

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1782號

原告 宋婉甄

被告 姜玉文

姜樹逢

姜登輝

沈丁仁

被告 上利不動產事業有限公司

法定代理人 陳惠珍

共同

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 劉昆銘律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

訴訟代理人 鄭亨偉

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國111年12月8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。

訴訟費用新臺幣壹萬壹仟零玖拾捌元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣原告從事太陽能發電暨養殖漁業產業即俗稱「漁電共生」之新創事業，於民國110年初，委託被告上利不動產事業有限公司（下稱被告上利公司）仲介購買土地，原告

於110年3月5日給付新臺幣（下同）2萬元幹旋金予被告上利公司，雙方並約定及載明之後除了價格，其他條件不合則服務終止退回訂金。原告購買土地係為辦理經營漁電共生事業及太陽能計劃案（下稱系爭漁電共生），後經被告上利公司仲介，原告於110年4月16日與被告姜登輝、沈丁仁、姜玉文、姜樹逢（下稱被告姜登輝等4人）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告向被告姜登輝等4人購買如附表所示之土地（下稱系爭土地），被告上利公司並表示可以協助辦理漁電共生申設流程，以使原告太陽能案場之申請方案得以順利通過，被告姜登輝等4人並於簽訂系爭買賣契約時同意提供相關證件予原告辦理養殖漁業登記證及水權狀，並於其他約定事項第三點約定「若無法設置太陽能，則雙方無條件同意撤銷本合約，退回已付價款，已發生之費用各自負擔」，足見被告姜登輝等4人及被告上利公司均知悉原告購買系爭土地係為經營系爭漁電共生，若系爭土地無法完成前開契約目的，則雙方亦同意解除合約，原告因而給付第一期款15萬元被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱被告僑馥公司）。詎原告於110年4月18日拜訪坐落臺南市○○區○○○段0000地號土地（下稱系爭2823地號土地）之所有權人，其告知無出賣及配合原告申請意思，原告遂無法完成系爭漁電共生之太陽能設置申請，被告姜登輝等4人及被告上利公司明知原告太陽能設置方案申請未過，且多次遭行政機關退件，經原告多次反應因漁塭地（漁塭編號562）產權不完整而導致計劃案無法順利進行，被告上利公司皆不予理會，直至110年5月30日前被告上利公司亦未協助辦妥土地所有權分管事宜，此已違反系爭買賣契約第12條第5項約定，買方應於110年5月30日前確認，否則視同已符合條件，雙方合約繼續進行。系爭買賣契約約定之解除期限為110年5月31日，因被告並未催告有關解約事宜，原告亦因前述被告所述及未催告解約相關事由並未起疑，被告上利

01 公司於110年8月27日表示原告可先匯款85萬元湊足履約保
02 證金100萬元後，待漁電共生申請相關計畫通過後，再繼
03 續履行系爭買賣契約，原告基於誠實信用原則，遂再度匯
04 款，雙方再於110年8月31日簽訂不動產買賣增補協議書
05 （下稱系爭增補契約）以利處理相關事宜，惟原告簽完系
06 爭增補契約後，被告姜登輝等4人及被告上利公司即毀約
07 改口宣稱土地買賣與漁電共生無關，原告無論如何均須履
08 行系爭買賣契約，亦不肯履行原先之承諾，此已違反當初
09 原告之購地需求，無視雙方協議須系爭漁電共生計劃案通
10 過，方有購地之後續。原告係遭被告等人誤導，原告之太
11 陽能設置申請根本無法完成，被告姜登輝等4人及被告上
12 利公司貪圖原告所預納款項，有違誠實信用原則，且原告
13 與被告姜登輝等4人約定有特約解除契約條款，惟因被告
14 姜登輝等4人及被告上利公司以上開種種不正當行為阻止
15 解除契約條件成就，依民法第101條規定，自應視為條件
16 已經成就，契約解除，原告自得依民法第179條規定請求
17 被告姜登輝等4人返還原告給付之100萬元，或依原告與被
18 告僑馥公司之契約約定，因原告與被告姜登輝等4人間契
19 約已合法解除，得請求被告僑馥公司返還原告給付之100
20 萬元，而被告上利公司既有收受原告所付斡旋金2萬元之
21 佣金，依民法535條規定自應負善良管理人注意義務，奈
22 何被告上利公司輕忽為之，造成原告損害，亦對交易過程
23 無所助益，原告自得向其請求賠償2萬元之損失。為此，
24 爰依法提起本訴，先位主張解除系爭買賣契約並請求被告
25 姜登輝等4人返還原告所付款項，或由被告僑馥公司將原
26 告預納款項退還原告，另因被告上利公司刻意誤導拖延，
27 未盡仲介本分，原告亦請求被告上利公司應賠償原告所付
28 斡旋金2萬元。若本院未肯認原告先位之訴請求，原告受
29 有無法返還預納款項之損害亦係因被告上利公司及其使用
30 人未盡善良管理人注意義務誤導所致，是被告上利公司自
31 應對此賠償原告所受損害，是原告備位請求被告上利公司

01 應賠償原告102萬元。

02 (二) 對被告抗辯之陳述：

03 1、證人彭美蓉是代表被告上利公司做仲介服務，雙方買賣的
04 成功及和諧是仲介的職責，既然收取原告所付之服務費，
05 就應該依照原告的需求提供協助完成魚電共生之服務。原
06 本的換地，原告到區公所詢問，區公所人員說產權不完
07 整，無法施作魚電共生，原告多次告知仲介即證人彭美
08 蓉，其都不處理，還向原告催討價金，未盡仲介服務。原
09 告亦有到佳里漁會詢問貸款事宜，對方表示產權不完整，
10 無法貸款，原告於110年9月2日再次請證人彭美蓉處理換
11 地事宜，也都不予理會，只會說要照契約走，不然100萬
12 元會沒收，完全沒有盡到仲介的服務。原告亦有告知養殖
13 用地用水、水源缺乏的問題，其中養殖用地的用水關係到
14 魚電共生，系爭土地沒有水源，怎麼去做室內養殖的換
15 水，原告有告知證人彭美蓉，證人彭美蓉應該要完整轉告
16 被告上利公司，不能當沒這回事。

17 2、原告和證人彭美蓉通話時有提到若不符合其要求，系爭買
18 賣契約就作廢，證人彭美蓉就要返還原告2萬元，原告支付
19 佣金給證人彭美蓉，就是希望證人彭美蓉可以找到可以讓
20 原告申請魚電共生的土地，證人彭美蓉不服務原告，卻一
21 直催錢，不符合仲介的服務精神。原告有向證人彭美蓉表
22 示其第一次做魚電共生，證人彭美蓉即介紹廠商給原告，
23 且保證系爭土地可以做魚電共生，原告才會想買系爭土
24 地。原告在過程中一直告知證人彭美蓉進度及狀況，希望
25 證人彭美蓉幫忙協調，原告於110年5月30日告知證人彭美
26 蓉土地產權不完整，不符合魚電共生申請要件，系爭買賣
27 契約第12條第3項約定應該不只是道路寬度，應包含現況使
28 用、產權及其他不能做魚電共生之因素。證人彭美蓉於110
29 年5月26日以LINE通訊軟體傳送土地交換使用的空白契約，
30 上面無任何簽名，難道要原告自己去協調嗎，這顯示證人
31 彭美蓉根本沒有達成應盡義務。

01 3、原告無法申請漁電共生之原因包含產權不完整，因系爭282
02 3地號土地位在系爭土地中間，被告上利公司應與該地地主
03 協調，而不是原告買受系爭土地後，再叫原告去跟鄰地地
04 主協調。銀行評估系爭土地價值750萬元，原告卻用2,000
05 萬元來買，就是以為系爭土地可以做漁電共生，倘系爭土
06 地無法做漁電共生，根本不值這個價錢。且漁電共生作不
07 出來，賣方應該也有責任等語。

08 (三) 並聲明：

09 1、先位聲明：

10 (1) 被告姜登輝等4人應連帶給付原告100萬元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
12 之利息。

13 (2) 被告僑馥公司應自履約保證專戶即第一商業銀行安和分
14 行帳號：00000-0000000000號帳戶，給付原告100萬元，
15 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
16 分之5計算之利息。

17 (3) 上開第1、2項給付，如其中任一被告為給付時，其他被
18 告於給付範圍內，免除給付責任。

19 (4) 被告上利公司應給付原告2萬元，及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

21 (5) 願供擔保，請准宣告假執行。

22 2、備位聲明：

23 (1) 被告上利公司應給付原告102萬元，及自起訴狀繕本送
24 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
25 息。

26 (2) 願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告方面：

28 (一) 被告姜登輝等4人及被告上利公司則以：

29 1、被告姜登輝等4人前委託被告上利公司出售系爭土地，原
30 告於110年初經被告上利公司仲介買受系爭土地，原告乃
31 於110年3月5日給付斡旋金2萬元予被告上利公司，並約定

於110年4月5日簽訂正式買賣合約時給付200萬元簽約金予被告姜登輝等4人。惟原告於屆110年4月5日時忽然表示伊經濟有困難無法湊足200萬元簽約金，請求延後簽約時間，被告姜登輝等4人同意延後至110年4月16日始簽訂系爭買賣契約，因原告再度表示伊無力支付200萬元簽約金，兩造僅得約定原告先於110年4月16日匯款15萬元作為第1期款（簽約款）存入被告僑馥公司履約專戶，至於第2期款（用印款）185萬元則約定於110年5月30日再為給付。然原告於110年5月30日仍未給付185萬元之用印款，被告多次催促，並於110年8月5日寄發存證信函催告，原告於110年8月27日匯款85萬元至被告僑馥公司履約專戶。鑑於原告前已有多次遲延付款之情事，為保障被告權益，兩造於110年8月31日簽訂系爭增補契約，約定原告給付方式。惟原告自110年9月15日即未再給付任何款項，被告姜登輝等4人於110年9月22日寄發存證信函通知原告解除契約並沒收其已付價金，被告僑馥公司亦於110年9月24日寄發存證信函通知原告，其將依約沒收專戶中價款予賣方。

2、系爭買賣契約書第12條第3項至第5項約定：「本案買賣雙方同意待買方於太陽能公司現場查詢道路寬度是否符合要求，若無法設置太陽能，則雙方同意無條件撤銷本合約，退回已付價款，已發生之費用各自負擔。四、賣方於本合約成立時願先提供相關證件供買方申請養殖漁業登記證及水權狀。五、本條第三項買方應於110年5月30日前確認，否則視同已符合條件，雙方合約繼續進行。」是原告應於110年5月30日前確認系爭土地道路寬度是否能讓太陽能公司車輛進入鋪設太陽能設備並回報被告，原告若屆期未確認或未回報被告，則原告應依系爭買賣契約書之約定繼續付款履約。被告姜登輝等4人已依上開第4項約定，提供相關文件予原告，臺南市政府水利局於110年6月11日核發臨時用水執照，臺南市政府農業局於110年6月15日核發陸上魚塭養殖漁業登記證，足徵原告若未於110年5月30日前確

01 認系爭土地之現場道路寬度，其又何以繼續申請養殖漁業
02 登記證及水權狀？然原告卻逕以：「若無法設置太陽能，
03 則雙方無條件同意撤銷本合約，退回已付價款，已發生之
04 費用各自負擔」等語，恣意解釋系爭土地因無法設置太陽
05 能，從而系爭買賣契約書應撤銷，被告應退回已付價款，
06 實為斷章取義，顯與系爭買賣契約書約定內容不符。又原
07 告並未說明究竟依照系爭買賣契約哪一條款為解除契約之
08 依據，及系爭買賣契約究竟何時遭原告解除，僅係以片面
09 之臆測泛言被告等人有不當得利之情事，實乃欠缺請求權
10 依據，依法應予駁回之。

11 3、依民法第565條規定，本件既已簽訂系爭買賣契約，被告
12 上利公司之仲介義務依法應已完成。貸款是否能達到原告
13 需求，係原告與貸款銀行間的問題，與系爭買賣契約是否
14 成立及履行無涉。依證人彭美蓉、林建呈、蔡俊卿之證
15 詞，可知系爭買賣契約第12條第3項確實係以現場道路寬
16 度是否能夠進場設置太陽能為約定，原告並未依約於110
17 年5月30日前告知，仍繼續於110年8月27日給付部分價金8
18 5萬元，更於110年8月31日簽訂系爭增補契約，顯見原告
19 對於系爭買賣契約及系爭增補契約之內容均無疑義，被告
20 依系爭增補契約要求原告應於110年9月15日給付100萬元
21 用印款，原告卻未給付，已然違約，被告依系爭增補契約
22 之約定沒收已收款項係屬有理等語，資為抗辯。並聲明：
23 （1）原告之訴駁回。（2）如受不利之判決，願供擔保
24 請准宣告免為假執行。

25 （二）被告僑馥公司則以：

26 被告僑馥公司因辦理原告與被告姜登輝等4人間透過被告
27 上利公司居間成交系爭土地之買賣價金履約保證業務，受
28 原告、被告姜登輝等4人、被告上利公司三方共同委任為
29 付款中間人，並簽訂不動產買賣價金履約保證申請書（下
30 稱系爭申請書）。簽訂系爭買賣契約後，因原告僅於110
31 年4月16日給付15萬元、110年8月27日給付85萬元至本件

01 履約保證專戶後，其餘款項未如期給付，經被告姜登輝等
02 4人催告及主張解除契約後，被告僑馥公司依系爭申請書
03 第3條第1項催告原告起訴，否則要沒收專戶價款共100萬
04 元予被告姜登輝等4人，原告遂提起本件訴訟，被告僑馥
05 公司則依約暫停撥付專戶價款，待本件訴訟有確定判決結
06 果後再依確定判決結果撥付履約專戶中之價款100萬元，
07 原告於其與被告姜登輝等4人間就系爭買賣契約之糾紛尚
08 未有法院判決結果或協商結果前，即對被告僑馥公司起訴
09 請求給付100萬元及年息5%計算之利息為無理由，且按系
10 爭申請書第8條第4項，原告與被告有約定若發生爭議致專
11 戶價金無法撥付時，應依信託專戶銀行所公告之活期存款
12 利率（目前第一商業銀行公告活期存款利率為年利率0.0
13 2%）計算利息，不適用法定利率等語，資為抗辯。並聲
14 明：（1）原告之訴駁回。（2）如受不利之判決，願供
15 擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院得心證之理由：

17 （一）關於原告於110年3月5日給付2萬元幹旋金予被告上利公
18 司，嗣經被告上利公司居間仲介向被告姜登輝等4人購買
19 系爭土地，買賣價金總計2,000萬元，雙方於110年4月16
20 日簽訂系爭買賣契約；兩造並於110年4月16日簽訂系爭申
21 請書，由原告、被告姜登輝等4人、被告上利公司三方共
22 同委任被告僑馥公司辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服
23 務報酬等事宜，並由被告僑馥公司將價金信託存放於第一
24 商業銀行名下信託專戶；原告與被告姜登輝等4人於110年
25 8月31日簽訂系爭增補契約，被告上利公司為見證人；原
26 告已匯款100萬元至本件履約專戶等情，有訂金收據、系
27 爭買賣契約、系爭申請書、系爭增補契約、上利不動產房
28 地產說明書、房地產標的現況說明書、地籍圖謄本、土地
29 登記第一謄本、土地登記第二類謄本各1份附卷可參（見
30 本院卷第103至167頁），且為兩造所不爭執，堪信為真
31 實。

01 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而主張法律關係
03 存在之當事人，依上述規定，即須就該法律關係發生所須
04 具備之特別要件，負舉證之責任。此特別要件之具備，苟
05 能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直
06 接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須
07 依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負
08 舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事
09 實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳
10 述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已
11 盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年度
12 台上字第1613號判決意旨參照）。

13 (三) 原告主張：其為從事漁電共生之新創事業，於110年初，
14 委託被告上利公司居間仲介向被告姜登輝等4人購買系爭
15 土地，並簽訂系爭買賣契約，而依據系爭買賣契約第12條
16 第3、5項約定，若在系爭土地無法完成系爭漁電共生之申
17 設，則雙方同意解除合約，而因系爭2823地號土地之所有
18 權人並無出賣土地及配合原告申請意思，以致有產權不完
19 整之情形，遭行政機關駁回系爭漁電共生之申請，是系爭
20 漁電共生既無法完成，依據上揭約定，系爭買賣契約應已
21 解除，原告自得取回已給付之1,000,000元價金云云，然
22 為被告所爭執，並以前詞置辯，是該部分之爭點厥為：系
23 爭買賣契約是否因系爭買賣契約第12條第3、5項約定，已
24 生解除之效力？經查：

25 1、按「三、本案買賣雙方同意待買方於太陽能公司現場查詢
26 道路寬度是否符合要求，若無法設置太陽能，則雙方同意
27 無條件撤銷本合約，退回已付價款，已發生之費用各自負
28 擔。……五、本條第三項買方應於110年5月30日前確認，
29 否則視同已符合條件，雙方合約繼續進行。」為系爭買賣
30 契約書第12條第3項、第5項所約定，依據此約定內容，原
31 告應於110年5月30日前確認有無系爭買賣契約書第12條第

01 3項之情形，若依約如期確認無法設置太陽能，則系爭買
02 賣契約書無條件撤銷（應係解除；下同），若未依約確
03 認，則應視為無系爭買賣契約書第12條第3項約定之情
04 形，系爭買賣契約書自屬有效繼續。

- 05 2、查原告主張：向主管機關申請在系爭土地設置漁電共生之
06 設施，因土地產權不完整（即未能取得系爭2823地號土地
07 所有權或土地所有權人之同意）而遭駁回乙節，雖經臺南
08 市下營區公所111年5月25日所農字第1110084457號函謂；
09 「……查台端所檢送大屯寮段2821、2822、2824、2825、
10 2726、2827等6筆土地……，尚無法認定是否能辦理室內
11 養殖設施農業容許設施，……三、承上，於台端……表示
12 旨揭土地魚塭範圍涵括大屯寮段2823號地號乙事，……仍
13 須取得相關所有權人土地同意書。……」等語確實（見本
14 院卷第217頁），然關於系爭買賣契約書第12條第3項之涵
15 意乙節，證人即被告上利公司之動產經紀人林建呈於本院
16 審理時證謂：「（你是否認識兩造？）我是簽立本件買賣
17 契約當天即110年4月16日才認識的，我是不動產經紀人，
18 所以我必須在場。之前都是由我們的營業員彭美蓉在作雙
19 方的接洽。……（當時為何會有第12條第3項、第5項的約
20 定？）因為當時原告擔心現場的道路寬度，需經太陽能公
21 司判定道路寬度是否足夠，如無法讓車輛進出，以致無法
22 進入施工設置太陽能時，如果有這種情形時，就約定雙方
23 同意無條件撤銷本合約。但是代書認為不能無限期，所以
24 雙方需在110年5月30日前做確認。」等語（見本院卷第28
25 8、289頁），核與證人即被告上利公司之接洽承辦人員彭
26 美蓉於本院審理時證述：「……我是上利公司的業務
27 員……因為被告姜玉文等人有委託我賣漁塭，我做網路廣
28 告，原告看到網路廣告，就跟我聯繫，我就這樣認識原
29 告。……（為何會有該第12條第3項、第5項的約定？簽約
30 時，原告說她要看道路是否可以做太陽能，也就是工程車
31 可否進出，所以雙方就約定在一個時間就是110年5月30日

01 前確認工程車是否可以進出，如果不能施作太陽能就要提
02 出異議，買賣合約就不要了。如果沒有提出異議，合約就
03 正常。」等語（見本院卷第294、295頁）及證人即系爭買
04 賣事宜之承辦代書蔡俊卿於本院審理時證陳：「……買方
05 是原告，賣方是被告姜玉文等人。當時我有在場，我是承
06 辦的代書。（為何會有該第12條……第3項及第5項的約
07 定？）……我們交易的大部分都是養殖用地，買方有提到
08 作為太陽能設置的使用，有提到怕路寬不足，會影響到設
09 置太陽能的需求，所以需要一點時間確認，所以才會定第
10 5項，給一個期限。」等語相合（見本院卷第302、303
11 頁），是據上可知，系爭買賣契約書第12條第3、5項約定
12 之目的係為避免系爭土地之寬度不足以設置漁電共生設
13 施，則原告以因系爭土地產權不全以致無法申設漁電共生
14 設施為由，主張系爭買賣契約因該約定而解除乙節是否有
15 據，已非無疑。

16 3、再者，縱認所有無法申設系爭漁電共生之情形（含系爭土
17 地產權不全）均屬系爭買賣契約第12條第3項所約定之範
18 圍，然依據該約定，原告發現系爭土地若有或恐有無法申
19 設系爭漁電共生之情形，原告亦應於110年5月30日告知出
20 賣人，以解除系爭買賣契約，然原告卻於110年8月31日與
21 被告姜登輝等4人簽訂系爭增補契約，觀之該系爭增補契
22 約約定：「……貳、增補條款/一、甲方（即原告；下
23 同）於民國110年9月15日前給付新台幣壹佰萬元整，……
24 二、甲方於民國110年10月15日前給付新台幣貳佰萬元
25 整，……三、甲方如有需要向金融機構辦理貸款最遲在11
26 0年10月30日前完成銀行對保手續，……。如不需貸款需
27 於民國110年11月15日前給付新台幣壹仟陸佰萬元整，
28 ……。參、違約處分/甲方未於民國110年9月15日前給付
29 新台幣壹佰萬元整，及民國110年10月15日前給付新台幣
30 貳佰萬元整，及民國110年11月15日前給付新台幣壹仟陸
31 佰萬元整時，本協議即告失效，雙方同意解除於民國110

01 年4月16日所訂定之不動產買賣契約書，甲方同意乙方
02 （即被告姜登輝等4人）沒收甲方所有已支付全部款項，
03 ……日後甲方不得異議。」等語（見本院卷第59頁），且
04 原告於簽訂系爭增補契約當時，並未提及行使系爭買賣契
05 約第12條第3、5項之權利乙節，亦經上揭證人於本院審理
06 時證述屬實（見本院卷第290、296、304頁），據上可
07 知，原告當時非但未主張系爭買賣契約已因該契約第12條
08 第3、5項約定而解除，猶於110年8月31日另與被告姜登輝
09 等4人訂立系爭增補契約，同意依據系爭增補契約所載日
10 期給付價金款項，衡之常情，倘原告當時已確認或懷疑系
11 爭土地無法申設漁電共生，而有意依據系爭買賣契約書第
12 12條第3、5項約定主張系爭買賣契約解除，自不應再訂立
13 系爭增補契約，以避免系爭土地無法設置漁電共生之風
14 險，或至少於系爭增補契約中保留主張解除契約之權利，
15 然遍查系爭增補契約內容並無該原告保留權利之約定，則
16 應認原告簽署系爭增補契約之時，已確認不再依據系爭買
17 賣契約書第12條第3、5項約定主張系爭買賣契約業已解
18 除，是原告猶據前詞主張系爭買賣契約已屬解除云云，自
19 屬無據。

20 4、綜上，原告以系爭買賣契約因該契約第12條第3、5項約
21 定，業已解除失效為由，請求被告返還上揭100萬元乙
22 節，自屬無據。

23 （四）又原告主張：被告上利公司之業務員彭美蓉保證系爭土地
24 可以做漁電共生，原告才會想買系爭土地，且被告上利公
25 司身為仲介，既有收受原告所付斡旋金2萬元之佣金，依
26 民法535條規定自應負善良管理人注意義務，應協助原告
27 完成系爭漁電共生，然被告上利公司卻輕忽為之，造成原
28 告損害，亦對交易過程無所助益，原告自得向其請求賠償
29 2萬元之損失云云，是該部分之爭點應為：被告上利公司
30 是否有協助原告完成系爭漁電共生之義務？經查：

31 1、按所謂斡旋金契約，係指買賣雙方就不動產之「買賣價

01 金」未達成合意，由買方就其出價向賣方要約，並交付幹
02 旋金予仲介由其進行磋商，若賣方同意買方之出價，依交
03 易慣例，該幹旋金即轉作定金，以擔保並證明買方有購買
04 之意願及確保契約之繼續履行，倘仲介收受幹旋金後，在
05 幹旋期限內，賣方不願出售時，仲介應無息退還幹旋金，
06 不得向買方收取服務費，倘在幹旋期限內，賣方未收取幹
07 旋金，買方得終止委託關係，是以，幹旋金並非屬仲介履
08 行仲介事務之對價；再者，原告尚未給付被告上利公司服
09 務費乙節，亦經上揭證人彭美蓉於本院審理時證陳確實
10 （見本院卷第302頁），是原告主張：上揭幹旋金2萬元係
11 屬交付予被告上利公司之佣金云云，尚有誤會，並不可
12 採。

13 2、再按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機
14 會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，為民法565
15 條所規定；是仲介人依據仲介契約僅有向委託人報告訂約
16 之機會，或為訂約之媒介之義務，至於委託人締約之原因
17 或目的是否具備或完成，除非仲介契約另有特殊約定，否
18 則仲介人對於委託人締約之原因或目的並無協助具備或完
19 成之義務，而原告未能舉證證明就系爭漁電共生，其與被
20 告上利公司另有約定被告上利公司有協助完成系爭漁電共
21 生之義務乙節，其自無主張被告上利公司有協助其完成系
22 爭漁電共生申設之餘地；況考量系爭買賣契約書第12條第
23 2項已約定：「二、大屯寮段2820、2823地號所有權人陳
24 先生與本案2821、2822地號有互相交換位置養殖，買方願
25 依現況承受」等語（見本院卷第115頁），可知原告應已
26 知在系爭土地上申設漁電共生設施恐有上述產權不完整而
27 導致無法通過之風險，當時自應審慎評估是否簽約購買系
28 爭土地，要無因事後無法完成系爭漁電共生，即以被告上
29 利公司為系爭買賣之仲介公司為由，主張被告上利公司有
30 協助原告完成系爭漁電共生之義務。又原告雖另提出其與
31 被告上利公司之業務員彭美蓉間之Line對話截圖為據（見

01 本院110年度補字第808號卷第77至173頁；本院卷第209至
02 213頁），而主張：被告上利公司之業務員彭美蓉有保證
03 完成在系爭土地上申設漁電共生設備云云，然細繹該等Li
04 ne對話截圖內容，其中雖確有討論在系爭土地上申設漁電
05 共生設備之情事，然並無關於彭美蓉保證協助完成系爭漁
06 電共生之情節，且證人彭美蓉於本院審理時另陳謂：其從
07 未向原告保證會成功在系爭土地上申設漁電共生；因為鄰
08 地（即系爭2823號地號土地）在系爭土地旁，原告當時想
09 要自己去跟鄰地地主處理租約，原告想要將鄰地一起租下
10 來，其有跟原告說那是原告自己的事，不是其可以處理
11 的，所以才會有系爭買賣契約第12條第2項約定，其從未
12 勸原告先將系爭土地買下來比較重要，其係跟原告說現況
13 就是這樣，自己要考慮要不要，因為買下系爭土地後，可
14 能還要自己跟鄰地打租約等語（見本院卷第297頁），可
15 徵彭美蓉亦否認曾保證協助完成系爭漁電共生，此外，原
16 告亦未能提出其他證據以實其說，是原告上揭主張自難採
17 信。至證人彭美蓉曾介紹設置漁電共生設備廠商予原告乙
18 節，固為證人於本院審理時證述明確，然其復證陳：但當
19 時連系爭買賣土地契約都還沒簽，其應該是服務過頭了，
20 當時只是原告跟其提要做太陽能，才跟原告介紹等語（見
21 本院卷第299頁），足知彭美蓉只是基於服務單純告知關
22 於原告漁電共生設備廠商之訊息，並無保證原告完成漁電
23 共生申設之意思，自不能據此節為有利於原告之認定。

24 3、綜上，被告上利公司並無協助原告完成系爭漁電共生之義
25 務，是原告仍據前詞請求被告賠償2萬元，自屬無憑。

26 四、綜上所述，系爭買賣契約既難認有原告所稱已解除之情事，
27 又被告上利公司亦無原告所稱債務不履行之情形，則原告依
28 系爭買賣契約第12條第3、5項、系爭申請書、民法第179條
29 及債務不履行損害賠償關係，先位請求被告姜登輝等4人應
30 連帶給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
31 日止，按週年利率百分之5計算之利息，被告僑馥公司應自

履約保證專戶即第一商業銀行安和分行帳號：00000-000000
000號帳戶，給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，上開給付，
如其中任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給
付責任，被告上利公司應給付原告2萬元，及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
備位請求被告上利公司應給付原告102萬元，及自起訴狀繕
本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息，均屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
聲請亦無所附麗，爰併予駁回之。

五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本
判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額即為第一審裁判費1
1,098元，應由敗訴之原告負擔，爰判決如主文第2項所示。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第87
條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第二庭 法 官 王參和

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
書記官 沈佩霖

附表：

編號	土 地 坐 落				面 積	權利範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺南市	下營區	大屯寮段	2821	1,586	姜登輝1/2、 沈丁仁1/2

(續上頁)

01

2	臺南市	下營區	大屯寮段	2822	1,873	姜玉文1/1
3	臺南市	下營區	大屯寮段	2824	1,873	姜登輝1/2、 沈丁仁1/2
4	臺南市	下營區	大屯寮段	2825	1,147	姜登輝1/2、 沈丁仁1/2
5	臺南市	下營區	大屯寮段	2826	1,418	姜登輝1/2、 沈丁仁1/2
6	臺南市	下營區	大屯寮段	2827	2,213	姜登輝1/2、 沈丁仁1/2
7	臺南市	下營區	大屯寮段	2836	2,493	姜樹逢1/1
8	臺南市	下營區	大屯寮段	2836-1	2,494	姜玉文1/1
9	臺南市	下營區	大屯寮段	2836-2	6,860	沈丁仁1/1