

臺灣南投地方法院民事簡易判決

111年度投簡字第283號

原告 惠成不動產有限公司

法定代理人 葉利成

訴訟代理人 林麗敏

被告 謝齊峻

訴訟代理人 葉昱慧律師

陳偉仁律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年11月8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：被告與原告於民國110年11月13日簽訂不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），委託出售南投縣○○鄉○○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地），委託期間為110年11月13日至111年11月13日，委託價格為新臺幣（下同）590萬元，並約定服務報酬為成交價格百分之四，嗣兩造簽立契約內容變更合意書，將委託價格變更為480萬元。原告於111年3月30日覓得買方即訴外人陳凌萱願出價480萬元購買系爭土地，並簽署不動產買賣意願書，然原告屢次通知被告出面簽訂買賣契約書時，均未獲被告置理，而依系爭契約第9條第3項第2款約定「乙方（即原告）收受定金後，因可歸責於甲方（即被告）之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約時，視為乙方已完成居間仲介之義務，甲方仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方」，原告已完成居間事務，被告依約應給付按委託價格480萬元百分之四計算之服務報酬1

92,000元，爰依系爭契約法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告192,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告仲介林麗敏洩漏底價於買方，此舉明顯有違不動產經紀業管理條例第25條之保密義務，並構成民法第571條之違反居間人對於委託人之義務而利於委託人之相對人之行為，自不得請求給付報酬等語置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項及爭執事項：

(一)不爭執事項：

1.原告與被告於110年11月13日簽訂不動產專任委託銷售契約書，出售標的為南投縣○○鄉○○○段○○○○地號土地，委託期間自110年11月13日至111年11月13日止，委託銷售價格為590萬元，有專任委託銷售契約書為證。

2.原告與被告於110年11月13日簽立契約內容變更合意書，約定委託價格變更為480萬元，有契約內容變更合意書為證。

3.原告與訴外人陳玲萱於111年3月30日簽署不動產買賣意願書，約定買方承購價格為478萬元，有不動產買賣意願書、確認書為證。

4.原告公司職員林麗敏與訴外人陳玲萱後於不動產買賣意願書上，加註：「111年4月2日承購價更改為新台幣肆佰捌拾萬元正」等文字，並由二人簽署於下方空白處。

(二)爭執事項：

原告公司員工林麗敏有無於斡旋過程，洩漏系爭契約之底標480萬元？原告得否依系爭契約第9條第3項第2款之規定，請求居間報酬？

四、本院之判斷：

(一)按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事

01 人；居間人違反其對於委託人之義務而為利於委託人之相對
02 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
03 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1項前
04 段、第571條分別定有明文。觀諸民法第571條立法理由略
05 以：「居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居
06 間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
07 之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收受利益者，
08 自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人向委託人請求報
09 酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人之利益，
10 一方示予居間人之制裁也」。綜其文義及立法目的解釋，須
11 居間人違反其對於委託人之義務而為利於相對人之行為，或
12 違反誠實及信用方法由相對人收受利益者，始不得向委託人
13 請求報酬及償還費用；如居間人違反委託義務，並無利於相
14 對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利
15 益者，依本條之反面解釋，如居間契約已成立，且契約因居
16 間人報告或媒介而成立者，居間人仍得請求委託人給付報
17 酬；至於委託人得否另向居間人主張債務不履行損害賠償責
18 任，係屬另事。次按經紀人員對於因業務知悉或持有之他人
19 秘密，不得無故洩漏，不動產經紀業管理條例第25條定有明
20 文。

21 (二)被告以原告有違反民法第571條之前揭情事置辯，雖為原告
22 所否認，然依被告與原告公司職員林麗敏於111年6月24日通
23 訊軟體LINE對話紀錄，原告公司職員林麗敏曾向被告表示：
24 「謝先生 我們老闆說各退一步就是2%96000元，再來我要
25 跟你說明，底價是我到最後關頭要拉價到時候才跟買方講
26 的，不是一開始就說的」等語（見本院卷第83頁），顯見原
27 告職員林麗敏確實有告知訴外人陳凌萱本件委託銷售底價。
28 衡情賣方之委託價額，實關乎最終成交價額之高低，係賣方
29 授權仲介業者與買方談判之籌碼，若任意洩漏底價予買方知
30 悉，買方即不可能以高於底價之價格承買，此將損及同為委
31 託人即告之利益。原告雖於民事準備狀表示：契約之出售底

價係指被告願意出售之最低價格，而原告所負之注意義務係指當有買方出價高於賣方底價時，不得向買方透露底價價格以降低價格，反之，當買方出價未達底價，為求促成土地買賣之可能，應不禁止原告向買方透露至少應出價達底價，致買方提高買價，始獲得與賣方協商買賣契約之機會，故原告所為核屬積極促成買賣契約簽立之行為，並無違反善良管理人注意義務等語（見本院卷第87、89頁），然衡諸一般常情，買方出價可能斟酌標的本身價值、市場行情、本身資力、賣方求售之原因等客觀因素，亦可能以低價試探賣方之底線，藉以磋商出對己有利之價格。底價充其量是委託人授權居間人談判斡旋之最低條件，居間人仍負有為委託人爭取更大利益之忠實義務，並無一達底價委託人即非賣不可之理，況訴外人陳凌萱得以底價出價，係原告洩漏委託銷售底價所致，此舉明顯有違不動產經紀業管理條例第25條之保密義務，顯亦違反系爭契約第8條第1項之委託義務，而使相對人受有以底價買受系爭土地之利益，亦屬違背民法第571條忠實義務之情事。是原告依法已喪失報酬請求權，原告主張，自屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第3項第2款約定，請求被告應給付原告192,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失依附，應併駁回。

六、本件事證已臻明確，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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日

南投簡易庭 法 官 許慧珍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日

03 書記官 藍建文