

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1743號

原告 祥安不動產開發股份有限公司

法定代理人 陳鴻祥

訴訟代理人 梁杰緯

被告 張雲傑

張朝凱

張詠晴

共同

訴訟代理人 陳建州律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明第1項為：被告
應連帶支付新臺幣（下同）110萬2,481元，及自民國113年5
月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息予原告
（見本院卷第10頁）。嗣於訴狀送達後，變更該項聲明為：
被告應給付原告110萬2,481元及自113年5月12日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第110頁），請求
之基礎事實均屬同一，與前開規定並無不合，應予准許。

二、原告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告原均為坐落新北市○○區○○○段○○○○

01 段000000○000000地號土地（下稱系爭土地）之共有人（應
02 有部分皆為515/30000，換算面積為330.84平方公尺），兩
03 造於112年7月12日簽訂專任委託銷售土地契約書（下稱系爭
04 委託契約），委託原告居間仲介銷售系爭土地，並約定於買
05 賣成交時，被告應按成交價金2%給付原告服務報酬。嗣原告
06 居間仲介訴外人炎洲股份有限公司（下稱炎洲公司）購買系
07 爭土地，被告與炎洲公司於112年8月18日簽訂不動產買賣契
08 約書（下稱系爭買賣契約），約定以4,083萬2,640元（每坪
09 40萬8,000元）買受系爭土地，於系爭買賣契約簽立當時已
10 有其他共有人向新北市政府就系爭土地申請辦理調處分割
11 中，又系爭土地位於新北市新泰塭仔圳（第一區）市地重劃
12 區範圍內，新北市政府將按平均地權條例第59條與市地重劃
13 實施辦法第11條規定報請內政部核定後公告土地禁止移轉、
14 分割或設定負擔後辦理土地分配作業，炎洲公司原希望系爭
15 土地之分割登記與買賣過戶均能在前開新北市政府禁止移轉
16 日前完成，但被告拒絕並要求由其指定之訴外人李炳興地政
17 士辦理分割登記，待辦理完成後再交由炎洲公司指定之地政
18 士辦理系爭土地移轉過戶。新北市政府以113年4月26日新北
19 府地劃字第11307839852號函通知公告「禁止或限制本市新
20 泰塭仔圳（第一區）市地重劃區範圍內土地移轉、分割或設定
21 負擔暨建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或
22 變更地形」，禁止期間自113年5月31日起至114年9月30日
23 止，故禁止移轉前60日為113年3月31日，依照系爭買賣契約
24 第14條、系爭委託契約第10條第3項約定，本件須在113年3
25 月31日期限前未完成土地分割為單獨地號應有部分全部時，
26 兩造及被告與炎洲公司始可無條件解除系爭買賣契約及系爭
27 委託契約，然系爭土地於113年3月28日即自124-18地號土地
28 分割為單獨地號即新北市○○區○○○段○○○○段000000
29 地號土地（被告應有部分各3分之1，下稱124-41地號土
30 地），被告竟於113年3月22日將124-41地號土地出售予訴外
31 人盛豐建設股份有限公司（下稱盛豐公司），並於113年4月

24日以買賣為原因辦理移轉所有權登記。被告所為係惡意違約，使原告受有81萬6,653元（按原系爭買賣契約約定之系爭土地價金4,083萬2,640元 $\times$ 2%，即被告原應給付原告之報酬）及28萬5,828元之損害（按原系爭買賣契約約定之系爭土地價金4,083萬2,640元 $\times$ 0.7%，即炎洲公司原應給付原告之報酬），共110萬2,481元，經原告於113年5月3日以存證信函催告被告應於113年5月11日前給付原告，被告未為給付，應自113年5月12日起負遲延責任，爰依民法第568條第1項、民法第226條第1項、系爭委託契約第3條第4項、第5條請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告110萬2,481元及自113年5月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭委託契約第10條第1項約定：地主同意如調處分割不成無條件配合解除買賣契約，於113年1月25日經新北市新莊地政事務所命系爭土地調處分割之申請人補正，而未補正，113年2月16日經新北市新莊地政事務所駁回系爭土地之調處分割，是系爭委託契約已於113年1月25日或最遲於113年2月16日無條件解除。又依系爭買賣契約第14條第1項、系爭委託契約第10條第3項約定，新北市政府公告日前60日應為113年2月26日，是如未在113年2月26日前完成分割，則系爭買賣契約及系爭委託契約亦當然解約，故系爭買賣契約及系爭委託契約既已解除，原告本件請求自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第174頁至175頁）：

(一)被告原均為系爭土地之共有人（應有部分皆為3000分之515，換算面積為330.84平方公尺）（見本院卷第21頁至24頁）。

(二)兩造於112年7月12日簽訂系爭委託契約，共同專任委託原告居間仲介銷售系爭土地（見本院卷第25頁至26頁），其中第10條約定：「1.地主同意如調處分割不成無條件配合解除買

賣契約。2. 調處相關費用由建設公司支出，需發優先承購權。3. 如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約，如有相關想法，則可提出異議」等語。被告於本件係委由李炳興地政士為被告處理調處分割事宜（見本院卷第33頁至43頁），李炳興於113年2月2日於原告公司業務及李炳興間之通訊軟體LINE群組向原告稱「因為其中姜家土地有移轉導致調處結果不能辦理，改共有人協議分割登記，最近已聯絡好陸續蓋章重新送件，但大約3/31左右才能登記為單獨所有」等語（見本院卷第43頁）。

(三)被告與炎洲公司於112年8月18日簽訂系爭買賣契約，約定以4,083萬2,640元(每坪40萬8,000元)買受系爭土地，第1條第2項約定：買賣標的合併分割：本案土地目前共有人已提出土地調處分割案，由乙方即被告指定之地政士辦理該土地調處分割事宜(被告指定之地政士不得拒絕原告追蹤調處分割進度)，調處分割後之新地號暫定為新莊區海山頭段三角子小段A地號土地，被告3人權利範圍合計為1/1，土地面積位置及權利範圍(詳附件三：分割略圖)，被告將本土地全部出賣給甲方即炎洲公司，而炎洲公司同意承買事實。買賣標的依調處分割完成後地政機關登記簿謄本所載面積及地籍圖所載位置為準，面積如有差異，甲、乙雙方同意計算到小數點第二位互為找補。第14條其他特約事項第1項則約定：本案土地被告目前正辦理調處分割中，被告同意需於新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全部，若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持分全部，雙方同意本合約無條件解約，互不找補，惟已發生之費用由雙方各自承擔等語（見本院卷第27頁至32頁）。

(四)被告於113年3月20日委由律師寄發存證信函予炎洲公司，以系爭買賣契約第14條其他特約事項第1項主張解除系爭買賣契約。

(五)被告於113年3月22日將系爭土地出售予訴外人盛豐公司。

(六)124-41地號土地於113年3月14日（筆錄誤載為113年3月28

01 日)分割自124-18地號土地，被告應有部分各為3分之1，12
02 4-41地號土地於113年4月24日以買賣為原因由被告移轉所有
03 權登記在盛豐公司名下(見本院卷第53頁至54頁、第65頁、
04 第97頁至104頁)。

05 (七)系爭土地位於新北市新泰塭仔圳(第一區)市地重劃區範圍
06 內，新北市政府於113年4月26日新北府地劃字第1130783985
07 2號函通知「公告禁止或限制本市新泰塭仔圳(第一區)市地
08 重劃區範圍內土地移轉、分割或設定負擔暨建築改良物之新
09 建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形」，禁止期間
10 自113年5月31日起至114年9月30日止(見本院卷第67頁至68
11 頁)。

12 (八)112年12月5日新北市不動產糾紛調處紀錄表記載：含系爭土
13 地在內之6筆土地，依申請人所提修正方案辦理調處分割等
14 語(見本院卷第137頁至139頁)，113年1月25日新北市新莊
15 地政事務所通知訴外人即124-2、124-28、124-30地號土地
16 之共有人林弘人補正調處之登記名義人及權利範圍與最新地
17 籍資料不符，通知重新申請共有土地分割調處後檢附調處紀
18 錄表等語(見本院卷第141頁)。然林弘人未補正經新北市新
19 莊地政事務所於113年2月16日駁回申請調處分割登記在案
20 (見本院卷第143頁)。

21 (九)原告於113年4月8日寄發存證信函予被告，通知被告應履行
22 與炎洲公司之系爭買賣契約等語，被告於113年4月11日收受
23 前開存證信函(見本院卷第55頁至63頁)。113年5月3日再寄
24 發存證信函與被告，請求被告賠償損害110萬2,481元等語，
25 被告於113年5月6日收受前開存證信函(見本院卷第71頁至8
26 1頁)。

27 四、得心證之理由：

28 (一)系爭土地未於新北市政府公告禁止移轉前60日內分割完成，
29 被告抗辯依系爭委託契約第10條第3項之約定，系爭委託契
30 約業已解除，應屬可採：

31 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

01 辭句，民法第98條定有明文。惟解釋契約，固須探求當事人
02 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字；但契約文字業已表
03 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
04 為曲解；另契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何
05 在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不
06 能拘泥文字致失真意。

07 2. 經查，系爭委託契約第10條第3項約定：「如未於依政府公
08 告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約，如有相關想法，
09 則可提出異議」等語，則依文義觀之，系爭土地應於政府
10 「公告日」之60日前分割完成，又新北市政府係於113年4月
11 26日新北府地劃字第11307839852號函通知公告：禁止或限
12 制本市新泰塭仔圳(第一區)市地重劃區範圍內土地移轉、分
13 割或設定負擔暨建築改良物之新建、增建、改建或重建及採
14 取土石或變更地形，禁止期間自113年5月31日起至114年9月
15 30日止（見本院卷第67頁至68頁），是系爭委託契約第10條
16 第3項所定期限應以政府公告日即113年4月26日往前60日計
17 算，即系爭土地至遲應於113年2月26日分割完成，如系爭土
18 地未於該期限內分割完成，則兩造同意無條件解除系爭委託
19 契約，從而，被告抗辯系爭土地直至113年2月26日仍未分割
20 完成，依系爭委託契約第10條第3項之約定，系爭委託契約
21 業已於113年2月26日解除等語，應屬可採。

22 3. 至原告雖主張：系爭委託契約第10條第3項約定真意應為政
23 府所定之禁止移轉日往前推60日，是本件應以禁止移轉期間
24 113年5月31日往前推60日即113年3月31日等語（見本院卷第
25 172頁），惟查，原告上開主張除與系爭委託契約文義不符
26 外，依證人李炳興具結證稱：我是被告委託辦理系爭土地調
27 處分割相關事宜之地政士，當時有明確的日期是113年4月3
28 0日，是應完成本件調處分割之截止日期。完成調處分割截
29 止日期跟禁止移轉日期是一樣的。60日的限制是炎洲公司取
30 得土地後地籍整理需要的時間，如果太接近4月30日移轉給
31 炎洲公司，炎洲公司也不要。所以當時就新北市政府公告禁

01 止移轉前60日算起來應該是113年2月底。我認為新北市政府
02 公告禁止移轉前60日指的是政府發公告禁止移轉的那一天，
03 因為一般來說政府發公告的那一天就是禁止移轉的起算日，
04 因為當時簽買賣契約的時候沒辦法知道政府公告日是何時，
05 所以原告的員工郭睿洋當時就說以4月30日開始算，而且被
06 告也是這樣跟我說。這一件的公告日與禁止移轉日不同，公
07 告禁止移轉日以當時的合約精神應該以公告日計算，因為公
08 告的內容買賣雙方無法預測，公告日可以預測，公告日大概
09 就是在113年4月30日前後等語（見本院卷第255頁至260
10 頁）。證人林承勳則具結證稱：我是當時統合聯絡共有物分
11 割主辦地政士，本件所有地主都告訴我說地政局預計禁止異
12 動的時間是113年4月30日還有土地要進行合併配地也是在這
13 個期限內完成。當時大家的共識就是調處分割要在在113年4
14 月30日前完成（見本院卷第262頁至266頁）。是依證人李炳
15 興、林承勳之證詞可知，簽立系爭委託契約及系爭買賣契約
16 時，兩造及炎洲公司所知之政府公告土地禁止移轉之時間在
17 113年4月30日前後，當時已知之資訊僅有政府公告日而無土
18 地實際禁止移轉期間，是兩造就系爭委託契約第10條第3項
19 約定「如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件
20 解約」之解釋應係如未在113年2月26日前完成分割則系爭委
21 託契約即無條件解除，從而，原告上開主張，並不足採。

22 (二)原告依民法第568條第1項、系爭委託契約第5條、第3條第4
23 項、民法第226條第1項擇一請求81萬6,553元服務報酬暨自1
24 13年5月12日起至清償日止之法定利息；依民法第226條第1
25 項請求被告賠償28萬5,828元所失利益暨自113年5月12日起
26 至清償日止之法定利息，均無理由：

27 經查，系爭委託契約業於113年2月26日無條件解除乙節業如
28 前述，則原告自不得再向被告請求居間報酬，則被告既無給
29 付報酬之義務，自無所謂債務不履行之情事，是原告主張依
30 民法第568條第1項、系爭委託契約第5條、第3條第4項、民
31 法第226條第1項擇一請求81萬6,553元服務報酬暨自113年5

01 月12日起至清償日止之法定利息；依民法第226條第1項請求
02 被告賠償28萬5,828元所失利益暨自113年5月12日起至清償
03 日止之法定利息，均屬無據，應予駁回。

04 五、綜上所述，原告依民法第568條第1項、民法第226條第1項、
05 系爭委託契約第3條第4項、第5條請求：被告應給付原告110
06 萬2,481元及自113年5月12日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則
08 其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

09 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
10 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

11 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
13 民事第六庭 法 官 謝依庭

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
18 書記官 邱雅珍