

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第861號

原告 永康不動產有限公司

法定代理人 陳菲

訴訟代理人 邱循真律師

被告 祭祀公業張永昌

法定代理人 張志祥

訴訟代理人 李郁霆律師

上列當事人間請求服務報酬事件，本院於民國115年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣187萬6,176元，及自民國114年5月23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。

本判決於原告以新臺幣62萬6,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣187萬6,176元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之。本件原告起訴時係依兩造於民國112年10月31日簽立之土地一般委託銷售契約

01 書（下稱系爭委託契約A）第4條之約定請求被告給付服務報
02 酬，嗣於114年12月18日具狀追加請求土地整合費，並以被
03 告與訴外人李曉寧、李毓琪於113年3月7日簽立之不動產買
04 賣契約書（祭祀公業土地專用）（下稱系爭買賣契約）第12
05 條第10項為據（本院卷第235至237頁），經核原訴與追加之
06 訴之爭點均為原告於系爭買賣契約成立後究可向被告請求之
07 數額共為何，且系爭買賣契約於原告起訴時亦已提出，堪認
08 證據得以援用，核屬請求之基礎事實同一，參照前揭規定，
09 應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：

12 （一）被告委託原告銷售被告所有坐落臺南市新市區大社段189
13 4、1894-1、1895、1895-1、1896、1896-1、1897、1897-
14 1、1898、1939、1939-1、1940地號土地（下合稱系爭土
15 地），兩造並簽立系爭委託契約A，約定由原告居間仲介
16 銷售系爭土地，委託銷售總價額為新臺幣（下同）2億2,2
17 40萬元，委託銷售期間自112年10月31日起至113年12月31
18 日止。嗣原告營業員尋得李曉寧、李毓琪願意購買系爭土
19 地，並於113年1月25日以1億8,761萬7,624元促成雙方交
20 易，且代收李曉寧、李毓琪所簽發票面金額1,000萬元之
21 支票作為簽約金，李曉寧、李毓琪並與被告於113年3月7
22 日簽立系爭買賣契約，且已依系爭買賣契約附表一之付款
23 期程將買賣價金全數存入系爭買賣契約第3條約定之履約
24 保證專戶，系爭土地並已於113年9月5日點交予李曉寧、
25 李毓琪。又系爭委託契約A第4條約定於買賣成交時，原告
26 得向被告收取實際成交價百分之壹之服務報酬，而系爭土
27 地既已完成買賣，被告迄今仍拒不給付服務報酬，原告得
28 依系爭委託契約A第4條之約定，請求被告給付以系爭土地
29 實際成交價格1億8,761萬7,624元計算之服務報酬187萬6,
30 176元（計算式：187,617,624元×1%÷=1,876,176元，元以
31 下四捨五入）。

01 (二) 原告與訴外人巨信地產顧問股份有限公司 (下稱巨信顧問
02 公司) 雖於112年10月31日簽立委託銷售契約書 (下稱系
03 爭委託契約B), 巨信顧問公司複委託原告銷售系爭土
04 地, 委託期間自112年11月6日至113年2月29日止, 而系爭
05 買賣契約係於系爭委託契約A委託銷售期間之113年3月7日
06 簽立, 依債之相對性, 被告以原告與巨信顧問公司簽立系
07 爭委託契約B為由拒絕給付系爭委託契約A約定之報酬, 顯
08 無理由。另原告於113年1月25日與訴外人永幸營造股份有
09 限公司簽立之不動產買賣意願書 (下稱系爭意願書) 與系
10 爭買賣契約之買方固非相同, 惟此已經被告同意變更, 否
11 則被告不可能接續簽立系爭買賣契約, 且系爭土地買賣價
12 金之降低亦已經被告同意, 是原告確實已為被告尋得系爭
13 土地之買受人並完成系爭土地之買賣作業。再者, 因系爭
14 土地有遭他人無權占用之情事, 而有給付拆遷補償費予坐
15 落於系爭土地上之地上物 (下稱系爭地上物) 之所有人、
16 支付拆除費用之必要, 原告與李曉寧、李毓琪方約定於履
17 約保證專戶內之部分買賣價款出帳至原告帳戶後, 交由原
18 告於113年7月12日至113年9月6日期間陸續給付拆遷補償
19 費、拆除費用合計501萬3,000元予系爭地上物之所有人及
20 拆除廠商, 並非原告應另行支付拆遷補償費, 是被告抗辯
21 得以拆遷補償費及拆除費與原告請求之服務報酬相互抵銷
22 等等, 亦無理由。

23 (三) 此外, 依系爭買賣契約第12條第10項之約定、第一建築經
24 理(股)公司專戶收支明細表暨點交確認單 (保證號碼: 00
25 0000000, 下稱系爭專戶明細表) 之內容, 原告得另外請
26 求被告給付土地整合費187萬6,163元, 且因李曉寧、李毓
27 琪就系爭土地之銷售已給付仲介服務費1,035萬3,507元予
28 原告, 為符合內政部訂定之不動產仲介經紀業報酬計收標
29 準規定 (下稱系爭報酬標準) 第1條之報酬上限, 原告不
30 爭執僅得再請求90萬3,550元之服務報酬, 是原告得請求
31 被告給付之服務報酬及土地整合費合計為277萬9,713元

01 (計算式：903,550元+1,876,163元=2,779,713元)，
02 惟考量訴訟成本，僅就其中187萬6,176元先為一部請求。
03 另依證人王照林之證述可知，原告確有履行系爭委託契約
04 A約定之仲介銷售事務，且系爭買賣契約係經被告同意系
05 爭土地之實際成交價格後方簽立；依證人李茂華之證述可
06 知，系爭專戶明細表所載「1,879,163」為土地整合費
07 用，並非仲介費。爰依系爭委託契約A第4條、系爭買賣契
08 約第12條第10項，提起本件訴訟等語。並聲明：1.如主文
09 第1項所示；2.願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告抗辯略以：

11 (一) 巨亨地產開發有限公司(原名為巨信地產開發有限公司，
12 下稱巨亨開發公司)前主動與被告時任管理人張文智聯
13 繫，巨亨開發公司與被告並於104年8月27日簽立專任委託
14 契約書(下稱系爭委託契約C)，約定由被告委託巨亨開
15 發公司辦理祭祀公業不動產之清理、派下員變動申報、改
16 選管理人、增修訂規約、相關程序備查、更正、協調與調
17 解、土地之合併分割規劃、排除侵害等，並委任巨亨開發
18 公司仲介代理銷售祭祀公業不動產或委託第三人銷售土
19 地，是祭祀公業土地之仲介銷售，本為被告委任巨亨開發
20 公司辦理事項之範圍內，且依系爭委託契約B第1條約定
21 「受...地主委託」、「複委託」等文字之文義，可知實
22 際上係巨信顧問公司複委託原告仲介銷售系爭土地，故原
23 告仲介出售系爭土地之報酬，應由原告依系爭委託契約B
24 第5條之約定向巨信顧問公司請求。

25 (二) 又被告雖有於系爭委託契約A上用印，惟用印時被告法定
26 代理人並未與原告法定代理人或經辦人碰面、磋商，而係
27 由訴外人即巨亨開發公司專員林涵好持系爭委託契約A要
28 求被告法定代理人用印，被告法定代理人本於信任，方同
29 意用印，然系爭土地之仲介代理銷售事宜既本為巨亨開發
30 公司依系爭委託契約C應履約之事項，巨信顧問公司又將
31 仲介銷售事宜複委任由原告辦理，應認系爭委託契約A實

01 係被告遭林涵好欺騙而簽署之形式契約書，或僅係形式上
02 為使土地所有權人與居間受任人間存在委任關係而已，惟
03 兩造間實際上並未就系爭土地之銷售存在居間之法律關
04 係，原告仍僅得向巨信顧問公司請求給付報酬。

05 (三) 縱認兩造間就系爭土地之銷售存在居間之法律關係，系爭
06 意願書上委託人欄位之署名並非李曉寧、李毓琪，系爭買
07 賣契約第6頁亦僅有訴外人永康資產管理有限公司之用
08 印，無從認為原告已履行仲介銷售系爭土地之義務。又依
09 系爭委託契約A第2條之約定，系爭土地之銷售總價不得低
10 於2億2,240萬元，而被告未曾書面同意降低系爭土地之銷
11 售底價，惟系爭土地之實際出售金額僅為1億8,761萬7,62
12 4元，可見原告已違反上開約定委託銷售底價之義務，使
13 被告受有差額3,478萬2,376元之損害，依民法第571條之
14 規定，原告不得向被告請求給付報酬。

15 (四) 此外，原告已依系爭買賣契約第12條第10項中段之約
16 定，向李曉寧、李毓琪收取仲介服務費1,125萬6,978元，
17 約相當於系爭土地買賣價款之6%（計算式： $11,256,978 \text{元} \div 187,617,624 \text{元} \doteq 6\%$ ），已達系爭報酬標準第1條之報酬
18 上限，原告已不得再向被告請求報酬，否則原告即應依不
19 動產經紀業管理條例第19條第2項之規定加計利息後加倍
20 返還被告。又縱認原告向李曉寧、李毓琪收取之仲介服務
21 費金額僅為1,035萬3,507元，就其差額90萬3,471元，原
22 告對於李曉寧、李毓琪仍有仲介服務費債權存在，仍不得
23 另向被告請求報酬，否則亦將牴觸上開報酬上限。原告雖
24 主張依系爭買賣契約第12條第10項請求土地整合費，惟原
25 告非系爭買賣契約之當事人，且該項約定同時記載土地整
26 合費、仲介服務費，在編排上不合常理，證人李茂華所製
27 作之系爭專戶明細表中，也僅記載被告需支付原告一筆費
28 用，再參照原告依同項約定已得向李曉寧、李毓琪收取6%
29 之仲介費，可見該項之文字記載顯然是為了規避仲介費上
30 限之規定而已，應可推知土地整合費實際上就是仲介費，
31

01 系爭買賣契約第12條第9項才是土地整合費的約定。

02 (五) 縱認原告得依系爭委託契約A第4條之約定向被告請求給付
03 報酬，系爭土地既已點交予李曉寧、李毓琪、辦畢所有權
04 移轉登記，並完成系爭地上物之拆遷、整地事宜，依系爭
05 買賣契約第12條第11項之約定，拆遷補償費合計500萬元
06 應由原告負擔，然被告已將拆遷補償費先行由系爭買賣契
07 約第3條約定之履約保證專戶動撥支付予系爭地上物所有
08 人，原告迄今未支付拆遷補償費，被告亦得依民法第264
09 條之規定主張同時履行抗辯，於原告給付拆遷補償費予被
10 告前，拒絕給付報酬予原告。再者，因被告先行支付應由
11 原告負擔之拆遷補償費予土地占用人，被告亦得請求原告
12 返還500萬元之不當得利，此與原告本件請求被告給付之
13 報酬，性質相同且均屆清償期，被告亦得依民法第334條
14 第1項前段之規定主張抵銷，抵銷後，被告即毋庸再給付
15 原告報酬。

16 (六) 另依證人李曉寧、李毓琪之證述可知，系爭土地之買賣過
17 程中，李曉寧、李毓琪完全未與原告接觸，對於原告就系
18 爭土地之銷售有何具體協力事項均不清楚，故原告是否有
19 依系爭委託契約A辦理受任事項亦非無疑；依證人王照林
20 之證述可知，王照林對於原告帶看之時間、帶看人員、處
21 理系爭地上物之細節均無法明確說明，無法排除系爭土地
22 之仲介銷售事務實際上為巨亨開發公司所辦理；依證人李
23 茂華之證述可知，李茂華僅係承辦系爭土地買賣契約之撰
24 擬、所有權移轉登記之事項，對於仲介契約之簽訂、報酬
25 約定、實際從事仲介之人為何均不清楚，亦未參與，難以
26 證明原告確有履行仲介事項等語資為抗辯。並聲明：1.原
27 告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
28 執行。

29 三、兩造不爭執事項（本院卷第310至312頁）：

30 (一) 被告與巨亨開發公司於104年8月27日簽立系爭委託契約C
31 (被證1，本院卷第77至78頁)。

- 01 (二) 兩造於112年10月31日簽立系爭委託契約A，約定由被告委
02 託原告銷售被告所有之系爭土地（原證一，本院卷第19至
03 20頁）。
- 04 (三) 系爭委託契約A第2條約定：「委託銷售總價額為新台幣
05 （以下同）貳億貳仟貳佰肆拾萬元整（請以國字大寫），
06 含土地增值稅及乙方服務報酬。本銷售價格非經甲（即被
07 告）乙（即原告）雙方書面同意，不得變更，前開之金額
08 未記載者，本契約無效。」、第4條約定：「買賣成交
09 時，乙方得向甲方收取服務報酬，其數額為實際成交價百
10 分之壹（最高不得超過中央主關機關之規定），於成交時
11 以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支
12 付。前項服務報酬百分比未記載者，乙方不得向甲方收取
13 服務報酬。」（原證一，本院卷第19頁）。
- 14 (四) 原告與巨信顧問公司於112年10月31日簽立系爭委託契約B
15 （被證2，本院卷第79頁）。
- 16 (五) 李曉寧、李毓琪與被告於113年3月7日簽立系爭買賣契
17 約，約定由李曉寧、李毓琪以買賣價款合計1億8,761萬7,
18 624元向被告購買系爭土地（原證三，本院卷第23至30
19 頁）。
- 20 (六) 系爭買賣契約第12條第10項約定：「賣方（即被告）另應
21 支付土地整合費新台幣壹佰捌拾柒萬陸仟壹佰陸拾參圓
22 整，...」、第12條第11項約定：「買賣雙方同意拆遷補
23 償費依三期支付，第一期款新台幣壹佰陸拾萬元整於產權
24 移轉完成後二日內由永康不動產有限公司撥付祭祀公業指
25 定之帳戶，第二期款新台幣壹佰陸拾萬元整於搬遷清除完
26 成後二日內給付，第三期款新台幣壹佰捌拾萬元整於整地
27 完成後二日內支付，前述三筆款項皆委由履保專戶出
28 款。」（原證三，本院卷第27頁）。
- 29 (七) 李曉寧、李毓琪已陸續將系爭買賣契約買賣價款1億8,761
30 萬7,624元（不含利息7萬6,865元）全數存入系爭買賣契
31 約第3條約定之履約保證專戶（原證四，本院卷第239至24

01 1頁)；李曉寧、李毓琪與被告於113年7月10日、113年7
02 月10日、113年8月23日簽立專戶動撥款項協議書，同意以
03 系爭買賣契約第12條第8項、第11項約定辦理給付系爭地
04 上物補償及清理費用為匯款原因，分別自上開履約保證專
05 戶匯出160萬元、160萬元、180萬元至玉山銀行、戶名：
06 永康不動產有限公司、帳號：0000-000-000000號之帳戶
07 (本院卷第129至133、239至241頁)。

08 (八) 系爭專戶明細表中載有：「待扣款項明細：土地整合費、
09 金額：1,876,163、備註：撥款至永康不動產有限公司之
10 帳戶」、「指定收受價金之帳戶、對象：仲介、解匯行/
11 分行：玉山商業銀行/南永康分行、帳號：000000000000
12 0、戶名：永康不動產有限公司、金額：0000000」(原證
13 四，本院卷239至241頁)。

14 (九) 李曉寧、李毓琪簽發如本院卷第281頁之支票4紙予原告，
15 支付仲介費1,035萬3,507元予原告(本院卷第277頁)，
16 上開支票並已兌現。

17 (十) 兩造對於卷附文書、契約書之形式上真正均不爭執。

18 (十一) 被告迄今並未給付原告任何費用。

19 四、兩造爭執事項(本院卷第312頁)：

20 (一) 原告依系爭委託契約A第4條、系爭買賣契約第12條第10項
21 之約定，請求被告給付原告187萬6,176元，有無理由？

22 (二) 被告抗辯原告以低於底價之金額將系爭土地出售予李曉
23 寧、李毓琪，已違反兩造間居間契約之約定，造成被告受
24 有損害、原告已向李曉寧、李毓琪收取買賣價款6%之仲介
25 服務費，不得再向被告請求居間報酬，有無理由？

26 (三) 被告抗辯於原告未給付拆遷補償費500萬元前，主張同時
27 履行抗辯權、行使抵銷權，拒絕給付居間報酬，有無理
28 由？

29 (四) 被告抗辯原告未依兩造間成立之居間契約(原證一)履行
30 民法第568條第1項居間人之義務，有無理由？

31 五、法院之判斷：

01 (一) 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
02 酬。民法第568條第1項定有明文。經查，兩造於112年10
03 月31日簽立系爭委託契約A，約定由被告委託原告銷售被
04 告所有之系爭土地，系爭委託契約A第4條約定買賣成交
05 時，原告得向被告收取服務報酬，其數額為實際成交價百
06 分之壹（最高不得超過中央主關機關之規定），於成交時
07 以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款支付
08 等情，為兩造所不爭執，足認兩造間成立由原告居間銷售
09 系爭土地，並由被告給付報酬之居間契約；證人王照林並
10 於本院時證稱：簽約那天其有到場，我們是在591網站上
11 面看到的，覺得可以就買了，要蓋房子，實際上是公司要
12 買的，李曉寧、李毓琪是公司的股東，以前不知道原告公
13 司，是看591網站，是原告刊登的，有聯繫原告帶看，因
14 為沒有聯繫不知道地號，是一對男女帶看的，有沒有給名
15 片忘記了，有建地和交通用地，要先釐清，原告有幫忙釐
16 清，還有幫忙處理地上物，因為有很多房子，我們是要買
17 素地，上面不可以有任何東西，不然銀行貸款下不來，一
18 般是簽約完成才開始處理地上物，但要先搞清楚地上物的
19 所有權是何人的、能不能處理，我們才敢買，是透過陳菲
20 （即原告法定代理人）去議價等語（本院卷第248至251
21 頁），且證人王照林與兩造及本件訴訟均無利害關係，且
22 已具結擔保其證言為真，其證詞應可採信，據此，堪信李
23 曉寧、李毓琪與被告簽立系爭買賣契約應係因原告之媒介
24 居間而成立，並依系爭委託契約A第4條之約定，買賣既已
25 成交，原告自得請求被告給付服務報酬。至被告抗辯出售
26 價格低於委託底價、原告應向巨信顧問公司請求服務報酬
27 等語，惟依系爭買賣契約第2條第1項約定所載，被告與李
28 曉寧、李毓琪議定總價款為1億8,761萬7,624元，且系爭
29 買賣契約之形式上真正亦未為被告所爭執，堪認被告最終
30 亦有同意按系爭買賣契約所載總價款出售，否則被告應不
31 會簽立系爭買賣契約；而系爭委託契約B之委託期間係自1

01 12年11月6日至113年2月29日，系爭買賣契約則是於113年
02 3月7日簽立，原告既係於委託期間經過後始居間成立系爭
03 買賣契約，亦無從請求巨信顧問公司給付報酬，故被告上
04 開抗辯，均不可採。

05 (二) 又系爭報酬標準第1點規定：「不動產經紀業或經紀人員
06 經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬
07 之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一
08 個半月之租金。」，而原告亦不爭執如可向被告請求服務
09 報酬，向被告、李曉寧、李毓琪所合計收取之服務報酬不
10 得超過系爭土地實際成交價金6%即1,125萬7,057元（計算
11 式：1億8,761萬7,624元 \times 6%=1,125萬7,057元，元以下四
12 捨五入，本院卷第305頁），而李曉寧、李毓琪業已以簽
13 發支票之方式給付原告服務報酬1,035萬3,507元，並已兌
14 現，為兩造所不爭執，並有支票影本4紙附卷可參（本院
15 卷第281頁），則原告得再向被告請求給付之服務報酬為9
16 0萬3,550元（計算式：11,257,057元—10,353,507元=90
17 3,550元）。被告固抗辯原告依系爭買賣契約第12條第10
18 項約定，係得向李曉寧、李毓琪請求1,125萬6,978元，李
19 曉寧、李毓琪既未付足，原告自得再向李曉寧、李毓琪請
20 求不足之部分，且1,125萬6,978元已相當接近實際成交價
21 金6%，故原告不得再向被告請求服務報酬等等，惟原告是
22 否再向李曉寧、李毓琪請求不足之仲介服務費為原告之權
23 利，原告選擇不向李曉寧、李毓琪請求，而依系爭委託契
24 約A向被告請求不足實際成交價金6%之報酬，僅需不超過
25 系爭報酬標準第1點之規定，仍屬原告權利之合法行使，
26 被告上開抗辯，亦不可採。

27 (三) 關於土地整合費部分，原告主張依系爭買賣契約第12條第
28 10項之記載，被告另應給付原告土地整合費187萬6,163
29 元，並提出業經被告用印之系爭專戶明細表為證（本院卷
30 第239至241頁），然為被告所否認，並抗辯該項記載之土
31 地整合費實際上即為仲介服務報酬，係為規避系爭報酬標

01 準之規定始記載土地整合費等語。經查，系爭買賣契約第
02 12條第10項是約定：「賣方（即被告）另應支付土地整合
03 費新台幣壹佰捌拾柒萬陸仟壹佰陸拾參圓整，...」，而
04 未記載被告應支付之對象是何人，惟參照系爭專戶明細表
05 「待扣款項明細」部分其中一項目為土地整合費187萬6,1
06 63元，備註欄並記載「撥款至永康不動產有限公司之帳
07 戶」、「指定收受價金之帳戶」部分其中一列記載原告玉
08 山商業銀行南永康分行之帳戶，金額是187萬6,163元，佐
09 以證人即地政士李茂華於本院時證稱：就是照合約上面的
10 支付，賣方（即被告）要支付土地整合費用，契約沒有寫
11 土地整合費要支付給誰，但其印象可能有另外簽動撥或協
12 議書。因為本案有土地整合費跟仲介費，是不一樣的費
13 用，土地整合費一般都是針對有地上物拆遷補償，要把地
14 上物清除乾淨後交付買方，最後結案時該付給何人都會體
15 現在系爭專戶明細表等語（本院卷第253至255頁），足認
16 兩造間除系爭委託契約A第4條有服務報酬之約定外，另有
17 關於土地整合費之約定，且如土地整合費之性質與服務報
18 酬相同，系爭買賣契約第12條第10項應不會出現「土地整
19 合費」、「仲介服務費」二種不同之字義，故原告主張除
20 服務報酬外，得再另行請求被告給付土地整合費187萬6,1
21 63元，應屬有據。被告固抗辯土地整合費實際上為仲介服
22 務報酬等語，然被告委託原告銷售之系爭土地上係有系爭
23 地上物存在，故需確認所有人何人、能否拆除等，亦經證
24 人王照林證述如前，故兩造有於服務報酬外另行約定給付
25 土地整合費，亦合常情，況李曉寧、李毓琪亦係另外以支
26 票支付原告服務報酬，此等費用如未約定亦由履約保證專
27 戶支出，自不會出現於系爭專戶明細表，故不能以系爭專
28 戶明細表僅出現土地整合費且金額與服務報酬1%之金額極
29 相近，即認此土地整合費實際上即係仲介服務報酬，被告
30 此部分之抗辯，應認僅止於臆測，並未提出能使本院信土
31 地整合費即係仲介服務報酬之證據，實不足為被告有利之

01 認定。

02 (四) 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
03 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。
04 二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
05 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第264條第1
06 項、第334條第1項本文固分別定有明文。惟適用前開條文
07 之前提均為當事人間需互負債務，而被告抗辯原告對被告
08 負有給付拆遷補償費之義務，並以系爭買賣契約第12條第
09 11項約定為據，前開約定係記載：「買賣雙方同意拆遷補
10 償費依三期支付，第一期款新台幣壹佰陸拾萬元整於產權
11 移轉完成後二日內由永康不動產有限公司（即原告）撥付
12 祭祀公業指定之帳戶，第二期款新台幣壹佰陸拾萬元整於
13 搬遷清除完成後二日內給付，第三期款新台幣壹佰捌拾萬
14 元整於整地完成後二日內支付，前述三筆款項皆委由履保
15 專戶出款」，可知原告撥付至被告指定帳戶之款項來源係
16 履約保證帳戶內的款項，且被告、李曉寧、李毓琪有另簽
17 立專戶動撥款項協議書3份，該協議書內容係因賣方即被
18 告需事先動撥買賣價金，經買方即李曉寧、李毓琪同意，
19 分別於113年7月11日、同年8月12日、同年8月29日自履約
20 保證帳戶將160萬元（第一期）、160萬元（第二期）、18
21 0萬元（第三期）匯入原告之玉山銀行南永康分行帳戶，
22 匯款原因係按系爭買賣契約第12條第8項及第11項約定辦
23 理給付地上物補償及清理費用，有專戶動撥款項協議書3
24 份附卷可參（本院卷第129、131、133頁），足知拆遷補
25 償費屬買賣價金之一部分，且系爭買賣契約是約定由被告
26 負擔，而原告只是代為保管上開拆遷補償費而已，此觀系
27 爭買賣契約第12條第8項約定：「買賣雙方同意於買賣價
28 金第三期款項完稅過戶完成後，於地上物補償金及地上物
29 清理等費用（實報實銷），簽立動撥金額確認書並授權前
30 項價金信託專戶之金融機構，撥付永康不動產有限公司代
31 為保管。」至明，且原告已將前開代為保管之款項，匯款

01 予地上物所有人及拆除廠商，合計501萬3,000元，有匯款
02 申請書、報價單、請款單及跨轉截圖在卷可憑（本院卷第
03 103至121頁），則拆遷補償費既本為被告所應負擔之款
04 項，被告對原告自無拆遷補償費之債權存在可言，則被告
05 抗辯其得行使同時履行抗辯、對原告有抵銷債權等等，均
06 無可採。

07 （五）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
09 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
10 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
11 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229
12 條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
13 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
14 定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利
15 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。同法第23
16 3條第1項、第203條亦有明文。經查，本件原告對被告請
17 求之服務報酬、土地整合費債權，屬無確定期限之給付，
18 自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任，而原
19 告之起訴狀繕本係於114年5月22日送達被告，此有本院送
20 達證書1紙在卷可憑（本院卷第47頁），然被告迄未給
21 付，即應自起訴狀繕本送達翌日即114年5月23日起負遲延
22 責任，故原告請求被告自114年5月23日起至清償日止，按
23 週年利率5%計算之遲延利息，即屬有據。

24 六、綜上所述，原告依系爭委託契約A第4條約定、土地整合費之
25 約定，係得請求被告給付277萬9,713元（計算式：903,550
26 元+1,876,163元=2,779,713元），惟原告僅請求被告給付
27 187萬6,176元，及自114年5月23日起至清償日止，按週年利
28 率5%計算之利息，亦屬原告之處分權，為有理由，應予准
29 許。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

01 八、兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分
02 別酌定相當擔保金額准許之。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

05 民事第二庭 法 官 丁婉容

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

10 書記官 康紀媛