

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2920號

原告 森利遠實業有限公司

法定代理人 黃雅惠

訴訟代理人 何燈旗律師

被告 吳建德

上列當事人間請求給付居間報酬事件，經本院於中華民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾伍萬元及自民國一百一十一年五月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國110年8月31日簽訂土地專任委託書，被告委託原告銷售坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），委託價格為新臺幣（下同）5,084萬元。嗣兩造於110年10月1日簽訂契約內容變更合意書，被告變更委託銷售價格為4,500萬元。原告於110年11月6日向被告報告第三人永豐泰建設事業股份有限公司（下稱永豐泰公司）願以4,600萬元購買系爭土地。被告與永豐泰公司於110年11月30日簽訂土地買賣契約書，價金為4,600萬元。兩造並於當日簽立賣方服務費確認單，確認被告應給付原告居

01 間報酬為145萬元（下稱系爭報酬）。永豐泰公司業將價金
02 給付完畢，被告並於111年2月14日完成系爭土地所有權移轉
03 登記。詎被告拒絕給付系爭報酬，為此依民法第568條第1
04 項、土地專任委託契約書第5條第1項第1款、賣方服務費確
05 認單之法律關係，請求被告給付系爭報酬等語，並聲明：(一)
06 被告應給付原告145萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
07 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告
08 假執行。

09 三、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前抗辯略以：被告確於
10 110年11月30日將系爭土地以每坪約301萬元售予永豐泰公司
11 ，但事後得知，系爭土地右邊之同小段4-1地號土地（下稱4
12 -1地號土地）早於110年9月6日以每坪約366萬元售予永豐泰
13 公司，居間仲介者亦為原告公司業務員鍾齡瑛及吳錕麟（下
14 稱鍾齡瑛等2人）未依不動產經紀業管理條例第24-2條規
15 定，公平提出附近行情價格，並於其明知緊鄰土地賣價明顯
16 高於被告賣價之情況下，仍隱匿實際交易價格，利用實價登
17 錄時間差等資訊不對等漏洞，誘騙被告調低委託價格，導致
18 系爭土地成交價差近千萬元。退步言，縱認原告有保密義
19 務，原告仍可告知被告開價偏低等，而非一再勸進被告降
20 價，原告之行為尚有背信之疑慮，應屬於不完全給付，被告
21 有權拒絕報酬等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
22 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 四、不爭執事項（本院卷第140至141頁）：

24 (一)兩造於110年8月31日簽訂土地專任委託書，被告委託原告銷
25 售系爭土地，委託價格為5,084萬元。兩造於110年10月1日
26 簽訂契約內容變更合意書，被告變更委託銷售價格為4,500
27 萬元。

28 (二)原告於110年11月6日向被告報告永豐泰公司願以4,600萬元
29 購買系爭土地。被告與永豐泰公司於110年11月30日簽訂土
30 地買賣契約書，價金為4,600萬元。兩造並於當日簽立賣方
31 服務費確認單，確認被告應給付原告居間報酬為145萬元。

01 (三)永豐泰公司已給付全部價金，系爭土地所有權於111年2月14
02 日移轉登記予永豐泰公司。

03 五、原告主張被告委託原告銷售系爭土地，經原告向被告報告永
04 豐泰公司願購買，被告即與永豐泰公司已簽訂土地買賣契約
05 書，兩造並簽立賣方服務費確認單，確認被告應給付原告居
06 間報酬為145萬元，永豐泰公司及被告均已履行系爭土地買
07 賣契約完畢。被告竟拒絕給付本案居間報酬。被告對上開事
08 實不爭執，但辯稱伊事後得知，系爭土地旁4-1地號土地於1
09 10年9月6日以每坪約366萬元售予永豐泰公司，居間仲介者
10 亦為原告公司業務員鍾齡瑛及吳錕麟，其等未依不動產經紀
11 業管理條例第24-2條規定提出附近行情價格，並隱匿實際交
12 易價格，利用實價登錄時間差等資訊不對等漏洞，誘騙被告
13 調低委託價格，導致系爭土地成交價差近千萬元等語，然被
14 告就上開情形，僅引用民法第227條第1項、第232條有關不
15 完全給付、遲延給付之法律規定及不動產經紀業管理條例第
16 24-2條之條文（本院卷第71頁），但完全未說明得據以拒絕
17 給付予原告之法律上依據，經本院詢問後，雖稱會陳報法律
18 上依據，惟就此迄本院言詞辯論終結前均未曾提出。則被告
19 據以拒絕給付，尚屬無據。

20 六、綜上所述，原告依民法第568條第1項、土地專任委託契約書
21 第5條第1項第1款、賣方服務費確認單之法律關係，請求被
22 告給付145萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月25日
23 （本院卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息，為有理由，應予准許。又兩造分別聲請供擔保請准宣告
25 假執行及免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金
26 額准許之。

27 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
28 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
29 之爭點無涉，自無庸逐一論述。又原告請求被告提出4-1地
30 號土地委託書及買賣契約留底（本院卷第75、140頁），然
31 被告既未說明得拒絕給付系爭報酬之法律上依據，復於最後

言詞辯論期日未到庭說明，則其此部分證據即無再予調查必要，附此敘明。

八、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 13 日
民事第七庭 法 官 蔡政哲

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 111 年 12 月 13 日
書記官 周儀婷