應返還已受領價金1,
28 371,161元外，另應依系爭B契約之約定再給付1,371,161元
29 之違約金予伊。又林秀玉為不動產經紀人員，對於系爭土地
30 上有租地建屋及該承租人有優先承買權等情知之甚詳，卻均
31 未向伊詳實說明，致伊遭隱瞞此重要資訊而簽立系爭A、B契

01 約，並支出相關建置太陽能光電設備所需成本費用至少100
02 萬元，該等建置成本均因系爭A、B契約可歸責於王向榮等4
03 人之事由，經依法解除而無法回收，林秀玉執行仲介業務顯
04 有故意或過失，應與仲捷公司負連帶損害賠償之責等情。爰
05 依民法第259條第2款、第266條第2項、系爭A、B契約第13條
06 第1項約定及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，
07 並聲明：(一)王向榮等3人應連帶給付上訴人3,003,000元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息；(二)王振中應給付上訴人2,742,322元，及自起訴狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)林
11 秀玉及仲捷公司應連帶給付上訴人100萬元，及自起訴狀繕
12 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(四)願
13 供擔保請准宣告假執行。

14 二、被上訴人之答辯：

15 (一)王向榮等3人則以：依系爭A契約，上訴人無法於109年10月1
16 7日取得餽線核可，兩造之契約解除條件成就，該契約已於1
17 09年10月18日無條件合意解除。又訴外人即系爭土地承租人
18 聚得富管線材料有限公司（下稱聚得富公司）對於系爭土地
19 有優先承買權存在，此為兩造及代書所知悉，且該公司已提
20 出優先承買權之通知，王向榮等3人須遵從優先承買權規
21 定，其等未即時過戶給上訴人，無可歸責事由存在。另縱認
22 其等有違約，惟上開契約約定之違約金為「損害賠償額預定
23 性違約金」，上訴人迄未舉證受有何損害，且應酌減違約
24 金。又王向榮僅代理王邦宇、王薇雅為出賣人，3人土地各
25 別，不容上訴人將3人視為連帶責任之人等語置辯。

26 (二)王振中則以：與上訴人於109年9月27日訂立系爭B契約後，
27 截至109年10月16日尚未能確認其太陽能饋線容量已經許可
28 核准，則依系爭B契約約定，系爭B契約已於109年10月16日
29 無條件解除，伊並於110年2月18日以存證信函通知上訴人系
30 爭B契約已解除，於同年月19日發函補充主張係因聚得富公
31 司行使優先承買權，故無法履行。又聚得富公司於109年12

01 月29日以承租人之身分向伊表示優先購買伊所有之695-2地
02 號土地，伊乃將該土地出售予聚得富公司，並已移轉該地之
03 所有權，並無違約及可歸責事由等語置辯。

04 (三)仲捷公司及林秀玉則以：王向榮等4人欲出售系爭土地前，
05 曾多次向聚得富公司詢問是否購買，當時聚得富公司均表示
06 不願購買，買賣雙方始簽立系爭A、B契約；詎聚得富公司於
07 買賣雙方立約後，以存證信函向王向榮等4人表示行使優先
08 承買權。又仲捷公司及林秀玉於不動產現況說明書上明確記
09 載系爭土地上有租賃關係存在，已盡仲介據實告知義務。至
10 於聚得富公司是否行使優先承買權，乃買賣雙方應自行注意
11 及排除事項，仲捷公司及林秀玉事實上也無從左右聚得富公
12 司是否行使權利等語置辯。

13 三、原審判決王振中應給付上訴人137萬1,161元，及自110年6月
14 12日起至清償日止之法定遲延利息，並駁回上訴人其餘之訴
15 及假執行之聲請，並附條件准、免為假執行之宣告。上訴人
16 就其敗訴部分不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於
17 上訴人部分廢棄。(二)第一項廢棄部分，王向榮等3人應連帶
18 給付上訴人300萬3,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)第一項廢棄部分，王振
20 中應再給付上訴人137萬1,161元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)第一項廢棄部
22 分，林秀玉、仲捷公司應連帶給付上訴人100萬元，及自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)
24 願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴
25 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
26 (王振中就其敗訴部分，未聲明不服而告確定)。

27 四、兩造不爭執事項如下：

28 (一)上訴人於109年9月27日以1,000萬元向王向榮等3人購買其
29 等所有坐落695等地號土地，雙方並簽署系爭A契約，上訴人
30 並已給付300萬3,000元予王向榮等3人。

31 (二)上訴人於109年9月27日以387萬元向王振中購買其所有坐

01 落695-2 地號土地，雙方並簽署系爭B契約，上訴人並已給
02 付137 萬1,161 元予王振中。迄於原審判決前上訴人尚未取
03 回137 萬1,161 元之買賣價金，而王振中同意上訴人取回上
04 開買賣價金（嗣本院審理中，上訴人已取回上開價金，此有
05 上訴人與王振中書立之協議書可稽，並為上訴人所不爭執，
06 見本院卷第191、193、206頁）。

07 (三)聚得富公司委託黃奉彬律師於110 年1 月6 日發函通知王向
08 榮等4 人及上訴人，對系爭土地行使優先承買權。

09 (四)王振中因聚得富公司行使優先承買權，而已將695-2 地號土
10 地出售予該公司，並已辦妥所有權移轉登記。

11 (五)王向榮等3 人因聚得富公司行使優先承買權，而已將695 等
12 地號土地出售予聚得富公司，兩造並已於111 年3 月18日簽
13 署調解筆錄，調解內容為王向榮等3 人分別以333 萬3,333
14 元，共計1149 萬9,999 元出售695 等地號土地予聚得富公
15 司。

16 五、兩造爭執事項為：(一)上訴人依系爭A契約第13條第1 項約
17 定，請求王向榮等3人應連帶給付3,003,000 元本息，有無
18 理由？(二)上訴人依系爭B契約第13條第1 項約定，請求王振
19 中除原審命返還買賣價金外，再給付1,371,161 元本息，有
20 無理由？(三)上訴人依不動產經紀業管理條例第23條第1 項、
21 第26條第2項，請求林秀玉及仲捷公司連帶賠償100 萬元，
22 有無理由？茲析述如下：

23 (一)上訴人依系爭A、B契約第13條第1 項約定，向王向榮等3
24 人、王振中請求連帶給付違約金3,003,000 元本息、給付違
25 約金1,371,161 元本息部分：

26 1.按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能
27 者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比
28 例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付
29 者，得依關於不當得利之規定，請求返還。民法第266條定
30 有明文。次按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依
31 同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同

01 樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先
02 購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視
03 為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契
04 約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條定有
05 明文。另民法第426條之2亦規定「租用基地建築房屋，出租
06 人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人
07 出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項
08 情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先
09 承買權人於通知達到後10日內未以書面表示承買者，視為放
10 棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登
11 記者，不得對抗優先承買權人。」而上開法條規定之優先購
12 買權具有相對物權之效力（最高法院68年台上字第3141號判
13 決意旨參照）。又優先購買權人於該不動產出賣於第三人
14 時，即有權向不動產所有權人以意思表示，使其負移轉其不
15 動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價
16 之義務，故亦為形成權之一種，即優先承買權人一經表示以
17 同一條件優先購買，則該土地或建物之買賣契約即當然於出
18 賣之出租人與優先購買之承租人間成立，無須出租人之承
19 諾。又該優先承購權人一經表示以同一條件優先承購，則該
20 土地之買賣契約即當然於出賣之出租人與優先承購之承租人
21 間成立，且為實現應由優先承購之承租人優先購買之立法目
22 的，是於該承租人行使優先承購權之後，原承買人自不得請
23 求出賣之出租人所有權移轉登記。未按雙務契約因不可歸責
24 於雙方當事人之事由，致不能履行者，依民法第225條第1
25 項、第266條第1項規定，雙方均免其給付之義務，契約關係
26 當然從此消滅，無待乎契約當事人另為解除權之行使。當事
27 人已為之給付，依民法第266條第2項規定，得依關於不當得
28 利之規定，請求返還（最高法院85年度台上字第1009號及10
29 2年度台上字第1868號判決意旨參照）。

30 2.本件上訴人於109年9月27日分別以1,000萬元、387萬元向王
31 向榮等3人、王振中購買其等所有695等地號、695-2地號土

01 地，雙方並分別簽署系爭A、B契約，原約定點交日為110年2
02 月10日、同年9月9日，上訴人已各給付價金300萬3,000元、1
03 37萬1,161元予王向榮等3人、王振中等情，為兩造所不爭
04 執，並有系爭土地買賣契約書、土地登記謄本及匯款回條聯
05 等件可參（見原審審重訴卷第25-31頁、第43-60頁、第61-6
06 5頁、第181-195頁；原審卷二第81-84頁），此部分事實，
07 堪以認定。

08 3.上訴人主張王向榮等4人簽約後，迄未依約履行，乃於000年
09 0月間解除雙方間之系爭A、B契約，並再以起訴狀送達解除
10 系爭A、B契約，請求王向榮等4人除返還價金外，並應依上
11 開契約第13條約定，給付與已付價金之同額違約金云云。然
12 為王向榮等4人所否認，並以：因聚得富公司就系爭土地行
13 使優先承買權，故無可歸責事由存在，且因已退還上訴人已
14 付價金，上訴人不得再請求違約金等前詞置辯。經查：

15 (1)上訴人與王向榮等4人簽立之系爭A、B契約第18條約定：雙
16 方同意於簽約後20日內（指109年10月17日前），或109年10
17 月16日前，確認太陽能饋線容量許可需核准，「待」核准後
18 由賣方同意承租方終止租約，並將地上物拆除及甲山農會的
19 梅子工廠越界建築的部分拆除，須在109年12月31日前完成
20 通知及拆除，如申請饋線無核准時，雙方同意無條件解除契
21 約並無息退還買方已支付之價款，解約之費用由賣方負擔等
22 語，此有系爭A、B契約可稽（見原審審重訴卷第30、60
23 頁），並為兩造所不爭執，而因上訴人未能於109年10月17
24 日前核准太陽能饋線容量許可，上訴人自稱係於109年12月2
25 3日始獲得高雄市政府函准就太陽能饋線容量許可申請案予
26 以備案（見原審審重訴卷第15、17頁），則依上開契約約
27 定，雙方原已同意無條件解除契約，即難認王向榮等4人負
28 有依第18條原約定日期履約之義務。惟據處理系爭土地買賣
29 並草擬系爭A、B契約之代書朱家昀於原審證稱：第18條特約
30 是依買賣雙方之意所寫，買方要求給20天去申請饋線，若20
31 日沒過，就解除買賣契約。高雄申請饋線時間有耽擱，超過

01 約定時間，賣方4人都說要解除契約，但上訴人稱已花十幾
02 萬元要繼續，我就跟王向榮等4人說饋線快好了，希望再等
03 上訴人，後來賣方也同意繼續等，之後我們就請上訴人匯
04 錢。在饋線申請完成後，發存證信函通知承租方（指聚得富
05 公司）終止租約，承租方才於109年12月或000年0月間說要
06 優購，上訴人有看過王向榮等4人與聚得富公司之租約，租
07 約第2條第2項提到出租人有意讓售或出租土地時，承租人有
08 優先承購或承租之權利等語（見原審卷一第323-328頁）。
09 上訴人及王向榮等4人對朱家昀此部分證述亦無異議。是依
10 朱家昀之證述，堪認上訴人與王向榮等4人就系爭A、B契約
11 第18條雖約定上訴人若未能於109年10月17日前或109年10月
12 16日前，核准太陽能饋線容量許可時，同意合意解約，惟在
13 上訴人無法依約定獲准許可時，業經代書協調，王向榮等4
14 人同意繼續等饋線申請許可，並未立即表明解約，又審酌買
15 賣雙方當時顯均未能確定上訴人申請之饋線容量何時能完
16 成，且未見雙方再協議王向榮等4人應待何時日完成時，通
17 知聚得富公司終止契約及何時拆除地上物，故買賣雙方當時
18 顯已無從再依原第18條約定之原日期及法律效果，予以合意
19 解除契約或依原定期日履約甚明。則上訴人執王向榮等4人
20 未依上開第18條原約定之日期終止租約及拆除地上物，再為
21 點交系爭土地，主張王向榮等4人違約，得依上開約定及系
22 爭A、B契約第13條約定解除契約云云，已難認有據。

23 (2)其次，王向榮等4人將系爭土地出租予聚得富公司，租賃期
24 間係自108年12月15日起至109年12月14日止，有系爭土地出
25 租契約書在卷可參【見原審審重訴卷第165-168頁；臺灣高
26 雄地方法院110年度審重訴字第129號卷（下稱另案審重訴
27 卷）第27-38頁】。又系爭土地上現況為聚得富公司搭建
28 鐵皮使用，有現場照片可稽（見原審卷一第263-269頁），
29 並參以代書朱家昀證述：上訴人看過王向榮等4人與聚得富
30 公司之租約，該租約第2條第2項提到出租人（指王向榮等4
31 人）有意讓售或出租土地時，承租人（指聚得富公司）有優

01 先承購或承租之權利，但該權利於合約到期日起30日後即自
02 動消失等語（見原審卷一第327、328頁），故依上開書證及
03 朱家昀證述，足見上訴人知悉聚得富公司向王向榮等4人租
04 用系爭土地並建築房屋，且依該租約得於109年12月14日合
05 約到期日起算30日，聚得富公司仍有優先承購或承租之權。
06 再者，聚得富公司於109年12月29日委請黃奉彬律師寄發律
07 師函予王向榮等4人，內容略以：聚得富公司向王向榮等4人
08 承租土地興建廠房使用，經王向榮等4人告知已將土地出售
09 予第三人，要求聚得富公司於110年1月31日遷移，然聚得富
10 公司對系爭土地有優先承買權，王向榮等4人未以書面通知
11 聚得富公司行使優先承買權，請王向榮等4人發函告知相關
12 買賣條件，以便行使優先承買權等語（見原審重訴卷第16
13 9-170頁），復於110年1月6日委請黃奉彬律師寄發律師函予
14 上訴人及王向榮等4人，內容略以：聚得富公司以本書狀之
15 送達作為就系爭土地行使優先承買權意思表示之通知等語
16 （見原審卷一第211-213頁），兩造亦不爭執聚得富公司已
17 以此函表明行使優先購買權之意（見不爭執事項(三)），嗣後
18 王向榮等4人因聚得富公司就系爭土地行使優先承買權，王
19 振中乃於110年2月25日與聚得富公司就695-2地號土地簽署
20 不動產買賣契約書，於110年3月12日辦畢上開土地之所有權
21 移轉登記，王向榮等3人則於111年3月18日與聚得富公司於
22 另案簽署調解筆錄（並詳下述），將695等地號土地出售予
23 聚得富公司等情，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約
24 書、土地登記謄本及調解筆錄等件可佐（見原審卷一第169-
25 170頁、第219-222頁、第227頁），是王向榮等4人陳稱係因
26 聚得富公司行使優先承買權，致無法履行系爭A、B契約，此
27 給付不能非可歸責於王向榮等4人等語，即屬有據。

28 (3)上訴人雖主張聚得富公司於109年12月14日已委請律師以律
29 師函表明無行使優先承買權之意云云。然查，觀諸上訴人所
30 稱之上開律師函，其內僅有聚得富公司向王向榮等4人表明
31 據悉王向榮等4人將系爭土地出售新地主，請王向榮等4人轉

01 知新地主有意繼續承租，或給予9個月搬遷期限等語（見原
02 審審重卷第157、159頁），並未表明無意行使優先購買權或
03 拋棄優先購買權之情，故上訴人此部分主張，已難採信。又
04 按土地出賣人必須將其與第三人訂立之買賣契約條件通知優
05 先購買權人，以便其考慮是否依同樣條件優先購買，不得僅
06 以買賣土地之事實通知，即謂已盡通知之義務（最高法院89
07 年台上字第1404號裁判參照）。而聚得富公司於109年12月1
08 4日律師函僅請求王向榮等4人向新地主轉達繼續承租土地之
09 意願，並無拋棄優先承買權之意（見原審審重訴卷第157-15
10 9頁），並已於109年12月29日表明欲行使優先購買權，嗣於
11 110年1月6日委請律師明確表示就系爭土地行使優先承買
12 權，已如前述。又在聚得富公司寄送上開律師函之前，王向
13 榮等4人均自承僅以信函通知聚得富公司不續租及應於租約
14 到期後15日內拆除地上之建物及清除所有廢棄物等情（見原
15 審卷第185頁；另案審重訴卷第47頁），而未提及買賣系爭
16 土地之條件（見本院卷第141、205頁），依上開見解，自難
17 認定聚得富公司已受合法之通知，並逾期行使優先承買權。
18 故上訴人主張聚得富公司已知悉上訴人購買系爭土地，且未
19 表明行使優先購買權，嗣至110年1月6日始行使優先購買
20 權，已逾10日之期間云云，尚無足採。

21 (4)上訴人又主張王向榮等4人並未依據法定方式，先以書面確
22 認承租人是否行使優先承買權，即逕自向上訴人表示承租人
23 無行使優先承買權之意，顯屬民法第426條之2法定義務之違
24 反，係屬有可歸責之事由致債務不履行云云。然查，上訴人
25 與王向榮等4人簽署系爭A、B契約前，尚無買賣條件可供王
26 向榮等4人以書面先行通知聚得富公司確認是否行使優先承
27 買權；嗣於上訴人與王向榮等4人簽約時，上訴人已明知王
28 向榮等4人與聚得富公司之租約約定，在109年12月14日租期
29 屆滿時起算30日，聚得富公司仍均得行使優先購買權或優先
30 承租權，又由系爭A、B契約觀之，上訴人並未要求與王向榮
31 等4人應負責使聚得富公司拋棄此部分權利，及王向榮等4人

01 若未履行，應負擔何種契約責任之效果，則聚得富公司是否
02 行使優先承買權，仍繫諸於聚得富公司決定，且本非王向榮
03 等4人所得自行決定。是上訴人前開主張係因可歸責於王向
04 榮等4人之事由，未先以書面確認承租人是否行使優先承買
05 權，致使本件債務不履行云云，洵無可採。

06 (5)上訴人雖有於110年2月23日寄函催告王向榮等4人於函達5日
07 內依約履行及逾期未為履行即屆期解除等旨，並提出律師函
08 為證（見原審審重訴卷第81-88頁），惟承前所述，買賣雙
09 方在上訴人原應完成之第18條特約期限逾期後，並未重新約
10 定雙方履行時日，上訴人本無從再依原約定期限，逕行要求
11 王向榮等4人應依該條之特定日期履約終止租約及拆除地上
12 物。又上訴人係於110年2月23日委請律師對王向榮等4人發
13 律師函略以：王向榮等4人逾約定點交期限未履行上開義
14 務，請於律師函送達後之5日內儘速依約履行拆除出租土地
15 地上物及點交土地等義務，若逾期未為履行，將依買賣契約
16 第13條第1項約款於屆期時解除買賣契約，不另通知等語，
17 惟此律師函旨，依前述說明，已難認係合法催告並屬有據，
18 且已為解約之意。又參以聚得富公司在上訴人上開律師函發
19 函前，業已向上訴人及王向榮等4人表示願以同一條件行使
20 優先購買權，王振中並已委託謝明佐律師寄發110年2月18日
21 存證信函及自行寄發同年月19日存證信函，表明兩造已構成
22 合意解約，並再為解約之意，又聚得富公司已行使優先購買
23 權，故不可歸責於王振中，願退還買賣價金予上訴人等情
24 （見原審卷第75-77頁），依此足見，上訴人當時已明知聚
25 得富公司已依法表明願以同一條件行使優先購買權，且與出
26 租人王振中達成合意，依前開規定及說明，一經聚得富公司
27 行使，王向榮等4人即應與聚得富公司就系爭土地成立買賣
28 契約，上訴人已不得請求王向榮等4人履行原買賣契約即系
29 爭A、B契約，且此屬不可歸責於王向榮等4人之事由致給付
30 不能，王振中又已向上訴人解除契約，上訴人自無從再依系
31 爭A、B契約之原約定，催告王向榮等4人履行並為終止租

01 約、點交系爭土地至明。故上訴人事後委請律師於110年2月
02 23日發律師函催告王向榮等4人履約，再依系爭A、B契約第1
03 3條第1項約定，主張解除契約之意思表示（並含嗣以起訴狀
04 繕本送達為解約之意），均難認適法。

05 (6)上訴人雖又主張王向榮等3人非以同一售價出售系爭土地予
06 承租人，依111年3月18日簽署之調解筆錄，王向榮等3人分
07 別以3,833,333元，共計11,499,999元出售695等地號土地予
08 聚得富公司，與上訴人之價金差額近150萬元，足見非以同
09 一條件購買土地，其行使之優先承買權無效，王向榮等3人
10 並有一地二賣，係有可歸責之事由而違約，應支付系爭A、B
11 契約約定之違約金云云。並以系爭A契約及該調解筆錄為據
12 （見原審審訴卷第26頁、原審卷一第169、170頁）。然查，
13 聚得富公司向王向榮等4人及上訴人表明欲行使優先購買權
14 後，王振中已與聚得富公司以同一價格成立買賣契約，此為
15 上訴人所不爭。又王向榮等3人雖未立即表明與聚得富公司
16 成立買賣契約，聚得富公司乃委由律師發函催請王向榮等3
17 人簽約，嗣並另行訴請確認優先購買權存在。再據王向榮等
18 3人陳稱：聚得富公司當時閱覽本案卷宗，始知上訴人與王
19 向榮等3人之買賣條件為1千萬元，並已於另訴之起訴狀載明
20 以同一價格即1000萬元向王向榮等3人購買695等地號土地，
21 並行使優先購買權（見本院卷第141頁），已提出另案起訴
22 狀為佐（見本院卷第143-147頁），故無可歸責之事由存在
23 等語，核王向榮等3人所辯，與上開卷證資料相符，洵屬有
24 據。則上訴人主張聚得富公司非以同一價格行使優先購買權
25 云云，難認可採。至於聚得富公司表明行使優先購買權，並
26 另案起訴後，經法院送請調解，而王向榮等3人稱聚得富公
27 司當時考量已承租多年，願意給付如調解金額予其等作為補
28 償，係聚得富公司在調解時互為退讓之結果，本質上仍係同
29 一條件等語（見本院卷第97、131頁），核與常情無悖，且
30 聚得富公司既已表明願以同一價格向王向榮等3人行使優先
31 購買權，自難以此調解筆錄互為退讓之結果，認定聚得富公

01 司未合法行使優先購買權，而為有利於上訴人之認定。

02 (7)上訴人又主張：王向榮於簽約時向代書朱家昀表示聚得富公
03 司確認不行使優購權，代書亦從仲介轉知有與承租方確認不
04 行使優購權，王向榮等4人確信其等可排除而自願承擔聚得
05 富公司行使優先承買權之風險，及依系爭A、B合約第11條第
06 1項約定：乙方即王向榮等4人保證本買賣土地產權清楚，絕
07 無他人主張優先購買權等情事，否則王向榮等4人應自負全
08 部法律責任；又於第18條特約條款約定：待核准後由賣方同
09 意向承租方終止合約並將地上物拆除等語(見原審審重訴卷
10 第28、30頁)，足見王向榮等4人已保證無優先承購之條款，
11 承諾拆除土地上建物，上訴人乃規劃申請太陽能饋線容量許
12 可核准等事，則事後發生無法拆除，係屬因可歸責於王向榮
13 等4人事由而生債務不履行，應依民法第226條對系爭契約之
14 給付不能負連帶賠償責任云云。惟查，代書朱家昀雖曾證
15 述：經王向榮、仲介轉述有跟承租方確認不行使優購權等語
16 (見原審卷一第326頁)，惟其係聽聞而來，並未向聚得富公
17 司確認此情，自難以朱家昀此部分證述，為上訴人有利之認
18 定。又據仲捷公司人員稱：上訴人法定代理人陳榮德及其大
19 嫂與仲介一同前往現場，由聚得富公司人員幫忙開門，當時
20 王向榮等4人並不在場，聚得富公司在現場未表示不行使優
21 先購買權等語(見本院卷第133頁)；及依聚得富公司之法
22 定代理人劉沂穎：當時只知道土地所有權人表示有人要來看
23 地，我開門後就離開，上訴人看完就離開，沒有跟我接洽等
24 語(見本院卷第206-209頁)，暨王向榮陳稱：我沒有向上
25 訴人表示過會排除承租人之承租權或聚得富公司有表示不行
26 使優先購買權等語(見本院卷第209-211頁)，上訴人亦無
27 法舉證聚得富公司確有表示拋棄優先購買權，自不得因王向
28 榮未明確探知聚得富公司是否行使優先購買權之真意，或聚
29 得富公司曾表示期能與新屋主續租或當時未明確表示要購買
30 之意，逕認王向榮等3人或仲介有可歸責事由，而為上訴人
31 有利之認定。況由上訴人簽約時已審閱過聚得富公司之租

01 約，但上訴人並未要求王向榮等4人應負責使聚得富公司拋
02 棄此部分權利，及若未履行，應負擔何種契約責任之效果，
03 自不得以系爭A、B合約第11條第1項及第18條約定，而為王
04 向榮等4人不利之認定。

05 (8)綜上，系爭A、B契約簽立後，因聚得富公司依土地法第104
06 條、民法第426條之2等規定，就系爭土地行使優先承買權，
07 並已於110年1月6日通知上訴人及王向榮等4人知悉，此優先
08 承買權之行使為形成權，一經聚得富公司行使，即與出租人
09 就系爭土地即成立買賣契約，原承買人即上訴人即不得請求
10 王向榮等4人再依系爭A、B契約履行終止租約、拆除地上
11 物、點交及所有權移轉登記，上開契約已成為不可歸責於王
12 向榮等4人之事由，致給付不能之狀態，此並為上訴人所知
13 悉，則王向榮等4人縱有收受上訴人催告，亦無法再依系爭
14 A、B契約履行原契約之義務至明。又依系爭A、B契約第13條
15 第4款約定，若因不可抗力致本買賣契約不能履行時，則乙
16 方即王向榮等4人應無息返還甲方已支付之價款，雙方互不
17 賠償、補貼。而王向榮等4人業已將上訴人已支付之價款返
18 還，依上開約定，雙方互不賠償、補貼。是上訴人猶主張其
19 催告王向榮等4人依系爭A、B契約履行，其等迄未履行，故
20 得解除系爭A、B契約，依第13條約定請求違約金各3,003,00
21 0元本息、1,371,161元本息云云，要無足採。

22 (二)上訴人請求仲捷公司及林秀玉連帶賠償100萬元本息部分：

23 1.按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
24 損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲
25 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
26 業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第
27 26條第1、2項定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致為
28 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定
29 行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人
30 並得請求賠償，民法第227條亦定有明文。

31 2.上訴人固主張其與林秀玉有委託契約關係存在，因可歸責於

01 仲捷公司之經紀人林秀玉之事由，致生損害云云，並以服務
02 費確認單為證（見原審卷一第105-107頁）。然依該兩紙服
03 務費確認單顯示賣方王向榮等4人之負責經紀人為林秀玉，
04 而買方服務費確認單所記載之買方為訴外人陳榮德，負責經
05 紀人則為訴外人林慧珍，並非林秀玉，有服務費確認單可參
06 （見原審卷一第105-107頁），是依上開資料顯示，上訴人
07 與林秀玉間並無委託契約關係存在，上訴人亦未能提出與林
08 秀玉間有委託契約關係存在之證據，其主張已難認有據。其
09 次，上訴人雖經仲捷公司之人員仲介而簽立系爭A、B契約，
10 惟於簽約前，業經仲介人員帶看聚得富公司承租之系爭土
11 地，並於簽約時審閱過王向榮等4人與聚得富公司間簽立之
12 租約，知悉聚得富公司租地建屋使用（見原審卷一第137
13 頁），及有權行使優先購買權之權（見原審重訴卷第166
14 頁、原審卷一第79頁），是聚得富公司縱曾向仲介或土地所
15 有權人表示欲續租之意，惟既未曾向兩造表明拋棄優先購買
16 權，均如前述。是本件因聚得富公司行使優先承買權，致系
17 爭A、B契約無法履行，且仲介業者縱使再三向聚得富公司確
18 認，因無法限制聚得富公司究於何時行使優先承買權，上訴
19 人復未能提出林秀玉與仲捷公司有何可歸責之事由，致不能
20 履行委託契約或為不完全給付之證據，則上訴人主張仲捷公
21 司、林秀玉未盡調查之能事或未盡注意義務，致不能履行委
22 託契約，有不完全給付云云，難認可採，且未能提出因仲捷
23 公司等人之何行為致受損之證據，則其主張得依不動產經紀
24 業管理條例第26條第1、2項規定及民法第227條規定（見本
25 院卷第119頁），請求仲捷公司及林秀玉連帶賠償其損失100
26 萬元云云，自屬無據。

27 六、綜上所述，上訴人除原判決所命王振中給付價金外，又依系
28 爭A、B契約第13條第1項約定，訴請王向榮等3人應連帶給付
29 上訴人違約金300萬3,000元，及王振中應再給付上訴人違
30 約金137萬1,161元，暨均自起訴狀繕本送達翌日起至清償
31 日止，按年息5%計算之利息；另依不動產經紀業管理條例第

01 26條第1、2項及民法第227條規定，請求林秀玉、仲捷公司
02 應連帶給付上訴人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原
04 審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法尚無不合，
05 上訴意旨指摘原審此部分判決不當，求予廢棄改判，為無理
06 由，應駁回其上訴。至兩造其餘攻防暨訴訟資料，或上訴人
07 請求傳喚訴外人杜貴惠到庭證明聚得富公司係何時知悉系爭
08 土地買賣情事，經審酌後，認均不影響判決結果，爰不逐一
09 論述，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

12 民事第四庭

13 審判長法 官 洪能超

14 法 官 李珮妤

15 法 官 楊淑珍

16 以上正本證明與原本無異。

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

22 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

23 書記官 葉姿敏

24 附註：

25 民事訴訟法第466條之1：

26 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
27 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

28 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
29 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
30 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

31 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

