

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2704號

原告 祥安不動產開發股份有限公司（下稱祥安公司）

法定代理人 陳鴻祥

訴訟代理人 梁杰緯

被告 陳俊鈴

訴訟代理人 詹璧如律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣（下同）1,624,992元及自民國112年10月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以542,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以1,624,992元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告1,624,992元及自112年10月9日起至清償日止按年息5%計算之利息。及願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：

(一)被告原為坐落新北市泰山區泰山段三小段171、171-1、171-5、171-6、171-7等五筆土地（以下稱系爭土地，面積共1520.5250平方公尺，為459.9575坪）之共有人，稱受其他全部共有人即其兄姐之委託出售系爭五筆土地，於110年7月12日委託原告居間仲介銷售，先於110年7月12日為一般委託，售價為每坪42萬元，至110年12月31日約定居間之服務報酬為成交價額的4%；同年10月4日改為專任委託，售價降為每坪40萬2千元，至10月11日並改約定居間之服務報酬為

01 成交價額的1%；同日嗣後再改提高售價為每坪40萬5千元期
02 間至10月31日之專任委託；至同年10月18日因原告為買方幹
03 旋，同意調降被告應付之居間服務報酬，被告又調降售價為
04 每坪40萬3千元，總價185,360,000元出售期間至10月31日之
05 專任委託。

06 (二)原告受被告委託後，即居間仲介東剛建設股份有限公司（下
07 稱「東剛公司」）購買系爭土地，東剛公司並於110年10月8
08 日簽立《土地買賣幹旋委託契約書》予原告，委託原告幹旋
09 價格為每坪39萬5千元，並約定居間之服務報酬為買賣成交
10 價金之0.7%，期間東剛公司有加價至每坪40萬2千元，並表
11 示希望再談，被告則堅持每坪售價為40萬5千元。原告為之
12 持續幹旋，希望被告能將售價降為每坪40萬3千元，並願將
13 被告應付之居間服務報酬，自成交價1%（即1,853,600元）
14 降為\$1,471,864元，嗣再調降為\$100萬元，讓被告可實拿
15 之價金增加。被告乃於110年10月18日表示：原告如可再調
16 降報酬，其可同意將售價降為每坪40萬3千元（即總價
17 185,360,000元，千位以下捨去）出售，並因此改簽《專任
18 委託銷售土地契約書》予原告，原告公司承辦人員林暉恩同
19 日即以Line通訊軟體回覆被告，願將居間服務報酬再調降為
20 50萬元，以促進交易。原告即時通知東剛公司後，東剛公司
21 隨即同意按被告提出之售價每坪40萬3千元購買系爭土地。
22 惟因被告仍不滿意原告調降之服務報酬金額，原告乃於次日
23 （即110年10月19日）同意調降居間服務報酬為327,472元，
24 並即由林暉恩製作以每坪40萬3千元（總價185,360,000元）
25 計算之價金分配、稅費、仲介服務費總額327,472元與分擔
26 金額等之明細表後，於同日13時21分以Line通訊軟體通知被
27 告，並於13時26分詢問被告「若沒問題，我們等下就直接請
28 買方開票，直接代為收定」，被告則於13時38分回覆「林先
29 生：這陣子您辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥就依您上
30 表所列，我和陳睿詮各拿00000000元，三位姐姐各拿
31 0000000元，麻煩您請向買方收取定金，這樁買賣就如此說

01 定了，謝謝感恩」等語。至此，已確認被告願以總價金
02 185,360,000元出售系爭土地予東剛公司，應付之居間服務
03 費為327,472元，並同意原告向東剛公司收取定金無誤。

04 (三)於確認被告同意上述買賣條件後，原告公司副總經理蔡偉彥
05 於同日（即110年10月19日）14時許前往東剛公司，告知被
06 告已同意出售系爭土地，並請東剛公司交付定金，東剛公司
07 則在確認前開被告與原告所簽立《專任委託銷售土地契約
08 書》等相關內容後，即交付以東剛公司為發票人、被告為受
09 款人、面額200萬元之即期支票作為定金，由蔡偉彥當場簽
10 收代理被告收受。

11 (四)原告收取上開200萬元之定金後，林暉恩即於同日16時19分
12 將簽收定金之文件拍照，以Line通訊軟體傳給被告，通知
13 「已收定」及「簽約相關事宜，安排好會再與陳大哥聯繫」
14 等語，被告於16時25分回覆「OK」、「謝謝您」，並來電與
15 林暉恩商討細節，通話4分46秒。

16 (五)依兩造於110年10月18日所簽立《專任委託銷售土地契約
17 書》第3條第2項約定：被告同意在有買方同意委賣條件並出
18 價與委託銷售價格相同或高於委託銷售價格時，原告可全權
19 代理被告收取買方支付之定金。（被告同意定金之支付可以
20 受款人為債務人之即期支票代替現金，並由被告自行決定何
21 時提示兌現，除有提示未能兌現之情事外，原告收取作為定
22 金之即期支票時即視同被告收到定金之現金。）第4項並約
23 定：原告依本約代被告收取買方支付之定金時即是買賣成
24 交。買賣成交後，被告同意應依原告之通知於買賣成交後五
25 日內會同買方按委賣條件完成書面買賣契約之審議與簽立；
26 被告瞭解，如被告違約不賣，買方可依民法第249條第3款規
27 定請求加倍返還定金，且被告同意仍應以買賣成交之價金按
28 本契約第五條約定計算之服務報酬全額賠付予原告作為此次
29 委託銷售之勞務服務與報酬之補償；買賣成交後，如被告拒
30 絕原告之聯繫與通知或拒絕原告送交之定金或未於五日內會
31 同買方完成書面買賣契約之審議與簽立時，均視為被告違約

01 不賣。是以，本件買方東剛公司既依被告提出之售價與委賣
02 條件同意購買，並由原告代理收取定金200萬元，則系爭土
03 地之買賣契約即已意思表示合致而成立。買賣成交後，被告
04 就應依約於收取定金後5日內會同買方東剛公司按互相同意
05 之價金與委賣條件完成書面買賣契約之審議與簽立。然嗣後
06 被告無故拖延，不僅未與買方東剛公司按約定之價金與委賣
07 條件完成書面買賣契約之簽立，更於000年00月間將系爭土
08 地以總價\$194,560,000元（即每坪約\$42萬2,996元）之價
09 格出售予史恩實業股份有限公司，並於111年3月29日完成買
10 賣之所有權移轉登記，顯然被告是為了另售高價而故意違約
11 不賣。對此，買方東剛公司已經起訴被告求償並經鈞院111
12 年度訴字第908號案件審理，由被告退還全額定金200萬元並
13 賠償300萬元予東剛公司和解在案。

14 (六)按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成
15 立。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
16 報酬，另損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
17 以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依
18 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
19 所失利益。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權
20 人得請求賠償損害。民法第568條第1項以及第216條第1項與
21 第2項、第226條第1項定有明文。系爭土地之買賣契約既已
22 因原告之居間媒介，而由被告與買方東剛公司達成買賣之合
23 致，原告自可向被告請求約定之居間服務報酬327,472元。
24 而被告惡意違約不賣之行為，已違反兩造於110年10月18日
25 簽立《專任委託銷售土地契約書》第3條第4項約定，為可歸
26 責於被告而致給付不能，故原告尚可向被告請求損害賠償，
27 被告應填補原告所受損害及所失利益。故除原告所應取得之
28 居間報酬327,472元應由被告賠償外，因被告惡意違約致原
29 告無法向買方東剛公司收取服務報酬1,297,520元（即約定
30 成交價金185,360,000元之0.7%），乃原告之所失利益亦應
31 由被告賠償，綜上，原告所受損害與所失利益合計應為

01 1,624,992元。為此，原告已以台北法院郵局存證號碼
02 000411存證信函通知被告，請被告於函到次日起5日內如數
03 賠付。被告於112年10月3日已受收該存證信函，然至被告並
04 未於存證信函通知之期限屆滿（即112年10月8日）前給付，
05 原告自得請求自112年10月9日起至清償日止之法定遲延利
06 息。

07 (七)被告雖辯稱原告對其隱瞞其東剛公司前述委買條件，故其本
08 人與東剛公司間，因就買賣條件之意思表示不一致，故買賣
09 契約尚不成立云云。原告否認之，並說明如下：

10 1.東剛公司於110年10月8日簽立《土地買賣斡旋委託契約
11 書》時提出：「171-7及171-1等2筆土地（下稱B區土
12 地），同與公單位共有，賣方需於買賣成立時，同時以相
13 同價格向公單位發動土地法34-1條，倘前開2筆土地無法
14 購買全部持分，該2筆土地買方得不買。」之斡旋條件，
15 原告即告知被告並說明內容，且原告還向被告與東剛公司
16 建議：除可依土地法第34條之1辦理外，還可另以分割方
17 式，將被告對B區土地之持分分割為被告單獨所有，東剛
18 公司也同意此建議，被告在110年10月14日與林暉恩以
19 line磋商價格的過程中，還特別於通話時詢問辦理土地法
20 34條之1的時程，林暉恩因此於110年10月14日22時57分以
21 line回覆「另正常買賣代書流程約3個月，與國私共有土
22 地要走34-1，流程得預抓6個月左右，當然若能快代書會
23 加速處理，屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契
24 約」，被告對此還回覆「還要這麼長的時間才完成，我更
25 沒理由在此時委屈自己，放眼3個月到6個月的時空，麻煩
26 您轉告買主，沒有40.5我不可避出售，辛苦您了」，可見
27 被告此時確已知悉東剛公司對B區土地要求辦理土地法34
28 條之1或分割等事宜，否則可以無條件解除契約之買賣條
29 件，被告也因此於110年10月18日簽立之專任委託契約第
30 10條《其他委賣條件與約定》處手寫記明「乙方配合行使
31 土地法34條之1或辦理國私共有土地分割」。之後東剛公

01 司於110年10月19日交付定金予原告代收，系爭土地之買
02 賣已達成合意，原告即交待代書依兩造合意之內容擬約，
03 並由林暉恩於110年10月24日18時58分將擬好之草約傳送
04 予被告，並於18時59分特別將契約第一條第三項截圖標示
05 給被告，其中第1款是按土地法第34條之1辦理讓售之約
06 定，第2款是國私共有2筆土地不能讓售時的解除之約定，
07 第3款是讓售時的價款墊付與扣除，第4款是辦理分割之約
08 定，可知原告確實有將東剛公司所提斡旋條件告知被告，
09 另建議買賣雙方還可以用土地分割的方式辦理。

10 2.被告於同意上開買賣條件而成交之後，又於110年10月21
11 日11時37分以line通知證人林暉恩，告知勤務繁忙無法見
12 面，定金支票先由原告保管，又希望買方要買就是買全
13 部，如果要解約也是全部解約，而不是只解除B區土地的
14 買賣。原告回報東剛公司後，東剛公司亦表示同意配合。
15 林暉恩乃於110年10月24日18時58分先將按買賣成交時合
16 意「B區土地無法順利以土地法34條之1讓售取得或分割後
17 要無條件解除契約」之條件所擬好的草約傳送予被告，並
18 在17時去電被告未接後，又在17時01分告知被告會按被告
19 之意思修改成「應全部解除契約」，並在17時02分告知被
20 告因東剛公司員工旅遊，簽約當天再會同確認修訂正確內
21 容，請被告看其他部分有無需要修訂。嗣於10月26日13時
22 56分將按被告意思修改好的第1條第3項第2款「若因法律
23 或其他因素，致公有共有人無法讓售持分土地或分割土
24 地，而使買方無法取得B區2筆土地全部持分，則買方得選
25 擇AB兩區土地『全部購買』或『全部不買』，倘買方不
26 買，則此土地之買賣契約，無條件刪除並回復原狀，雙方
27 均無異議。」截圖傳送予被告，被告則於17時50分與林暉
28 恩的通話中確認修改後的契約內容已無問題。之後被告與
29 林暉恩先生皆在討論與確認簽約時間與準備資料，直到11
30 月5日簽約當日，甚至到11月10日被告以line通知收到東
31 剛公司存證信函，以及林暉恩於11月11日上午10時59分回

01 覆希望被告將買賣完成圓滿時止，被告從未對按其意思修
02 改好的第1條第3項第2款「若因法律或其他因素，致公有
03 共有人無法讓售持分土地或分割土地，而使買方無法取得
04 B區2筆土地全部持分，則買方得選擇AB兩區土地『全部購
05 買』或『全部不買』，倘買方不買，則此土地之買賣契
06 約，無條件刪除並回復原狀，雙方均無異議。」條件表示
07 過不同意。

08 3.被告於簽約當日到場，謊稱兄嫂吵架要離婚所以無法簽
09 約，之後林暉恩特別親訪到被告嫂嫂，被告嫂嫂說沒有吵
10 架離婚這件事，就是價格問題，整個戳破被告之謊言。

11 4.綜上，被告辯稱原告未告知其買方東剛公司之斡旋條件，
12 其不知道也沒同意買賣契約第1條第3項之條件，而爭執買
13 賣契約自始不成立云云，顯與事實不符。事實上被告自始
14 至終均知情，買賣契約係按被告之要求修改為「若因法律
15 或其他因素，致公有共有人無法讓售持分土地或分割土
16 地，而使買方無法取得B區2筆土地全部持分，則買方得選
17 擇AB兩區土地『全部購買』或『全部不買』，倘買方不
18 買，則此土地之買賣契約，無條件刪除並回復原狀，雙方
19 均無異議。」此一約定為被告與東剛公司合意之解除條
20 件，並不影響買賣契約之成立，原告自可依民法第568條
21 第1項之規定向被告請求給付居間報酬等語。

22 二、被告答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不
23 利判決願供擔保請准免為假執行。並略以下列情詞置辯：

24 (一)被告於110年10月18日與原告簽立《專任委託銷售土地契約
25 書》，被告載明系爭土地之委賣條件，與東剛公司所附買賣
26 條件不同，原告無權於110年10月19日代理被告向東剛公司
27 收取200萬元之定金支票，被告與東剛公司就系爭土地之買
28 賣契約並未成立。此觀諸原告與東剛公司於110年10月8日簽
29 立之《土地買賣斡旋委託契約書》（下稱系爭斡旋委託契約
30 書），由東剛公司委託原告居間斡旋購買系爭土地，第一條
31 載明：「買方因購買條件與賣方之委賣條件尚有差距，故特

立此斡旋契約書，提出斡旋金及與委賣條件不同之斡旋條件請祥安公司向賣方斡旋；另對未以斡旋條件表示不同意見之委賣條件，買方同意接受。」、第三條斡旋條件(3)以手寫方式註明：「其他條件：171-7及171-1等2筆土地，因與公單位共有，賣方需於買賣成立時同時以相同價格向公單位發動土地法第34-1條，倘前開2筆土地無法購得全部，該2筆土地買方得不買。」此部分手寫之斡旋條件，與被告委賣條件不同，原告自應如實告知被告，然原告卻未告知。而依兩造簽訂的《專任委託銷售土地契約書》第三條第二項之特別約定：「(2)甲方同意在有買方同意委賣條件並出價與委託銷售價格相同或高於委託銷售價格時，乙方(指原告)可全權代理甲方收取買方支付之定金。…」，然東剛公司就系爭土地之委買條件既與被告之委賣條件不同，原告自無權於110年10月19日代理被告向東剛公司收取「定金」200萬元。縱然原告主張於110年10月19日已確認被告同意以總價金185,360,000元出售系爭土地，然因前開買賣條件仍未合致，故買賣當然尚未成立。是以，原告自不能主張依《專任委託銷售土地契約書》第三條第四項：「乙方依本約代甲方收取買方支付之定金時即是買賣成交。」之規定，認系爭買賣已有效成立。

(二)本件係因原告先故意不告知東剛公司所提出之條件，向被告稱東剛公司已同意被告所提出之價格及出賣條件，並於110年10月22日與被告確認買賣雙方可否於110年10月27日簽訂買賣契約，原告遲至110年10月24日始將東剛公司提出之買賣契約檔案傳給被告。被告於當日收到之後，隨即向原告公司人員林暉恩表示買賣契約與被告簽立專任委託銷售系爭土地之委賣條件不同，被告不同意系爭買賣契約第一條第三項第二款所載：「三、因賣方所有新北市○○區○○段○○段00000○○00000○○地號(即B區)土地係賣方與中華民國及新北市政府(下稱公有共有人)共同持有，為使買方取得持分全之土地，賣方同意配合下列事項：…2.若因法令或其他因

素，致公有共有人無法讓售持分土地，而使買方無法取得此2筆土地全部持分，則雙方同意無條件解除此兩筆土地之買賣契約，已付價款於信託專戶與另3土地價款互相找補，賣方無異議。…」之買賣條件。其後，林暉恩於110年10月26日以通訊軟體LINE再傳給被告系爭買賣契約第一條第三項第二款經修改後之內容：「若因法律或其他因素，致公有共有人無法讓售持分土地或分割土地，而使買方無法取得B區2筆土地全部持分，則買方得選擇AB兩區土地『全部購買』或『全部不買』，倘買方不買，則此土地之買賣契約，無條件刪除並回復原狀，雙方均無異議。」惟被告與系爭土地其他共有人仍不同意前開東剛公司修改後之買賣條件，故其後雙方亦未簽訂系爭買賣契約，被告也從未實際收到原告公司所稱東剛公司交付之「定金」。

(三)被告之委賣條件既然包括「配合辦理國私共有土地協議共有物分割」，應包含東剛公司縱使在無法購得B區土地之全部持分之情形下，應就系爭二筆土地辦理共有物分割，東剛公司理應無條件購買分割後之土地，不得選擇不買。系爭B區土地係由被告（及其他共有人）與中華民國、新北市政府共有，東剛公司就該B區土地先是以「買方如無法取得此2筆土地全部持分，則被告與系爭土地其他共有人須同意無條件解除此兩筆土地之買賣契約」為購買之條件，其後再修改為「買方無法取得該2筆土地全部持分，則買方得選擇AB兩區土地『全部購買』或『全部不買』，倘買方不買，則此土地之買賣契約，無條件刪除並回復原狀，雙方均無異議。」此一開約定係附有條件，使系爭土地之買賣可能歸於「部分解除」抑或「全部解除」，要求被告須無條件同意之。此將使被告須承擔系爭土地買賣契約「部分解除」或「全部解除」之風險，故被告自無法同意東剛公司之買賣條件。

(四)就被告委賣系爭土地之條件，應以兩造於110年10月18日簽訂之《專任委託銷售土地契約書》內容為準。然就前述東剛公司於110年10月8日以《土地買賣斡旋委託契約書》提出之

01 斡旋條件，或原告於110年10月24日提出東剛公司買賣契約
02 所載之買賣條件，或原告於110年10月26日提出修改後之買
03 賣條件，皆與兩造當初簽訂之委賣條件不同，已逾越系爭土
04 地其他共有人對被告之授權範圍，被告已無從代理其他共有
05 人同意之。可見系爭土地之買賣契約實屬自始即未成成立。

06 (五)末查，不動產經紀業者於成屋交易過程中，一方面接受賣方
07 委託仲介不動產交易，另一方面又代為傳達買方之要約，係
08 交易過程中唯一全盤掌握相關交易資訊者，相較不動產交易
09 雙方而言，明顯居於資訊優勢之地位，故在不動產經紀服務
10 市場，不動產經紀業者與賣方，以及不動產經紀業者與買方
11 間具有資訊不對稱之特性，倘不動產經紀業者故意隱瞞買方
12 提出之條件，陷賣方於違約之情事，原告自有違反不動產經
13 紀業者應秉持資訊透明及信實服務之行業規範(公平交易委
14 員會對於不動產經紀業之規範說明)。原告訴訟代理人梁杰
15 緯於原告受理系爭土地仲介買賣期間，係任職於東剛公司擔
16 任法務，復於另案(東剛公司對被告訴請賠償)擔任東剛公
17 司之訴訟代理人，今卻轉任原告公司法務人員，並擔任本件
18 訴訟之訴訟代理人，實足以啟人疑竇。就系爭土地之買賣仲
19 介過程，可能存在原告聯合買方，將重要資訊隱瞞賣方之情
20 事。今卻反稱被告違約，實有違反不動產經紀業者規範之
21 嫌。

22 (六)綜上，被告與東剛公司間就系爭土地之買賣契約既未成立，
23 原告請求被告給付居間服務報酬32萬7472元及賠償原告因此
24 所失買方即東剛公司之服務報酬129萬7520元，顯無理由等
25 語。

26 三、兩造不爭執之事實：

27 (一)被告曾就系爭土地委託被告居間仲介出售，曾簽署數份委託
28 書，兩造最後係於110年10月18日簽訂《專任委託銷售土地
29 契約書》(即原證4，見本院卷第31頁以下)，約定就系爭
30 土地甲方(即被告)委託銷售價格為每坪40.3萬元，總價為
31 185,360,000元，委託期間為110年10月18日至同年月31日。

並有特別約定如下：

(1)甲方同意乙方（即原告）可接受甲方與買方之委託而同時為買賣雙方之代理人。

(2)甲方同意在有買方同意委賣條件並出價與委託銷售價格相同或高於委託銷售價格時，原告可全權代理被告收取買方支付之定金。（甲方同意定金之支付可以受款人為債務人之即期支票代替現金，並由甲方自行決定何時提示兌現，除有提示未能兌現之情事外，乙方收取作為定金之即期支票時即視同甲方收到定金之現金。）

(4)乙方依本約代甲方收取買方支付之定金時即是買賣成交。買賣成交後，甲方同意應依乙方之通知於買賣成交後五日內會同買方按委賣條件完成書面買賣契約之審議與簽立；甲方瞭解，如甲方違約不賣，買方可依民法第249條第3款規定請求加倍返還定金，且甲方同意仍應以買賣成交之價金按本契約第五條約定計算之服務報酬全額賠付予乙方作為此次委託銷售之勞務服務與報酬之補償；買賣成交後，如甲方拒絕乙方之聯繫與通知或拒絕乙方送交之定金或未於五日內會同買方完成書面買賣契約之審議與簽立時，均視為被告違約不賣。

及於「其他委賣條件與約定」以手寫註明：「乙方配合行使土地法第34條之1或辦理國私共有土地分割。」

(二)被告就本件系爭土地之買賣事宜，係與原告之員工林曄恩聯絡處理。

(三)原告與東剛公司於110年10月8日簽署《土地買賣斡旋委託契約書》，由東剛公司委託原告斡旋系爭土地購買事宜，斡旋之價格為每坪39.5萬元，居間之服務報酬為買賣成交價金之0.7%。並於斡旋條件中以手寫註記：「171-7及171-1等2筆土地因與公單位共有，賣方需於買賣成立時，同時以相同價格向公單位發動土地法34-1條，倘前2筆土地無法購得全部」等語（見本院卷第35頁）。

(四)110年10月19日時，原告同意調降居間服務報酬為327,472

元，被告則同意以每坪40萬3千元（總價185,360,000元）之價格出售系爭土地。當日林暉恩曾傳送買賣金額分擔明細表給被告，並稱：「若沒問題，我們等下就直接請買方開票，直接代為收定」，被告回覆「林先生：這陣子您辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥就依您上表所列，我和陳睿詮各拿00000000元，三位姐姐各拿00000000元，麻煩您請向買方收取定金，這樁買賣就如此說定了，謝謝感恩」等語。原告並於同日向東剛公司收取定金200萬元之即期支票。

(五)兩造就被告與林暉恩間之line對話紀錄之真實性不爭執。

(六)原告通知被告與東剛公司簽署買賣契約，被告不同意，最後未與東剛公司完成系爭土地之買賣。嗣於000年00月間，被告將系爭土地出售予史恩實業股份有限公司，依實價登錄之資料為總價194,560,000元（換算每坪約422,996元）。

四、本件爭點及本院得心證之理由：

(一)本件兩造對於系爭土地買賣之專任委託、與買方東剛公司之價格商議及居間服務費用之減低，暨東剛公司同意簽約並由原告收取定金200萬元，惟嗣後被告不同意與東剛公司簽署買賣契約等過程，俱無爭執，自堪信為真實。但被告辯稱：原告公司對其隱瞞東剛公司就B區土地的委買條件，被告並不同意該條件，是以系爭土地之買賣契約因買賣雙方意思表示並未合致，仍未成立，此非可歸責於被告，故原告自不得請求居間報酬及損害賠償。原告則否認上情，主張原告從未隱瞞東剛公司之委買條件，被告自始至終均知情且同意成立買賣契約。是以，本件訴訟之爭點首在於原告是否有對被告隱匿前開交易上重要事項，以致於被告所為出賣之承諾，有買賣雙方意思表示不合致之情形存在。茲論斷如下：

1.本件原告主張關於買家東剛公司就B區土地因屬國私共有，故於委買時希望可就B區土地辦理土地法第34條第1之處分，如果無法處理則不買，此節均已告知被告等情，業據證人林暉恩到庭證稱略以：我是原告公司員工，擔任不動產買賣的仲介業務，系爭土地買賣是我的業務，我是接

洽賣方的，當時有兩位業務，另一位已經離職。兩造簽最後一份即110年10月18日時，已經確認有買方了，買方是東剛公司。本件一開始是一般委託，後來變專任委託大概有兩、三份。因為被告與東剛公司條件已經差不多了，所以簽專任委託。東剛公司買系爭土地有附條件，被告的土地有國私共有（即B區土地），買方這邊提出希望共有的那塊要走土地法34-1多數決買全部，備註有說如不行的話，共有部分就不買了。後來雙方有合意改成被告要求不要分開要全買，不然全部不買。110年10月8日東剛公司有寫斡旋給我們，這是買方提出條件，我當時有跟被告說明買方的條件，有去溝通，於110年10月14日時有與被告進一步確認條件與價格，被告針對價格部分希望可以拉高，條件部分被告同意。後來我再去跟東剛公司溝通，有加價調整，這是110年10月14日至16日左右的事情。到了110年10月16日被告有提出希望的價格，由原告減免服務費來促成買賣。110年10月18日談妥條件我去向東剛公司收訂金票，之後回傳給被告，被告說在忙就先放我們這邊，20日開始議約跟約簽約時間，於21日時被告才說要改成全買或全不買，我說我再與東剛公司確認，24日時有發合約給被告，備註說此部分會按照被告的希望修改以避免留下國私共有的土地部分。我們有請東剛公司同意被告的條件。最後被告跟我們說家裡有糾紛可能會有財產的問題，就無法簽約，中間我們也有去找被告的大哥大嫂溝通，被告大嫂陳述說是價金太少的問題，看不出來有要離婚的糾紛。之後就沒簽約，我們也有跟被告提出說如十天不夠可以再改，但被告無故拖延時間。21日被告說要改條件，我26日有給被告一份修改過內容的合約。是用LINE傳的。被告表示要往後延簽約時間，但針對修改過的合約內容，被告在電話裡面有講好。合約我發送給被告之後，有電話聯絡，通話中有確定好，被告也有提希望體諒他最近比較忙。在110年10月18日與被告簽訂專任委託契約更早之前，就已

01 經跟被告說過就東剛公司的買賣條件：即B區土地如東剛
02 公司無法購得全部，該B區土地東剛公司得不買。在110年
03 10月14日LINE的說明中也有提到，依正常買賣代書流程需
04 三個月，國私共有要六個月，也有提到，如無法順利取得
05 或分割則無條件解除契約。我先跟被告說過了，也有用文
06 字補充。兩造於110年10月18日簽訂的《專任委託契約》
07 中的手寫之其他委賣條件，與東剛公司的委買條件文字不
08 同，是因為這是委託契約，甲、乙方是我們跟被告，至於
09 上述委買的條件應是東剛公司跟被告簽約的內容。我們是
10 仲介，所以寫被告要配合，這是指被告願配合，條件部分
11 我們有跟被告說過了，因為東剛公司有提出要求，所以我
12 們請被告配合，意思是一樣的。選擇買與不買應是出現在
13 買賣契約而不是委託契約。東剛公司與被告買賣條件一
14 致，一開始是約定國私共有部分如果沒有辦法全買或分
15 割，東剛公司可以就該部分解約，後來是被告才要求說要
16 全部解約。我認為已經寫清楚了，也有跟被告確認過了。
17 原證四是我們跟被告簽的約，無法把東剛公司的條件寫在
18 上面，但我已經有口述且用LINE提醒被告。原告於110年
19 10月19日向東剛公司收取定金支票時，有告知東剛公司原
20 證四契約第十條所載之委賣條件，東剛公司也有同意被告
21 的委賣條件。我是在110年10月24日將東剛公司完整的契
22 約內容給被告，被告在原告收取訂金時，已經同意東剛公
23 司的買賣條件，後來再修改買賣契約內容，是因為110年
24 10月21日時被告又要求要調整，被告當時有說他可以代表
25 所有共有人。我與被告對話紀錄內容提到屆時無法取得土
26 地或分割，就是說國私共有的土地如可以分割就可以將
27 國、私有分開，東剛公司可以向被告買私有部分即可等語
28 （見本院卷第270-276頁），就兩造系爭土地委託買賣之
29 流程敘述甚詳。

30 2.再者，參照兩造最後一份，即110年10月18日簽署之《專
31 任委託銷售土地契約書》（即不爭執事項(一)），確有以手

寫方式註明「乙方（即被告）配合行使土地法第34條之1或辦理國私共有土地分割。」本院認為：若非原告向被告解釋：B區土地因屬國私共有，買方東剛公司不欲與公單位共同持有土地，而希望能夠依土地法第34條之1以多數決購得B區土地之全部，或將B區土地之公、私有持分分割為各自單獨所有等情，則上開註記文字又係何意？又被告既已同意上述文字加註於契約之中，則其如何理解上開註記之意思？並未見被告提出合理之說明。

3.第查，依據被告與林暉恩之LINE對話紀錄來看，於110年10月14日，林暉恩曾傳送訊息：「因重劃關係，政府有直接逕為分割，目前分割成五塊地，我重新再計算一次土地增值稅，總金額約261萬左右，所以您們實得金額，應該會再高一些。」、「希望陳大哥能允諾」、「另正常買賣代書流程約3個月，與國私共有土地要走34-1，流程得預抓6個月左右，當然若能快代書會加速處理，屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契約」，被告對此回覆「還要這麼長的時間才完成，我更沒理由在此時委屈自己，放眼3個月到6個月的時空，麻煩您轉告買主，沒有40.5我不可避出售，辛苦您了」（見本院卷第197-199頁），由此可見，原告之員工林暉恩確實有對被告說明國私共有之B區土地要適用土地法第34條之1等相關事宜，並已明確寫到「屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契約」等文字。被告為受有教育之成年人，並擔任公職，對此文義應有完全的理解能力，其再辯稱其本人對上開條件自始全然不知情云云，顯非實在。

4.又查，被告於接受前項LINE訊息之後，與林暉恩於對話中繼續磋商出賣價格及仲介服務費用，並未就前述「屆時若無法順利取得或分割，則無條件解除契約」等事再為討論，而被告於110年10月19日傳送訊息：「林先生：這一陣子您辛苦了，我剛剛與我大哥聯絡並談妥說依您上表所列（中略），麻煩您向買方收取定金，這樁買賣就如此說

01 定了，謝謝感恩。」（見本院卷第215頁）足見被告已經
02 同意買方東剛公司提出之價格及購買條件，而為願意出賣
03 系爭土地之意思表示無疑。

04 5.嗣於110年10月24日，林暉恩傳送草約予被告，並截圖將B
05 區土地無法順利以土地法34條之1讓售取得或分割後買方
06 要無條件解除契約等文字以紅圈標註（契約內容見本院卷
07 第131頁、LINE對話紀錄見本院卷第229頁），嗣林暉恩又
08 繼續傳送訊息表示：「此條會再修改成若不行，則全部都
09 解除契約，避免只留下國私共有那塊。」而被告於後續對
10 話中並未對此表示反對之意，僅表示大姐手術住院需要時
11 間取得授權等語（見本院卷第231頁）。迨於110年10月26
12 日，林暉恩再以LINE傳送新的草約給被告，將契約條款中
13 的買賣條件改為「若因法律或其他因素，致公有共有人無
14 法讓售持分土地或分割土地，而使買方無法取得B區2筆土
15 地全部持分，則買方得選擇AB兩區土地『全部購買』或
16 『全部不買』，倘買方不買，則此土地之買賣契約，無條
17 件刪除並回復原狀，雙方均無異議。」，並將上開條文截
18 圖並以紅框標示後，傳送予被告（契約內容見本院卷第
19 141頁、LINE對話紀錄見本院卷第235-237頁）。嗣因被告
20 有公務在身無法配合簽約時間，經林暉恩催促後，被告表
21 示歉意，至110年10月30日，林暉恩傳送「11/5（五）下
22 午2點簽約，是否可行，我好回覆買方」，被告則以圖示
23 回覆「OK」（見本院卷第247-249頁）。依上開對話內容
24 及時序觀之，被告於收到原告寄發修改後契約內容後，在
25 林暉恩將契約條款截圖再以紅框標註的情形下，仍表示願
26 意簽約，自足認被告已經知悉買家東剛公司的買受條件而
27 仍表示同意，雙方就系爭土地之買賣之意思表示堪認已經
28 合致。

29 6.綜上事證以觀，被告辯稱其自始不知東剛公司之委買條
30 件，其本人從未同意B區土地若無法進行土地法第34條之1
31 或分割時，東剛公司可無條件解除契約之條件，故買賣條

件未合致，買賣契約尚未成立云云，並非可信。本件自應以原告之主張為可採。

(二)按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第568條第1項定有明文。且兩造於110年10月18日簽訂《專任委託銷售土地契約書》之內容亦同此意旨（見兩造不爭執事項(一)）。經查，系爭土地之買賣因原告之居間媒介，已使被告與買方東剛公司達成買賣之合意，業已認定如前，原告自可依上述《專任委託銷售土地契約書》之約定向被告請求居間服務之報酬，又兩造間之居間報酬於磋商過程中，由原告調降為327,472元一事，兩造並不爭執，是原告請求被告給付此327,472元，自屬於法有據。又本件上開契約之當事人為兩造，委託方為被告，並非系爭土地之全部共有人，被告既自稱取得全部共有人之授權而與原告簽約，被告本人即應負契約上之責任，自不得於事後再辯稱其本尚人未取得全體共有人之授權而免負契約上之義務或賠償責任，其理甚明，附此說明。

(三)再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第216條第1、2項、第226條第1項定有明文。經查，系爭土地之買賣契約已經原告居間仲介而成立，而被告拒絕履行簽約之義務，自己違反上述《專任委託銷售土地契約書》第3條第4項之約定條款，而為可歸責於被告所致之給付不能，故原告自得依前開規定向被告請求損害賠償，包含其所受損害及所失利益在內。本院審酌本件原告除安排簽約過戶外，已經完成居間仲介之業務，若被告依約履行，則原告得向東剛公司取得買賣價金0.7%之居間報酬，即1,297,520元（計算式：約定成交價金185,360,000元 $\times$ 0.7%=1,297,520元），此堪認為原告可得預期之利益。

01 依前開法律規定，原告請求被告賠償此1,297,520元，自屬
02 有據。

03 (四)復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
10 條定有明文。本件原告請求被告給付1,624,992元（計算
11 式：居間報酬327,472元+所失利益1,297,520元=1,624,992
12 元），業經本院認定如前。該給付係以支付金錢為標的，被
13 告對原告所負之上開給付義務，未經兩造特約而無確定清償
14 期限或特定利率。又查，原告已寄送台北法院郵局存證號碼
15 000411存證信函通知被告，請被告於函到次日起5日內如數
16 賠付上開金額，被告已於112年10月3日已受收該存證信函，
17 此有郵政回執在卷可按（見本院卷第77頁），是原告自得請
18 求被告給付自存證信函通知之期限屆滿之次日（即112年10
19 月9日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。

20 五、綜上所述，本件原告請求被告給付1,624,992元及自112年10
21 月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
22 予准許。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行部
23 分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
26 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

27 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
28 民事第六庭 法 官 許映鈞

29 以上正本係照原本作成

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
02 書記官 陳逸軒