

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第300號

原告 謝淑婷
訴訟代理人 賴國欽律師
被告 余成晃
訴訟代理人 余成里

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國111年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：兩造於民國110年6月22日就被告之新北市○○區○○段000○○地號、171地號二筆土地(下稱系爭土地)訂有「專任委任狀」(下稱系爭契約)，委託期間至110年9月30日止。兩造於系爭契約第六點約定：「在委託期間內委任人不得再委託第三者銷售或自行銷售，及以任何理由拒絕出售。若違反上述事項，則受任人可向委任人請求以當年度公告現值總值1%服務費作為違約金。」；於系爭契約第八點約定：「出售成交之價款，如超出總價款，超價部分歸受任人。」系爭土地110年度公告現值計為新台幣(下同)1,867萬3,138元。原告於110年8月13日已洽定系爭土地買受人及價金，並就系爭土地買受人及被告間之疑義釐清，亦與被告約定110年8月25日就系爭土地之買賣簽約確認。被告於110年9月1日表示，因另有第三人欲以較高價購買系爭土地，被告因而故意以各種理由拒不簽訂系爭土地買賣契約。按民法第101條第1項規定，因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。原告已就被告委託出售系爭土地洽定買受人，然被告卻拒不簽立系爭土地之買賣契約，已符合系爭契約第六點規定，應給付系爭土地當

01 年度公告現值總值1%服務費。再查，被告同意系爭土地出售
02 總價為110年度公告現值60%；原告所洽定之系爭土地買受人
03 買受價為系爭土地110年度公告現值62%。依系爭契約第二
04 點、第八點約定，被告出售成交之價款為110年度公告現值6
05 2%，超出被告所約定110年度公告現值60%達2%。超價部分
06 2%，應歸受任人即原告。另系爭土地公告現值計為1,867萬
07 3,138元，則被告應給付原告違約金18萬6,731元與超價酬金
08 37萬3,463元，共計56萬0,194元 $(18,673,138 \times 1\% + 18,673,1$
09 $38 \times 2\% = 560,194)$ 。為此，原告依系爭契約第六、八點之規
10 定，提起本件訴訟。並聲明：一、被告應給付原告56萬0,19
11 4元，並自本件起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利
12 率百分之5計算之利息。二、原告願供擔保請准予宣告假執
13 行。

14 貳、被告則以：

15 一、原告主張其就系爭土地業已覓妥買家，並就「土地買賣契約
16 書」均已依被告之要求及修改，僅因被告以第三人出價較高
17 故拒絕與原告簽約，但原告至今並未提出任何證據足以證明
18 被告係因「第三人出價較高」而拒絕簽約，因此原告此主張
19 並不足採。時至今日被告並未就系爭土地出售予任何第三
20 人，如果原告主張為真，何以被告尚未與任何第三人簽定系
21 爭土地之買賣契約。

22 二、原告至今仍未提出其所謂之買家何在，如果真的有其所謂之
23 「買家」，何以至今仍未能提出明確之證據以證明其買家存
24 在。而僅依其所提出之通訊軟體Line之對話截圖，及一份僅
25 註明賣家姓名之空白「土地買賣契約書」，如何能證明其確
26 已覓妥買家。就不動產買賣契約而言，買賣雙方身分當屬重
27 要之點，原告不提供買方資料，則被告如何確定買方確有完
28 成買賣條件之可能？如因買方無資力履行契約時，則被告如
29 何確保損失得以受到補償？故原告表示洽定系爭土地買受人
30 純屬虛構。原告陳稱其之所以不願告知買家為何人，係因其
31 所謂之一般實務做法，即居間人(房仲)於簽約前並不會將買

賣其中一方之資料提供與他方(避免「跳線」)。若真有原告所主張之一般實務做法，為何原告會知道有「勁湧建設股份有限公司」此第三人買家之存在？原告表示其係自訴外人余蘭英處得知「勁湧建設股份有限公司」，則何以該「勁湧建設股份有限公司」不依一般實務做法呢？難道該「勁湧建設股份有限公司」不怕跳線嗎？由此可知，原告主張之為避免跳線而不告知買家為何人，實為原告塘塞之詞。

三、原告復主張其於110年8月13日已就土地買受人及被告間之疑義釐清云云。就系爭土地之買賣，被告要求應有銀行價金信託履約保證，但依原告所提出之土地買賣契約書第三條雖有約定透過銀行價金信託機制辦理，惟究係透過何銀行辦理，亦無任何說明。另原告提出之土地買賣契約書第四條(3)就價款給付方式，於買方給付總價金之40%時，賣方即應同時交付印鑑證明正本，但系爭土地權利書狀正本已於買賣雙方簽訂土地買賣契約書時即已給付，亦即當買方給付總價款達80%時(第一期10%+第二期30%+第三期40%)，買方已取得系爭土地辦理過戶登記所需之全部文書正本。再按同契約條文之約定若賣方無法取得「新北市都市計畫道路用地已開闢證明」之公文，則雙方同意該標的無條件解約，賣方同意買方逕行通知「受託銀行」將信託專戶內之款項返還買方。如依本條之約定，賣方於交付本條約定之印鑑證明正本及約定之相關文書，其實買方已立於得辦理系爭土地過戶登記之狀態，如果買方再向受託銀行主張賣方未履行即得向「受託銀行」要求返還已給付之款項，如此將陷賣方之被告於系爭土地及買賣價款均二失之嚴重風險。因此被告要求原告應修改本條文，惟原告亦置之不理。被告於取得原告所提出之土地買賣契約書後，曾與平常往來之銀行人員及代書討論契約內容，銀行人員及代書均認為該土地買賣契約書內容有重大風險，其等認為如依該土地買賣契約書，恐怕於系爭土地完成過戶後，被告仍無法拿到一毛錢，而且縱使買方將買賣價金匯入信託銀行，但信託銀行仍須依買方指示後方能將買賣價

01 金交付給被告，如無買方指示但系爭土地已過戶後，被告僅
02 能另行訴訟請求給付價金，待被告取得勝訴判決後方能取得
03 價金，如此之買賣風險何人可承擔。另與原告討論過程中，
04 原告主張本件買賣交易必須使用買方之代書，而拒絕使用被
05 告方之代書，因此被告再請求希望能就本件買賣價金信託給
06 被告指示之信託銀行，惟亦遭原告拒絕。基於以上原因，被
07 告於110年8月25日與原告面談時，曾提出被告所準備之土地
08 買賣契約書，希望能夠依該土地買賣契約書之內容進行簽
09 約，惟遭原告以如依被告之土地買賣契約書恐遭買方拒絕，
10 且其認為不符一般交易習慣而拒絕。是原告主張已就土地買
11 受人及被告間之疑義釐清，實屬無據。

12 四、原告認依系爭契約第六點，被告不得以任何理由拒絕出售，
13 惟原告就系爭土地之買方及給付價款之內容均未依被告之要
14 求提供或修正，因此被告認為就土地買賣之重要內容均未確
15 定之下而拒絕出售系爭土地，而此是否屬於「以任何理由拒
16 絕出售」？如以合法、合理之理由拒絕出售是否亦要依系爭
17 契約第六點之約定由被告負擔違約之責任而應給付違約金18
18 萬6,731元？按民法第148條第2項規定，行使權利，履行義
19 務，應依誠實及信用方法。本件被告之所以拒絕出售系爭土
20 地，係因為原告未依被告之要求。而被告之要求均屬合理要
21 求，同時亦是為衡平買賣雙方之風險及責任。因此如任由原
22 告得依本條約定而請求被告給付違約金，實屬權利之濫用。

23 五、民法第101條第1項所謂因條件成就而受不利益之當事人，以
24 不正當行為，阻其條件成就者，係指該當事人有故意阻止其
25 條件成就之行為，始足當之(最高法院110年度台上字第454
26 號民事判決意旨參照)。惟對於條件成就施以影響之行為，
27 究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或
28 違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依
29 誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被
30 允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就
31 施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之。

倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提(最高法院103年度台上字第2068號民事判決意旨參照)。如上所訴，被告之拒絕出售系爭土地係因原告所提供之土地買賣契約具有相當之風險，且原告對於被告所提之修正內容又置之不理，如此怎可謂被告係以不正當方法阻止條件成就。再者，依民法第571條，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。原告罔顧被告之要求修正土地買賣契約書，原告仍堅持必須依其所提出之土地買賣契約書進行交易，惟該土地買賣契約書之內容顯然對於系爭土地買受人較為有利，原告之此作為豈非為利於委託人之相對人之行為。因此，原告不得依系爭契約第六條請求被告支付酬金。另按依臺灣高等法院95年度上字第193號民事判決判決要旨，依民法第568條第1項規定，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。又委託銷售契約約定買賣契約成立時，委託人給付居間人服務報酬，並於簽訂不動產買賣契約書時一次付清。嗣後若因不可歸責居間人事由，而有買賣契約無效、被撤銷或解除之情形時，不得拒絕服務報酬之給付義務。則於「買賣契約成立」時方有給付服務報酬之義務，於不動產買賣契約尚未成立時，居間人尚不得請求給付仲介服務報酬。本件系爭土地既未經原告與買受人簽立買賣契約自始即未簽約亦即買賣契約未成立，且亦未與任何第三人簽立買賣契約，則原告何以得請求系爭土地買賣之報酬，因此原告之請求並無理由。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、原告主張兩造於110年6月22日就被告所有系爭土地訂有系爭契約，委託期間至110年9月30日止。兩造於系爭契約第六點約定：「在委託期間內委任人不得再委託第三者銷售或自行

01 銷售，及以任何理由拒絕出售。若違反上述事項，則受任人
02 可向委任人請求以當年度公告現值總值1%服務費作為違約
03 金。」；於系爭契約第八點約定：「出售成交之價款，如超
04 出總價款，超價部分歸受任人。」等事實，為兩造所不爭
05 執，並有原告所提專任委任狀影本1件附卷可證(見本院卷第
06 13頁)，首堪認定。

07 二、至於原告主張其於110年8月13日已洽定系爭土地買受人及價
08 金，並就系爭土地買受人及被告間之疑義釐清，亦與被告約
09 定110年8月25日就系爭土地之買賣簽約確認。詎被告因另有
10 第三人欲以較高價購買系爭土地，因而故意以各種理由拒不
11 簽訂系爭土地買賣契約，依民法第101條第1項規定，視為條
12 件已成就，原告自得依系爭契約第六點規定，請求被告給付
13 系爭土地當年度公告現值總值1%服務費；又原告所洽定之系
14 爭土地買受人買受價為系爭土地110年度公告現值62%，超價
15 部分2%，應歸原告。系爭土地公告現值計為1,867萬3,138
16 元，則依系爭契約第六、八點之規定，被告應給付原告違約
17 金18萬6,731元與超價酬金37萬3,463元，共計56萬0,194元
18 乙節。則為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院查：

19 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
20 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原告
21 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
22 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
23 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
24 (最高法院17年上字第917號判例意旨參照)。原告既主張其
25 於110年8月13日已洽定系爭土地買受人及價金，然為被告所
26 爭執，自應由原告就其已洽定系爭土地買受人及價金之事實
27 負舉證之責。

28 (二)原告主張就系爭土地其於110年8月13日已洽定買受人及價
29 金，係以土地買賣契約書及兩造LINE對話紀錄為據(見本院
30 卷第19至31頁)。惟觀之原告所提土地買賣契約書內容，其
31 上固記載有買賣標的、買賣價金、買賣價金信託保證、價款

給付方法等事項，惟有關買方之資料則全部付之闕如。再觀之兩造於110年8月13日之LINE對話內容：「1. 簽約先付一成簽約金2. 佔用全部分割完成即付三成3. 稅單下來即付四成4. 過戶完成付尾款2成。所有土地皆現況點交，只是要先做好鑑界再針對有佔用部分分割，分割後所有，有佔用和無佔用建商會全部買下。我會先請買方將合約書給我，我先拿過去給您們看過沒問題我再約正式簽約時間」、「我剛剛有跟余蘭英那邊連絡了，她希望要走履保雙方才有保障，我剛剛已經跟買方溝通了應該沒有問題」；兩造於110年8月23日之LINE對話內容：「想跟您們約星期三下午2：00帶合約過去給您看，時間方便嗎？」；兩造於110年8月25日之LINE對話內容：「提醒您我們今天下午2點有約喔」各等語，觀此對話內容僅足證明原告有意居間媒介某建商購買系爭土地，然與被告僅只於要會面討論合約之階段，雙方對於合約內容尚未意思表示合致，且該對話內容亦無法認定買方之存在。綜上原告所提之證據並無法證明其已洽定買受人之事實，是原告主張就系爭土地其於110年8月13日已洽定買受人及價金云云，難為有利原告之認定。

(三)再者，依原告所提之土地買賣契約書第四條(3)就價款給付方式約定：於買方給付總價金之40%時，賣方即應同時交付印鑑證明正本，但系爭土地權利書狀正本已於買賣雙方簽訂土地買賣契約書時即已給付，亦即當買方給付總價款達80%時(第一期10%+第二期30%+第三期40%)，買方已取得系爭土地辦理過戶登記所需之全部文件正本。另契約同條款又約定：若賣方無法取得「新北市都市計畫道路用地已開闢證明」之公文，則雙方同意該標的無條件解約，賣方同意買方逕行通知「受託銀行」將信託專戶內之款項返還買方。則賣方於交付印鑑證明正本及約定之相關文書時，買方已立於得辦理系爭土地過戶登記之狀態，若買方再向受託銀行主張賣方未履行即得向「受託銀行」要求返還已給付之款項，確有如被告所質疑之將陷賣方之被告於系爭土地及買賣價款二失

之疑慮。另契約第四條(4)規定，於產權移轉登記完成後7日內，買方將本期價金20%匯存至信託專戶，然「受託銀行」撥付信託專戶內之價款，尚須經買方之指示始能撥付，如無買方指示，即使系爭土地已過戶，賣方仍不能取得價金。凡此規定確不利於賣方之被告，則被告要求原告修正契約內容或使用被告方之代書及受託銀行，尚屬合理。原告雖辯稱被告或仍有小疑點須待釐清，原告除已於事後多次加以說明，且於110年9月2日發送line訊息予被告，再次告知買家(建商)已完全接受被告條件並釐清相關疑義，並提出兩造LINE對話(原證6)為證。觀之該LINE對話內容，原告固表示：「我這邊的建商條件都已談好，就是正常過戶流程，分割的部分買方這邊再自行辦理，付款就是3次付完，全程走履保，這邊是非常穩的」等語(見本院卷第117頁)，惟就被告所提出之疑慮，並未有何說明，且於土地買賣契約書上相關規定亦無任何調整，原告徒稱我這邊的建商條件都已談好云云，實無所據。兩造僅只於會面討論合約之階段，雙方對於合約內容尚未意思表示合致，且雙方就契約條款既存有重大爭議，被告於契約條款未調整前拒絕簽約亦難認係以不正當行為阻其條件之成就。

三、綜上所述，原告依系爭契約第六、八點之規定，請求被告給付原告56萬0,194元，並自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

五、結論：本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 22 日

民事第一庭 法 官 毛崑山

以上正本係照原本作成

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日

04 書記官 童淑敏