

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1319號

原告 吉富不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳榕鳳

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 葉冠廷律師

被告 張朝政

訴訟代理人 沈宏裕律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國112年10月12日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國112年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣66萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣200萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人黃振賢、黃振良、黃振奎、連玲珠（下稱黃振賢等人）於民國111年5月10日委託原告出售桃園市○鎮區○○段000○000○000地號等3筆土地（下稱系爭土地），並簽訂土地一般委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），嗣於111年7月24日，原告覓得被告有意購買系爭土地，經原告媒介促使被告與黃振賢等人就系爭土地成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），兩造並於同日簽訂服務費確認單（下稱系爭確認單），約定被告應給付原告新台幣（下同）200萬元之報酬。詎被告一再藉故拖延、拒不給付報酬給原告，爰依系爭確認單之約定及民法第568條規定，請求被告為上開給付。並聲明：(一)被告應給付原告200萬元，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

01 之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告明知被告係為購買農地而委託居間仲介，且
03 於系爭買賣契約中明定系爭土地不得掩埋廢棄物（含垃圾、
04 建築廢棄物、有毒物質），而影響被告未來規畫使用，而此
05 買賣交易之重要條件，本應可由原告於簽約前，詳實調查後
06 為報告，然原告卻未盡善良管理人責任調查系爭土地是否存
07 在非農業使用，而不得申請農業使用證明書之情況，有害於
08 委託人，自不得向被告請求給付報酬等語，資為抗辯。並聲
09 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
10 告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張黃振賢等人委託原告出售系爭土地，嗣原告居間仲
13 介被告與黃振賢等人於111年7月24日簽立系爭買賣契約，由
14 被告向黃振賢等人購買系爭土地，同日被告另簽立系爭確認
15 單，被告應付原告居間報酬為200萬元等情，業據其提出系
16 爭確認單、系爭買賣契約、價金履約保證申請書、系爭委託
17 銷售契約、標的物現況說明書等件（本院卷第17至32頁）為
18 憑，且為被告所不爭執，自堪信為真實。

19 (二)按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
20 約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年度台上
21 字第1646號民事判決意旨參照），被告與黃振賢等人之系爭
22 買賣契約因原告媒介成立，縱被告於111年12月7日通知黃振
23 賢等人解除系爭買賣契約（另副本送達原告），有律師函及
24 掛號郵件查單可參（本院卷第167至171、245至249頁），依
25 前揭說明，亦不影響被告依系爭確認單約定應給付原告居間
26 報酬之義務。是原告請求被告給付報酬200萬元，自屬有
27 據。

28 (三)被告雖抗辯系爭土地於申請農業使用證明書經主管機關派員
29 前往勘查後，發現掩埋大量建築廢棄物，無法申請農業使用
30 證明書，顯與系爭土地現況說明書項次24、25說明不合，違
31 反系爭買賣契約第15條第2項約定，自屬原告未盡善良管理

人調查義務之過失等語，然系爭土地原有廠房存在，被告購買系爭土地前亦至現場確認現況，有原告張貼於臉書之銷售資訊、被告與原告員工於111年5月至7月之對話紀錄可參，且為被告所不爭執（本院卷第225至231、255頁），嗣黃振賢等人與被告簽約後，於111年11月9日就系爭土地向桃園市平鎮區公所申請核發農業用地作農業使用證明書，後經平鎮區公所於111年11月14日至現場勘查，現場進行填土整地並種植作物（樹、火龍果），航照圖上既有違建已拆除完成，無建物坐落系爭土地，平鎮區公所於111年11月24日再次至現場，現況已恢復農用，無涉及違規情事，於111年11月29日准予核發農業使用證明書，確認系爭土地於核發之時點確係作農業使用等情，有該公所112年8月17日函附之簽、函（稿）、農業使用證明書、申請書、切結書、委託書、系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、桃園市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、審查表、勘查紀錄表、照片（本院卷第67至90頁）及該公所112年9月5日函附之都市土地違規使用案件處理查報表、現況照片（本院卷第193、210至215頁）足佐，可知被告所辯系爭土地上有大量建築廢棄物，無法申請農業使用證明書等語，與平鎮區公所勘查及審查結果不符，非屬實情；又縱系爭土地上廠房後於000年0月間拆除而有建築廢棄物（本院卷第235至236頁），亦非被告與黃振賢等人於111年7月24日簽約時之狀態，自難認黃振賢等人於簽約前填載之現況說明書有不實之處，或原告有何未盡善良管理人調查義務之過失。被告抗辯原告違反其對於委託人即被告之義務而為有利黃振賢等人之行為，依民法第571條規定，不得向被告請求給付報酬，自無可採。

四、綜上所述，原告依系爭確認單之約定及民法第568條規定，請求被告給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即112年7月12日，本院卷第49至51頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核並無不

01 合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

02 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
03 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

04 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 112 年 11 月 7 日
07 民事第一庭 法 官 呂如琦

08 正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
12 書記官 楊晟佑