臺灣雲林地方法院民事簡易判決

115年度六簡字第120號

原　　告　亞東不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳頌揚

訴訟代理人　湯煒皓

被　　告　沈永木

訴訟代理人　林再輝律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣22萬元，及自民國115年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用新臺幣3,060元由被告負擔，並加計自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣22萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴時之法定代理人原係謝奉陵，嗣於訴訟進行中變更為吳頌揚，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項之規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

三、法院之判斷：

㈠原告主張受訴外人朱虹瑾、朱品頤、朱彥睿、朱旌緯等人（下合稱賣方）委託銷售賣方所有坐落雲林縣斗南鎮大東段新崙小段334、335-1、85-1、85-6、336-1等5筆土地（下合稱系爭土地），經原告居間覓得訴外人林進國、林亮吟、林雨萱等人（下合稱買方）欲買受，嗣原告與買方於民國（下同）112年9月23日簽訂買賣議價委託書暨確認書（下稱系爭確認書），並於系爭確認書中約定買方應於原告議價成功時

向原告支付總價額2%計算之服務費用，後續買方與賣方於同年10月1日簽訂系爭土地買賣契約，並約定系爭土地總價款為新臺幣（下同）1,100萬元，惟經被告於本院113年度重訴字第21號請求確認優先承買權不存在等事件（下稱另案）中當庭主張依農地重劃條例第5條第1款規定，對於系爭土地有優先承買權存在等事實，業據其提出系爭確認書（本院卷第13-14頁）、系爭土地買賣契約書（本院卷第15-22頁）、不動產買賣價金履約保證申請書（本院卷第23-26頁）、另案判決影本暨言詞辯論筆錄節本（本院卷43-72頁）等件為證，且為被告所不爭執（本院卷第130頁），堪認原告上開之主張為真實。是本件爭點厥為：本件原告得否依系爭確認書請求被告給付仲介服務費用22萬元？詳如後述。

㈡按土地法第34條之1第4項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言（最高法院65年台上字第853號判決要旨參照）；土地法第34條之1第5項準用第4項：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」，係指他公同共有人於公同共有人出賣公同共有土地或建築改良物潛在之應有部分時，對於該公同共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言。故出賣之公同共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人均須接受，始屬合法行使優先承購權。倘有部分不接受或擅自變更買賣條件，即非合法行使優先承購權，尚不生優先承購之效力（最高法院100年度台上字第1673號裁定要旨參照）；土地法第34條之1第4項所謂「以同一價格共同或單獨優先承購」，係指出賣之共有人與他人所訂買賣契約或他人承諾之一切條件，諸如買賣標的、範圍、價金、

付款、稅費負擔、瑕疵擔保等，優先購買權人均須接受，倘有部分不接受或擅自變更、附加買賣條件，即非合法行使優先承購權，不生優先承購之效力（最高法院112年度台上字第1493號裁判要旨參照）；出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權，土地法第107條第1項定有明文；重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕之所有權人，農地重劃條例第5條定有明文。相較土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前者固未如後者明文使用「同一價格」之文字，而係以優先購買權為其規範表現，然二者均係法律就不動產處分行為所設之法定優先介入制度，均以特定人得於出賣人對外出售時，於不變更原交易條件基本內容之前提下優先承受該買賣為其制度核心。因此，關於優先權人行使權利時應受拘束之交易條件，自應為相同解釋，即應以原出賣人與第三人間所成立之實質交易條件為準。

㈢經查，本件被告否認原告之請求，無非以系爭確認書並非系爭土地買賣契約之交易條件，而係獨立於上開契約以外之另一契約，被告並無義務承擔等語置辯。惟查，本院審閱原告所提出系爭確認書、斗南郵局存證號碼000149號存證信函、另案判決影本暨審理筆錄節本（本院卷43-72頁），可知原告與買方約定以系爭土地出售總價額2%計算仲介服務費用，且賣方復以上開存證信函通知系爭土地之鄰地所有人陳水盛、黃清柱、楊晏丞、楊淯婷等人得以與買方相同條件行使優先承買權，並於函中載明「四買方需支付成交價百分之二仲介費」（本院卷第28頁），雖被告於另案雖主張伊於買方與賣方訂立系爭土地買賣契約前未獲通知是否行使優先購買權，惟其於另案審理時已當庭表示願以與買方相同條件，優先購買系爭土地等語（本院卷第46頁），且原告於另案起訴狀已附有上開存證信函，足認被告於另案審理時即已知系爭

土地之買受條件。準此，依首揭規定及說明，被告自應接受買方及賣方就系爭土地所承諾之一切條件，即包括前述仲介服務費之約定。又，本件仲介服務費經約定為買方應支付原告系爭土地總價款之2%，為兩造所不爭執之事實，則原告主張被告行使優先購買權而應承受系爭確認書之約定，復以系爭土地出售總價1,100萬元之2%計算服務費，據此請求被告給付仲介服務費22萬元（計算式：1,100萬元x2%＝22萬元），於法有據，應予准許。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告得請求之仲介服務費用，係未約定期限之給付，亦未約定遲延利率，又本件起訴狀繕本於115年2月5日送達被告住居所，有本院送達證書附卷足憑（本院卷第79頁），依前揭規定，被告應自送達翌日即115年2月6日起負遲延責任。準此，原告請求被告給付前開本院准許之金額，及自115年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭確認書之法律關係，訴請被告應給付原告如主文第1項所示之金額，及自115年2月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依聲請宣告

被告預供相當之擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額核定為3,060元（即第一審訴訟費用），係由原告墊付，依上開規定，應由敗訴之被告負擔，並應加給自本判決確定翌日起按法定利率計算之利息，爰諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　6　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　6　　日

書記官　廖千慧