

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第121號

原告 郭全男

訴訟代理人 李良忠律師

李科綦律師

被告 黃碧鑾

訴訟代理人 林亦書律師

複代理人 陳垚祥律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年1月2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、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。查本件起訴時，原係以郭全男、艾季蘭2人為原告、黃碧鑾、王守約2人為被告，訴之聲明則為：請求黃碧鑾給付郭全男新臺幣（下同）7,389,000元暨法定遲延利息；請求王守約自111年12月15日起至將坐落新北市○○區○○○段○○○段0000地號土地返還艾季蘭之日止，按月給付艾季蘭39,540元。嗣艾季蘭於本件言詞辯論前之民國112年6月5日具狀撤回前開對王守約之起訴（見本院卷一第80頁）；郭全男則於113年1月2日之言詞辯論程序當庭變更上開對黃碧鑾之訴為如後所示（見本院卷二第88頁）。而艾季蘭撤回對王守約之起訴時，王守約尚未為本案之言詞辯論，無庸得其同意；郭全男上開變更訴之聲明，則核屬減縮應受判決事項之聲明，與首揭規定均相符，皆應予准許，合

01 先敘明。

02 貳、實體部分：

03 一、原告起訴主張略以：

04 (一) 被告為坐落新北市○○區○○○段○○○段0000○○○○
05 00地號土地（下分別稱50-1、84、84-1地號土地，並合稱
06 系爭土地）之共有人，因系爭土地之其他共有人通知被告
07 行使優先購買權，否則欲將系爭土地出售予其他人，但被
08 告資金有限，故委請原告仲介他人出資以被告名義購買系
09 爭土地，待被告行使優先購買權購得系爭土地後，再將土
10 地所有權移轉予出資人，兩造並於111年2月15日簽訂仲介
11 協議書【下稱2月15日仲介契約】，第2條第1、2項分別約
12 定：（第1項）被告委請原告出售系爭土地其所有持分，
13 換算面積約為1,014坪，每坪售價3萬元，仲介費60萬元；
14 （第2項）系爭土地其中持分合計為1,071坪之其他共有人
15 通知願以每坪2萬元出售，被告以共有人出名主張優先購
16 買，即有差價每坪1萬元，總計1,071萬元，被告與原告則
17 按1/4及3/4比例分潤。兩造另於111年2月17日簽訂協議書
18 【下稱2月17日協議】約定：原告代被告行使優先購買權
19 所需支付之費用，由原告負擔3/4、被告負擔1/4。為此，
20 原告乃覓得訴外人甘錫欽、艾季蘭、許輝能、李美蓉等4
21 人（下稱甘錫欽等4人）共同出資2,100萬元。詎被告行使
22 優先購買權後，系爭土地之其他共有人否認被告之優先購
23 買權，原告乃於000年0月00日出面協助被告委請林亦書律
24 師代為向本院提起確認優先購買權存在之訴並聲請假處
25 分，原告為此先後預付裁判費125,000元、律師費共計12
26 萬元等款項予林亦書律師。而該案後經本院以111年度移
27 調字第147號調解成立，依2月17日協議，原告就上開協助
28 被告取得優先購買權共有土地之花費應負擔3/4之金額，
29 惟依被告所製作「兩造應分擔費用明細表」所示，原告已
30 溢付共計108,161.5元，林亦書律師復已將包含原告上開
31 溢付款在內之結餘款共計161,000元匯款予被告，是原告

就此自得依民法第179條不當得利返還請求權，請求被告返還108,161元。

(二) 被告於111年3月11日經原告仲介將84-1地號土地（持分1/2，面積約242坪），以每坪3萬元出售予艾季蘭、郭妤鈴，總價為728萬元。依2月15日仲介契約第2條第1項所載被告所有系爭土地合計約1,014坪、仲介費總金額60萬元，則被告就原告仲介出售其所有系爭土地中之84-1地號土地，自應以仲介費總金額60萬元按84-1地號土地與系爭土地之面積比例即 $242/1,014$ 計算給付仲介費143,195元予原告【計算式： $60\text{萬元} \times 242/1014 = 143,195\text{元}$ ，小數點以下4捨5入】。

(三) 被告因前述行使優先購買權經調解成立而取得其他共有人持分1067.67坪之系爭土地，並將其中50-1地號土地（面積約107坪）、84-1地號土地（持分1/2，面積約242.2057坪）出售給艾季蘭，其餘718.4643坪【計算式： $1067.67\text{坪} - 107\text{坪} - 242.2057\text{坪} = 718.4643\text{坪}$ 】已登記在被告名下，是原告自得依2月15日仲介契約第2條第2項之約定，就每坪1萬元之價差總計7,184,643元，按被告1/4及原告3/4之比例計算分潤而請求被告給付原告應得之轉售利潤分配額5,388,482元。為此，爰提起本訴請求被告返還原告溢繳費用108,161元、給付仲介費143,195元、轉售利潤分配額5,388,482元，共計5,639,838元等語。並聲明：1. 被告應給付原告5,639,838元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一) 被告前與訴外人陳錦鐘等人間確認土地優先購買權事件，前經本院以111年度移調字第147號於111年9月5日成立調解，因調解前尚未繳納裁判費，被告乃於調解成立當日依法官諭知補繳裁判費61,656元（已扣除可退還之2/3裁判費、減除已付調解聲請費5,000元）。訴訟代理人林亦書

01 律師於接獲上開調解筆錄正本後，即於同年月19日製作
02 「確認優先購買權事件相關費用明細表」予兩造確認，經
03 兩造確認無誤後，依原告指示於同年月21日將結餘款161,
04 000元匯還被告。依「確認優先購買權事件相關費用明細
05 表」核算結果所示，被告已支付之金額共計310,741元，
06 而兩造應分攤之總金額應為468,470元，是原告應負擔3/4
07 即351,352.5元、被告應負擔1/4即117,117.5元，準此，
08 被告已溢付相關費用達193,353.5元【計算式：310,741元
09 －117,117.5元＝193,353.5元】，縱經扣減原告前指示林
10 亦書律師匯還之訴訟費用結餘款161,000元後，被告尚溢
11 付32,353.5元【計算式：193,353.5元－161,000元＝32,3
12 53.5元】，是原告請求被告返還裁判費、律師費等項，自
13 無理由。

14 (二) 兩造固曾簽訂2月15日仲介契約，惟嗣已就同一事項另簽
15 署2月17日協議以取代2月15日仲介契約，2月17日協議並
16 綁定被告與甘錫欽等4人於111年2月17日所簽訂以：由被
17 告向甘錫欽等4人借款2,100萬元以購買系爭土地其他共有
18 人之持分；被告收購系爭土地後，將全部土地（含被告原
19 告土地共2,087.13坪）以每坪3萬元出售予甘錫欽等4人為
20 內容之協議，被告與甘錫欽等4人所締結協議書第3項復約
21 定「倘若甲方（即被告）主張優先購買本次共有之人之持
22 分，共有人拖延簽約至111年3月31日尚無簽約程序，雙方
23 同意無條件撤銷本協議書」。又因系爭土地其他共有人否
24 認被告之優先購買權，致被告顯無法於111年3月31日與其
25 他共有人完成簽約程序，被告乃於111年3月11日退還上開
26 投資人共2,100萬元款項，故被告與甘錫欽等4人所簽訂上
27 開協議書依前開第3項約定已自動撤銷而溯及失效，則2月
28 17日協議亦同步失效，原告自無從請求被告給付相關仲介
29 費。況原告係為利用被告之優先購買權，買入系爭土地其
30 他共有人欲出售之土地以牟利，故與被告約定共同投資而
31 以被告名義向共有人行使優先購買權，原告主張被告出售

84-1地號土地之持分予艾季蘭、郭妤鈴乙節，實際上是原告以艾季蘭、郭妤鈴之名義所買受，並不存在「買賣仲介」之事實，兩造間是共同投資關係，是原告請求被告給付仲介費用更屬無據。退步言，縱認被告需給付仲介費145,600元，惟上開土地買賣是被告行使優先購賣權而取得土地後，再依原告指示移轉予原告指定之買方即艾季蘭，此為原告以艾季蘭名義向被告購買土地，因此所生登記規費、代書費合計124,264元本應由買方即原告負擔，被告已代原告支付，原告就此應負返還之義務，此外，被告另受讓王重信對於原告之83萬元金錢借貸債權，被告爰以此二債權主張抵銷，則原告之仲介費債權經抵銷後已無餘額。

(三) 2月15日仲介契約既為2月17日協議取代，則原告以上開已失效之2月15日仲介契約請求被告給付價差利潤，已乏依據。再者，兩造於111年5月1日所簽訂協議（下稱5月1日協議）已載明兩造係共同「投資」、「各自購買」系爭優先購買權土地，是原告乃利用被告就系爭土地之優先購買權以買入每坪2萬元單價之土地，嗣並各自取得所出資承買之土地坪數（原告購買取得84-1地號土地約242坪、50-1地號土地約107坪合計349坪乃登記於艾季蘭名下），從而被告就自行出資購入之721坪土地核無支付原告「價差利潤」之義務等語置辯。並答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 原告就協助被告行使優先購買權所支出之費用，依不當得利返還請求權，請求被告返還溢付款項部分：

1. 經查，原告主張被告為系爭土地之共有人，因系爭土地之其他共有人通知被告行使優先購買權，但被告資金有限，為行使優先購買權而先後與原告簽訂2月15日仲介契約、2月17日協議，並約定就行使優先購買權所支出之相關費用

01 應由兩造按原告3/4、被告1/4比例負擔，原告乃覓得甘錫
02 欽等4人共同出資2,100萬元予被告；被告行使優先購買權
03 後，因系爭土地之其他共有人否認被告之優先購買權，原
04 告遂於000年0月00日出面協助被告委請林亦書律師代為向
05 本院提起確認優先購買權存在之訴並聲請假處分，該案後
06 經本院以111年度移調字第147號調解成立；林亦書律師已
07 於上開訴訟終結後，將兩造所給付款項之結餘共計161,00
08 0元匯款予被告等情，有原告委任林亦書律師之委任契約
09 書、2月15日仲介契約、2月17日協議、調解筆錄、被告所
10 提確認優先購買權存在之訴之起訴狀及假處分聲請狀在卷
11 可稽（見本院卷一第22、26、30、102至136頁、282至28
12 7、290至295），復為被告所不爭執（見本院卷一第92、9
13 3、192、269頁），足認屬實，合先敘明。

- 14 2. 次查，兩造就上開確認優先購買權存在之訴及假處分之聲
15 請所支出委任律師費用、裁判費、執行費用總金額為468,
16 470元，依前揭約定，原告應負擔其中3/4即351,352.5
17 元、被告應負擔其中1/4即117,117.5元，而兩造各已支付
18 之金額共計分別為原告459,514元、被告310,741元，是兩
19 造之溢付款分別為原告108,161.5元【計算式：459,514元
20 －351,352.5元＝108,161.5元】、被告193.353.5元【計
21 算式：310,741元－117,117.5元＝193,353.5元】等情，
22 有被告所提「兩造應分擔費用明細表」在卷可參（見本院
23 卷一第276頁），而原告僅就其中被告已付明細編號2、3
24 部分關於被告已支付「律師費、執行費」87,000元、38,5
25 00元部分有爭執，其餘部分則不爭執（見本院卷一第329
26 頁），惟被告就上開有爭執部分業已提出載有相關匯款予
27 林亦書律師之存摺明細為證（見本院卷一第316、318
28 頁），互核相符，且林亦書律師就此前曾於111年9月22日
29 以行動通訊軟體「LINE」傳送載有相同內容之「確認優先
30 承購權事件相關費用明細表」予原告，並經原告回覆確認
31 無誤，此有該通訊內容畫面截圖存卷可查（見本院卷一第

140至142頁），是已堪認被告所提「兩造應分擔費用明細表」所載上開內容均可信為真實。準此，被告溢付款項既已達193,353.5元，扣除林亦書律師所匯結餘款161,000元後，被告仍有溢付，並無受有何不當得利之情事，從而原告就林亦書律師所匯上開結餘款請求被告返回不當得利，即難認有據。

（二）原告就被告出售84-1地號土地予艾季蘭、郭妤鈴，依2月15日仲介契約第2條第1項約定，請求被告給付仲介費部分：

1. 經查，兩造所締結2月15日仲介契約第2條第1、2項分別約定：（第1項）兩造因仲介出售被告所有系爭土地約1,014坪，每坪3萬元，仲介費60萬元；（第2項）1,071坪優先購買權部分，被告以共有人身分出名主張優先購買，其中1,071坪部分通知被告每坪2萬元，差價1,071萬元，被告享有1/4利潤、原告享有3/4利潤。此有2月15日仲介契約存卷可查（見本院卷一第26頁）。上開約定核其文義，第1項部分應係指被告若經原告仲介而以每坪3萬元之價金出售系爭土地其原有持分共1,014坪部分，應給付原告仲介費60萬元；第2項部分則係就被告行使優先購買權所取得其他共有人持分共1,071坪部分，因其他共有人通知以每坪2萬元之價金出售，若經原告仲介而以每坪3萬元之價金轉售，所產生每坪1萬元價差總計1,071萬元，應由被告與原告按1/4及3/4比例分配利潤。

2. 次查，原告主張被告於111年3月11日經原告仲介而將其原有系爭土地中84-1地號土地之持分1/2（面積約242坪），以每坪3萬元出售予艾季蘭、郭妤鈴，總價為728萬元等情，業據提出被告與艾季蘭、郭妤鈴所締結土地買賣協議書為證（見本院卷一第28頁），核與所述相符，足認為真實。又前述2月15日仲介契約第2條第1項僅約定原告仲介出售被告就系爭土地之原有持分時，被告應給付原告仲介費，並未約定原告需一併仲介出售三筆土地時始得請求依

約給付仲介費，準此，被告就原告上開仲介出售84-1地號土地之行為，自應依2月15日仲介契約第2條第1項約定給付仲介費予原告，從而原告請求就上開約定之仲介費總金額60萬元按其仲介出售84-1地號土地面積與被告原持有系爭土地面積之比例即 $242/1,014$ 計算給付仲介費143,195元予原告【計算式： $60\text{萬元} \times 242/1,014 = 143,195\text{元}$ ，小數點以下4捨5入】，核屬有據。

3. 至被告雖以前詞辯稱2月15日仲介契約已被2月17日協議所取代；兩造間為投資關係，無買賣仲介云云。但查：

(1) 2月17日協議僅就原告以每坪3萬元之單價仲介出售被告所有系爭土地1071.87坪部分，約定每坪1萬元價差由被告與原告按 $1/4$ 、 $3/4$ 之比例分潤（見本院卷一第30頁），其內容與前述2月15日仲介契約第2條第2項之約定大致相同，此部分約定顯係針對被告行使優先購買權所取得其他共有人持分共1,071坪部分再為約定，惟並無關於原告仲介出售被告原有系爭土地持分共1,014坪如何給付仲介費之約定，是2月17日協議僅生取代2月15日仲介契約第2條第2項之效果，對於2月15日仲介契約第2條第1項則無影響，是被告就此所辯，尚難認可採。

(2) 縱認兩造間就系爭土地有共同投資之關係存在，或原告是本於共同投資之動機而協助被告行使優先購買權、轉售系爭土地，此均為被告簽訂2月15日仲介契約即已知悉之事實，則被告本此認識而仍與原告締結前揭2月15日仲介契約第2條第1項之約定，自應依約履行，其於契約締結後再以兩造為投資關係，無「買賣仲介」之事實為由資為抗辯、拒絕履行前揭契約義務，殊非可採，併此敘明。

4. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。經查，被告辯稱其受讓王重信對於原告之83萬元金錢借貸債權乙節，業據提出原告所簽借據

為證（見本院卷二第82頁），且該借據上並經王重信記載轉讓債權予被告之旨，原告就此亦不爭執（見本院卷二第89頁），足認屬實。準此，兩造間所互負之上開債務，乃互負給付種類相同之債務，並均屆清償期，是被告主張以原告所欠前揭借款83萬元與前述被告應給付原告之仲介費143,195元相互抵銷，自屬有據，且抵銷後，原告對於被告之仲介費債權已無餘額，則原告自不得再行請求被告給付仲介費。

（三）原告就被告行使優先購買權所取得系爭土地其他共有人之持分，依2月15日仲介契約第2條第2項約定，請求被告給付轉售利潤分配額部分：

經查，2月15日仲介契約第2條第2項乃係就被告行使優先購買權所取得其他共有人持分部分，因其他共有人通知以每坪2萬元之價金出售，若經原告仲介而以每坪3萬元之價金轉售，所產生每坪1萬元價差應由被告與原告按1/4、3/4之比例分配利潤等情，業如前述。準此，原告本此約定請求分潤，自應以被告行使優先購買權而以每坪2萬元之價金取得其他共有人就系爭土地之持分、此部分土地持分再經原告仲介而以每坪3萬元之價金轉售等為其要件。惟原告本件僅以被告行使優先購買權所取得系爭土地其他共有人之持分約718.4643坪部分已登記在被告名下為由，即請求被告就此給付轉售利潤，其請求顯與上開約定之要件不符，自非有據。

四、綜上所述，原告本於民法第179條、2月15日仲介契約所為本件請求，均非有據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事第五庭 法 官 趙彥強

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
04 命補正逕行駁回上訴。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
06 書記官 陳玥彤