

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2075號

原告 王宏琪即大聯盟資產管理顧問社

被告 統合開發股份有限公司

法定代理人 黃春煌

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 謝宗哲律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經臺灣臺南地方法院以111年度訴字第84號移送前來，本院於民國111年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一一年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾參萬肆仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年10月27日簽立不動產買賣要約書（下稱系爭要約書），約定被告委由原告居間媒介承購訴外人范揚鑒、范玉珍、范芳瑜、鍾美霞等（下合稱出賣人）所有坐落新竹縣○○鎮○○○段○○○○段0000○00000○00000地號土地及其上門牌新竹縣○○鎮○○里○○○00號之未保存登記建物（下合稱系爭不動產），嗣被告、出賣人於110年11月30日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定系爭不動產所有權移轉相關事宜。依系爭要約書第8條約定應由被告於買賣成交日給付新臺幣（下同）100萬元予原告，惟被告迄未給付。被告雖主張系爭買賣契約書第11條其他特約事項附有土地共有人如依法提出優先購買權購

買，系爭買賣契約雙方同意無條件解除之解除條件，然系爭要約書本身並無解除條件，被告自不得以系爭買賣契約書事後解除為由拒絕給付原告居間報酬。又訴外人邱垂鴻僅表示欲主張優先購買新竹縣○○鎮○○○段○○○○段0000○○000地號土地及其上建物，非以被告與出賣人間系爭買賣契約書同一條件，難認邱垂鴻合法行使土地法第34條之1第4項優先購買權，其優先購買權已逾時未合法行使而消滅，則被告與出賣人簽立不動產買賣契約解除協議書（下稱系爭解除協議書）應係合意解除契約，顯非系爭買賣契約書其他特約事項第2條解除條件成就，原告已完成居間義務，縱系爭買賣契約書嗣後因故解除，被告仍應給付居間報酬，爰依系爭要約書第8條、民法第568條第1項請求被告給付報酬等語。並聲明：(一)被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭要約書第9條、系爭買賣契約書第3條第2項、第4條第6項等約定，均足徵出賣人同意先行排除系爭不動產其他共有人主張優先購買權之障礙，俾達成系爭不動產所有權移轉登記予被告之目的，故系爭買賣契約書第11條其他特約事項附件1第2條約定以土地共有人依法提出優先購買權購買作為解除條件，藉以保障被告權益。因訴外人即系爭不動產共有人邱垂鴻經通知後聲明願依相同條件優先承購系爭不動產其中38-1、38-21地號土地及系爭建物，則系爭買賣契約書即因解除條件成就而失效，依民法第568條第2項之規定，原告自不得請求居間報酬，原告主張無理由等語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

查兩造間於110年10月27日簽立系爭要約書，約定被告委由原告居間媒介承購出賣人所有系爭不動產；被告、出賣人於110年11月30日簽立系爭買賣契約書，約定系爭不動產所有

01 權移轉相關事宜；嗣被告、出賣人於111年1月25日簽立系爭  
02 解除協議書，約定合意解除系爭買賣契約等情，有系爭要約  
03 書（臺南地院卷第23-25頁）、系爭買賣契約書（臺南地院  
04 卷第35-42頁）、系爭解除協議書（本院卷第85頁）為憑，  
05 復為兩造無爭執，應堪認屬實。至原告主張依系爭要約書第  
06 8條、民法第568條第1項，被告應給付原告居間報酬，則為  
07 被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

08 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
09 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明  
10 文。又按居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求  
11 報酬，此觀之民法第565條、第568條之規定甚明（最高法院  
12 72年度臺上字第1537號判決意旨參照）。居間人於契約因其  
13 媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所  
14 得報酬並無影響（最高法院49年臺上字第1646號判決意旨參  
15 照）。查系爭要約書第8條約定：本件買賣應由買方（即被  
16 告）於買賣成交日給付100萬元予受託人（即原告）作為居  
17 間介紹報酬服務費等語（臺南地院卷第23頁）。又被告委由  
18 原告居間媒介承購系爭不動產後，被告、出賣人已於110年  
19 11月30日簽立系爭買賣契約書約定買賣系爭不動產所有權移  
20 轉相關事宜已如前述，足認被告確因原告之媒介而成立系爭  
21 買賣契約書。縱被告、出賣人於系爭買賣契約書成立後另於  
22 111年1月25日簽立系爭解除協議書合意解除系爭買賣契約，  
23 揆諸前揭規定及說明，仍於原告所得報酬無影響，是原告依  
24 系爭要約書第8條、民法第568條第1項請求被告給付報酬100  
25 萬元，洵屬有據。

26 (二)被告雖以民法第568條第2項規定及立法理由主張因系爭買賣  
27 契約書附有解除條件而條件成就後原告即不得請求居間報酬  
28 云云。查系爭買賣契約書第11條其他特約事項附件1第2條固  
29 約定：土地共有人如有依法提出優先購買權購買，本買賣契  
30 約雙方同意無條件解除，甲方（即被告）領回已支付票據，  
31 同時本合約更換新新甲方（買方），依土地法第34條之1規

01 定新甲方承受本合約，依同一條件承買及付款等語（臺南地  
02 院卷第42頁）。惟按土地法第34條之1第4項規定之優先承購  
03 權，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對  
04 於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故出賣之  
05 共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權  
06 人必須均表接受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分  
07 不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權  
08 （最高法院98年度臺上字第1285號判決意旨參照）。土地法  
09 所定土地或建築改良物共有人之優先承購權，目的既在減少  
10 共有人數，簡化共有物之使用關係，則土地法第34條之1第4  
11 項所稱：「共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分  
12 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購」者，應指  
13 他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分  
14 時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而  
15 言。故出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條  
16 件，優先承購權人必須均表示接受，始有合法行使優先承購  
17 權可言。倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合  
18 法行使優先承購權，於出售土地共有人所定之期限經過後，  
19 其優先承購權即行消滅（最高法院86年度臺上字第3122號判  
20 決意旨參照）。查邱垂鴻於110年12月13日以存證信函向盧  
21 文獻地政士表示就38-1、38-21兩筆土地及地上未辦保存登  
22 記建物主張優先承購之情，有關西郵局存證信函（本院卷第  
23 89頁）為憑，足見邱垂鴻以存證信函主張優先承購範圍顯未  
24 包含系爭不動產其中38-20地號土地，而與被告、出賣人間  
25 簽立系爭買賣契約之買賣條件未盡相同，揆諸前揭說明，自  
26 難認邱垂鴻已合法行使土地法第34條之1第4項優先購買權，  
27 則其優先承購權於出賣人所定期限經過後即行消滅，系爭買  
28 賣契約書即無解除條件成就之情形，是被告前揭所辯，殊難  
29 採憑。

30 (三)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定  
31 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，

01 亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限  
02 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，  
03 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，  
04 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催  
05 告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229  
06 條第2項分別定有明文。從而，原告請求被告給付100萬元，  
07 及自起訴狀繕本送達被告翌日即111年4月2日起至清償日  
08 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

09 四、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，爰酌定相當之擔保金額  
10 准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請為被告  
11 預供擔保，得免為假執行之宣告。

12 五、又按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據  
13 中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條規定甚  
14 明。所謂不必要者，係指聲明之證據中，依當事人聲明之意  
15 旨與待證之事實，毫無關聯，或法院就某事項已得心證而當  
16 事人仍聲明關於該事項之證據方法等情形而言（最高法院92  
17 年度臺上字第2577號判決意旨參照）。被告雖聲請證人黃潮  
18 智、范芳瑜到庭作證，欲證明原告有向被告承諾會排除土地  
19 法第34條之1其他共有人行使系爭不動產優先承買權情形  
20 （本院卷第257頁），惟觀諸兩造間簽立之系爭要約書第9條  
21 明定：本件買賣標的因尚有其他共有人，依法具有優先購買  
22 權，應由賣方於簽訂土地買賣契約後通知其他共有人於法定  
23 期間內行使權利等語（臺南地院卷第25頁），足見兩造簽立  
24 系爭要約書時均知悉系爭不動產買賣尚有須通知其他共有人  
25 依法行使優先購買權之事宜須處理，此徵諸被告、出賣人間  
26 簽立之系爭買賣契約書第4條第6項亦明定：乙方（即出賣  
27 人）同意在第二次付款交付前，處理土地法第34條之1第4  
28 項、第104條、第107條規定之優先購買權人權益之主張等語  
29 （臺南地院卷第38頁）益明，倘原告確有承諾排除土地法第  
30 34條之1其他共有人行使系爭不動產優先承買權情形，自當  
31 明定於系爭要約書以保障兩造權利義務關係，而證人黃潮

01 智、范芳瑜縱有參與系爭不動產買賣過程，仍無從知悉兩造  
02 間是否確有合意原告負有排除土地法第34條之1其他共有人  
03 行使系爭不動產優先承買權之義務，被告聲請調查證據無從  
04 據為其有利認定，本院認其聲請，核無調查必要，揆諸前揭  
05 規定，本院自得不得調查證據。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
07 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日  
10 民事第四庭 法 官 姚水文

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日  
15 書記官 吳華瑋