臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第315號

上　訴　人　祥安不動產開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　崔嘉豪

訴訟代理人　梁杰緯

被　上訴人　張雲傑

張朝凱

張詠晴

共　　同

訴訟代理人　陳逸華律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年8月29日臺灣新北地方法院113年度訴字第1743號第一審判決提起上訴，本院於115年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣81萬6653元，及自民國113年5月14日起至清償日止按年息5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔74%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人原為陳鴻祥，嗣於本院審理中變更為崔嘉豪，而崔嘉豪已向本院具狀聲明承受訴訟，有其聲明承受訴訟狀及所附股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第81至83頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人原係位在新北市○○○○○○○區市地重劃區（下稱系爭重劃區）內之○○區○○○段○○○小段000-00、000-00地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分均各為515/30000，其等於民國112年7月12日委託伊銷

售其等就系爭土地分割後所取得之土地，兩造因而簽訂委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），約定被上訴人於伊仲介買賣成交時應按成交價2%給付伊服務報酬。嗣伊於112年7月28日仲介訴外人炎洲股份有限公司（下稱炎洲公司）與被上訴人達成其以新臺幣（下同）4083萬2640元購買被上訴人就系爭土地分割後所取得土地之買賣合意，繼於112年8月18日仲介渠等按上開合意簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。詎被上訴人於113年3月20日發函予炎洲公司主張解除系爭買賣契約，隨即於113年3月22日與訴外人盛豐建設股份有限公司（下稱盛豐公司）簽訂土地買賣契約，將其因系爭土地分割後所取得土地，以4503萬5550元出售予盛豐公司，再於113年4月24日將渠等於113年3月28日因分割而取得之同小段000-00地號土地（下稱000-00土地），移轉登記為盛豐公司所有。被上訴人除依約應給付伊服務報酬81萬6653元未為給付外，伊並因渠惡意違反系爭買賣契約，受有未能取得炎洲公司原應給付伊服務報酬28萬5828元之損害；上開計為110萬2481元（即81萬6653元＋28萬5828元＝110萬2481元）。爰依系爭委託契約第3條第4項、第5條約定、民法第568條、第226條第1項規定，求為判決命被上訴人給付110萬2481元，及自伊以○○○○郵局197號存證信函（下稱系爭存證信函）催告期限屆滿翌日即113年5月12日起至清償日止按年息5%計算之利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人110萬2481元，及自113年5月12日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、被上訴人則以：兩造系爭委託契約第10條第1項約定：「地主同意如調處分割不成無條件配合解除買賣契約」；而包括系爭土地等6筆土地之共有人即訴外人林弘人前依土地法第34條之1第6項規定申請分割調處（下稱系爭調處案），經新北市不動產糾紛調處委員會（下稱新北調處會）於112年12月5日作成調處紀錄（下稱系爭調處紀錄），嗣林弘人據以

申辦土地分割登記，經新北市○○地政事務所（下稱○○地政所）於113年2月16日駁回其申請，則依系爭委託契約上開約定，應認系爭委託契約於113年2月16日解除。又系爭委託契約第10條第3項約定：「如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約」，系爭買賣契約第14條第1項亦約定：「本案土地乙方（即被上訴人）目前正辦理調處分割中，乙方同意需於新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全部，若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持分全部，雙方同意本合約無條件解約」；而新北市政府以113年4月26日新北府地劃字第11307839852號公告（下稱系爭公告）禁止系爭重劃區範圍內土地移轉、分割或設定負擔（下稱禁止重劃土地移轉等）；則伊等依約應於公告前60日即113年2月26日前，依系爭調處紀錄取得分割後土地，惟伊等係於113年3月28日方依共有人分割協議登記取得000-00土地，依系爭委託契約上開約定，該契約應已解除，上訴人無從請求伊等給付服務報酬及賠償其未能取得之炎洲公司服務報酬等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、查被上訴人原係位在系爭重劃區內之系爭土地之共有人，應有部分均各為515/30000；而系爭土地共有人林弘人（由林承勳代理）於112年5月間就包括系爭土地等向新北市政府申請系爭調處案；兩造於112年7月12日簽訂系爭委託契約，上訴人於112年8月18日仲介炎洲公司與被上訴人簽訂系爭買賣契約；嗣系爭調處案經新北調處會於112年12月5日作成系爭調處紀錄，惟林弘人據以申辦土地分割登記時，因共有人江青芬於113年1月11日將其應有部分移轉他人，○○地政所以調處時之登記名義人與最新地籍資料不符為由通知補正，因林弘人屆期未補正，○○地政所於113年2月16日駁回其登記申請；又系爭土地於113年3月14日分割出000-00土地（此時該土地之共有人包括被上訴人等15人），該土地並於113年3月28日因共有物分割而分歸被上訴人共有（3人應有部分各

1/3）；被上訴人於113年3月22日與盛豐公司簽訂土地買賣契約，將其就系爭土地因分割而取得之000-00土地以4503萬5550元出售盛豐公司，並於113年4月24日辦畢所有權移轉登記；新北市政府於113年4月26日以系爭公告禁止重劃土地移轉等，禁止期間為113年5月31日至114年9月30日等情，有土地登記謄本、系爭調處案資料、系爭委託契約、系爭買賣契約、炎洲公司服務費確認書、系爭公告、土地登記謄本及異動索引、○○地政所駁回申請通知書、內政部不動產交易實價查詢資料在卷可稽（見原審卷第21至24頁、本院卷一第287至417頁、原審卷第25至32、69、67至68、97至102、141至145頁、本院卷一第147頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第17至18頁），堪信為真。

五、本件應予審究者為：㈠系爭委託契約有無第10條第1項約定之解約事由？㈡系爭委託契約有無第10條第3項約定之解約事由？㈢上訴人依約得請求被上訴人給付之服務報酬為若干？㈣上訴人得否請求賠償其未能取得之炎洲公司服務報酬？茲分別論述如下：

㈠系爭委託契約有無第10條第1項約定之解約事由？

1.查被上訴人委託上訴人銷售之標的物，系爭委託契約僅記載：系爭土地（權利範圍依謄本，面積330.84㎡，約100.08坪），但依該契約第10條第1項約定「地主同意如調處分割不成無條件配合解除買賣契約」，及被上訴人嗣與炎洲公司簽訂之系爭買賣契約第1條第2項所載「本案土地（即系爭土地）目前共有人已提出土地調處分割案…調處分割後…被上訴人3人權利範圍合計為1/1…將本土地全部出賣予炎洲公司…買賣標的依調處分割完成後地政機關登記簿謄本所載面積及地籍圖所載位置為準…」（見原審卷第25至26、27頁），可知被上訴人係以其等依系爭調處案之調處結果可分得單純由3人共有之土地，為委託上訴人銷售及與炎洲公司訂定買賣契約之標的物。又被上訴人於系爭委託契約，原委託銷售總價為4203萬3600元、委託銷售期間為112年7月12日

至112年7月31日（見原審卷第25至26頁、本院卷二第19頁），嗣被上訴人將委託銷售總價降為4083萬2640元（即每坪40萬8000元）、委託銷售期間延至112年8月7日，有增補變更契約書在卷可稽（見本院卷二第45、49頁）；炎洲公司經上訴人媒介同意上開被上訴人委託銷售總價，被上訴人並於112年7月28日收受定金支票，雙方嗣並據以簽訂系爭買賣契約，此參卷附LINE對話紀錄、土地買賣定金收據足知（見原審卷第231至234頁、本院卷二第27頁），堪認被上訴人於委託上訴人銷售期間，經上訴人媒介就買賣標的物與價金與炎洲公司達成合意而成立系爭買賣契約。

2.被上訴人抗辯新北調處會就系爭調處案，雖於112年12月5日作成系爭調處紀錄，但嗣林弘人據以申辦土地分割登記，遭○○地政所於113年2月16日駁回申請，依系爭委託契約第10條第1項約定，該契約已無條件解除云云。惟查：

⑴依系爭委託契約第10條第1項、第3項分別約定：「地主同意如調處分割不成無條件配合解除買賣契約」、「如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約」（見原審卷第26頁），可知新北調處會是否就系爭調處案作成分割調處結果，與嗣後系爭土地是否經地政事務所為分割登記，係屬不同解約事由，不容混為一談。且按直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法（下稱調處辦法）第2條第1款、第16條、第19條第1項分別規定：「土地法第34條之1第6項規定之共有物分割爭議案件，依本辦法調處之」、「申請調處案件有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）政府應以書面敘明理由駁回之：□非屬第2條之不動產糾紛事件。□調處事件不屬受理機關管轄。□曾依本辦法申請調處並作成調處結果。□已訴請法院審理或調處標的為確定判決、調解或和解之效力所及。□土地登記簿住址空白或不全，致權屬無法查明。□登記名義人死亡，其繼承人有無不明致無法通知。□申請人未於前條規定期限內補正或未依補正事項完全補正。□其他依法律規定不得辦理」、「當事人

依前條試行協議未成立或任何一造經2次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果」，及土地登記規則第27條第22款、第56條、第57條第1項分別規定：「依調處辦法作成調處結果之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：□申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺。□登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。□登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。□未依規定繳納登記規費」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：□不屬受理登記機關管轄。□依法不應登記。□登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。□逾期未補正或未照補正事項完全補正」，亦可知作成調解結果與否，及就登記申請為准駁處分，係不同機關、不同階段之程序。可見系爭委託契約第10條第1項約定，僅係針對新北調處會是否就系爭調處案作成分割調處結果，與後續地政事務所是否准為分割登記無涉。

⑵被上訴人經上訴人仲介與炎洲公司成立系爭買賣契約，業如前述；且新北調處會已就系爭調處案作成系爭調處紀錄，而被上訴人所出售其等依調處結果可分得之特定土地，其等亦於113年3月28日因共有物分割而取得相符之000-00土地（應有部分各為1/3），有系爭調處紀錄及附圖、土地登記謄本、○○地政所115年6月16日新北○地測字第1155999323號函所附地籍圖在卷可稽（見原審卷第137至139、53頁、本院卷一第419至421頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第16頁），即無系爭委託契約第10條第1項所約定之「調處分割不成」解約事由存在，被上訴人抗辯系爭委託契約依上開約定已無條件解除云云，自無可採。

㈡系爭委託契約有無第10條第3項約定之解約事由？

1.查系爭委託契約第10條第3項約定：「如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約」，而新北市政府則以系爭公告禁止於113年5月31日起至114年9月30日期間為重劃土地移轉等（見原審卷第26、67至68頁），為兩造所不爭執（見本院卷二第18頁）。被上訴人抗辯上開約定，係以新北市政府之「公告日」為準，非以「禁止日」為準，且應以系爭調處紀錄辦理分割登記，而伊等係於113年3月28日分割登記取得000-00土地，已逾系爭公告之公告日前60日前即113年2月26日，且係以共有人分割協議、而非以系爭調處紀錄辦理分割登記，則依上開約定，系爭委託契約應已解除云云。惟查：

⑴除系爭委託契約第10條第3項約定：「如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條件解約」外，系爭買賣契約第14條第1項亦約定：「本案土地乙方目前正辦理調處分割中，乙方同意需於新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全部，若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持分全部，雙方同意本合約無條件解約」；而稽之所謂「政府公告禁止移轉前60日」，其文義顯係指新北市政府公告之「禁止移轉前60日」，而非禁止移轉之「公告前60日」；且證人即炎洲公司委任之惠安地政事務所負責人周美葳於原法院113年度重訴字第326號炎洲公司對被上訴人訴請賠償損害事件（下稱另案）證述：系爭買賣契約係由伊負責擬定，因地政局就重劃土地案件，會有一個禁止移轉日期，但在簽約當時還不知道這個日期，所以才會寫說在禁止移轉日的前60天，系爭土地要分割完成為單獨地號持分全部，才有辦法移轉給買方，故系爭買賣契約第14條第1項所約定之「新北市政府公告禁止移轉前60日」，係指禁止移轉日當天的前60天等語（另案卷三第38至39頁），亦核與前揭約定文義相符。則上訴人主張上開約定係以新北市政府「禁止移轉前60日」為準，已非無據。

⑵又參證人即系爭調處案申請代理人林承勳於原審證述：土地分割完成後，才可續辦所有權移轉，因地主都說地政局預計於113年4月30日禁止異動，故包括被上訴人之所有地主都要求伊在113年3月31日前完成共有物分割、113年4月30日前辦畢土地移轉登記等語（見原審卷第264至266頁）；證人即被上訴人委任地政士李炳興於原審證述：當時有個明確日期113年4月30日即完成調處分割截止日，跟禁止移轉日期一樣等語（見原審卷第259頁）；被上訴人於本院亦陳述：因新北市政府前已發函表示系爭重劃區土地之申請合併及各別分配受理至113年4月30日止，故當事人認為113年4月30日後就會禁止分割移轉等語，並提出該函文供參（見本院卷一第117、121頁），佐以土地登記規則第70條規定：「政府因實施土地重劃…公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請…」，可見新北市政府為系爭公告前，相關人等就禁止重劃土地移轉等之討論與考量，均係針對禁止重劃土地移轉等之始日，而非公告日，益徵系爭委託契約第10條第3項係以新北市政府「禁止移轉前60日」為準。

⑶其次，系爭委託契約第10條第3項及系爭買賣契約第14條第1項約定，均未特定被上訴人須以「調處分割」為原因而分割登記取得土地，文義上已難謂兩造及炎洲公司有意將被上訴人取得土地之登記原因限於「調處分割」。且證人周美葳於另案證述：即使最後以協議分割方式取得土地，但「完成土地分割為單獨地號持分全部」才是系爭買賣契約之主要目的，故該契約仍然有效等語（見另案卷三第39至40頁）；證人李炳興於另案亦證述：地主原想直接賣給炎洲公司，但炎洲公司不願意，分割為單獨所有才要買，60日期間也是炎洲公司買了之後要整理土地，讓地主配合；調處分割是地政局召集地主開會，不需要各地主印鑑證明即可辦理，才可能分割為單獨所有，若協議分割，因地主間互不信任，幾乎不可能等語（見另案卷二第126、120、121頁）。可見上開約定

之目的，僅在使被上訴人於約定期限前分割登記取得單純由3人共有之土地，俾炎洲公司在禁止重劃土地移轉等前取得買受土地，且尚有整理土地餘裕，至被上訴人是否以「調處分割」為原因而辦理分割登記，與系爭買賣契約交易目的無涉。是被上訴人縱非因「調處分割」而登記取得土地，亦不構成系爭委託契約第10條第3項之解約事由。

2.從而，系爭委託契約第10條第3項約定，僅以被上訴人未於新北市政府禁止重劃土地移轉等之始日即113年5月31日往前回溯60天（即上開期限末日應為113年3月31日）分割取得土地，為解約事由。被上訴人既於113年3月28日分割登記取得000-00土地，該土地與被上訴人依系爭調處紀錄可分得之土地亦屬相符，業如前述，即無系爭委託契約第10條第3項約定之解約事由，被上訴人抗辯系爭委託契約依上開約定已無條件解除云云，亦無可採。

㈢上訴人依約得請求被上訴人給付之服務報酬若干？

1.按系爭委託契約第5條約定：「服務報酬：買賣成交時，甲方（即被上訴人）應支付按買賣成交價金2%計算之服務報酬予乙方（即上訴人）」，另第3條第4項約定：「…甲方收取買方支付之定金時即是買賣成交…買賣成交後，如甲方違約不賣…同意仍應以買賣成交之價金按本契約第5條約定計算之服務報酬全額賠付予乙方作為此次委託銷售之勞務服務與報酬的補償…」，此參該契約足知（見原審卷第26頁）。

2.上訴人依約媒介被上訴人與炎洲公司成立系爭買賣契約，且無系爭委託契約第10條第1項、第3項所定解約事由，既如前述，上訴人自得依約請求被上訴人給付兩造不爭執之服務報酬81萬6653元（見本院卷二第18頁）。至被上訴人嗣雖將000-00土地出售並移轉予盛豐公司所有，而違反系爭買賣契約，但上訴人仍得依系爭委託契約第3條第4項、第5條約定，請求被上訴人給付勞務服務與報酬補償81萬6653元。

3.又上訴人請求自系爭存證信函催告期限（5日）屆滿翌日起至清償日止按年息5%計算利息部分，因被上訴人均於113年5

月6日收受系爭存證信函，催告期間屆滿日應為113年5月11日，有該存證信函及掛號郵件收件回執在卷可稽（見原審卷第71至81頁），且為兩造所不爭（見本院卷二第18頁）；因113年5月11日係星期六，依民法第121條第1項、第122條規定，應以113年5月13日星期一代之，則上訴人得請求被上訴人計付之法定遲延利息，應自113年5月14日起算。

㈣上訴人得否請求賠償其未能取得之炎洲公司服務報酬？

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；而損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，固為民法第226條第1項、第216條所明定。惟損害須為責任原因之事實所生之結果，賠償義務人始負賠償責任。若非責任原因事實所生之結果，縱有損害，亦不負責。

2.經查：

⑴依上訴人與炎洲公司之服務費確認書所載：「…雙方確認應給付之服務報酬為28萬5828元整…於不動產交易完成過戶付款結案後支付」（見原審卷第69頁），可知雙方係約定，於被上訴人依系爭買賣契約將買賣土地移轉予炎洲公司所有後，炎洲公司方有給付前揭服務報酬予上訴人之義務。惟因被上訴人已將000-00土地出售並移轉予盛豐公司所有，業如前述，其即無從履行系爭買賣契約而將000-00土地移轉予炎洲公司所有，炎洲公司既未能取得000-00土地所有權，依上開約定，上訴人無從請求炎洲公司給付服務報酬。

⑵惟依系爭委託契約，上訴人雖已媒介被上訴人與炎洲公司成立系爭買賣契約，但其所得請求被上訴人給付者，僅為前揭第5條、第3條第4項約定之服務報酬或同額勞務服務與報酬補償，業如前述；被上訴人對上訴人既不負有履行系爭買賣契約義務，亦不負有給付炎洲公司服務報酬義務，且上訴人未能取得炎洲公司服務報酬，非因被上訴人對上訴人未履行

給付服務報酬或同額之勞務服務與報酬補償義務或其他違反系爭委託契約所生之結果。揆之前揭說明，上訴人自無從請求被上訴人賠償其未能取得之炎洲公司服務報酬。

3.從而，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償其未能取得炎洲公司服務報酬之損害，於法無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭委託契約第3條第4項、第5條約定，請求被上訴人給付81萬6653元，及自113年5月14日起至清償日止按年息5%計算利息，於法有據，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許之部分，為上訴人敗訴之判決，於法自有違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄，並改判如主文第2項所示；至前開不應准許之部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法核無不當，上訴人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

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，本件上訴為一部有理由、一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

民事第九庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　徐雍甯

法　官　陳賢德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　張佳樺