

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4453號

原告

即反訴被告 張莫南

訴訟代理人 辜得權律師

被告 姚姵怡

訴訟代理人 粘舜權律師

陳展誌律師

被告

即反訴原告 宅通不動產經紀有限公司

法定代理人 郭維鴻

上一人

訴訟代理人 郭維源

被告 郭維鴻

上列當事人間請求返還價款等事件，本院於民國109年5月20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。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾肆萬元。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹拾肆萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。本件原告張莫南（下稱張莫南）主張其與被告姚姵怡（下稱姚姵怡）經被告

01 宅通不動產經紀有限公司（下稱宅通公司）居間而簽訂不動
02 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向姚姍怡購買坐落臺
03 北市○○區○○段○○段000 地號土地（應有部分9 分之1
04 ，下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路0
05 段000 號2 樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房
06 地），然系爭買賣契約因可歸責姚姍怡另行出賣他人而給付
07 不能，其得解除系爭買賣契約，並請求姚姍怡返還已付價金
08 及賠償損害，另宅通公司、被告郭維鴻（下稱郭維鴻，與姚
09 姍怡、宅通公司合稱姚姍怡等3人）亦與姚姍怡共同將系爭
10 房地出賣他人，故意侵害其財產權，其得請求宅通公司、郭
11 維鴻賠償因此所受之損害，核上開原因事實，係因系爭房地
12 涉訟，而系爭房地位在本院轄區，依首揭規定，本院自有管
13 轄權。

14 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於張
15 莫南及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標
16 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相
17 牽連者，不得提起，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項
18 分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方
19 法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法
20 律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防
21 禦方法所主張之法律關係兩者間，有牽連關係而言。查，張
22 莫南起訴時係以系爭買賣契約有給付不能之情事，請求姚姍
23 怡依民法第259條第1款、第226條第1項規定及系爭買賣契約
24 第10條第3項約定，返還已給付價金、賠償損害及給付懲罰
25 性違約金，並依民法第184條第1項前段規定，請求宅通公司
26 及郭維鴻負侵權行為損害賠償責任（下稱侵權責任）。嗣宅
27 通公司於言詞辯論終結前之民國109年3 月6日具狀提起反訴
28 （見本院卷第335 頁），基於其受張莫南委託居間買賣系爭
29 房地之相關事實，請求張莫南給付積欠之居間報酬，核與本
30 訴之標的及攻擊防禦方法相牽連，揆諸前揭說明，應予准
31 許。

01 貳、實體部分

02 一、本訴部分

03 (一)張莫南主張：伊與姚姍怡於108 年1 月4 日經宅通公司居間
04 而簽訂系爭買賣契約，伊以新臺幣（下同）1400萬元向姚姍
05 怡購買系爭房地，並委由郭維鴻辦理系爭房地移轉登記事
06 宜。嗣伊依約給付第1 期款100 萬元（下稱系爭價金）後，
07 姚姍怡於108年4月1日以伊經催告仍未繳納第三期款180 萬
08 元（即完稅款，下稱第三期款）為由，解除系爭買賣契約並
09 沒收系爭價金。然姚姍怡並未提供已核發之土地增值稅、契
10 稅及印花稅稅單（下合稱系爭稅單），伊無繳納第三期款之
11 義務，姚姍怡以此解除系爭買賣契約並不合法，系爭買賣契
12 約仍屬有效。詎姚姍怡於108年4月間將系爭房地另行出賣他
13 人，顯係可歸責致系爭買賣契約給付不能，伊自得依給付不
14 能之規定行使權利，爰依民法第256條規定解除系爭買賣契
15 約，並依民法第259條第1款、第226條第1項規定，請求姚姍
16 怡返還系爭價金及賠償支出居間報酬之損害14萬元，另依系
17 爭買賣契約第10條第3項約定，請求姚姍怡給付系爭價金同
18 額之懲罰性違約金100萬元，共214萬元。又宅通公司、郭維
19 鴻亦與姚姍怡共同將系爭房地出賣他人，故意侵害伊之財產
20 權，併依民法第184條第1項前段規定，請求宅通公司、郭維
21 鴻賠償伊所受之損害214萬元等語。並聲明：(一)姚姍怡等3人
22 應給付伊214萬元（業經闡明，張莫南仍為此聲明，見本院
23 卷第311至312頁）。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 (二)姚姍怡等3人分別辯以下詞，並均聲明：1. 張莫南之訴及假
25 執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免
26 為假執行。

27 1. 姚姍怡部分：張莫南本應於系爭稅單核發後5 日內給付第三
28 期款，系爭稅單已於108年2月間核發，伊亦於108 年3 月14
29 日發函（下稱0000000函文）催告張莫南於文到3日內繳納第
30 三期款，均遭置之不理，伊乃於108年4月1日發函（下稱000
31 0000函文），依系爭買賣契約第5條第3項、第10條第2項約

01 定解除系爭買賣契約並沒收系爭價金作為懲罰性違約金，系
02 爭買賣契約既經伊解除，張莫南主張得依民法第256條規定
03 解除系爭買賣契約，再請求伊返還系爭價金、賠償損害及給
04 付懲罰性違約金，均無理由等語。

05 2. 宅通公司部分：伊居間張莫南與姚姍怡簽訂系爭買賣契約，
06 然系爭買賣契約已因張莫南未給付第三期款而遭姚姍怡解
07 除。且伊並未參與姚姍怡將系爭房地出賣他人之事，更無故
08 意侵害張莫南之財產權，其主張伊應負侵權責任賠償損害，
09 顯無理由等語。

10 3. 郭維鴻部分：伊為通天地政事務所之代書，受宅通公司之委
11 託而為張莫南與姚姍怡簽訂系爭買賣契約，伊於系爭稅單核
12 發後，已多次通知張莫南繳納第三期款，張莫南卻未給付，
13 反而要求展延交屋、付款期限，姚姍怡因此解除系爭買賣契
14 約，與伊無涉。且伊並未參與姚姍怡將系爭房地出賣他人之
15 事，更無故意侵害張莫南之財產權，張莫南主張伊應負侵權
16 責任賠償損害，顯無理由等語。

17 二、反訴部分

18 (一)宅通公司主張：張莫南於107年12月29日與伊簽訂不動產
19 買賣斡旋契約書（下稱系爭斡旋契約）及買方給付服務報酬
20 承諾書（下稱報酬承諾書），委託伊居間購買系爭房地，張
21 莫南與姚姍怡已於108年1月4日簽訂系爭買賣契約，伊已完
22 成居間之義務，張莫南亦簽訂給付仲介服務費確認書（下稱
23 系爭確認書），確認應給付伊之居間報酬為28萬元，然張莫
24 南迄今僅給付14萬元，尚有14萬元之居間報酬（下稱系爭居
25 間報酬）未給付。爰依系爭報酬承諾書及系爭確認書之約定
26 為請求。並聲明：張莫南應給付伊14萬元。

27 (二)張莫南則以：系爭房地買賣之居間報酬雖為28萬元，然宅通
28 公司曾於108年4月間協助姚姍怡尋找系爭房地之其他賣家，
29 違反居間人之義務，伊不願意給付系爭居間報酬等語，資為
30 抗辯。並聲明：(一)宅通公司之反訴及假執行之聲請均駁回。
31 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項（見本院卷第315、410頁，並依判決格式略
02 調整順序及修改用語）：

03 (一)張莫南於108 年1月4日由宅通公司居間，與姚姍怡簽訂系爭
04 買賣契約，向姚姍怡購買系爭房地，約定價金為1400萬元，
05 並由郭維鴻辦理系爭房地之移轉登記事宜。

06 (二)通天地政事務所於108 年3月5日發函（下稱0000000函文）
07 通知張莫南稅單已經核發，請張莫南於文到3 日內給付第三
08 期款。

09 (三)姚姍怡於108年3月14日委託通天地政事務所以0000000函文
10 通知張莫南應於文到3日內給付第三期款，否則將依系爭買
11 賣契約書之約定解約及沒收已給付價金，上開函文於108年3
12 月15日送達張莫南。

13 (四)張莫南已給付系爭買賣契約第一期款100萬元，並給付居間
14 報酬14萬元給宅通公司。

15 (五)張莫南迄今均未給付第三期款。

16 (六)姚姍怡於108年4月1日委託通天地政事務所以0000000函文，
17 以尚未收到張莫南之第三期款為由，對函張莫南為解除系爭
18 買賣契約並沒收已付價金之意思表示，上開函文於108年4月
19 2日送達張莫南。

20 四、張莫南本訴主張系爭買賣契約因姚姍怡將系爭房地出賣他人
21 而給付不能，其已依民法第256條規定解除系爭買賣契約，
22 並依民法第259條第1款、第226條第1項規定及系爭買賣契約
23 第10條第3項約定，請求姚姍怡返還系爭價金、賠償損害及
24 給付懲罰性違約金共214萬元，並依民法第184條第1項前段
25 規定，請求姚姍怡等3人賠償214萬元等情，為姚姍怡等3人
26 所否認；宅通公司反訴依系爭報酬承諾書及系爭確認書之約
27 定，請求張莫南給付系爭居間報酬，亦為張莫南所拒，姚姍
28 怡等3人及張莫南就本訴、反訴分別以前揭情詞置辯。茲就
29 本件爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

30 (一)姚姍怡得否依系爭買賣契約第5條第3項、第10條第2項約定
31 解除系爭買賣契約及沒收系爭價金？

- 01 1. 系爭買賣契約第5條第2項、第3項、第10條第2項分別約定如
02 下：「付款方式如下：…第三期款：(1)稅單核發後5日內甲
03 方（即張莫南）應將第三期款存匯入專戶」、「甲方若有遲
04 延給付價金之情事，每逾1日應按遲延價金萬分之2計算違約
05 金給付乙方（即姚姍怡）。若甲方逾10日仍未配合給付該遲
06 延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本
07 約」、「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本
08 約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交
09 付乙方沒收作為懲罰性違約金…」（見本院卷第271、277
10 頁）。準此，張莫南應於系爭稅單核發後5日內給付第三期
11 款，倘逾期10日仍未給付，姚姍怡得於定期催告後解除系爭
12 買賣契約，並得將張莫南已付價金沒收充作懲罰性違約金。
- 13 2. 經查，系爭稅單已於108年2月間核發，郭維鴻曾於108 年3
14 月5日以通天地政事務所負責人名義寄發0000000函文，通知
15 張莫南應於文到3日內給付第三期款，因張莫南並未給付，
16 姚姍怡再於108年3月14日以0000000函文通知張莫南應於文
17 到3日內給付第三期款，該函文於108年3月15日送達張莫
18 南。嗣張莫南逾期仍未給付第三期款，姚姍怡再於108 年4
19 月1日以0000000函文，以張莫南遲延給付第三期款為由，依
20 系爭買賣契約第5條第3項、第10條第2項約定，為解除系爭
21 買賣契約並沒收系爭價金之意思表示，該函文於108 年4月2
22 日送達張莫南，張莫南迄今仍未給付第三期款等情，有系爭
23 稅單、0000000函文、0000000函文、0000000函文及掛號郵
24 件收件回執在卷可稽（見本院卷第131至147、155、157至15
25 9、235、301至303頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項
26 (二)、(三)），堪信為真實。張莫南既未於系爭稅單核發後之5
27 日內給付第三期款，經姚姍怡以0000000函文定期催告於3日
28 內給付仍逾期未給付，則姚姍怡依系爭買賣契約第5條第3
29 項、第10條第2項約定，以0000000函文解除系爭買賣契約並
30 沒收系爭價金，自屬有據。是以，系爭買賣契約已於000000
31 0函文送達張莫南之108 年4月2日合法解除，系爭價金亦於

01 同時遭姚姍怡沒收而充作懲罰性違約金。

- 02 3. 雖張莫南主張姚姍怡以0000000函文催告其給付第三期款
03 時，並未提供稅單或提出完稅證明，付款條件尚未成就，姚
04 姍怡不得請求給付第三期款，亦不得據此解除系爭買賣契
05 約，其係唯恐有詐始未給付第三期款云云。然觀諸前1. 所載
06 系爭買賣契約第5條第2項約定，明確以稅單「核發後」5日
07 內作為第三期款之付款期限，而非約定「提出稅單」或「完
08 稅證明」5日內給付，張莫南此部分主張，已難認可採。況
09 張莫南如確因未見系爭稅單而有所疑慮，於收受郭維鴻0000
10 000函文及姚姍怡0000000函文後逕向居間之宅通公司或承辦
11 系爭房地所有權移轉登記之郭維鴻反應即可，張莫南卻未為
12 之，反而於108年3月28日自行出具聲明書予姚姍怡，記載：
13 「針對系爭房屋買賣，買方（即張莫南）希望如下：1. 買方
14 希望展延至5月中旬交屋（即5月20日前）。2. 如經賣方（即
15 姚姍怡）同意，買方同意於4月1日再匯入140萬至履保公
16 司，並將買賣契約繼續完成。3. 展延交屋之時間，買方同意
17 依合約補償賣方損失。4. 以上請求盼望賣方同意」（見本院
18 卷第61、314頁），於收受0000000函文後之108年4月3日協
19 調時僅請求展延交屋期限，而未爭執姚姍怡未提供稅單或完
20 稅證明供其審核，甚且在要求展延交屋期限之前提下，同意
21 給付部分之第三期款即僅給付180萬元第三期款中之140萬
22 元，此有協調紀錄記載：「結果如下：1. 買方主張展延。2.
23 賣方主張不展延。3. 協調不成」可稽（見本院卷第51頁），
24 足見張莫南明知第三期款並非以提出稅單或完稅證明為付款
25 條件。因此，張莫南未給付第三期款與姚姍怡有無提供稅單
26 或提出完稅證明無關，其依此主張姚姍怡之解約並非合法云
27 云，顯不足採。
- 28 4. 張莫南又主張縱認其有遲延給付第三期款，依系爭買賣契約
29 第10條第1項約定，違約情事亦應經訴外人僑馥建築經理股
30 份有限公司為最終催告，始生解除之效力，不得由姚姍怡自
31 行解除云云。惟依系爭買賣契約第10條第1項約定：「除本

約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付作業」（見本院卷第277頁），該條文之解約程序，係在「本約無特別約定」、「買賣雙方任一方違約」之一般情形下始有適用，而系爭買賣契約第5條第3項既就「買方遲延給付價金」之違約型態，特別賦予賣方催告後自行解除系爭買賣契約之權利，自屬系爭買賣契約第10條第1項所謂之「特別約定」，張莫南主張本件仍應適用系爭買賣契約第10條第1項約定，姚姍怡不得自行解除系爭買賣契約云云，亦不足採。

5. 依上，姚姍怡已於108年4月2日合法解除系爭買賣契約，並同時沒收系爭價金充作懲罰性違約金。

(二)張莫南本訴依民法第256條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款、第226條第1項規定及系爭買賣契約第10條第3項約定，請求姚姍怡返還系爭價金、賠償損害及給付懲罰性違約金，及依民法第184條第1項前段規定，請求宅通公司、郭維鴻負侵權責任，是否有據？

1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第226條第1項、第256條及第259條第1款分別定有明文。次按本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方，系爭買賣契約第10條第3項亦有明定。惟姚姍怡已於108年4月2日合法解除系爭買賣契約，業經本院認定如前，姚姍怡自己無履行系爭買賣契約之義務，其於系爭買賣契約因解除而消滅後之108年4月25日再

01 將系爭房地出賣他人（見本院卷第215至221頁建物及土地謄
02 本），乃其所有權之行使，張莫南本訴以姚姍怡有可歸責之
03 事由致系爭買賣契約給付不能為由，依民法第256條規定解
04 除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款、第226條第1項規
05 定及系爭買賣契約第10條第3項約定，請求姚姍怡返還系爭
06 價金、賠償損害及給付懲罰性違約金，自非有據。

- 07 2. 再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任，民法第184條第1項前段定有明文。惟按當事人主張有利
09 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
10 條前段亦有明定。且民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
11 由原告負舉證之責；若原告先不能舉證，以證實自己主張之
12 事實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
13 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上字第2
14 320號判決意旨參照）。張莫南主張姚姍怡等3人共同將系爭
15 房地出賣他人之事實，既為宅通公司、郭維鴻所否認（見本
16 院卷第378頁），揆諸前揭說明，即應由張莫南負舉證責
17 任，然張莫南就此並未提出任何證據以實其說，自不足採。
18 況姚姍怡係於系爭買賣契約消滅後之108年4月25日始將系爭
19 房地出賣他人，既經本院認定如前，縱認宅通公司、郭維鴻
20 有與姚姍怡共同將系爭房地出賣他人，亦難認有何故意侵害
21 張莫南財產權之情事，張莫南依民法第184條第1項前段規
22 定，請求宅通公司、郭維鴻負侵權責任，亦非有據。

- 23 (三)宅通公司反訴依系爭報酬承諾書及系爭確認書之約定，請求
24 張莫南給付系爭居間報酬，是否有據？

- 25 1. 系爭報酬承諾書及系爭確認書約定如下：「立書人（即張莫
26 南）委託宅通公司居間仲介買賣系爭房地，立書人承諾應於
27 買賣契約成立時，給付實價總價款百分之2之服務費予受委
28 託人，並以現金於買賣雙方簽訂不動產時一次付清，絕無異
29 議。若不可歸責受託人之因素致本不動產買賣契約不成立或
30 無法履行，或立書人於賣方委託時間屆滿2個月後就上開房
31 地予買方成交時，立書人同意視為委託人已完成居間仲介之

01 義務，立書人承諾仍應給付前開約定之服務報酬予委託人」
02 （見本院卷第339至341頁），是張莫南應於與姚姍怡成立系
03 爭買賣契約時，給付買賣價金之百分之2即28萬元予宅通公
04 司。

05 2. 經查，宅通公司主張系爭買賣契約已成立，約定之居間報酬
06 為28萬元，張莫南迄今僅給付14萬元，尚有系爭居間報酬未
07 給付等情，為張莫南所不爭執（見本院卷第378頁）。則系
08 爭買賣契約既已成立，宅通公司依系爭報酬承諾書及系爭確
09 認書之約定，請求張莫南給付系爭居間報酬，應屬有據。雖
10 張莫南抗辯宅通公司於108年4月間協助姚姍怡出賣系爭房
11 地，違反居間人義務，其不願給付系爭居間報酬云云，然就
12 張莫南主張協助姚姍怡出賣系爭房地一事，已為宅通公司所
13 否認（見本院卷第378頁），張莫南復未舉證以實，其仍執
14 此抗辯宅通公司違反居間義務云云，即無足採。宅通公司反
15 訴依系爭報酬承諾書及系爭確認書之約定，請求張莫南給付
16 系爭居間報酬，自屬有據。

17 五、綜上所述，張莫南本訴依民法第259條第1款、第226條第1項
18 規定、系爭買賣契約第10條第3項約定，及依民法第184條第
19 1項規定請求姚姍怡等3人給付214萬元，為無理由，應予駁
20 回；宅通公司反訴依系爭報酬承諾書及系爭確認書之約定，
21 請求張莫南給付14萬元，則有理由，應予准許。

22 六、張莫南之本訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應
23 併予駁回。宅通公司之反訴，本判決所命給付金額未逾50萬
24 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定職權宣告假
25 執行，另依張莫南之聲請酌定相當之擔保金額准許其得供擔
26 保免為假執行。至張莫南雖聲明請求駁回宅通公司假執行之
27 聲請，惟宅通公司並未聲請假執行，本院自無庸就此部分另
28 為駁回之諭知，附予敘明。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
30 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
31 敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
03 民事第六庭 審判長法 官 許純芳
04 法 官 陳賢德
05 法 官 林柔孜
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。如
08 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 109 年 5 月 29 日
10 書記官 王琪雯