

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第705號

原告 許進士

訴訟代理人 林則奘律師

侯傑中律師

上一人之

複代理人 游文愷律師

被告 力欣建設股份有限公司

法定代理人 陳慧珠

被告 陳金光

共同

訴訟代理人 蕭明哲律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年3月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣3,500萬元，及自民國111年7月7日起至清
償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告共同負擔。

本判決於原告以新台幣1,200萬元供擔保後，得假執行。但被告
如以新台幣3,500萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：其與訴外人李承宗、林國棟於民國99年5月26日
與被告簽立不動產買賣契約書，以新臺幣(下同)1億元買受
新北市○○區○○○段00000○○○地號土地(下合稱系爭土
地)之應有部分，原告及訴外人已支付價金8,500萬元，其中
3,500萬元為原告所支付。因被告與他人間合建契約已終
止，且於110年11月9日出售系爭土地予訴外人新富開發股份
有限公司(下稱新富公司)，並辦理信託登記予寶國建築經理
股份有限公司(下稱寶國公司)，依不動產買賣契約書第6條

約定，原告得請求被告返還買賣價金。惟原告以存證信函催告，被告迄未返還原告3,500萬元，爰依兩造不動產買賣契約書，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告3,500萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告為系爭土地所有人，因原告居間介紹，於99年5月20日與訴外人璞永建設股份有限公司(下稱璞永公司)、璞慶建設股份有限公司(下稱璞慶公司)、東家建設股份有限公司(下稱東家公司)及璞欣開發股份有限公司(下稱璞欣公司)簽立合作興建房屋契約書。依合作興建房屋契約書第8條第1項約定，上開4家公司應給付被告保證金4億5,000萬元，以清償被告執系爭土地為擔保之貸款。惟上開4家公司未給付保證金，原告身為介紹人，為促成合建契約取得居間報酬，提議由其找人投資1億元，供被告支付系爭土地之貸款利息，被告則移轉系爭土地應有部分百分之9.99予出資人，嗣原告找來訴外人李承宗、林國棟共同投資並簽訂不動產買賣契約，依不動產買賣契約第2條約定，於系爭土地取得建築執照後10日內，原告及訴外人應給付被告3,000萬元。

(二)惟系爭土地已取得4張建造執照，原告及訴外人僅給付8,500萬元，尚有餘款1,500萬元未給付，原告及訴外人已違約，被告依不動產買賣契約書第7條約定，於111年1月24日向原告解除契約並沒收原告已付價金，並以民事陳報狀再次向原告為解除契約之意思表示。又不動產買賣契約書第2條第3項之約定，並未限制須全部土地取得建築執照，且兩造簽訂不動產買賣契約書，係因原告居間介紹之上開4家公司不給付保證金，原告為促成合建契約取得居間報酬方投資1億元，以供被告支付系爭土地之貸款利息，如須系爭土地全部取得建築執照始付清尾款，根本無法解決被告貸款利息燃眉之急。是原告於系爭土地取得建築執照後10日內未付清價金，被告自得解除不動產買賣契約並沒收原告已付價金，故原告

01 請求被告返還買賣價金，即屬無據。

02 (三)觀諸不動產買賣契約書第6條之約定，應係附解除條件約款
03 之買賣契約，即條件成就，契約即解除溯及失效。因原告找
04 訴外人共同投資，訴外人於99年5月27日給付被告第1筆款項
05 5,000萬元後，被告陳金光於99年7月1日及12月1日簽發票面
06 金額1,300萬元及320萬元之支票2紙（下稱系爭支票），給
07 付原告居間報酬計1,620萬元，惟不動產買賣契約書業因解
08 除條件成就而無效，原告應返還1,620萬元予被告。從而，
09 倘認被告應返還原告價金3,500萬元，則被告主張以原告應
10 返還之居間報酬1,620萬元互為抵銷。

11 (四)爰聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
12 願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項(院卷第63至64頁、第82頁)：

14 (一)原告及訴外人李承宗、林國棟3人於99年5月26日與被告2人
15 簽署不動產買賣契約書（聲證1），由原告及訴外人以1億元
16 向被告買受系爭不動產（土地），原告於99年11月26日至
17 104年7月29日間已先後支付部分價金共計3,500萬元給被告
18 （聲證2）。買方共已給付8,500萬元。

19 (二)系爭土地於111年11月9日出售新富公司，並信託登記給寶國
20 公司（聲證3）。

21 (三)原告於111年2月24日寄發存證信函（聲證4），依買賣契約
22 書第6、8條約定，終止契約，請求返還價金。

23 (四)主管機關於106年10月3日發106淡建字第350 號建築執照，
24 被告公司為起造人之一（被證1）。

25 (五)系爭支票原因關係，係被告給付原告居間報酬1,620萬元。

26 四、得心證之理由：

27 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
28 辭句，民法第98條定有明文，而所謂探求當事人之真意，如
29 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
30 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事
31 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原

則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。

(二)查，兩造不動產買賣契約書第6條約定：「甲、乙雙方同意，如本約乙方（被告）於約定土地過戶日前，未能將土地及地上建築物之起造人名義移轉與甲方（原告）時，或乙方與第三人之合建契約提前解除或終止時，甲乙雙方同意解除或終止本約，乙方應於契約解除或終止日起算7日內，一次無息歸還甲方買賣價金...」，有上開契約書在卷可稽（司促字卷第10頁參照）。又原告已先後給付價金共計3,500萬元給被告。而系爭土地業於111年11月9日出售新富公司，並信託登記給寶國公司。原告於111年2月24日寄發存證信函，依不動產買賣契約書第6條等約定，終止契約，請求返還價金等節，為兩造所不爭執，並有支付價款證明、土地登記謄本、台北光武郵局000113號存證信函在卷可證（司促字卷第12至51頁），是原告主張被告與第三人間合建契約未能順利履行，系爭土地業經移轉及信託登記給上揭公司，被告與他人之合建契約提前解除或終止，其得行使契約終止權，並請求被告返還買賣價金，應屬有據。

(三)被告固抗辯：系爭土地已取得4張建造執照，原告等買受人僅給付價金8,500萬元，尚有餘款1,500萬元未給付，已違約，依不動產買賣契約書第7條約定，業於111年1月24日向原告解除契約，並沒收原告已付價金，訴訟中以民事陳報狀再次向原告為解除契約之意思表示。惟依不動產買賣契約書第2條（價款給付）第1項第3款約定：「本約買賣土地取得建築執照後10日內，甲方應給付乙方3,000萬元」，然系爭土地計60筆，被告僅取得4張建造執照，取得建造執照比例極低，契約約款亦非以「第一筆」或「部分」土地取得建築執照為約定買方價金尾款之給付條件，如被告僅因完成上開條件，即可要求原告應支付全部買賣價金，買賣雙方間權利義務的對價性關係顯然失衡，難認符合契約公平正義，是被告以契約「並未限制須全部土地取得建築執照」置辯，難謂

01 符合契約當事人真意。又依兩造不動產買賣契約書第2條第1
02 項第3款以取得建築執照為給付價金尾款之條件，契約第3條
03 （產權移轉）約定：被告同意於簽約日起42個月內，地上建
04 物應取得使用執照，自兩造締立原因事實觀之，應係透過系
05 爭土地交易，由被告與第三人合建開發為經濟目的，則被告
06 自應取得系爭土地「全部」建築執照，其後完成合建開發，
07 始能達成交易上經濟目的，此亦合於社會一般理性認知標準
08 及不動產交易實際，而合於兩造契約真意，揆諸上開說明，
09 被告以原告尚有餘款1,500萬元未給付，違反契約在先，並
10 依不動產買賣契約書第7條約定，解除契約，沒收原告已付
11 價金云云，自屬無據。

12 (四)被告復就給付原告居間報酬1,620萬元部分為抵銷抗辯。依
13 民法第334條之規定，二人互負債務，而其給付種類相同，
14 並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵
15 銷。而按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得
16 請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人
17 不得請求報酬，民法第568條定有明文，且依同條立法理由
18 謂：居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此
19 當然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，或契約已成
20 立而撤銷者，居間人不得請求報酬。由上開立法意旨觀之，
21 居間人所媒介之契約須有效成立，始可請求報酬，如因契約
22 成立時已附隨之情事，例如有撤銷之原因而消滅時，居間人
23 應返還已受領之報酬；然如因契約成立後發生之情事，例如
24 給付遲延之解除等原因而消滅時，則不負返還居間報酬之義
25 務。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後
26 契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年度台
27 上字第1646號裁判意旨、同院70年度台上第787號判決理由
28 參照）。查，原告身為介紹人，為促成被告與第三人間合建
29 契約，覓得訴外人李承宗等人共同出資，始取得居間報酬，
30 此即為被告開立系爭支票支付1,620萬元票款之原因關係，
31 為兩造所不爭執，是以，合建契約經原告居間媒介而成立，

自得向被告請求報酬，縱兩造買賣契約因原告行使終止權，或因其他解除條件成就而失其效力，被告仍有給付居間報酬的義務，揆諸上開說明，於原告取得之居間報酬自無影響，被告對原告並無返還報酬債權之存在，自無從就原告本件請求給付中主張相互抵銷，被告所為抵銷抗辯，難認有理。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文，是原告就准允返還價金3,500萬元本金，請求被告給付自支付命令聲請狀繕本送達翌日（本院支付命令及原告支付命令聲請狀係於111年7月6日送達被告，司促字卷第74、80頁送達證書參照）即111年7月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，即無不合。

五、從而，原告依兩造不動產買賣契約書之約定，請求被告給付原告3,500萬元，及自111年7月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核於法無不合，爰依聲請酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

民事第三庭 法 官 林瑋桓

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

04 書記官 陳玉鈴