

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1689號

原告 洪何美蓮

何美雀

何美柑

何宥溱

何玉玲

共同

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 咏隆機電工程有限公司

法定代理人 施美如

訴訟代理人 王朝揚律師

上列當事人間請求履行債務事件，於民國113年12月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應分別給付原告每人各新臺幣42萬6842元，及各自民國113年9月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以新臺幣14萬2280元為被告供擔保後，得就其第一項金額為假執行。但被告如對各原告各以新臺幣42萬6842元預供擔保，得對該預供擔保之原告免為假執行。

事實及理由

一、原告主張

(一)原告共有之臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱【系爭土地】）前委由原告手足何純縈為代理人與訴外人和典不動產企業社（下稱【和典企業社】，原獨資商號，於民國112年8月9日〈日期下以「00.00.00」格式〉變更為合夥）於110.05.28簽訂土地專任委託銷售契約書、契約內容變更

01 同意書（下合稱【系爭專任委託銷售書】，與本件相關條款  
02 節錄如附表，以下各契約同）委由該社仲介出售系爭土地，  
03 經該企業社營業員陳世昌媒介被告後，兩造於110.10.21簽  
04 訂土地買賣契約書（下稱【系爭土地買賣契約書】），並支  
05 付簽約款新臺幣（下同）450萬元，惟其後被告無法依約於  
06 111.01.25 支付餘款（銀行貸款及交屋款），經原告催告仍  
07 未給付。嗣兩造經協議解約，原告同意拋棄沒收被告已付價  
08 金450萬元之權利，被告同意負擔爾後原告遭和典不動產企  
09 業社提起請求仲介服務費訴訟之經法院判決確定給付之全部  
10 金額，兩造即於111.05.12 簽訂土地買賣解除契約（下稱  
11 【系爭解除買賣契約書】）。

12 (二)系爭解除買賣契約書第3條約定真意

13 1.本條雖記載「爾後如和典不動產企業社營業員陳世昌對賣方  
14 提起訴訟追討仲介服務費時，經台南地方法院判決仲介服務  
15 費金額，則由買方全部負擔，但未經取得買方同意，賣方不  
16 得擅自同意其判決金額。」，惟兩造簽訂系爭解除買賣契約  
17 書時，雙方無法律專業，是該條款約定真意，查係：

18 (1)所稱「如和典不動產企業社營業員陳世昌對賣方提起訴訟追  
19 討仲介服務費時」，因系爭專任委託銷售書之契約當事人為  
20 和典企業社，陳世昌則係該企業社負責該契約之業務員，故  
21 本句真意係指「和典不動產企業社對原告提起訴訟追討仲介  
22 服務費時」。

23 (2)所稱「經台南地方法院判決仲介服務費金額」，因確定判決  
24 始為事件最終確定賠償金額，故本句真意係指「經法院判決  
25 確定之金額」。

26 (3)所稱「但未經取得買方同意，賣方不得擅自同意其判決金  
27 額。」，因判決如經確定即有既判力與拘束力，即無原告與  
28 被告能否同意該確定判決餘地，故本句真意係指「原告若欲  
29 與和典不動產企業社和解，其和解金額應經被告同意」。

30 依上開

31 2.是本條真意應為：倘日後和典不動產企業社對原告提起訴訟

01 追討仲介服務費時，經法院判決確定原告應給付時，被告願  
02 全部負擔。

03 (三)嗣和典企業社依系爭專任委託銷售書第6條第1項約定起訴  
04 請求原告給付仲介服務費180萬元（即系爭買賣契約價金45  
05 00萬元之4%）及遲延利息，雖經本院駁回其一審之訴，惟由  
06 臺灣高等法院臺南分院廢棄原審判決改判：原告應給付和典  
07 企業社180萬元及自110.10.22起至清償日止按法定利率  
08 （週年利率5%）計算之遲延利息（該院112年度上字第63  
09 號），再由最高法院於113.08.22裁定駁回上訴確定（該院  
10 113年度台上字第1174號，以上判決下合稱【系爭和典服務  
11 費確定判決】、該訴訟下合稱【系爭和典服務費訴訟】）。  
12 原告即依判決金額，於113.09.11給付和典企業社仲介服務  
13 費與遲延給付利息及訴訟費用等合計共215萬6233元。

14 (四)原告依系爭和典服務費確定判決應賠償和典企業社，且被告  
15 於系爭和典服務費訴訟經訴訟告知，依系爭解除買賣契約書  
16 第3條約定，被告自應負擔系爭和典服務費確定判決應賠償  
17 額。爰依該條款約定，請求被告賠償原告依系爭和典服務費  
18 確定判決已給付之：①仲介服務費180萬元及110.10.22-11  
19 3.09.06之遲延利息25萬8934元（合計共205萬8934元）、  
20 ②原告因該訴訟敗訴確定應負擔之敗訴訴訟費用共7萬5280  
21 元（一審1萬8820元、二審及三審均為2萬8230元）。以上  
22 ①、②合計共213萬4214元。另該筆債權金額其給付可分，  
23 而原告有數人，爰併依民法第271條規定，請求被告將該筆  
24 債權金額均分給付各原告及均自受請求日即起訴書送達翌日  
25 （即113.09.26）按法定利率（週年利率5%）計算之遲延利  
26 息。茲聲明：如本判決主文第1項所載、原告均願供擔保請  
27 准宣告假執行。

## 28 二、被告抗辯：

29 (一)原告以系爭解除買賣契約書第3條約定主張被告應給付原告  
30 依系爭和典服務費確定判決給付和典企業社之服務費（含遲  
31 延利息）與敗訴訴訟費用。惟解釋意思表示，固須探求當事

01 人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示  
02 當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更  
03 為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。依該  
04 契約內容：

05 1.該契約書第3條記載「爾後如和典不動產企業社營業員陳世  
06 昌對賣方提起訴訟追討仲介服務費」，係分別載明「和典不  
07 動產企業社」、「營業員陳世昌」、並於上開文字下加註底  
08 線，可認當時雙方真意係針對和典企業社就系爭土地交易之  
09 承辦人員「陳世昌」所為之約定。

10 2.又該契約書於前言先載明「買賣雙方約定前往和典不動產企  
11 業社營業處協議解除買賣契約」，後於契約第3條記載「和  
12 典不動產企業社營業員陳世昌」，是該契約顯係區分企業社  
13 與陳世昌，亦足以證明該契約書第3條係限於陳世昌對原告  
14 提起訴訟追討服務費之情形，原告顯係扭曲該契約文字。

15 3.另該條已經載明「台南地方法院判決仲介服務費金額」，文  
16 義上顯屬特定本院判決，無須再為解釋探求，原告將其解釋  
17 為「經法院判決確定原告應給付」，顯係曲解文義。

18 (二)原告以系爭和典服務費確定判決，請求被告給付原告支付和  
19 典企業社之款項，因非該當系爭解除買賣契約書第3條約定  
20 要件，其請求無理由。爰聲明：原告之訴駁回。如受不利益  
21 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 22 三、本院之判斷

23 (一)本件兩造就原告委由和典企業社居間出售系爭土地與被告，  
24 其後兩造合意解約，而先後與和典企業社、被告簽訂附表之  
25 各該契約，以及和典企業社對原告起訴請求支付服務費取得  
26 系爭和典服務費確定判決並已由原告支付服務費（含遲延利  
27 息）與訴訟費之事實，均無爭執，雙方僅爭執原告得否依系  
28 爭解除買賣契約書第3條約定請求被告給付原告依系爭和典  
29 服務費確定判決支付之服務費（含遲延利息）與訴訟費。

30 (二)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
31 之辭句。」，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，

01 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去  
02 事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失  
03 真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執  
04 時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社  
05 會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之  
06 法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解  
07 釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104  
08 年度台上字第1575號民事判決要旨參照）。經查：

- 09 1. 依附件之系爭專任委託銷售書第6條第5項第1款約定，參  
10 照系爭和典服務費確定判決、本院調閱之和典企業社與被告  
11 另案服務費訴訟（本院112年度訴字第2014號），本件兩造  
12 係未經和典企業社同意即合意解除契約，和典企業社即：①  
13 依系爭專任委託銷售書第6條第5項第1款約定起訴請求原  
14 告支付服務費，而經系爭和典服務費確定判決判命原告應支  
15 付該社服務費、②另依其與被告於110.09.29簽訂之買方議  
16 價委託書，以被告未經同意即合意解除契約起訴請求被告應  
17 依約支付服務報酬90萬元（即約定之成交總價2%），經雙方  
18 於113.01.25以45萬元成立訴訟上和解。
- 19 2. 依附件之系爭土地買賣契約書第8條約定、原告寄發被告催  
20 告給付銀行貸款及交屋款履約之存證信函，本件係被告有無  
21 法依約支付銀行貸款及交屋款之違約事由，是原告原係得依  
22 系爭土地買賣契約書第8條約定沒收被告已交付之簽約金45  
23 0萬元再依系爭專任委託銷售書第7條第2款約定自沒收款  
24 中撥付180萬元與和典企業社為服務報酬，依此操作結果原  
25 告獲有270萬元違約金之獲益。
- 26 3. 然原告卻於未經和典企業社同意下與被告簽立系爭解除買賣  
27 契約書，同意放棄沒收該450萬元違約金之權利（即放棄27  
28 0萬元獲益），並附加該契約書第3條之如原告其後遭和典  
29 企業社訴追服務費時由被告負擔法院判決金額之條款，基於  
30 系爭買賣契約之履約與違約之雙方經濟利益，原告顯無於放  
31 棄對被告之沒收違約金獲益（270萬元）之狀況下又必須負

01 擔應支付和典企業社服務費（180 萬元）之不利益，是顯見  
02 該第3 條約定之真意，係：兩造就原告因簽訂系爭解除買賣  
03 契約書所致之將來可能受和典企業社依系爭專任委託銷售書  
04 第6 條第5 項第1 款起訴請求服務費（180 萬元）所受之法  
05 院判決應給付金額與訴訟成本之不利益，合意均應由被告承  
06 擔。如此解釋，始符合公平與通常社會常理。

07 4.基於上開解釋原則，系爭解除買賣契約書第3 條約定之被告  
08 應負擔範圍，除包含法院確定判決認定原告依該條款應給付  
09 和典企業社之服務費之本金金額外，另包括原告為免除或降  
10 低支付和典企業社請求金額而進行訴訟之必要訴訟費用與因  
11 此所發生之遲延給付利息。

12 5.綜上所述，原告依系爭解除買賣契約書第3 條約定，得請求  
13 被告給付原告就系爭和典服務費確定判決應給付該社金額以  
14 及原告因該訴訟支付之必要費用。被告辯稱該條約定僅適用  
15 該社營業員陳世昌起訴請求及本院判決之辯詞，無從採認。

### 16 (三)被告應給付金額之認定

17 1.依前述說明，原告得就附表和典企業社收據（113.09.11）  
18 所載之給付款項（共215萬6233元）請求被告依約償還，而  
19 原告現僅請求該收據中之系爭和典服務費確定判決判命之服  
20 務費本金與遲延給付利息（合計205萬8934元）、系爭和典  
21 服務費訴訟之敗訴訴訟費用中之歷審裁判費（合計7萬5280  
22 元），並依民法第271 條規定按原告人數均分給付，自為有  
23 理由。

24 2.又其請求自被告受請求（即起訴書送達）翌日起之依民法第  
25 229條第2項、第233 條第1 項、第203 條規定之遲延利息，  
26 亦屬有理由，應併予准許。

27 四、從而，原告依依系爭解除買賣契約書第3條約定、民法第271  
28 條規定，請求被告給付各原告如主文所示之金額與自起訴狀  
29 送達受請求之翌日起之法定遲延利息，為有理由，應予准  
30 許。

### 31 五、訴訟費用負擔

01 本件原告全部勝訴，爰依民事訴訟法第78條規定，命由被告  
02 負擔訴訟費用。

03 六、假執行部分

04 (一)原告聲明願供擔保請准宣告假執行，而被告未釋明有因假執  
05 行恐受不能回復之損害（即無民事訴訟法第391條規定之事  
06 由），爰依民事訴訟法第390條第2項規定，定如主文所示  
07 之擔保金額准許之。

08 (二)被告聲明願供擔保請准宣告免假執行，爰依同法第392條第  
09 2項規定，定被告如主文所示之金額為原告預供擔保，得免  
10 為假執行。

11 七、結論：本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條、第390  
12 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
14 民 事 第 五 庭 法 官 陳 世 旻  
15

附表：

【土地專任委託銷售契約書】、【契約內容變更同意書】

- 甲方：何純縈
- 乙方：和典不動產企業社（負責人：方思賢）  
營業員：陳世昌

[土地專任委託銷售契約書] (110.05.28)

第一條：委託標的：台南市○○區○○段0000地號（面積495.63m<sup>2</sup>）

第二條：委託銷售總價格：新台幣4980萬元

第三條：委託銷售期間自民國110年5月28日起至110年12月31日止。

第六條：服務報酬（節錄）

一、甲方同意買賣契約成立後，即有按買賣成交總價格的百分之肆（含稅）支付乙方服務報酬之義務（最高不得超過中央主管機關之規定），並於簽訂書面買賣契約時以現金一次給付約定服務報酬之全部，或自履保帳戶中撥款支付，而乙方應開立統一發票為憑據。

五、簽訂書面買賣契約後，如有下列情事，依各該款規定收取服務報酬：

(一)未經乙方書面同意，甲方逕與買方合意解除契約，或因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約、無法繼續履行契約者，仍應支付約定服務報酬。

(二)因不可歸責乙方之事由，而有書面買賣契約無效、被撤銷或解除時，甲方不得拒絕服務報酬之給付義務。

(三)但因可歸責於買方之事由而解除契約者，甲方就所沒收價金應依第七條第二項之約定給付服務支出費用。

第七條：授權代理收受定金及買方違約金（節錄）

二、甲方自買方沒入定金或受有違約金時，應就該定金或違約金給付乙方百分之50之金額（不得逾50%），做為該次委託銷售之「服務支出費用」（乙方不得再收取服務報酬），且支付金額不得逾約定之服務報酬。

	<p>[契約內容變更同意書] (110.05.28) 經雙方同意變更部分條款如下： 一、委託總價額變更 買賣：總價額變更為新台幣4500萬元。</p>
	<p><b>【土地買賣契約】</b> (110.10.21) · 買方：咏隆機電工程有限公司 (負責人：施自福) 買方代理人：施乃方 · 賣方：洪何美蓮、何美雀、何美柑、何宥溱、何玉玲 賣方代理人：何純縈</p>
	<p>第二條：買賣總價款新台幣4500萬元整。 條三條：買賣價款付款約定：(節錄) 簽約款：450萬元 備證款：- 銀行貸款及交屋款：2700萬元 (4)買方辦理銀行貸款，約定最遲於111年1月25日 尾款：- 第八條：違約罰則 (節錄第1項買方違約) 一買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約並將已收之價款全部沒收，充作懲罰性違約金。 <b>【註：台南大同路第68號存證信函 (節錄)】</b> 咏隆僅支付簽約款450萬元，並取得土地所有權狀後，竟未依約於相當期限內支付土地增值稅1350萬元，復位依約於111.01.25前完成銀行貸款或支付第三期款2700萬元，已違反契約第3條第3、4項約定。</p>
	<p><b>【土地買賣解除契約】</b> · 買方：咏隆機電工程有限公司 / 負責人：施自福 買方代理人：施乃方 · 賣方：洪何美蓮、何美雀、何美柑、何宥溱、何玉玲 賣方代理人：何純縈</p>
	<p>[土地買賣解除契約] · 買賣雙方於110年10月21日簽立買賣契約，不動產標的物位於台南市○○區○○段0000地號，面積495.36平方公尺，權力範圍，全部。 · 買賣總價款新台幣肆仟伍佰萬元整，簽約款新台幣肆佰伍拾萬元整，買方已存入陽信銀行信託專戶。 · 於中華民國111年5月12日，買賣雙方約定前往和典不動產企業社營業處協議解除買賣契約，協議內容如下： 一賣方同意解除買賣契約，並買賣雙方均拋棄其餘請求。 二雙方承諾且擔保，自本終止合約簽訂日起，雙方不得再以任何管道或方式，就本合約之終止或任何因終止而發生之費用或補償，向任何一方提起任何法律上或非法律上之請求或主張。 三爾後如和典不動產企業社營業員 陳世昌 對賣方提起訴訟追討仲介服務費時，經台南地方法院判決仲介服務費金額，則由買方全部負責，但未經取得買方同意，賣方不得擅自同意其判決金額。 恐口無憑，特立此契約為證。</p>

(續上頁)

01

· 註：本件解除契約後土地所有權狀正本5 份已取回 何純榮
和典企業社收據 (113.09.11)
茲收到洪何美蓮、何美雀、何美柑、何宥溱、何玉玲給付新台幣215萬6233元無訛。 明細如下： 1. 本金+利息：2,058,934元 (利息計算110.10.22-113.09.06) 2. 一審裁判費：18,820元 3. 二審上訴裁判費：28,230元 4. 三審律師費：30,000元 5. 提存規費：500元 6. 假執行執行費：16,139元 7. 假執行地政規費：540元 8. 假執行鑑定費：3,070元 ※以上本金、利息暨相關費用即1-8 合計2,156,233元。

02

上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院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（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

05

06

07

中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

08

書記官 林怡芳