

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2998號

原告 李秋樞
訴訟代理人 張禮安律師
被告 陳文昭
峰世展望股份有限公司
法定代理人 洪敘峰
共同
訴訟代理人 簡榮宗律師
臧璟律師

上列當事人間請求給付尾款等事件，本院於民國110年5月5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。

事實及理由
一、原告起訴主張：原告欲將自己經營之臺中市私立李家樞第二校托嬰中心（下稱系爭托嬰中心）以新臺幣（下同）220萬元出售，遂找被告峰世展望股份有限公司（下稱峰世公司）居間尋找買家，約定底價220萬元，同意以實際成交總金額10%為仲介服務費，雙方並於民國108年6月6日簽訂委託銷售書（下稱系爭委託銷售契約）。在被告峰世公司尋得買家即被告陳文昭後，原告與被告陳文昭、峰世公司基於系爭委託銷售契約為基礎，以被告陳文昭給付總價220萬元給原告後，原告需移轉系爭托嬰中心予被告陳文昭，相關過戶、交付價金程序均由被告峰世公司負履約保證義務，並簽訂托嬰中心交易契約書（下稱系爭托嬰中心交易契約）。原告將系爭托嬰中心相關權利讓渡給被告陳文昭後，被告竟未給付60萬9,600元讓渡尾款，經原告以存證信函催告後仍置之不理，爰依系爭托嬰中心交易契約第2條第1項、第3條第1、2項、第4條第1項約定，請求被告陳文昭給付尾款60萬9,600元。又因被告峰世公司需負履約保證義務，今被告陳

01 文昭未給付尾款，被告峰世公司亦屬違約，爰依民法第254
02 條、第259條第2項解除系爭委託銷售契約，請求被告峰世
03 公司償還系爭托嬰中心總價220萬元之10%即22萬元仲介服
04 務費及依系爭托嬰中心交易契約第7條第1項約定，請求22
05 萬元仲介服務費之50%違約金即11萬元斡旋金，上揭金額共
06 計33萬元。並聲明：1.被告陳文昭應給付原告60萬9,600元
07 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
08 計算之利息；2.被告峰世公司應給付原告33萬元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息
10 ；3.願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)原告於簽立系爭托嬰中心交易契約時，未據實告知系爭托
13 嬰中心積欠費用及收取托嬰費用等足以影響交易價格且對
14 系爭托嬰中心營運甚為重要之資訊，而係108年8月1日
15 系爭托嬰中心營運權利及設備讓渡給被告陳文昭後，被告
16 始發現原告於系爭托嬰中心交易契約簽署前，已積欠原告
17 勞健保費及勞退金共約52萬7,459元、員工薪資25萬5千元
18 元、電費3,910元，收受托嬰費40萬5千元，並有國稅局
19 稅務尚未清查，前揭積欠費用及收受托嬰費因系爭托嬰中
20 心權利義務移轉給被告陳文昭，而均需由被告陳文昭承受
21 ，更導致被告陳文昭無從為變更登記，遂於原址設立登記
22 、重新立案營運。原告未將前述積欠費用及收受托嬰費等
23 情告知被告，致被告陳文昭原址重新設立而非變更登記，
24 未履行系爭托嬰中心交易契約及讓渡同意書債之本旨，被
25 告陳文昭自得依系爭托嬰中心交易契約第3條第2項規定
26 不支付尾款，並依系爭托嬰中心交易契約第7條第2項約
27 定，向原告請求契約總價款220萬元之10%即22萬元違約
28 金。縱認被告陳文昭不得為前述請求，亦得依系爭托嬰中
29 心交易契約及讓渡同意書，請求原告交付已收受托嬰費40
30 萬5千元及違約金22萬元，共62萬5千元，被告謹以此債
31 權與系爭尾款60萬9,600元為抵銷，被告陳文昭毋庸支付

01 。

02 (二) 承前，被告陳文昭既得拒絕支付原告系爭尾款，被告峰世
03 公司自無原告指摘之違約情事，原告自不得解除系爭委託
04 銷售書。縱認被告陳文昭不得依系爭托嬰中心交易契約第
05 3條第2項，拒絕支付原告系爭尾款，依系爭委託銷售契
06 約，被告峰世公司義務為：於原告所定底價之條件下代為
07 尋找系爭托嬰中心買主，代理被告收受斡旋金，並無如系
08 爭托嬰中心交易契約第3條第2項履約保證義務，原告主
09 張解除系爭委託銷售契約，實屬無稽。依系爭托嬰中心交
10 易契約第7條第1項規定，原告仍無從請求被告給付50%
11 違約金。

12 (三) 並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利之判決，願供擔保
13 請准宣告免為假執行。

14 三、兩造爭執不爭執事項（見本院卷第95至96頁）：

15 (一) 兩造不爭之事項：

- 16 1.原告與被告峰世公司於108年6月6日簽立系爭委託銷售
17 契約（見本院卷第24頁），由原告委託被告峰世公司仲介
18 銷售系爭托嬰中心。
- 19 2.經被告峰世公司居間仲介，由原告與被告陳文昭及被告峰
20 世公司三方簽定系爭托嬰中心交易契約（見本院卷第21至
21 23頁）。
- 22 3.就托嬰中心交易契約書（見本院卷第21至23頁）之交易約
23 定，被告陳文昭、峰世公司尚有尾款60萬9,600元未交付
24 原告。

25 (二) 本件爭點：

- 26 1.原告於經營系爭托嬰中心是否有預收註冊費25萬9千元（
27 尚未提供托嬰服務）及108年8月份托嬰費14萬6千元及
28 被告所陳稱欠債之情形？如有，此一欠債被告陳文昭是否
29 會承受？此一情事是否為現況說明書（見本院卷第69頁）
30 內所載原告應誠實告知之事項？如是，原告有無違反系爭
31 委託銷售契約（見本院卷第24頁）第1、2條約定及其附

01 件1第9點（見本院卷第69頁）約定？被告陳文昭得否因
02 此依系爭托嬰中心交易契約書第3條第2款要求停止支付
03 上揭尾款？

04 2.被告陳文昭是否得向原告請求違約金22萬元及請求交付40
05 萬5千元，合計62萬5千元，而以此主張抵銷？

06 3.原告得否向被告峰世公司解除系爭委託銷售契約（見本院
07 卷第24頁），請求返還仲介費22萬元，並請求賠償違約金
08 11萬元？

09 4.原告得否向被告陳文昭請求尾款60萬9,600元？

10 四、本院之判斷：

11 （一）當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
12 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
13 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民
14 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。
15 查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本
16 院卷第95至96頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採
17 認為存在於兩造間之事實，是原告與被告峰世公司於108
18 年6月6日簽立系爭委託銷售契約（見本院卷第24頁），
19 由原告委託被告峰世公司仲介銷售系爭托嬰中心，經被告
20 峰世公司居間仲介，由原告與被告陳文昭及被告峰世公司
21 三方簽定系爭托嬰中心交易契約（見本院卷第21至23頁）
22 ，就托嬰中心交易契約書之交易約定，被告陳文昭、峰世
23 公司尚有尾款60萬9,600元未交付原告，堪信為真實。

24 （二）經查，本件原告與被告陳文昭所簽立之系爭托嬰中心交易
25 契約第一條即將買賣標的明列載為：「…托嬰中心名稱：
26 臺中市私立李家樵第二校托嬰中心，立案字號：中市社少
27 字第1060079042號…」等文，交付之內容包括「托嬰中心
28 過戶完成」、「現況點交」，有系爭托嬰中心交易契約在
29 卷足參（見本院卷第21至23頁），並參以原告提出之讓渡
30 同意書（見本院卷第25頁），上亦明載「一、臺中市私立
31 李家樵第二校托嬰中心原任負責人李秋樵因另有生涯規劃

之原因致無法繼續經營，雙方同意自108年8月1日起變更登記」等文，業已明白表示雙方合意將系爭托嬰中心之營運權、相關設備移交予被告陳文昭，且非原址同名重設，而是以變更負責人方式，變更登記。又系爭托嬰中心原權利主體雖為原告，然商業上並非不能以變更負責人方式，將系爭托嬰中心之權利義務移轉予被告陳文昭，是上開出售系爭托嬰中心之經營權及相關設備之契約，即非法所不許，此觀臺中市政府社會局網頁資料亦載有托嬰中心負責人變更應備文件之網頁資料（見本院卷第252頁）即明。又以變更負責人登記之方式，移轉系爭托嬰中心經營權，不論公法上或私法上，就因系爭托嬰中心而生且不可分割之債權、債務關係，後手即因承受經營權而應予承擔相關責任，如已收費未履行之托嬰義務、未繳納之員工勞、健保費用、員工工資等等，此為上開契約依其買賣本旨之當然解釋結果，並有勞動部網頁之設保單位變事項申請書範例，上載：「…在變更前如有欠繳保險費、退休金及滯納金情事，變更後之單位及負責人願負連帶清償之責，…」等文（見本院卷第185、187頁），勞動部勞工保險局110年1月6日保費欠字第10960322650號函載：「…四、投保單位如積欠保險費及滯納金，…，又如其負責人變更者，原負責人未清繳保險費或滯納金時，新負責人應負連帶清償責任。…獨資或合夥事業單位之負責人變更，為勞動基準法第20條所稱『轉讓』。…(四)同條列（指勞工保險條例）施行細則第18規定，投保單位負責人變更者，原負責人未清繳保險費或滯納金時，新負責人應負連帶清償責任。…(五)同條列第56規定，事業單位因分割、合併或轉讓而消滅者，其積欠勞工之退休金，應由受讓之事業單位當然承受。」等文（見本院卷第125至128頁），在卷足明，亦明白表示，獨資事業單位如以變更負責人方式「轉讓」事業單位，受讓之事業單位應承受積欠勞工之退休金，新負責人應連帶清償未清繳保險費或

01 滯納金。

02 (三) 本件系爭托嬰中心交易契約雙方本意係以變更登記負責人
03 之方式「轉讓」獨資事業單位即系爭托嬰中心，說明已如
04 前述，則與系爭托嬰中心不可分割之相關未了結之權利、
05 義務自屬此類經營權買賣之重要事項甚至屬於買賣之標的
06 範圍，賣方即原告自應予以說明，並於權利移轉前結算清
07 楚，然查，本件原告就經營系爭托嬰中心，於移轉登記予
08 被告陳文昭前，有預收托嬰費、積欠勞、健保費用、與員
09 工有薪資糾紛之情形，有本院108年度中補字第2382號裁
10 定、本院109年度中小字第1355號判決、保險費、滯納金
11 暨墊償提繳費欠費清表、勞工退休金暨滯納金欠費清表、
12 法務部行政執行署臺中分署命令、臺中市政府平價托育費
13 用補助申請名冊、108年8月份托育費預繳聲明書、健保
14 WebIR-投保單位欠費資料查詢在卷足參（見本院卷第103
15 、105、129、131頁、第166至168頁、第193至195
16 頁、第199、200頁、第205至241頁），此部分均係被
17 告陳文昭如受讓系爭托嬰中心將會承受之相關債務，亦關
18 係到買賣標的系爭托嬰中心之商譽，然此部分於系爭托嬰
19 中心交易契約簽立及履行中原告並未向被告釐清，亦未了
20 結相關現務，此有被告所寄存證信函、律師函、現況說明
21 書在卷足（見本院卷第61至69頁），參以原告之配偶與被
22 告陳文昭108年8月12日之文字通訊中亦自承「：…我們
23 做出以下幾點聲明。1.108年8月（不含8月），以前所
24 積欠的老師勞健保費，勞退、薪資，我們會負責，我們自
25 行處理。2.向家長收取的預繳款，我們會負責處理。3.8
26 月應收月費，由尾款扣除。…」等語，有通訊軟體內容截
27 圖照片在卷足參（見本院卷第307、309頁），至此，實
28 已足認原告於系爭托嬰中心交易契約簽立及履約時確實未
29 盡誠實信用之情事，包括未說明清楚買賣標的之重要事項
30 ，未了結現務結算相關債權、債務，及預收應由被告陳文
31 昭收取之托嬰費用等情。

01 (四) 又「…茲因甲乙(即被告陳文昭及原告)雙方為求托嬰中
02 心交易契約之誠信履行及保障買賣價金之安全，共同將買
03 賣價金委任丙方(即被告峰世公司)以達價金履約保證之
04 目的，待甲乙雙方確認所有權移轉之過程皆執行完成，買
05 賣價金將由丙方以新台幣即期支票給付乙方。」有系爭托
06 嬰中心交易契約第三條第二項約有明文。查，本件系爭托
07 嬰中心交易契約簽立及履約時有上開原告未盡誠實信用之
08 情事，無法將現務了結清楚，致雙方並未完成系爭托嬰中
09 心負責人之變更登記，而未「轉讓」系爭托嬰中心，原告
10 將系爭托嬰中心申請歇業，被告陳文昭則原址重新設立臺
11 中市私立小貝果托嬰中心，有系爭托嬰中心函及臺中市政
12 府社會局函在卷可參(見本院卷第183、71頁)，足認系
13 爭托嬰中心交易契約之「所有權移轉」過程並未執行完成
14 ，上揭系爭托嬰中心交易契約第三條第二項約定給付買賣
15 價金之條件未成立，則原告依系爭托嬰中心交易契約請求
16 被告給付尾款即難應認有理由，應予駁回。

17 (五) 又本件系爭托嬰中心之買賣交易即有上開可歸責於原告之
18 事由，致交易未完成，被告峰世公司依被告陳文昭之要求
19 停止給付尾款，即難認有何違反契約之情事或可歸責之事
20 由，原告以被告峰世公司未依約給付系爭托嬰中心買賣價
21 金之尾款，認被告峰世公司違約，要求解除與被告峰世公
22 司間之居間契約，並請求被告返還委託費及賠償違約金，
23 均無理由，同應駁回。

24 五、綜上所述，本件原告請求被告陳文昭應給付原告60萬9,600
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年9月16日(見本院卷
26 第94頁)起至清償日止，按年息百分之五計算之利息、被告
27 峰世公司應給付原告33萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即10
28 9年9月16日(見本院卷第94頁)起至清償日止，按年息百
29 分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
30 回，其假執行之聲請失所附麗，併與駁回。

31 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，

核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。
七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 6 月 2 日
民 事 第 一 庭 法 官 王 詩 銘

以上正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 6 月 2 日
書 記 官 林 玟 君