

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第181號

原告 彭建坪

訴訟代理人 劉威宏律師

被告 羅時俊

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

周銘皇律師

被告 欣陞泰不動產有限公司(原名：欣慧泰不動產有限公司)

法定代理人 張名陞

受告知

訴訟人 僑馥建築經理股份有限公司

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告羅時俊應給付原告新臺幣壹佰伍拾參萬捌仟元，及自民國一一二年七月七日起至清償日為止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告羅時俊負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：...二、請求之基礎事實同一者；三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，本件原告起訴時，以被告羅時俊履行買賣契約存有給付遲延情事，經原

告解除該買賣契約後，被告羅時俊應依民法第259條規定及買賣契約約定，返還價金及賠償懲罰性違約金為由，訴請被告羅時俊應給付新臺幣(下同)4,940,000元；嗣於起訴狀繕本送達後，原告以上開價金之部分款項仍存於履約保證專戶而未經被告羅時俊提領為由，除減縮前揭請求返還金額為3,458,000元外，同時增列訴之聲明第2項被告羅時俊應同意原告向訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）領取履約保證帳戶內之價金餘款1,482,000元，並另以上開買賣契約係經欣陞泰不動產有限公司(下稱欣陞泰公司)居間仲介後成立，買賣契約既經原告解除，則欣陞泰公司應返還仲介報酬為由，追加欣陞泰公司為被告，並增列訴之聲明第三項請求欣陞泰公司應給付490,000元(見院卷第147至151頁)。本院審酌上開關於訴之聲明第1項之變更，性質上核屬減縮應受判決事項聲明，另關於追加訴之聲明第2項、第3項部分，係基於主張兩造間因同筆土地買賣所衍生相關糾紛，應認係基於同一基礎事實，自均應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、原告與被告羅時俊經由被告欣陞泰公司居間仲介，而於民國111年10月25日簽立土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，約定由原告向被告購買苗栗縣○○市○○段0000○0000地號土地(下稱系爭土地)，總價為24,700,000元，並共同委由僑馥公司為履約保證。嗣原告已依約支付第一期款價金2,470,000元(含於111年10月25日支付簽約金100,000元、於同月28日支付第一期款差額2,370,000元)至僑馥公司向訴外人中國信託商業銀行營業部所申設之履約專戶(戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000-0，下稱系爭履約專戶)，嗣經被告羅時俊提領其中988,000元完畢。

(二)、原告購買系爭土地之目的係為建築建物使用，被告羅時俊依系爭買賣契約第12條第2項負有配合申請建築指示線之義

01 務。然被告羅時俊於履約過程中雖業已向主管機關提出建築
02 指示線之申請，並經苗栗縣政府112年1月4日府商都字第111
03 0250809號函文核准指定建築線完成，惟該申請案係併同鄰
04 地即同段1576、1649地號土地（下稱系爭鄰地）提出申請，
05 並非僅以系爭土地為申請，致原告無從單獨在系爭土地上興
06 建房屋，顯已違背系爭買賣契約；又縱認上開併同鄰地申請
07 建築指示線係符合契約約定，然因系爭土地上並無建築線可
08 供單獨興建建物，依系爭買賣契約第6條第5項約定，被告羅
09 時俊仍須出具鄰地所有權人出具之土地使用同意書予原告，
10 始符合系爭買賣契約第3條、第7條第5項所約定應完成建築
11 指示線義務。惟經原告先後於112年3月20日、4月15日分別
12 寄發存證信函，通知限期以系爭土地單獨申請建築指示線或
13 提出鄰地所有權人出具之土地使用同意書後，被告羅時俊均
14 未辦理，應認業已構成民法第229條給付遲延情事。故原告
15 自得依民法第254條規定、系爭買賣契約第12條第2項約定，
16 以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之通知，並依
17 民法第259條規定，請求被告羅時俊返還已受領之買賣價金9
18 88,000元，及依系爭買賣契約第8條第3項約定，請求被告羅
19 時俊賠償與原告已給付之價金同額之懲罰性違約金2,470,00
20 0元，並同意原告領取尚未經被告羅時俊領取、而仍存放於
21 系爭履約專戶帳戶內之價金餘款1,482,000元

22 (三)、另因系爭買賣契約業經原告解除，且該等解除事由係買賣成
23 立時已經存在之事實，並非買賣成立後才發生之原因，而
24 解除契約係指契約自始無效，則系爭買賣契約既自始未成
25 立，依民法第568條規定，被告欣陞泰公司當不得請求居間
26 報酬。故原告自得依民法第179條規定，請求被告欣陞泰公
27 司返還業已領取之居間報酬490,000元。

28 (四)、並聲明：

- 29 1.被告羅時俊應給付原告3,458,000元及自起訴狀繕本送達翌
30 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 31 2.被告羅時俊應同意原告向僑馥公司，領取系爭履約專戶帳戶

內1,482,000元，並應給付原告自民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

3.被告欣陞泰公司應給付原告490,000元及自民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：

(一)、被告羅時俊部分：

1.被告羅時俊業已依約合併鄰地提出建築指示線之申請，並經苗栗縣政府於112年1月4日核准指定完成，而系爭買賣契約第12條未約定僅得就系爭土地單獨申請建築指示線。另被告羅時俊雖負有提出鄰地使用同意書之義務，然應俟原告實際向主管機關提出建築執照之申請後，被告羅時俊始負有提出同意書之必要，而本件因原告尚未提出建築執照之申請，故被告羅時俊自無需配合提出鄰地所有權人之土地使用同意書。

2.又因原告遲未依系爭買賣契約第3條第2項約定於建築線指定完成後7日內，備齊一切過戶所需證件資料、完成用印手續交付地政士收執以配合辦理過戶，經被告於112年3月16日寄發存證信函催告限期配合辦理後，原告仍以被告羅時俊未提供鄰地所有權人之土地使用同意書為由，於112年3月20日函覆拒絕配合辦理過戶，被告羅時俊遂以原告未依上開約定配合辦理過戶構成違約為由，依系爭買賣契約第8條第1項、第2項約定，於112年3月28日對原告為解除系爭買賣契約之通知，並沒收原告已付價金作為懲罰性違約金。故系爭買賣契約既經被告羅時俊合法解除，原告上開主張自屬無據。

3.並聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)、被告欣陞泰公司部分：

1.被告欣陞泰公司並不清楚原告購入系爭土地之用途為何，至其餘答辯內容均引用被告羅時俊上開所述。

2.並聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造不爭執事項

02 (一)、原告與被告羅時俊經由被告欣陞泰公司居間仲介，於111年1
03 0月25日簽立系爭買賣契約，約定由原告向被告羅時俊購買
04 系爭土地，總價為24,700,000元，並共同委由僑馥公司為履
05 約保證。

06 (二)、原告已依約於111年10月25日支付簽約金100,000元以及同月
07 28日支付第一期款差額2,370,000元，共計已支付第一期款
08 價金2,470,000元。

09 (三)、被告羅時俊於111年12月26日由苗栗縣苗栗地政事務所辦理
10 土地鑑界完畢(如院卷第123頁被證一土地複丈成果圖)，並
11 經苗栗縣政府112年1月4日府商都字第1110250809號函核准
12 指定建築線完成(如院卷第125至127頁被證二函文暨附件建
13 築線指示申請書圖、地籍圖)。

14 (四)、原告先後於下列日期寄發存證信函予被告羅時俊：

15 1.於112年3月20日寄發竹南郵局存證號碼000051存證信函(如
16 院卷第37至51頁)，並經被告羅時俊於同年月25日收受。

17 2.於112年4月15日寄發竹南郵局存證000072號存證信函(如院
18 卷第53至63頁)，並經被告羅時俊於112年4月22日收受。

19 (五)、被告羅時俊於下列日期寄發存證信函予原告：

20 1.於112年3月16日寄發苗栗南苗郵局第24號存證信函(如院卷
21 第65至71頁)，並經原告於112年3月20日收受。

22 2.於112年4月12日寄發苗栗南苗郵局第38號存證信函(如院卷
23 第73至81頁)，並經原告於112年4月13日收受。

24 3.於112年3月28日寄發苗栗南苗郵局第44號存證信函(如院卷
25 第83至91頁)，並經原告於112年4月30日收受。

26 (六)、系爭買賣契約第8條第2、3項約定之違約金性質為懲罰性違
27 約金。

28 四、本院得心證理由：

29 (一)、關於原告以被告羅時俊未單獨以系爭土地申請建築指示線、
30 未出具鄰地所有權人土地使用同意書，業已構成給付遲延而
31 經解除契約為由，依民法第259條規定請求返還買賣價金98

01 8,000元，及依系爭買賣契約第8條第3項約定請求賠付懲罰
02 性違約金2,470,000元部分：

03 1.被告羅時俊未負有僅得以系爭土地單獨申請建築指示線之義
04 務：

05 觀諸系爭買賣契約第12條第2項前段：「本案賣方須配合申請
06 建築指示線」、第6條第5項：「本件買賣標的是建地時，如
07 需乙方(即被告羅時俊)或他人出具土地使用同意書始可興建
08 房屋申請建照時，乙方應提供該同意書予甲方(即原告)，乙
09 方保證本約標的無建築套匯、非法定空地或建蔽率或容積率
10 之土地，亦未曾申請建築執照或指定建築線」等內容(見院
11 卷第20、23頁)，再佐以證人即系爭買賣契約承辦地政士廖
12 承堅證述：簽立系爭買賣契約時，原告有明確表示是為了興
13 建房屋而購入系爭土地，而上開系爭買賣契約第12條為我書
14 寫，是為了保障原告買入系爭土地可興建房屋而特別約定，
15 雙方於契約簽訂時均知悉系爭土地無法單獨申請指定建築
16 線，需要搭配鄰地一併提出申請，並要取得鄰地所有權人的
17 同意書，所以當時約定該項程序及費用都要由賣方去負責等
18 語(見院卷第232、234頁)、證人即被告欣陞泰公司職員詹鎧
19 澧證述：我與欣陞泰公司職員羅宥妍同時擔任買賣雙方之仲
20 介，印象中一開始接洽時，買方好像有提到要興建房子或投
21 資，上開系爭買賣契約第12條係為保障原告未來能順利興建
22 房屋而特別設立之約定條款，因為一定要拉出建築指示線，
23 取得鄰地同意書才可以在系爭土地上興建房屋，買賣雙方當
24 時均知悉申請建築指示線一定要併同鄰地一併申請，並未提
25 到只能用系爭土地來申請建築指示線等語(見院卷第237至23
26 8頁)。可知，兩造於簽訂系爭買賣契約之際，即均知悉原告
27 購入系爭土地之目的係供興建房屋，且原告亦知悉須併同鄰
28 地始得申請建築指示線，無法單獨僅以系爭土地申請建築指
29 示線之情，兩造始於系爭契約為上開相關約定。因之，被告
30 羅時俊既已併同鄰地提出建築指示線之申請，並經主管機關
31 核准，應認其業已依約提出此部分給付，則原告以被告羅時

01 俊未單獨以系爭土地申請建築指示線為由，主張此部分構成
02 給付遲延云云，自非可採。

03 2.被告羅時俊確有未依原告請求提出鄰地所有權人土地使用同
04 意書之給付遲延情事，並經原告合法解除系爭買賣契約：

05 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任；又契約當事人
07 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履
08 行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2
09 項前段及第254條分別定有明文。換言之，在給付無確定期
10 限之情形，須契約當事人之一方經他方催告給付而不為給
11 付，方屬遲延給付，此際須經他方當事人再定相當期限，催
12 告其履行而不履行，他方始得解除其契約(參見最高法院90
13 年度臺上字第2216號判決意旨)。查：

14 (1)原告主張依系爭買賣契約第6條第5項約定，被告羅時俊負有
15 提出系爭鄰地所有權人出具之土地使用同意書義務，以供其
16 作為申請建築執照在系爭土地上興建建築物，惟經原告於11
17 2年3月20日寄發存證信函，限期被告於同年3月31日前履
18 行，被告羅時俊於同年月25日收受該通知後未遵期履行等
19 情，除未據被告爭執外，並有卷附存證信函為憑(見院卷第3
20 7至51頁)。基此，原告主張被告羅時俊業已構成給付遲延一
21 節，自屬有據。

22 (2)被告雖辯稱：應俟原告實際向主管機關提出建築執照申請
23 後，始有提出上開同意書之必要云云。查：

24 ①觀諸系爭契約第6條第5項：「本件買賣標的是建地時，如需
25 乙方(即被告羅時俊)或他人出具土地使用同意書始可興建房
26 屋申請建照時，乙方應提供該同意書予甲方(即原告)…」，
27 而系爭1650地號土地係屬住宅用地，此有卷附經苗栗縣政府
28 核發之建築線指示申請書可稽(見院卷第35頁)，又本件兩造
29 簽訂系爭買賣契約時即均知悉原告購入系爭土地之用途係為
30 供興建房屋一節，亦據本院認定如前。基此，參照上開契約
31 約定內容，於系爭買賣契約簽訂生效後，被告羅時俊本即負

有提供系爭鄰地土地所有權人同意書之義務，而此給付義務雖未約定履行期，然經原告於112年3月20日寄發存證信函限期履行後，被告羅時俊自負有於催告期限屆滿前為給付之義務，故被告上開所辯，顯與系爭買賣契約約定內容不符，能否採認，已待商榷；再者，系爭土地作為建築基地申請建築，且欲通過系爭鄰地以臨接建築線，需同時檢附鄰地土地所有權人同意書後，始得提出建造執照之申請一節，業據苗栗縣政府112年10月4日府商都字第1120225243號函覆在案（見院卷第193至194頁）。依此，足見鄰地土地所有權人同意書本需併同建造執照申請程序提出，該申請程序始謂合法，設若如被告所辯需待原告實際向主管機關提出建築執照之申請後，被告羅時俊始有提出上開同意書予原告之必要，勢將造成該申請程序不合法之結果，徵諸此情，益見被告上開所辯，並非可採。

②至證人廖承堅雖證稱：系爭買賣契約第6條第5項約定之同意書，並非於簽訂契約時提出，而是將來買方要興建房屋時，賣方才需提出，因向鄰地所有權人洽談同意雖均由地主（即賣方被告羅時俊）去處理，但地主並非將來房屋的起造人，實際上應該是由買方自己去申請，日後相關費用再由地主負擔，會比較妥適，若由賣方去向鄰地所有權人取得同意書，則將來買方興建房子時可能還要再次向鄰地所有權人確認取得同意云云（見院卷第233至234頁）。然此部分證述內容，均未見於系爭買賣契約有相關約定，況細繹上開整體證述意旨可知，證人廖承堅此等證述內容，亦僅係其針對鄰地所有權人同意書提出之時程表達個人意見，該等意見既未見兩造合意構成系爭買賣契約之內容，則此部分證述，仍不足採為有利於被告之認定。

③被告復辯稱：因原告遲未依系爭買賣契約第3條第2項約定，於建築線指定完成後7日內配合辦理系爭土地過戶，故系爭買賣契約業經被告依系爭買賣契約第8條第1項、第2項約定於112年3月28日合法解除云云。然按債之關係中，債務人之

義務可分為主給付義務、從給付義務及附隨義務三類，而所謂的給付義務則包括主給付義務與從給付義務在內，給付義務可藉由履行請求權，透過給付之訴或不作為之訴達到履行之目的。而所謂從給付義務係為了準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立附隨義務，若從給付義務未被履行時，可能導致主給付成為不正確或是無意義之履行。因此，從給付義務之功能在於使債權人之給付利益獲得最大可能之滿足，而就其為達一定目的而擔保債之效果完全實現此點論之，倘債務人不為履行，致影響債權人契約利益及目的之完成，債權人非不得依民法關於債務不履行之規定行使權利；又源自「誠實信用原則」之非獨立性「附隨義務」一經當事人約定，為準備、確定、支持及完全履行「主給付義務」，即具本身目的之獨立性附隨義務而成為「從給付義務」（獨立性之「附隨義務」），倘債權人因債務人不履行或有違反情事，致影響其契約利益及目的完成者，債權人自得對之獨立訴請履行或依債務不履行之規定行使權利；另按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文，在雙務契約中，一方之從給付義務與他方之給付，是否立於互為對待給付之關係，能發生同時履行抗辯，應視其對契約目的之達成是否必要而定。經查，原告係以興建房屋為目的而購入系爭土地，惟系爭土地需併同鄰地申請建築指示線經核准後，再檢附鄰地所有權人同意書，始得提出建築執照申請，此情除為兩造於簽訂系爭買賣契約時所知悉，復經兩造於系爭買賣契約第6條第5項、第12條第2項分別明文約定被告羅時俊負有申請建築指示線、提出鄰地所有權人同意書之義務等情，業經本院認定如前。而上開申請建築指示線、提出鄰地所有權人同意書之義務雖非系爭買賣契約之主給付義務，然該等給付義務業經雙方明文約定於系爭買賣契約，且上開給付義務未被履行，將足使原告購買建地卻難以達到興建房屋之目的，應認其性質

01 應屬從給付義務。故被告羅時俊既遲未履行提供鄰地所有權
02 人同意書之從給付義務，既將使契約目的難以達成，則原告
03 基於同時履行抗辯而拒絕配合辦理系爭土地所有權移轉登記
04 及履行後續給付，自具有正當事由而不構成違約，被告羅時
05 俊上開契約解除行為，自非合法而不生解約之效力。

06 (4)此外，參諸證人詹鎧澧證述：我有協助被告羅時俊接洽取得
07 鄰地使用權同意書，是在本件起訴後即112年10、11月才取得
08 等情（見院卷第240頁），可知，迄至原告於上開催告期限
09 屆滿後，被告羅時俊仍未取得鄰地所有權人出具之同意書，
10 而處於給付遲延狀態，則原告於112年4月15日再度寄發存證
11 信函通知被告羅時俊限期提出未果後，以本件起訴狀為解除
12 系爭買賣契約之通知，並於112年7月6日合法送達予被告羅
13 時俊（見院卷第97頁送達回證），自生合法解除契約之效力。
14 從而，於系爭買賣契約經解除後，原告依民法第259條規
15 定，請求被告應將已受領之價金988,000元返還予原告，自
16 屬有據。

17 3.關於原告依系爭買賣契約第8條第3項約定，請求被告羅時俊
18 賠償懲罰性違約金部分：

19 (1)按「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能
20 或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠
21 償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金
22 返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰
23 性違約金另行給付甲方。」，系爭買賣契約第8條第3項定有
24 明文。依此，系爭買賣契約既因可歸責於被告羅時俊之事由
25 而經原告合法解除，則原告請求被告羅時俊於解除後，應依
26 上開約定賠償懲罰性違約金，自屬有據。

27 (2)次按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得
28 減至相當之數額。」約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為
29 損害賠償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減
30 至相當之數額（參見最高法院71年度臺上字2223號、70年度
31 臺上字第3796號裁判要旨）。至於是否相當，即須依一般客

觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（參見最高法院79年度台上字第1915號裁判意旨）。查，依系爭買賣契約第8條第3項約定，被告羅時俊固因上開違約情事，而應返還相當於原告已支付價金總額之同額違約金予原告作為違約賠償，然關於原告因上開違約情事所受損害情形為何一節，經本院闡明後，原告僅陳述：因原告本計畫購得系爭土地後，始行規劃系爭土地之利用，故關於損害部分無任何證據提出等語（見院卷第285頁），顯見原告迄未對系爭土地投入大量時間、精力或金錢花費進行擘劃，尚無過鉅之預期利益損害發生，暨審酌系爭買賣契約經解除後，原告雖仍得取回已給付之價金，然其於締約過程中所花費之時間、金錢及精力，均付之一炬，且於價金取回前亦無法善用該等資金作其他用途等情事後，認原告依系爭買賣契約第8條第3項約定，得請求相當於已支付價款數額之同額違約金數額2,470,000元，尚屬過高，應酌減為550,000元，始為適當。

(二)、關於原告請求被告羅時俊應同意原告向僑馥公司，領取系爭履約專戶帳戶內1,482,000元部分：

兩造於成立系爭買賣契約之際，同時共同委由僑馥公司就該買賣契約權利義務之履行為履約保證一節，如前所述。而觀諸兩造與僑馥公司所簽立不動產買賣價金履約保證申請書，其中第3條「保證責任之履行與範圍」之第1項約定：「甲（即原告）乙（即被告）雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經定七日期限催告違約方起訴，違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒收予乙方，甲乙雙方並同意放棄對僑馥建經主張任何權利。若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據」、第4項

約定：「僑馥建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據」等內容。可知，系爭買賣契約經原告單方面依法解除後，原告本應循上開條款約定之程序，逕自請求僑馥公司將原告已給付至系爭履約專戶保證專戶內而尚未經被告羅時俊實際受領之價金返還，並未見有何須被告羅時俊需配合辦理之相關契約義務約定，且設若經原告提出上開請求後，僑馥建經拒絕依上開條款約定程序辦理，亦僅為原告得否依據上開履約保證之契約關係，另案訴請僑馥建經為給付之問題。基此，原告既得循上開契約約定程序為獨自對僑馥建經提出前揭請求，以實現其權利，則原告訴請被告羅時俊應同意原告向僑馥公司，領取系爭履約專戶帳戶內1,482,000元部分云云，除屬無據外，亦欠缺權利保護必要，應予駁回。

(三)、關於原告依民法第179條規定請求被告欣陞泰公司返還業已領取之居間報酬490,000元部分：

原告雖主張：因系爭買賣契約既經原告解除，且該等解除事由係買賣成立時已經存在之事實，並非買賣成立後才發生之原因，而解除契約係指契約自始無效，故系爭買賣契約自始未成立，則依民法第568條，被告欣陞泰公司自不得請求居間報酬云云。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。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。」民法第568條定有明文。查，本件系爭買賣契約係經欣陞泰公司居間媒介後成立一節，為兩造不爭執，則原告自負有依居間契約給付報酬義務，至系爭買賣契約嗣後雖經原告依法解除，然此仍不影響原告與被告欣陞泰公司間居間契約之效力，則原告以系爭買賣契約嗣後經解除而自始無效為由，請求返還居間報酬，顯係將系爭買賣契約、居間契約之效力混為一談，並非可採；此外，原告復未能具體敘明居間契約存有民法第568條第2項所稱「契約附有停止條件」之契約付款情事存在，則原告依據民法第

568條規定主張被告欣陞泰公司不得請求居間報酬，並進而
依據民法第179條規定請求返還已給付之居間報酬，應屬無
據。

五、原告依民法第259條、系爭買賣契約第8條第3項約定，請求
被告羅時俊應給付1,538,000元(即返還價金988,000元、違
約金550,000元)，及自起訴狀繕本送達翌日即112年7月7日
起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
予准許。至其餘請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
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，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第二庭 法 官 鄭子文

以上正本係照原本作成。

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
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
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
書 記 官 周煒婷