

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2916號

原告 華麟不動產經紀有限公司

法定代理人 王金章

被告 幸吾企業有限公司

法定代理人 詹瑪莉

訴訟代理人 蕭棋云律師

廖孟意律師

彭彥植律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣捌拾參萬伍仟元，及自民國111年11月30日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾柒萬玖仟元供擔保後，得假執行。如被告以新台幣捌拾參萬伍仟元預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

1 被告於民國111年6月1日委請其股東即訴外人石評城，以買賣議價委託書給付議價保證金新臺幣（下同）300萬元，並出價8300萬元委託原告承購新北市○○區○○段000地號土地及坐落於該土地上之同段2919建號建物、門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號1樓、2樓之房屋及增建部分（下稱系爭房地）。原告於受託後，即與系爭房地所有權人黃朝金（即賣方）進行磋商議價，在原告努力下，順利將賣方之價格從1億元以上（見黃朝金與原告間所立專任委託銷售契約書所載委託銷售價格），商議至雙方可洽談之區間。嗣後，被告即委由石明發（即石評城之父）為代理人，與黃朝金於11

01 1年6月13日以成交價8350萬元，簽訂不動產買賣契約書（下
02 稱系爭買賣契約）。原告完成被告之委託任務，依原證一確
03 認書之其他約定與說明第二點，議價成功委託人應支付以購
04 屋總價額百分之1計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動
05 產買賣契約書之同時一次支付。然原告於被告與賣方簽訂系
06 爭買賣契約後，請被告依約給付服務報酬，被告卻藉詞推
07 託，原告幾次詢問皆無果，原告本待買賣案件辦理相關程序
08 時，再向被告請求。詎料，被告竟以個人原因為由，單方解
09 除買賣契約，經原告與賣方幾次通知履約，再經協調後，被
10 告仍拒絕履行。為此，賣方黃朝金已另案對被告提起請求給
11 付違約金訴訟（本院111年度重訴字第559號、臺灣高等法院
12 112年度重上字第481號），被告對於原告請求服務報酬，仍
13 未予理會，原告爰提起本件訴訟。

14 2 原告就被告承購土地之現況，已清楚告知被告有關係爭土
15 地，賣方並未進行檢測，被告於充份了解後始進行出價，被
16 告於111年5月16日以買賣議價委託書出價時，即有特別約定
17 「賣方須檢測土壤有無污染證明，若有罰款賣方須吸收」，
18 於111年6月10日更新議價時，亦再次於委託契約內容變更同
19 意書上載明「賣方須檢測土壤有無污染證明」。顯見原告在
20 銷售物件時，有與被告就土壤污染之點進行討論，始有被告
21 特別約定「賣方須檢測土壤有無污染證明」之情形，被告稱
22 原告未就此進行說明，顯非事實。又被告與賣方簽訂系爭買
23 賣契約時，原告之承辦地政士即已將被告要求之條件「第一
24 項：賣方需進行土壤檢測，出示無污染證明，如有罰款由賣
25 方負繳清責任」及「第三項、雙方同意由買方向銀行進行貸
26 款申請，如貸款銀行未能核准新台幣陸仟陸佰捌拾萬元整，
27 無條件解除買賣契約」，載明於協議書上，待雙方簽名即可
28 作為買賣契約之約定。惟被告與賣方協商後，知悉該土地若
29 經檢測必然無法通過，會影響日後使用，雙方同意刪除「第
30 一項：賣方需進行土壤檢測，出示無污染證明，如有罰款由
31 賣方負繳清責任」及「第三項、雙方同意由買方向銀行進行

01 貸款申請，如貸款銀行未能核准新台幣陸仟陸佰捌拾萬元
02 整，無條件解除買賣契約」，並有雙方之用印。被告辯稱出
03 賣人為了規避檢測及審查義務，強迫被告沿用賣方經營之純
04 金工業有限公司(以下簡稱純金公司)之工廠及稅籍等語，與
05 事實不符。試問賣方如何強迫被告沿用純金公司之工廠及稅
06 籍，被告在簽約前，即已知悉物件之土壤檢測有所疑慮，按
07 理被告應堅持賣方進行土壤檢測並提供相關報告，惟被告自
08 行放棄此權利，皆因被告為了購買物件後，可以毋需再一次
09 向主管機關進行報備審查，自行與賣方就純金公司直接移轉
10 與頂讓設備等，始有前項刪除協議書第一項約定之事。被告
11 自願放棄其權利，願意承受土壤檢測風險，事後即不得以此
12 主張賣方之土地有汙染而解除契約，或主張原告違反民法第
13 567條，未善盡調查義務，拒付報酬。

14 3 系爭買賣契約解除之原因，係因被告後續未依買賣契約履行
15 付款義務，導致賣方主張被告違約而解除契約，故解除契約
16 係可歸責於被告之事由，被告仍應依原證一確認書其他約定
17 與說明二、1「因可歸責於委託人之事由(包括與賣方合
18 意)，致買賣契約解除者，不論有無簽定買賣書面契約，委
19 託人仍應於契約解除時支付前開服務費」，給付原告以買賣
20 價金8350萬元之百分之一計算，即835000元之服務報酬。

21 4 並聲明：被告應給付原告835000元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。原告願供
23 擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 1 系爭房地為訴外人黃朝金所有，黃朝金於系爭房地上以純金
26 公司名義經營電鍍廠，並設有工廠登記，因黃朝金無意繼續
27 營業，遂委託原告銷售系爭房地。而被告自86年起即經營金
28 屬加工業迄今，原本承租之廠房及土地即將租約期滿，擬購
29 置可供被告繼續經營金屬加工業之土地。經原告介紹系爭房
30 地，被告委託原告代為議價，兩造先後於111年5月16日及同
31 年6月1日簽訂兩份買賣議價委託書及確認書(編號分別為M9

49965及M991421），並於特約條款約定「賣方須檢測土壤有無污染證明」等語。嗣於111年6月13日，被告與訴外人黃朝金簽訂系爭買賣契約，擬將系爭土地作為可供被告繼續經營金屬加工業之土地。然訴外人黃朝金明知純金公司所營電鍍業為受管制之高污染產業，不但未依土壤及地下水污染整治法第8條第1項、第9條第1項第2款規定提供土壤污染評估調查及檢測資料，更未報請主管機關備查及審查，反而多次要求被告沿用純金公司之工廠與稅籍登記，以規避報請備查及審查之義務。被告為依法經營之事業，為維持與客戶間之往來和商譽；及日後如發生土壤污染，責任將難以釐清；且被告之貸款銀行稱，須有被告之工廠設立於系爭房地之工廠登記文件，始同意核貸，故被告拒絕沿用純金公司之相關登記。又訴外人黃朝金曾委請訴外人高亮興業有限公司至現場評測，估計系爭土地進行土壤整治至達到環保法規標準所需費用總計達1195萬元至1780萬元（見被證四報價單）。被告亦自行委任訴外人佳美檢驗科技股份有限公司至現場勘查，該公司業務部組長張桓銘表示，以系爭房地之面積，整復之費用可能達3000萬元；另被告諮詢行政院環境保護署土壤及地下水污染整治基金管理會之許位嘉管理師，其更表示土壤整治之費用可能達數千萬元外，如果污染到地下水，整治到符合環保法規標準所需之時間可能超過10年，這些費用與時間應是系爭房地前手即黃朝金所應負擔。是以，黃朝金強迫被告於承受系爭房地移轉時，須一併承繼設址於系爭房地之純金公司相關登記，以規避相關環保法規法定義務，將致被告無法以自己名義申請工廠登記於系爭房地上，以及日後再移轉系爭土地或變更經營者時，被告須負擔數千萬元之土壤整復費用，或長達十年以上的地下水整治時間，業已無從達成系爭買賣契約通常與預定之效用，更顯著降低其價值，自屬物之瑕疵；被告買受系爭房地作為公司廠房營運之目的無法達成，故黃朝金有債務不履行之情事，被告遂於111年8月4日以存證信函對黃朝金解除系爭買賣契約。

01 2兩造先後於111年5月16日及同年6月1日簽訂兩份買賣議價委
02 託書及確認書（編號分別為M949965及M991421），基於111
03 年5月16日簽訂者之議價期間僅至同年5月31日為止，而原告
04 係於同年6月13日與系爭房地出賣人黃朝金簽訂系爭買賣契
05 約，故兩造間之契約關係，應以111年6月1日簽訂之買賣議
06 價委託書及確認書為準（編號為M991421）。原告並未督促出
07 賣人黃朝金提出系爭房地之土壤檢測證明，且因出賣人黃朝
08 金為了規避依土壤及地下水污染整治法相關規定報請主管機
09 關備查及審查之義務，堅持被告沿用純金公司之工廠與稅籍
10 登記，使得土地所有權人（即被告）與工廠登記人（純金公
11 司）不一致，導致貸款銀行拒絕核貸。另依買賣議價委託書
12 第一條約定：「買方（即被告）購買總價額為新臺幣8300萬
13 元整…」，然被告購買系爭房地之總價額卻達到8350萬元，
14 高於買賣議價委託書約定之總價額。是以，被告與出賣人間
15 就系爭房地之訂約相關事項，與買賣議價委託書第一條之總
16 價額或第九條之特約條款均不相符，故買賣議價委託書及確
17 認書已屬無效。

18 3原告關於訂約事項未履行調查義務，且違反買賣議價委託書
19 之特約條款，更未盡協力或告知之附隨義務，應負債務不履
20 行之責任，故被告以答辯狀向原告為解除兩造間買賣議價委
21 託書、確認書及居間關係之意思表示。原告係以不動產經紀
22 為營業，且同時受買賣雙方當事人之委託，依法負有民法第
23 567條調查義務、不動產經紀業管理條例第24條之2第3至6款
24 規定義務及輔助實現債權人利益之附隨義務。又土壤及地下
25 水污染整治法第8條第1項為保護土地移轉之受讓人，規定讓
26 與人應提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請主管機關
27 備查。然原告迄今仍未提供系爭土地之土壤污染檢測證明，
28 顯然未盡關於訂約事項之調查義務，且系爭土地是否受有污
29 染，屬系爭土地之必要資訊，亦屬於依其專業應查知之瑕疵，
30 原告應協助被告進行必要之檢查，然原告未提供土壤污
31 染相關資訊，亦未告知是否有此瑕疵或協助被告進行檢查。

01 尤其，原告未依土壤及地下水污染整治法第8條第1項規定，
02 要求出賣人提供土壤污染評估調查及檢測資料予被告。是
03 以，原告已違反民法第567條調查義務、不動產經紀業管理
04 條例第24條之2第3至6款規定義務及輔助實現債權人利益之
05 附隨義務，倘原告善盡上開調查義務，並將系爭房地有無受
06 汙染之情事告知被告，黃朝金提出要約價時，即會要求將買
07 賣價金予以減少，甚或是拒絕簽訂系爭買賣契約，顯見原告
08 違反上開義務係有利於黃朝金之行為，被告自得依民法第57
09 1條規定拒絕原告請求給付服務報酬。又系爭土地進行土壤
10 整治達到環保法規標準所需費用，估計需1200萬元至3000萬
11 元，而地下水整治則需10年以上之時間，故系爭土地若受有
12 污染，被告將無從達成系爭買賣契約通常與預定之效用，更
13 顯著降低系爭土地之價值，故原告就前揭義務之違反，已足
14 以影響契約目的之達成，使被告無法實現其訂立契約之利
15 益，應許被告得解除兩造間買賣議價委託書、確認書及居間
16 契約。契約經解除者，溯及訂約時失其效力，故原告依買賣
17 議價委託書、確認書及居間關係請求被告給付報酬，應無理
18 由。系爭買賣契約因具有物之瑕疵而經被告解除契約，故原
19 告居間成立之系爭買賣契約，溯及訂約時失其效力，與自始
20 未訂契約相同，居間人自不得請求報酬。

21 4 依兩造於111年6月1日簽訂之確認書其他約定與說明第二項
22 第一款規定：「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之
23 一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書之
24 同時一次支付。惟：1. 因可歸責於委託人之事由（包括與賣
25 方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定買賣書面契
26 約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。…」。是依
27 上開兩造當事人簽訂之確認書約定第二項，僅載明於可歸責
28 於被告事由，致系爭買賣契約解除時，原告始得依此請求服
29 務報酬，然系爭買賣契約係因可歸責於訴外人黃朝金之事
30 由，由被告解除契約，故原告不得依前揭兩造簽訂之確認書
31 約定，向被告請求給付服務報酬。

01 5 原告有未盡民法第567條調查義務、不動產經紀業管理條例
02 第24條之2第3至6款規定義務及輔助實現債權人利益之附隨
03 義務之情事，則原告依確認書及民法第565、568條規定，請
04 求被告給付買賣總價額百分之1之金額作為報酬，相較於原
05 告違反前揭義務，導致其居間之系爭買賣契約業經被告解
06 除，故原告所付出之勞務對被告而言並無任何價值，甚至被
07 告因未能購得供繼續營業之廠房而受有損失，且與黃朝金間
08 因解除系爭買賣契約而衍生相關費用，可見原告請求之報酬
09 為數過鉅失其公平，被告依民法第572條規定請求酌減之。

10 6 被告同意刪除系爭協議書第一項約定，係因依法檢測為法定
11 義務，毋待雙方特別約定，且未於系爭買賣契約有所約定，
12 自無以系爭協議書變更約定之需要，遂予以刪除，自不得反
13 面解釋為被告同意賣方無須進行土壤檢測。依據土壤及地下
14 水污染整治法第8條第1項、第9條第1項第2款規定，不待被
15 告於系爭買賣契約或系爭協議書中特別約定，原告本有依法
16 提供土壤污染評估調查及檢測資料，及報請主管機關備查與
17 審查之義務。且遍觀系爭買賣契約，本未就系爭土地土壤檢
18 測事項有所約定，自無再以系爭協議書合意變更之需要，故
19 兩造遂刪除系爭協議書第一條，自不得逕反面解釋為賣方無
20 須進行土壤檢測或向主管機關備查與審查。退步言之，縱法
21 院認兩造合意刪除系爭協議書第一條，得逕反面解釋為買方
22 同意賣方無須進行土壤檢測或向主管機關備查與審查（假設
23 語，被告仍否認之），則此約定已違反土壤及地下水污染整
24 治法第8條第1項、第9條第1項第2款等強制規定，依民法第7
25 1條規定，應屬無效，故賣方仍應依法進行土壤檢測並報請
26 備查與審查。

27 7 原告主張因被告同意承接賣方黃朝金經營之純金公司，故黃
28 朝金無需依法進行土壤檢測云云。然遍觀系爭買賣契約及系
29 爭協議書，未見任何有關被告同意承接或購買純金公司或其
30 出資額之約定，故原告主張被告同意承接純金公司云云，經
31 被告否認，且無任何事證足以支持，應無可採。因承接他人

01 公司必須概括承受其義務，依一般經驗法則，在承接之前應
02 經過盡職調查，以瞭解公司之經營情形。惟賣方黃朝金未曾
03 將被告承接或併購純金公司所應查核之重要資料交付被告，
04 包含但不限於公司登記資料、公司章程、股東名冊、營業報
05 告書、財務報表等，被告在對純金公司之資產、負債、章
06 程、股東均毫無所悉之狀況下，自不可能同意購買純金公
07 司。又黃朝金僅為純金公司之股東之一，其未曾提出股東多
08 數決同意出售出資之紀錄，亦可佐證系爭買賣契約或系爭協
09 議書並不包含由被告承接或併購純金公司之約定。退步言
10 之，縱被告同意承接賣方黃朝金經營之純金公司（假設語，
11 仍否認之），然按土壤及地下水污染整治法第8條第1項規
12 定：「中央主管機關公告之事業所使用之土地移轉時，讓與
13 人應提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請直轄市、縣
14 （市）主管機關備查」，可知系爭土地登記於賣方黃朝金之
15 名下，依據系爭買賣契約移轉予被告時，賣方仍應依前揭規
16 定進行土壤污染檢測。故原告辯稱係因被告同意承接純金公
17 司而同意賣方無須進行土壤檢測云云，顯不可採等語置辯。

18 8並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告
19 免為假執行。

20 三、兩造不爭之事實

21 1 被告於111年6月1日委請其股東即訴外人石評城，以買賣議
22 價委託書給付議價保證金300萬元，並出價8300萬元委託原
23 告承購新北市○○區○○段000地號土地及同段2919建號門
24 牌號碼新北市○○區○○路000巷00號1樓、2樓之房屋及增
25 建部分。原告於受託後，即與系爭房地所有權人黃朝金（即
26 賣方）進行磋商議價，嗣後，被告即委由石明發（即石評城
27 之父）為代理人，與黃朝金於111年6月13日以成交價8350萬
28 元，簽訂不動產買賣契約書，原告完成被告之委託任務。

29 2 依原證一確認書之其他約定與說明第二點約定，議價成功委
30 託人應支付以購屋總價額百分之1計算的服務費用予受託人
31 ，並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。惟：「1. 因

01 可歸責於委託人之事由(包括與賣方合意)，致買賣契約解除
02 者，不論有無簽定買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時
03 支付前開服務費。2. 因可歸責於賣方之事由解約者(包括與
04 與賣方合意)，委託人應以賣方賠償金額百分之五十計算，
05 但不得超過原約定服務費數額，作為給付予受託人之服務費
06 」。

07 3 原告以買賣價金8350萬元之百分之一計算服務費，即835000
08 元，向被告請求給付服務報酬。被告卻藉詞推託，不願依約
09 履行給付服務報酬之義務，原告幾次詢問皆無果，原告本待
10 買賣案件辦理相關程序時，再向被告請求。詎料，被告單方
11 解除買賣契約，經原告與賣方幾次通知履約，再經協調後，
12 被告仍拒絕履行。為此，賣方黃朝金已另案對被告提起請求
13 給付違約金訴訟（本院111年度重訴字第559號、臺灣高等法
14 院112年度重上字第481號），被告對於原告請求服務報酬，
15 仍未予理會，原告爰提起本件訴訟。

16 四、原告依兩造於111年6月1日簽訂之確認書之其他約定與說明
17 第二點約定，議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之1
18 計算的服務費用予受託人，惟：「1. 因可歸責於委託人之事
19 由(包括與賣方合意)，致買賣契約解除者，不論有無簽定買
20 賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費」，
21 請求被告給付835000元服務費等情；被告則以：兩造間之契
22 約關係，應以111年6月1日簽訂之買賣議價委託書及確認書
23 為準(編號為M991421)。因出賣人黃朝金於系爭土地上以純
24 金公司名義經營電鍍廠，屬於受管制之高污染產業，故兩造
25 於買賣議價委託書第9條特約條款約定：「賣方須檢測土壤
26 有無汙染證明…」、「自備2000萬，其餘貸款，貸款不成此
27 約無效。」。惟原告並未依前揭特約條款督促出賣人黃朝金
28 提出系爭房地之土壤檢測證明，且因出賣人黃朝金為了規避
29 依土壤及地下水污染整治法相關規定報請主管機關備查及審
30 查之義務，堅持被告沿用純金公司之工廠與稅籍登記，使得
31 土地所有權人（即被告公司）與工廠登記人（純金公司）不

一致，導致貸款銀行拒絕核貸。另依買賣議價委託書第一條約定：「買方（即被告）購買總價額為新臺幣8300萬元整…」，然被告購買系爭房地之總價額卻達到8350萬元，高於買賣議價委託書約定之總價額。是以，被告與出賣人間就系爭房地之訂約相關事項，與買賣議價委託書第一條之總價額或第九條之特約條款均不相符，故買賣議價委託書及確認書已屬無效等語置辯。經查，被告先前委託原告購買總價額係出價8300萬元，之後被告自己願意提高價額以8350萬元與賣方達成買賣合意，又買賣議價委託書第九條特約「賣方須檢測土壤有無汙染證明…」、「自備2000萬，其餘貸款，貸款不成此約無效」，嗣後被告同意賣方可以不要進行土壤檢測，而刪除該項約定，均係被告本於意思自由所作的協商讓步，怎能以被告之後放棄權利，即稱先前已成立生效之買賣議價委託書及確認書變成無效，被告此部分抗辯為不可採。

五、被告又辯稱：原告關於訂約事項未履行調查義務，且違反買賣議價委託書之特約條款，更未盡協力或告知之附隨義務，應負債務不履行之責任，故被告以答辯狀向原告為解除兩造間買賣議價委託書、確認書及居間關係之意思表示等語。經查：從兩造訂立之買賣議價委託書第九條特約事項，即有記載「買方須檢測土壤有無汙染證明」，顯見原告已有提醒被告注意此點，之後原告之承辦地政士，於被告與賣方簽訂系爭買賣契約時，即已將被告要求之條件「第一項：賣方需進行土壤檢測，出示無汙染證明，如有罰款由賣方負繳清責任」及「第三項、雙方同意由買方向銀行進行貸款申請，如貸款銀行未能核准新台幣陸仟陸佰捌拾萬元整，無條件解除買賣契約」，載明於協議書上，待雙方簽名即可作為買賣契約之附件。惟經被告與賣方協商後，被告同意刪除「第一項：賣方需進行土壤檢測，出示無汙染證明，如有罰款由賣方負繳清責任」及「第三項、雙方同意由買方向銀行進行貸款申請，如貸款銀行未能核准新台幣陸仟陸佰捌拾萬元整，無條件解除買賣契約」，是就系爭買賣土地要進行檢測，原

01 告已對被告盡告知之義務，並無債務不履行之情形，故被告
02 以原告債務不履行為由，解除兩造間買賣議價委託書、確認
03 書及居間契約，為不可採。

04 六、被告復辯稱：原告已違反民法第567條調查義務、不動產經
05 紀業管理條例第24條之2第3至6款規定義務及輔助實現債權
06 人利益之附隨義務，倘原告善盡上開調查義務，並將系爭房
07 地有無受汙染之情事告知被告，黃朝金提出要約價時，即會
08 要求將買賣價金予以減少，甚或是拒絕簽訂系爭買賣契約，
09 顯見原告違反上開義務係有利於黃朝金之行為，被告自得依
10 民法第571條規定拒絕原告請求給付服務報酬。又系爭土地
11 進行土壤整治達到環保法規標準所需費用，估計需1200萬元
12 至3000萬元，而地下水整治則需10年以上之時間，故系爭土
13 地若受有汙染，被告將無從達成系爭買賣契約通常與預定之
14 效用，更顯著降低系爭土地之價值，故原告就前揭義務之違
15 反，已足以影響契約目的之達成，使被告無法實現其訂立契
16 約之利益，應許被告得解除兩造間買賣議價委託書、確認書
17 及居間關係之意思表示。契約經解除者，溯及訂約時失其效
18 力，故原告依買賣議價委託書、確認書及居間關係請求被告
19 給付報酬，應無理由。系爭買賣契約因具有物之瑕疵而經被
20 告解除契約，故原告居間成立之系爭買賣契約，溯及訂約時
21 失其效力，與自始未訂契約相同，居間人自不得請求報酬等
22 語。經查：原告已盡告知義務，提醒被告要求賣方須進行土
23 壤檢測，已如前述，而原告為仲介業，非檢測機構，自無能
24 力調查系爭土地有無受汙染，且系爭土地究竟有無受到污
25 染，亦須由土地所有權人進行，顯見原告不負檢測義務，被
26 告所辯：原告違反上開調查義務係有利於黃朝金之行為，被
27 告自得依民法第571條規定拒絕原告請求給付服務報酬等
28 語，為不可採。又賣方黃朝金於111年5月8日委託原告出售
29 系爭土地及建物時，委託出售總價係1億6千8百萬元(見卷第
30 169頁)，之後與被告成交價格降到8350萬元，堪認賣方係因
31 被告免除其土地檢測義務而同意降價成交。系爭土地並未進

01 行檢測，並無土地受到污染之證據，被告所辯：訴外人黃朝
02 金曾委請訴外人高亮興業有限公司至現場評測，估計系爭土
03 地進行土壤整治至達到環保法規標準所需費用總計達1195萬
04 元至1780萬元。被告亦自行委任訴外人佳美檢驗科技股份有
05 限公司至現場勘查，該公司業務部組長張桓銘表示，以系爭
06 房地之面積，整復之費用可能達3000萬元；另被告諮詢行政
07 院環境保護署土壤及地下水污染整治基金管理會之許位嘉管
08 理師，其更表示土壤整治之費用可能達數千萬元外，如果污
09 染到地下水，整治到符合環保法規標準所需之時間可能超過
10 10年等語，均係假設系爭土地受到污染後需要之整治費用，
11 然而系爭土地並未進行檢測，並無證據證明系爭土地受到污
12 染，被告亦同意賣方不須進行土壤檢測，則被告辯稱：系爭
13 土地若受到污染，業已無從達成系爭買賣契約通常與預定之
14 效用，更顯著降低其價值，自屬物之瑕疵，被告以此解除買
15 賣契約等語，難謂有理由，故此，被告以系爭買賣契約解
16 除，應許被告得解除兩造間買賣議價委託書、確認書及居間
17 關係之意思表示等語，洵屬無據。

18 七、被告復辯稱：依兩造於111年6月1日簽訂之確認書其他約定
19 與說明第二項第一款規定：「議價成功委託人應支付以購屋
20 總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產
21 買賣契約書之同時一次支付。惟：1. 因可歸責於委託人之事
22 由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定
23 買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費。
24 …」。是依上開兩造當事人簽訂之確認書約定第二項，僅載
25 明於可歸責於被告事由，致系爭買賣契約解除時，原告始得
26 依此請求服務報酬，然系爭買賣契約係因可歸責於訴外人黃
27 朝金之事由，由被告解除契約，故原告不得依前揭兩造簽訂
28 之確認書約定，向被告請求給付服務報酬等語。經查，系爭
29 買賣土地並未進行檢測，並無證據證明系爭土地受到污染，
30 故被告以物之瑕疵為由，解除買賣契約，為無理由，已如前
31 述。被告未依買賣契約第5條第2項約定，於稅單核定後5日

內，給付第三期款835萬元，經賣方催告被告於文到後10日內給付第三期款，同時表明如逾期未履行，賣方將解除買賣契約，嗣賣方於111年9月12日發函被告解除買賣契約，該函於111年9月13日送達被告，已生解除買賣契約之效力，賣方並起訴向被告請求給付違約金835萬元，一審判決賣方敗訴，賣方上訴，兩造於二審達成和解，由被告給付賣方200萬元，經本院調取111年度重訴字第559號、臺灣高等法院112年度上移調字第1737號卷查明。依兩造於111年6月1日簽訂之確認書其他約定與說明第二項第一款規定：「議價成功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約書之同時一次支付。惟：1. 因可歸責於委託人之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定買賣書面契約，委託人仍應於契約解除時支付前開服務費」之約定，可知因可歸責於被告之事由，致買賣契約解除，被告仍負有支付服務費予原告之義務。是原告請求被告給付服務費835000元，符合兩造之約定。

八、被告末辯稱：原告有未盡民法第567條調查義務、不動產經紀業管理條例第24條之2第3至6款規定義務及輔助實現債權人利益之附隨義務之情事，則原告依確認書及民法第565、568條規定，請求被告給付買賣總價額百分之1之金額作為報酬，相較於原告違反前揭義務，導致其居間之系爭買賣契約業經被告解除，故原告所付出之勞務對被告而言並無任何價值，甚至被告因未能購得供繼續營業之廠房而受有損失，且與黃朝金間因解除系爭買賣契約而衍生相關費用，可見原告請求之報酬為數過鉅失其公平，被告依民法第572條規定請求酌減之等語。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。被告依民法第572條規定，主張原告約定之服務報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅，失其公平，惟被告並未就上開主張之事實舉證證明，其請求酌減服務報酬，為不可採。

九、綜上，原告請求被告給付服務費835000元及自111年11月30

01 日即起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5
02 計算之利息，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保請為
03 宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定
04 相當之擔保金額予以宣告。

05 十、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
06 第2項、第392條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

08 民事第七庭 法 官 陳映如

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

13 書記官 黃頌綦