

臺灣高雄地方法院民事判決

106年度重訴字第165號

原告 城市發展興業股份有限公司

法定代理人 楊丕暄

訴訟代理人 熊健仲律師

被告 謝進南

謝川中

共同

訴訟代理人 楊靖儀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前將共有之坐落屏東縣○○鄉○○村段○○○○號○○鄉○○○段100-2、100-6、100-7、100-8、100-11、100-12、100-13、614-8、710-6、710-12、710-13、710-14、710-16、711、711-1、711-2、711-4、711-5、711-7、711-8、711-9、711-11、711-13、713、714地號等土地（下合稱系爭土地）委託原告銷售，委託銷售期間自民國106年2月1日起至同年5月1日止，委託銷售價格為新臺幣（下同）410,000,000元，兩造就此簽立委託銷售土地契約書（下稱系爭委售契約）。原告於簽約後即積極從事銷售行為，而於106年2月18日洽得訴外人宇軒能源科技股份有限公司（下稱宇軒公司）願以底價購買系爭土地並支付訂金43,000,000元，原告即向被告回報，要求辦理系爭土地買賣簽約事宜，然被告卻藉詞推託且避不回應，原告遂於同年2月21日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）予被告，催告被告於同年3月30日前配合辦理系爭土地買賣簽約事宜，然被告仍未置理，故被告故意不與宇軒公司簽訂系爭土地買賣契約，係以不正當行為阻擋依系爭委售契約應

01 支付報酬予原告之條件成就，依系爭委售契約第4條約定及
02 類推適用民法第101條第1項規定，視為條件已成就，原告
03 自得請求被告給付按委託銷售總價2%計算之服務報酬，共
04 計8,200,000元【計算式：410,000,000元×2%=8,200,
05 000元】。又被告於委託期間內自行出售系爭土地，應依系
06 爭委售契約第6條約定賠償因違約致原告所受損害，即依約
07 給付按委託銷售總價2%計算之違約金共計8,200,000元【
08 計算式：410,000,000元×2%=8,200,000元】。另因被
09 告同為系爭土地之共有人及系爭委售契約書所列出賣人，就
10 買賣價金亦未區分被告二人應收金額，是就系爭委售契約之
11 目的而言，須被告均依約履行始能完成，爰依民法第292條
12 、第273條規定，請求被告就上述服務報酬或違約賠償負連
13 帶給付責任。而就上開依系爭契約第6條、第4條約定，請
14 求擇一判命被告給付8,200,000元。並聲明：(一)被告應連帶
15 給付原告8,200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
17 假執行。

18 二、被告則以：被告直至106年2月23日接獲原告寄發之系爭存
19 證信函後，始知原告所稱已於同年2月18日洽得宇軒公司成
20 買系爭土地並收受定金乙事，故原告未依約告知媒介買方交
21 易之重大資訊，已違反系爭委售契約應盡之報告義務，又原
22 告未獲被告授權即片面收受宇軒公司交付之定金，又與宇軒
23 公司約定日後代銷業務，原告已違反系爭居間契約之附隨義
24 務，被告自得依民法第227條第1項規定主張解除系爭委任
25 契約，原告不得再依系爭委售契約請求給付服務報酬或違約
26 金。縱使被告不得解除系爭委任契約，然原告所指之宇軒公
27 司法定代理人杜鎧兆，同為訴外人昊陽電業股份有限公司（
28 下稱昊陽公司）之法定代理人，昊陽公司前曾於105年12月
29 1日與被告簽立協議書，約定於每分地380,000元以上至45
30 0,000元以下之範圍內有優先承買權，惟被告之父謝平發已
31 於106年2月17日明確向昊陽公司人員表示婉拒出售，故被

告連昊陽公司有優先承買權價格之每分地450,000元都不同意出售，實無可能同意宇軒公司出價之430,000,000元，而杜鎧兆就上述被告於106年2月17日拒絕出售予昊陽公司乙節應知之甚詳，自無再於106年2月18日支付定金之理，故原告所稱宇軒公司有意承買系爭土地乙事是否屬實，尚非無疑。又被告未於系爭委售契約之委託期間內將系爭土地出售予第三人，原告不得依系爭委售契約第6條請求賠償等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)系爭土地為被告共有之土地。

(二)兩造於106年2月7日簽立系爭委售契約，其性質為居間契約，由被告委託原告銷售系爭土地，委託銷售期間自106年2月1日起至106年5月1日止，委託銷售價格為410,000,000元。

(三)系爭委售契約第4條約定：甲方應於乙方媒介而成立契約辦妥簽約事務結案時，給付乙方土地簽約總價款2%為乙方辦理本件委託事務之報酬金；第6條約定：委託人如期間自行售出土地需給付總價款2%為賠償乙方負擔委託銷售業務之開支費用。

(四)原告於106年2月21日寄發系爭存證信函予被告，稱原告洽得宇軒公司願以430,000,000元購買系爭土地並代為收受定金43,000,000元，進而催告被告於106年3月30日配合辦理買賣簽約事宜。

(五)被告未與宇軒公司簽訂系爭土地之買賣契約。

(六)被告於107年1月16日將系爭土地出售予訴外人黃舉昇，於同年2月12日完成所有權移轉登記。

四、兩造爭執要點

(一)被告依民法第227條第1項規定主張解除系爭委售契約，有無理由？

1.原告是否未盡系爭委售契約之報告義務？

2.原告是否違反系爭委售契約之附隨義務？

(二)原告得否依系爭委售契約第4條約定、類推適用民法第101條第1項規定，請求被告給付8,200,000元？

1.系爭委售契約之性質為報告居間或媒介居間？

2.被告是否有故意拒絕與宇軒公司締約之不正當行為，以阻止系爭委售契約第4條之要件成就？

3.被告得否依民法第572條規定酌減委任報酬？數額為若干？

(三)原告得否依系爭委售契約第6條約定請求被告給付8,200,000元？

1.被告有無於系爭委售契約之委託期間內自行售出系爭土地？

2.系爭委售契約所定違約金之性質為何？得否予以酌減？數額為若干？

五、本院得心證之理由

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間，所謂報告居間，不以訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2675號判例參照）。而所謂媒介居間，必須於訂約前周旋於訂約雙方之間，協助雙方洽商、說合為必要，並以契約因居間人之媒介而成立者為限，始得請求報酬。（最高法院58年台上字第2929號判例要旨參照）。經查，系爭委售契約第4條約定：甲方（即被告）應於乙方（即原告）媒介而成立契約辦妥簽約事務結案時，給付乙方土地簽約總價款2%為乙方辦理本件委託事務之報酬金等語，為兩造所不爭執，並有該契約可參（見本院卷一第9頁），則倘被告未與原告仲介之買方成立買賣契約，原告即不得請求服務報酬，可認原告依系爭委售契約非僅以報告訂約機會為已足，尚須於訂約前周旋於訂約雙方之間，並為雙方洽商、說合，是系爭委售契約之性

01 質核屬媒介居間契約。

02 (二)次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
03 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
04 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
05 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第567條
06 定有明文。是不動產仲介業為媒介居間之業務者，除訂約之
07 媒介外，亦負有據實報告及妥為媒介之義務。另因可歸責於
08 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
09 延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有
10 明文。不完全給付之情形可能補正者，債權人可依遲延之法
11 則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給
12 付不能之法則行使權利（106年度台上字第106號判決意旨
13 參照）。而所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他
14 有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕
15 疵給付及加害給付兩種（最高法院101年度台上字第1159號
16 裁判要旨同此見解）。經查：

17 1.系爭委售契約之性質為媒介居間契約，原告須妥為說合系爭
18 土地之買賣雙方，並協助洽商買賣事宜，業如前述，則原告
19 於周旋之過程中，自應依善良管理人之注意義務，將買方之
20 履約能力、所提承買條件、價格等重要交易資訊詳予告知，
21 使被告在獲悉充分之資訊下與買方洽商締約事宜，而原告自
22 應依此履踐居間人之據實報告義務，方能達兩造簽訂系爭委
23 售契約之契約目的。

24 2.然原告係與宇軒公司簽訂買賣定金收款憑證之106年2月18
25 日後，始將宇軒公司承買系爭土地之事告知被告，並於同年
26 月21日以系爭存證信函通知被告乙節，為原告所自承（見本
27 院卷一第126頁、第148頁），可認原告於將宇軒公司欲承
28 買系爭土地一事通知被告前，即與宇軒公司簽訂該收款憑證
29 ，復逕與宇軒公司約明系爭土地之買賣條件，並收取宇軒公
30 司給付之定金，有該收款憑證可參（見本院卷一第11頁、第
31 12頁），未使被告提前獲悉買方相關交易資訊，而無法於資

訊對等之下評估締約之妥適性，堪認原告違反據實報告義務而未依債之本旨給付，且該不完全給付之情形不能補正，是被告主張依民法第227條第1項規定解除系爭委售契約等語，應屬有憑。

(三)從而，系爭委售契約既經被告依民法第227條第1項規定解除，原告依系爭委售契約第4條及第6條約定請求被告給付，即無理由。

六、綜上所述，原告依系爭委售契約第4條及第6條約定，請求被告連帶給付8,200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。其假執行之聲請，亦失所附麗，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 5 月 17 日
民 事 第 六 庭 審 判 長 法 官 蔣 志 宗
法 官 謝 琬 萍
法 官 陳 彥 霖

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。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 108 年 5 月 20 日
書 記 官 賴 怡 靜