

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第516號

上訴人 茂美洋建設股份有限公司

法定代理人 陳天錫

訴訟代理人 吳莉鶯律師

被上訴人 簡安秀

訴訟代理人 陳瑾瑜律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國111年8月19日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2284號第一審判決提起上訴，本院於111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊約自民國108年1月間起，即著手逐步購買坐落臺中市○○區○○段0000○0000地號土地（下各稱0000、0000地號土地，合稱系爭土地）之持分，並辦理系爭土地共有人之清查、公告、完稅、繼承登記等程序。嗣於110年2月26日，上訴人向伊買受伊所有及伊以他人名義購買之0000、0000地號土地之持分，面積各約15.37坪、172.24坪，買賣價金每坪新臺幣（下同）22萬元；另約定待伊將上開買賣標的移轉給上訴人或上訴人指定之人，上訴人即支付伊代辦費140萬元（下稱系爭代辦費約定），以之作為伊清理系爭土地之報酬；並由上訴人之地政士楊雅惠於同日繕打之訂金收據（下稱系爭訂金收據）載明上開買賣及系爭代辦費約定。其後，伊依約由自己及訴外人簡茂蒞、豪辰投資股份有限公司（下稱豪辰公司）、冠群資訊有限公司（下稱冠群公司）與上訴人指定之訴外人林汝南簽立土地買賣契約

書，並移轉相當於上開買賣標的面積之系爭土地所有權應有部分予林汝南，詎料，上訴人拒不依約支付系爭代辦費，伊自得請求上訴人如數給付等情。爰依系爭代辦費約定，求為命上訴人應給付140萬元，及自起訴狀送達翌日即110年9月1日起至清償日止，按年息百分之5加計利息之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭代辦費約定係以被上訴人負責將系爭土地所有權全部移轉予伊公司或伊公司指定之人為給付條件，而系爭土地所有權目前尚未全部移轉至伊或伊指定之人名下，給付條件尚未成就，被上訴人自不得請求代辦費。又伊公司並未以不正當行為阻止條件成就，本件並無民法第101條第1項之適用等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第60至62頁）：

（一）兩造不爭執事項：

1. 系爭土地原分別為多人共有，迄於110年2月25日，部分所有權應有部分仍登記為多人共同共有（見原審卷第17至107頁）。
2. 兩造於110年2月26日洽談系爭土地買賣事宜，由上訴人向被上訴人買受0000、0000地號土地面積各約15.37坪、172.24坪，約定買賣價金每坪22萬元，訂金600萬元，上訴人當日並交付受款人為豪辰公司、面額600萬元之支票1紙予被上訴人作為買賣定金，及製作系爭訂金收據1紙：「茲收到茂美洋建設股份有限公司購買臺中市○○區○○段0000地號（已登記的面積約：13.67坪、已授權未登記的面積約1.7坪）、○○段0000地號（已登記的面積約：147.73坪、已授權未登記的面積約24.51坪）土地貳筆，每坪以新台幣貳拾貳萬元整購買。之訂金新台幣陸佰萬元整（下稱前段）。由賣方負責將上述貳筆土地之所有權，權利範圍：全部，移轉給買方

（代辦費新台幣壹佰肆拾萬元整）（下稱後段）」（見原審卷第109頁），交由被上訴人簽收。

3. 被上訴人於110年5月12日，由自己及指示簡茂蒞、豪辰公司、冠群公司，與上訴人指定之買受人林汝南分別簽立土地買賣契約書，分別約定被上訴人出賣0000地號土地所有權應有部分10080分之437、0000地號土地所有權應有部分3360分之71；簡茂蒞出賣0000地號土地所有權應有部分140分之3、0000地號土地所有權應有部分140分之3；豪辰公司出賣0000地號土地所有權應有部分2016分之1403、0000地號土地所有權應有部分2520分之1361；冠群公司出賣0000地號土地所有權應有部分1680分之143、0000地號土地所有權應有部分1680分之143予林汝南，買賣價金均每坪22萬元。被上訴人、簡茂蒞、豪辰公司、冠群公司嗣於同年6月3日，依約將上開所有權應有部分移轉登記予林汝南所有（見原審卷第125至155頁）。

4. 豪辰公司於110年5月12日，另與林汝南簽立土地買賣契約書，約定豪辰公司出賣0000地號土地所有權應有部分12分之1、0000地號土地所有權應有部分10080分之1403予林汝南，買賣價金每坪25萬元。豪辰公司嗣於同年6月8日，依約將上開所有權應有部分移轉登記予林汝南所有（見原審卷第203至207頁）。

（二）兩造爭執事項：

1. 兩造就系爭訂金收據記載代辦費140萬元之給付約定，被上訴人主張係指移轉系爭訂金收據前段所載如兩造不爭執事項

2. 所示系爭土地購買面積，上訴人主張係指系爭土地之權利範圍全部面積，何者可採？

2. 被上訴人依系爭代辦費約定請求上訴人給付140萬元，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）系爭代辦費約定係指移轉系爭訂金收據前段所載購買土地之面積：

- 01 1. 按買賣價金為買賣契約成立之要素，當事人應就買賣標的物
02 及其價金互相表示合致，買賣契約始克成立。又解釋契約，
03 固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但
04 契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反
05 捨契約文字而更為曲解。又解釋契約，應於文義上及論理上
06 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
07 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
08 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基
09 之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人
10 所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不
11 能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意
12 （最高法院84年度台上字第2358號、98年度台上字第1925號
13 判決意旨參照）。
- 14 2. 被上訴人主張其自108年1月起，為處理系爭土地共有人繼承
15 登記等土地清查程序耗費甚大心力，故兩造於110年2月26日
16 上訴人向其買受0000、0000地號土地面積各約15.37坪、17
17 2.24坪時，另達成系爭代辦費約定，待其將系爭土地上開面
18 積移轉予上訴人或上訴人指定之人，上訴人即應額外支付系
19 爭代辦費140萬元，作為其清理系爭土地之報酬等語，為上
20 訴人否認，並以前詞置辯。經查，細繹系爭訂金收據記載
21 「茲收到茂美洋建設股份有限公司購買臺中市○○區○○段
22 0000地號（已登記的面積約：13.67坪、已授權未登記的面
23 積約1.7坪）、○○段0000地號（已登記的面積約：147.73
24 坪、已授權未登記的面積約24.51坪）土地貳筆，每坪以新
25 台幣貳拾貳萬元整購買。之訂金新台幣陸佰萬元整。由賣方
26 負責將上述貳筆土地之所有權，權利範圍：全部，移轉給買
27 方（代辦費新台幣壹佰肆拾萬元整）」（見原審卷第109
28 頁），前段書明被上訴人收到上訴人向其買受0000地號土
29 地、面積計15.37坪（計算式：13.67+1.7=15.37）與0000
30 地號土地、面積計172.24坪（計算式：147.73+24.51=17
31 2.24）之訂金600萬元，此為兩造成立買賣契約之買賣標的

01 物範圍，後段接續記載「賣方」即被上訴人應「負責」將
02 「上述」2筆土地之所有權全部移轉予「買方」即上訴人，
03 而標示身為出賣人之被上訴人所負所有權移轉義務範圍，即
04 為上述所列買賣標的土地面積部分之所有權全部。則將系爭
05 訂金收據之前後文字一體觀察，可信系爭訂金收據後段所載
06 「由賣方負責將上述貳筆土地之所有權，權利範圍：全部，
07 移轉給買方」，當指被上訴人應將所出賣予上訴人之0000地
08 號土地、面積計15.37坪與0000地號土地、面積計172.24坪
09 之權利範圍全部移轉予上訴人。

- 10 3. 證人即被上訴人配偶劉永彬結證以：伊於110年2月26日載被
11 上訴人去跟上訴人開會，當天除上洗手間外，伊全程在場。
12 登記在被上訴人名下而由被上訴人自己持有之系爭土地約5
13 坪多，加上親友投資、持有之土地，至少有200坪多一點，
14 也包括已經取得授權書、但還沒有登記到被上訴人名下之部
15 分。伊等接受親友之委託，要出售系爭土地，伊等受到之委
16 託是每坪22萬元以上就能賣，所以一開始伊等開價23萬元，
17 訴外人林汝洲還價每坪225,000元，故以此價格成交；因為
18 當時有說要給訂金600萬元，林汝洲就叫楊雅惠去寫訂金收
19 據。楊雅惠去打訂金收據期間，被上訴人又說不賣，理由是
20 被上訴人說從107年底到110年2月26日要去整合共有人很辛
21 苦，一開始共有人300多人，整合到110年2月26日剩下100多
22 人，但被上訴人只有持有5坪多，其他都是親友持有，沒有
23 得到任何勞務報酬，所以就向林汝洲說我賣你22萬元，但是
24 要外加140萬元勞務酬勞，楊雅惠就另外去打了1張訂金收
25 據，即是系爭訂金收據，被上訴人才簽收600萬元訂金。第1
26 張收據與系爭訂金收據之差別僅在每坪單價及多了140萬元
27 之記載，其餘沒有差別；系爭訂金收據最後3行記載之意
28 思，即是被上訴人要負責移轉系爭訂金收據上所載面積，還
29 要另外給被上訴人140萬元等語明確（見原審卷第345至348
30 頁）；核與證人楊雅惠證述：伊於110年2月26日，至少有製
31 作過2個版本的訂金收據，後來就是以系爭訂金收據為準，

01 被上訴人才會簽名。且伊有上樓去打字，有一段時間未參與
02 等語相符（見原審卷第340、343至344頁）。

03 4. 且查，系爭土地原分別為多人共有，迄於110年2月25日，部
04 分所有權應有部分仍登記為多人共同共有，為兩造所不爭
05 執，並有上載108年1月10日、110年2月25日之系爭土地登記
06 謄本附卷可稽（見原審卷第17至107頁）；依110年2月25日
07 土地登記謄本內容所載（見原審卷第33、77頁），顯示斯時
08 被上訴人本人名下之0000、0000地號土地所有權應有部分，
09 各為10080分之437、3360分之71，依0000、0000地號土地面
10 積分別為59.26平方公尺、852.69平方公尺，換算面積各約
11 為0.78坪（計算式： $59.26 \times 437 / 10080 \times 0.3025 = 0.78$ ，小
12 數點下四捨五入，下同）、5.45坪（計算式： 852.69
13 $\times 71 / 3360 \times 0.3025 = 5.45$ ），足見被上訴人於同年月26日出
14 賣予上訴人之系爭土地所有權應有部分，多數並非被上訴人
15 自己所有，需耗費相當時日勞費予以整合，然被上訴人實際
16 上卻無法享有此部分買賣價金之利益。被上訴人主張系爭土
17 地原分別為多人共有，惟部分共有人已死亡，未據辦理繼承
18 登記且繼承人眾多，伊自108年1月起即開始辦理系爭土地共
19 有人之清查、公告、完稅、繼承登記等程序，迄至110年2月
20 間，經其代為辦畢繼承登記之繼承人人數眾多等語（見原審
21 卷第11至12、363至364頁），上訴人亦自陳被上訴人辦理系
22 爭土地共有人之繼承登記花費很多心力等語（見原審卷第
23 437頁），而未據上訴人爭執。基此，被上訴人因認其於與
24 上訴人交易後，苟僅得按統一單價取得出賣其名下土地所有
25 權應有部分之買賣價金，無法體現其近年來清查系爭土地繼
26 承情形與所有權歸屬之辛勞，遂與上訴人協商一體降低該次
27 出賣之土地所有權應有部分每坪單價，並以上訴人須額外對
28 其個人給付清查土地代辦費140萬元作為交換條件，資為補
29 貼其前已付出之勞力、時間、費用，尚合常情。由此益徵劉
30 永彬前揭證詞，應屬可信。

31 5. 綜據上情，經通觀系爭訂金收據之契約文字，並斟酌訂立契

01 約當時情形及過去事實、交易習慣及經驗法則，足認兩造達
02 成系爭代辦費約定之真意，乃於被上訴人移轉相當於系爭訂
03 金收據前段所載面積之系爭土地所有權應有部分予上訴人或
04 上訴人指定之人時，上訴人應額外支付被上訴人代辦費140
05 萬元。是被上訴人此部分之主張，應值採信。上訴人抗辯依
06 系爭代辦費約定之契約文義，代辦費之給付條件為被上訴人
07 應移轉系爭土地所有權之全部予上訴人或上訴人指定之人云
08 云（見原審卷第443頁），僅係片面擷取系爭訂金收據後段
09 所載「權利範圍：全部」之部分文字任意推解，委無可採。

10 （二）系爭代辦費約定並非以移轉系爭土地所有權全部為給付條
11 件，其清償期業已屆至：

12 1. 按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之
13 清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期
14 屆至之時。此項清償期之約定，與民法第99條第1、2項所定
15 附條件之法律行為，於條件成就時發生效力或失其效力之情
16 形有別（最高法院110年台上字第476號民事判決意旨參
17 照）。

18 2. 上訴人雖辯稱：因被上訴人前已先接觸系爭土地之其他共有
19 人，並著手辦理相關手續，俟兩造於110年2月26日商議時，
20 被上訴人認其辦理系爭土地共有人之繼承登記花費很多心
21 力，兩造遂達成由被上訴人協助伊取得系爭土地所有權全部
22 後，伊應給付被上訴人代辦費140萬元之合意；此與系爭訂
23 金收據前段所載伊向被上訴人買受之系爭土地面積與訂金，
24 係屬二事。故系爭代辦費約定係以被上訴人負責將系爭土地
25 所有權全部移轉予伊或伊指定之人為給付條件，且給付條件
26 尚未成就云云。然查，上訴人所辯系爭代辦費約定（即系爭
27 訂金收據後段）與系爭訂金收據前段所載兩造間土地買賣部
28 分無關一節，洵與系爭代辦費約定仍使用「賣方」、「買
29 方」之用語不合。且被上訴人於110年2月26日尚未掌握系爭
30 土地之全部所有權應有部分，業據楊雅惠證述明確（見原審
31 卷第340頁）；參以上訴人陳稱：兩造於110年2月26日協商

時，已知悉訴外人即系爭土地共有人林子良之繼承人林國棟滯留國外未歸，林子良部分無法完成繼承登記，亦無法順利出賣予上訴人，若上訴人要取得系爭土地所有權全部，僅得依土地法第34條之1規定辦理，是項程序費時耗力又複雜等語（見原審卷第443至444頁），顯見被上訴人簽立系爭訂金收據時，除其出賣予上訴人之系爭土地所有權應有部分外，客觀上並無將系爭土地剩餘所有權應有部分移轉予上訴人之能力，更難以確認其未來得否掌握林子良、林國棟之應有部分並出賣予上訴人，衡諸一般社會經驗，被上訴人斯時要無可能率予允諾須負責移轉該等剩餘所有權應有部分予上訴人。反面以論，依上訴人所陳前詞，可知上訴人若欲取得系爭土地剩餘所有權應有部分，僅得循土地法第34條之1第1項規定，由持有系爭土地所有權應有部分逾3分之2之林汝南出賣系爭土地全部之方式為之，被上訴人亦無從移轉系爭土地剩餘所有權應有部分予上訴人，上訴人上開所辯，尚難採憑。

3. 證人楊雅惠固證述：110年2月26日有討論上訴人要用多少價金購買被上訴人已經能掌握之系爭土地持分，以及被上訴人要讓上訴人取得系爭土地之全部土地持分。當日被上訴人有講其已經掌握之土地持分大概是多少，但並非全部持分；被上訴人有說尚未取得之部分，可以依土地法第34條之1規定取得全部持分。系爭訂金收據後段倒數3行之代辦費140萬元，是針對被上訴人讓上訴人取得系爭土地全部持分，他才會有這個代辦費，與前面幾行以每坪22萬元購買土地及訂金600萬元部分無關云云（見原審卷第339至341、343、348頁）。然經質以兩造於110年2月26日究係如何討論被上訴人須使上訴人取得系爭土地所有權全部乙事，楊雅惠即泛稱：時間太久，伊不太記得兩造如何討論云云（見原審卷第339頁）；且楊雅惠雖指稱系爭代辦費約定乃專針對被上訴人須使上訴人取得系爭土地所有權全部云云，然經進一步訊之兩造係從何時開始討論代辦費事宜、何人將系爭代辦費約定內

容告知楊雅惠、何以訂金收據須經數次修正、歷次訂金收據版本之買賣價金與代辦費內容有無不同、暨楊雅惠何以如此肯定系爭代辦費約定之意涵等項，楊雅惠亦均推稱：不記得、忘記了云云（見原審卷第343、348至349頁）。再者，楊雅惠於110年2月26日曾上樓繕打訂金收據，而有一段時間未參與兩造討論，固據楊雅惠證述如前（見原審卷第344頁）。惟被上訴人於是日既尚未掌握系爭土地全部所有權應有部分，衡情果若兩造係以被上訴人須使上訴人取得系爭土地所有權全部作為上訴人給付代辦費140萬元之條件，兩造理應就此部分費時詳加商議，楊雅惠當無僅因短暫離去現場，即就相關討論過程毫無所悉或全無印象之理。且楊雅惠就系爭訂金收據前段所載「已登記面積」、「已授權未登記面積」之意義，於證述時皆能陳述明確（見原審卷第340頁），顯見楊雅惠確能記憶110年2月26日兩造討論暨所定系爭訂金收據文義之細節。乃楊雅惠就系爭訂金收據後段有關系爭代辦費約定之討論源由、經過、訂金收據修正情節等項，竟皆無法詳實證述，僅泛稱系爭代辦費約定係指被上訴人應使上訴人取得系爭土地所有權全部，殊與常情有悖，亦與兩造成立買賣契約之買賣標的物範圍不符。是楊雅惠前揭證詞，尚乏憑信。

4. 此外，上訴人復未提出其他證據，證明系爭代辦費約定係以被上訴人負責將系爭土地所有權全部移轉予上訴人或上訴人指定之人為給付條件。而查被上訴人移轉系爭訂金收據前段所載購買土地之面積，除已登記面積部分外，尚有已授權未登記面積部分，故上開購買土地面積得否移轉係屬不確定之事實，上訴人基於系爭代辦費約定本有給付被上訴人代辦費之義務，故系爭代辦費係以移轉系爭訂金收據前段所載購買土地事實之發生為清償期，揆諸前揭判決意旨，自應以移轉上開購買土地事實之發生時，為清償期屆至之時，而非停止條件之成就與否。而被上訴人於110年5月12日，由其自己及簡茂蒞、豪辰公司、冠群公司，與林汝南簽立土地買賣契約

書共5份，並依約辦理所有權移轉登記完畢，而已將其依系爭訂金收據前段所定應移轉予上訴人之購買系爭土地面積全數移轉予上訴人指定之林汝南等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事實3.、4.，原審卷第440至441頁）。是上訴人給付被上訴人系爭代辦費之清償期屆至，被上訴人依系爭代辦費約定，請求上訴人給付代辦費140萬元，即屬有據，被上訴人自應依系爭代辦費約定如數給付，尚不得以被上訴人未移轉系爭土地所有權全部為由拒絕給付。

5. 至上訴人另辯稱：被上訴人主張之代辦費計算方式，係以108年1月10日之0000地號土地登記謄本中，登記原因載為「總登記」之共有人計14人，按每人登記費10萬元計算而得。若被上訴人所述屬實，因被上訴人僅完成其中13位共有人之繼承登記，就林子良部分無法辦理繼承登記，伊仍無法給付代辦費140萬元云云。被上訴人固陳稱：兩造簽立系爭訂金收據時，係以108年1月10日之0000地號土地登記謄本中，登記原因載為「總登記」之共有人計14人，按每人登記費10萬元計算，得出代辦費140萬元等語（見原審卷第365、451頁）。惟以被上訴人所陳上情，核係意指兩造為補貼被上訴人過去清查土地繼承情形所付出之勞力、時間、費用，合意按某一標準推算此過去勞務之報酬金額之計算方式，此與兩造有無約定被上訴人就登記原因載為「總登記」之共有人，應先辦理繼承登記完畢，方能取得代辦費，要屬兩事，系爭訂金收據亦無如是記載，上訴人尤未舉證證明兩造確有以此為清償期之約定，是上訴人上開所辯，亦屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭代辦費約定，請求上訴人給付140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月1日（見原審卷第175頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日

05 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

06 法官 李慧瑜

07 法官 吳崇道

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 書記官 洪郁淇

11 中 華 民 國 112 年 1 月 17 日