

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第82號

上訴人 宋婉甄

被上訴人 姜玉文

姜樹逢

姜登輝

沈丁仁

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 陳亭方律師

上列當事人間請求返還定金等事件，上訴人對於中華民國111年1月30日臺灣臺南地方法院110年度訴字第1782號第一審判決提起上訴，本院於112年7月18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、上訴人經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊為經營漁電共生及太陽能事業，於民國110年3月5日給付新臺幣（下同）2萬元斡旋金予上利不動產事業有限公司（下稱上利公司）居間仲介向姜登輝、沈丁仁、姜玉文、姜樹逢等人（下稱姜登輝等4人）；以2,000萬元購買如附表所示之土地（下稱系爭土地）。伊與姜登輝等4人

於110年4月16日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），兩造並於同日簽訂不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭申請書），委任原審被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜，並由僑馥公司將價金信託存放於第一商業銀行名下信託專戶；復於110年8月31日復簽訂不動產買賣增補協議書（下稱系爭增補契約），以利處理相關事宜。姜登輝等4人均知伊購買系爭土地之目的乃在於經營漁電共生，是依系爭買賣契約第12條第3項約定，若土地無法設置太陽能，則雙方同意無條件撤銷本合約。而關於「無法設置太陽能」之因素，較為重要的有下列事項：「(1)道路寬度不夠；(2)賣方無法提供設立養殖漁業登記證及水權狀之文件；(3)土地非合法設施用地；(4)無法提供養殖實際用水；(5)無法設置饋線（供發電併網）；(6)無法取得農業容許使用證明與綠能容許使用證明；(7)土地不完整（即土地中夾有他人土地）而無法取得交換使用同意書。」；然姜登輝等4人於110年5月30日後始提出辦理水權及換地證明之相關文件，亦無饋線、通電，致伊無法於110年5月30日前確認系爭土地能否設置太陽能，系爭買賣契約第12條第5項約定「於110年5月30日前確認」之確認期限，雙方已默式合意更正為「無限期」。伊於匯款100萬元至履約專戶後，姜登輝等4人及上利公司即毀約，改稱土地買賣與漁電共生無關，拒不履行原先之承諾，以種種不正當行為阻止系爭買賣契約解除條件成就，依民法第101條規定，應視為條件已成就。爰先位依系爭契約之法律關係，及民法第179條規定，請求姜登輝等4人連帶返還100萬元本息，及依民法第544條規定，請求上利公司返還2萬元本息；備位依民法第535條、第544條之規定，請求上利公司賠償102萬元本息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴），並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）先位聲明：(1)姜登輝等4人應連帶給付上訴人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年1月4日）起至清償日止，按

週年利率百分之5計算之利息。(2)上利公司應給付上訴人2萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年1月11日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。備位聲明：上利公司應給付上訴人102萬元，及自111年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被上訴人則以：(一)系爭買賣契約之標的物為系爭土地，被上訴人本就無任何權利可支配系爭0000地號土地。又系爭買賣契約第12條第2項約定：「○○○段0000、0000地號所有權人陳先生與本案2821、2822地號有互相交換位置養殖，買方願依現況承受。」，足見就系爭0000地號土地使用現況，上訴人應依特約承受，並非本件買賣契約解約條件。且同條第3項約定係上訴人於太陽能公司現場查詢道路寬度是否符合需求，並無約定上利公司有義務另行協助土地分管事宜。(二)上訴人於簽署系爭增補契約時，並未就系爭買賣契約第12條第3項所指提出漁電共生要求。上訴人並未提出任何證據，僅泛稱被上訴人於簽訂系爭增補契約後即毀約改口土地買賣與漁電共生無關，自無足採。(三)系爭買賣契約約定撤銷時間是110年5月30日之前，若未確認就代表合約繼續履行。上訴人於110年9月30日以台北○○路郵局第1217號存證信函撤銷系爭買賣契約，顯逾上述期限，遑論系爭買賣契約並無約定保證土地一定能申請漁電共生等語；(四)上利公司另以：上訴人與姜登輝等4人簽訂系爭買賣契約後，未於110年5月30日前告知解除契約，且於110年8月27日給付部分價金85萬元，更於110年8月31日簽訂系爭增補契約，顯見上利公司已完成仲介義務等語置辯，並答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第109至111頁，為說明方便，字句略作修正）：

（一）上訴人於110年3月5日給付上利公司2萬元斡旋金，委託上利公司向姜玉文等4人居間購買系爭土地（見原審訴字卷第135頁）。

（二）上訴人與姜玉文等4人因上利公司居間成功，於110年4月1

01 6日簽訂如原審訴字卷第103至121頁所示之系爭買賣契  
02 約，約定買賣價金為2,000萬元，其中系爭買賣契約第12  
03 條約定：「…三、本案買賣雙方同意待買方於太陽能公司  
04 現場查詢道路寬度是否符合要求，若無法設置太陽能，則  
05 雙方同意無條件撤銷本合約，退回已付價款，已發生之費  
06 用各自負擔。…五、本條第三項買方應於110年5月30日前  
07 確認，否則視同已符合條件，雙方合約繼續進行」。

08 3.上訴人、姜玉文等4人與上利公司於110年4月16日共同委  
09 任僑馥公司辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等  
10 事宜，並簽訂如原審訴字卷第123至129頁所示之不動產買  
11 賣價金履約保證申請書，上訴人有於當日匯款15萬元至履  
12 約保證專戶即第一商業銀行○○分行00000-0000000000號  
13 帳戶（下稱履約保證專戶）。

14 4.上訴人因未依照系爭買賣契約第3條約定，於110年5月30  
15 日前匯款第二期款185萬元至履約保證專戶，故姜玉文等4  
16 人於110年8月5日以○○郵局第30號存證信函催告上訴人  
17 履約；嗣上訴人於110年8月27日匯款85萬元至履約保證專  
18 戶，並與姜玉文等4人於110年8月31日簽訂如原審訴字卷  
19 第131至133頁所示之系爭增補契約（見原審訴字卷第55至  
20 57頁）。

21 5.上訴人因未依系爭增補契約約定之期日給付買賣價金，故  
22 姜玉文等4人於110年9月22日以○○郵局第45號存證信函  
23 向上訴人主張解除系爭土地之買賣契約；嗣僑馥公司於11  
24 0年9月24日以內湖○○郵局第486號存證信函通知上訴人  
25 將交付履約保證專戶中之價款100萬元予姜玉文等4人沒收  
26 （見原審訴字卷第63至65頁）。

27 6.系爭買賣契約業已解除。

28 五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
29 款規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第112頁，為  
30 說明方便，字句、次序略作修正）：

31 （一）上訴人主張系爭買賣契約，因可歸責於姜玉文等4人及上

01 利公司之事由，應無條件解除，有無理由？

02 (二) 上訴人先位請求姜玉文等4人返還買賣價金100萬元、上利  
03 公司返還斡旋金2萬元，及法定遲延利息，有無理由？

04 (三) 上訴人備位請求上利公司賠償102萬元，及法定遲延利  
05 息，有無理由？

## 06 六、本院之判斷

### 07 (一) 關於爭點 (一) 部分

08 1. 查系爭買賣契約書第12條第3項、第5項所約定：「…三、  
09 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  
10 是否符合要求，若無法設置太陽能，則雙方同意無條件撤  
11 銷本合約，退回已付價款，已發生之費用各自負擔。…  
12 五、本條第三項買方應於110年5月30日前確認，否則視同  
13 已符合條件，雙方合約繼續進行。」等語（見原審訴卷第  
14 115頁）。依此約定，上訴人應於110年5月30日前確認太  
15 陽能公司現場查詢道路寬度是否符合要求，若無法設置太  
16 陽能，則系爭買賣契約書無條件撤銷（解除，下同），若  
17 未依約確認，則系爭買賣契約書應視為已符合條件，雙方  
18 合約繼續進行。本件上訴人未於110年5月30日前確認是否  
19 購買系爭土地，為兩造所不爭（見本院卷第80頁），足認  
20 上訴人於契約簽訂後，於太陽能公司現場查詢結果，並未  
21 向姜登輝等4人確認道路寬度無法設置太陽能之情形，則  
22 參照上開約定，自應視同系爭契約已符合條件，系爭買賣  
23 契約自屬有效成立。

24 2. 上訴人雖主張系爭買賣契約第12條第5項約定「於110年5  
25 月30日前確認」之確認期限，雙方已默式合意更正為「無  
26 限期」云云，但為姜登輝等4人所否認。上訴人就此有利  
27 於己之事實，並未舉證證明，自難信其主張為真實。

28 3. 上訴人另主張系爭土地鄰地即系爭0000地號土地所有權人  
29 無出賣及配合之意，致產權不完整而無法施作「室內設施  
30 型漁電共生」產業，伊已於110年9月30日撤銷系爭買賣契  
31 約云云，固據提出存證信函一紙為證，惟查：

01 (1)系爭買賣契約之標的物為系爭土地，○○○段0000地號  
02 土地既非買賣之標的，姜登輝等4人自無交付該土地之  
03 義務。且依系爭買賣契約第12條第2項約定：「○○○  
04 段0000、0000地號所有權人陳先生與本案2821、2822地  
05 號有互相交換位置養殖，買方願依現況承受。」（見原  
06 審卷第115頁），足見系爭0000地號土地使用現況，為  
07 上訴人所明知，上訴人應依特約承受，被上訴人並無義  
08 務協助上訴人取得0000地號土地之所有權或使用權，上  
09 訴人解除系爭買賣契約，自屬無據。

10 (2)證人林建呈於原審結證稱：「（你是否認識兩造？）我  
11 是簽立本件買賣契約當天即110年4月16日才認識的，我  
12 是不動產經紀人，所以我必須在場。之前都是由我們的  
13 營業員彭美蓉在作雙方的接洽」。「當時為何會有第12  
14 條第3項、第5項的約定？」因為當時原告擔心現場的道  
15 路寬度，需經太陽能公司判定道路寬度是否足夠，如無  
16 法讓車輛進出，以致無法進入施工設置太陽能時，如果  
17 有這種情形時，就約定雙方同意無條件撤銷本合約。但  
18 是代書認為不能無限期，所以雙方需在110年5月30日前  
19 做確認。」等語（見原審卷第288、289頁）。證人彭美  
20 蓉於原審結證稱：「（是否認識兩造？）都認識。因為  
21 被告姜玉文等人有委託我賣漁塭，我做網路廣告，原告  
22 看到網路廣告，就跟我聯繫，我就這樣認識原告」。

23 「（為何會有該第12條第3項、第5項的約定？）簽約  
24 時，原告說她要看道路是否可以做太陽能，也就是工程  
25 車可否進出，所以雙方就約定在一個時間就是110年5月  
26 30日前確認工程車是否可以進出，如果不能施作太陽能  
27 就要提出異議，買賣合約就不要了。如果沒有提出異  
28 議，合約就正常。」等語（見原審卷第294、295頁）。  
29 證人蔡俊卿於原審結證稱：「（有無看過這份土地買賣  
30 契約書？）有。買方是原告，賣方是被告姜玉文等人。  
31 當時我有在場，我是承辦的代書」。「（為何會有該第

12條…、第3項及第5項的約定？）…我們交易的大部分都是養殖用地，買方有提到作為太陽能設置的使用，有提到怕路寬不足，會影響到設置太陽能的需求，所以需要一點時間確認，所以才會定第5項，給一個期限。」等語（見原審卷第302、303頁）。證人林建呈、彭美蓉、蔡俊卿之證述互核大致相符，足認系爭買賣契約書第12條第3項、第5項約定之目的係為避免系爭土地之寬度不足以設置漁電共生設施所設之約定，並無約定姜登輝等4人或上利公司有義務另行協助上訴人與系爭0000土地所有人解決土地分管事宜。上訴人以系爭土地產權不全以致無法申設漁電共生設施為由，主張系爭買賣契約因該約定而解除云云，自無足採。

4. 綜上，上訴人發現系爭土地若有無法申設漁電共生之情形，應於110年5月30日告知出賣人，以撤銷系爭買賣契約，惟上訴人非但無撤銷之意思表示，反於110年8月31日與姜玉文等4人再次簽訂系爭增補契約（見不爭執事項（四）），且同意依據系爭增補契約所載日期給付價金款項。準此，應認上訴人簽署系爭增補契約之時，已確定不會依據系爭買賣契約第12條第3項、第5項之約定，撤銷系爭買賣契約。則上訴人主張系爭買賣契約無條件撤銷係可歸責於姜玉文等4人及上利公司云云，亦無足採。

## （二）關於爭點（二）部分

1. 上訴人未依系爭買賣契約第3條約定，於110年5月30日前匯款第二期款185萬元至履約保證專戶，姜玉文等4人於110年8月5日以○○郵局第30號存證信函催告上訴人履約；嗣上訴人於110年8月27日匯款85萬元至履約保證專戶，並與姜玉文等4人於110年8月31日簽訂系爭增補契約，為兩造所不爭（見不爭執事項（四））。又上訴人未依系爭增補契約第2條第1項約定於110年9月15日給付100萬元價金，為上訴人所自認，則姜玉文等4人依系爭增補契約第3條之約定，沒收上訴人已付之100萬元款項，自屬有據。

01 2.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，  
02 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，為民法565條所  
03 規定；是仲介人依據仲介契約僅有向委託人報告訂約之機  
04 會，或為訂約之媒介之義務，至於委託人締約之原因或目  
05 的是否具備或完成，除非仲介契約另有特殊約定，否則仲  
06 介人對於委託人締約之原因或目的並無協助具備或完成之  
07 義務。上訴人主張上利公司有協助完成系爭漁電共生之義  
08 務乙節，固據其提出與上利公司業務員彭美蓉間之Line對  
09 話截圖為證（見原審補字卷第77至174頁、原審訴字卷第2  
10 09至213頁），然細繹該等Line對話截圖內容，其中雖有  
11 討論在系爭土地上申設漁電共生設備之情事，然並無彭美  
12 蓉保證協助完成系爭漁電共生之情節，且證人彭美蓉於原  
13 審審理時結證稱：其從未向上訴人保證會成功在系爭土地  
14 上申設漁電共生；因為鄰地（即系爭0000地號土地）在系  
15 爭土地旁，上訴人當時想要自己去跟鄰地地主處理租約，  
16 上訴人想要將鄰地一起租下來，其有跟上訴人說那是上訴  
17 人自己的事，不是其可以處理的，所以才會有系爭買賣契  
18 約第12條第2項約定，其從未勸上訴人先將系爭土地買下  
19 來比較重要，其係跟上訴人說現況就是這樣，自己要考慮  
20 要不要，因為買下系爭土地後，可能還要自己跟鄰地打租  
21 約等語（見原審卷第295、297頁），此外，上訴人就此有  
22 利於己之事實，亦未能提出其他證據以實其說，是上訴人  
23 上開主張，自難採信。至證人彭美蓉曾介紹設置漁電共生  
24 設備廠商予上訴人乙節，因為證人彭美蓉於原審審理時證  
25 述明確，然其復證稱：但當時連系爭土地買賣契約都還沒  
26 簽，其應該是服務過頭了，當時只是上訴人跟其提要做太  
27 陽能，才跟上訴人介紹等語（見原審卷第299頁），足知  
28 彭美蓉只是基於服務單純告知關於上訴人漁電共生設備廠  
29 商之訊息，並無保證上訴人完成漁電共生申設之意思，自  
30 不能據此資為有利於上訴人之認定。

31 3.上訴人主張系爭買賣契約已依系爭買賣契約書第12條約定

而無條件撤銷云云，既無理由，則上訴人先位請求姜玉文等4人返還買賣價金100萬元本息、上利公司返還幹旋金2萬元本息，自屬無據。

（三）關於爭點（三）部分

上訴人又主張：彭美蓉曾向其保證系爭土地可以做漁電共生，其始會購買系爭土地，且上利公司身為仲介，依民法535條規定自應負善良管理人注意義務，應協助上訴人完成漁電共生，然上利公司卻輕忽為之，造成損害，上訴人自得依據民法第535條、第544條規定，備位請求上利公司賠償102萬元及法定遲延利息等語；惟為上利公司所否認，經查：上訴人就其主張上利公司有協助完成漁電共生之義務一節，並未舉證證明其為真實，其主張已無足取。況系爭買賣契約書第12條第2項已約定：「二、○○○段2830、0000地號所有權人陳先生與本案2821、2822地號有互相交換位置養殖，買方願依現況承受」等語，可知上訴人已知在系爭土地上申設漁電共生設施恐有上述原因而導致無法通過之風險，當時自應審慎評估是否簽約購買系爭土地，要無因事後無法完成漁電共生，即以上利公司為系爭買賣之仲介公司為由，主張上利公司有協助上訴人完成漁電共生之義務。上訴人與彭美蓉間Line對話截圖內容，其中雖確有討論在系爭土地上申設漁電共生設備之情事，然無法證明彭美蓉保證協助上訴人完成系爭漁電共生情事，復如上述，是以，上利公司並無協助上訴人完成漁電共生之義務。則上訴人依據民法第535條、544條規定，備位請求上利公司賠償102萬元與法定遲延利息，為無理由。

六、綜上所述，上訴人先位依解除系爭買賣契約之法律關係，請求姜登輝等4人應連帶給付上訴人100萬元，及自111年1月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。上利公司應給付上訴人2萬元，及自111年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；備位依民法第535條、544

條規定，請求上利公司應給付上訴人102萬元，及自111年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，不應准許。從而原審所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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 8 日  
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 林育幟

法 官 陳春長

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 8 日

書記官 施淑華

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  | ○○區  | ○○○段 | 2821 | 1,586 | 姜登輝 1/2、沈丁仁 1/2 |

|   |     |     |          |        |       |                        |
|---|-----|-----|----------|--------|-------|------------------------|
| 2 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2822   | 1,873 | 姜玉文1/1                 |
| 3 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2824   | 1,873 | 姜登輝 1/<br>2、沈丁仁<br>1/2 |
| 4 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2825   | 1,147 | 姜登輝 1/<br>2、沈丁仁<br>1/2 |
| 5 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2826   | 1,418 | 姜登輝 1/<br>2、沈丁仁<br>1/2 |
| 6 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2827   | 2,213 | 姜登輝 1/<br>2、沈丁仁<br>1/2 |
| 7 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2836   | 2,493 | 姜樹逢1/1                 |
| 8 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2836-1 | 2,494 | 姜玉文1/1                 |
| 9 | 臺南市 | ○○區 | ○○○<br>段 | 2836-2 | 6,860 | 沈丁仁1/1                 |