

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第604號

原告 三鑫不動產有限公司

法定代理人 楊幼嘉

訴訟代理人 王嘉斌律師

賴玉梅律師

周福珊律師

上一人

複代理人 蔡仲閔律師

被告 曾朱

訴訟代理人 邱昱宇律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國108年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰參拾玖萬陸仟元，及自民國一〇六年十一月十三日起至清償日止，按週年利率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捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰參拾玖萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國105年8月31日簽立「不動產買賣要約承諾委託書」（下稱系爭委託契約），由被告委託原告就新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之買賣事宜居間仲介，約定委購價為新臺幣（下同）1億2,000萬元，委託期間至105年9月30日，且以應支付購買價款2%作為受託人之服務報酬。嗣原告依約完成居間仲介，被告與系爭土地所有人於105年9月1日簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金為1億1,980萬元，並於106年10月25日移轉所有權登記完畢，是原告既已完成仲介之義務，依系爭委託契約第6條第1項約定，被告應給付以應支付購買

01 價款2%計算之服務報酬即239萬6,000元。

02 (二)原告並未向被告保證系爭土地能以特定利率向銀行貸款7成
03 系爭委託契約亦無原告應協助被告履行買賣契約之義務，
04 系爭土地是否能貸得款項及貸款成數、利率悉依銀行作業程
05 序辦理，且被告無法證明所有銀行均無法貸款7成，縱訴外
06 人即原告員工呂長恩（已歿）曾說明一般銀行貸款之情形，
07 亦不成為原告應履行之義務，更何況系爭買賣契約第3條，
08 第3期款第5點、第4期款第3點，及第4條第2項及第15
09 條第3項特約事項等約定，均足證被告已認知貸款金額可能
10 不足尾款金額，且差額應由被告以現金補足，就貸款成數如
11 不足7成時之處理方式亦有約定，可知原告或呂長恩並未保
12 證被告購買系爭土地必可貸款7成，否則何需約定無法貸到
13 款項之處理方式，且被告提出之協商開會紀錄亦載明原告出
14 席人員並未保證系爭土地可貸款7成。至系爭土地相鄰之新
15 北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱181地號土地），對
16 於系爭土地之開發本無任何影響，被告亦未證明系爭土地開
17 發受有影響，況被告在系爭土地附近經營汽車檢驗業務數十
18 年，對附近情形知之甚詳，且由地籍圖上亦可明顯看出系爭
19 土地並未包含181地號土地，原告自無隱匿可能，此外，18
20 1地號土地所有權人亦表明願意出售予被告，然係被告不願
21 意購買，是被告自不得以未辦得貸款及不知181地號土地等
22 情拒絕支付本件服務報酬。

23 (三)又原告因被告未依約給付本件服務報酬，業於106年11月6
24 日以存證信函催告被告於函到後5日內給付報酬，經被告於
25 106年11月7日收受後迄未給付，故原告得請求自106年11
26 月13日起算之法定遲延利息。為此，爰依系爭委任契約，提
27 起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付239萬6,000元，及
28 自106年11月13日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。
29 願供擔保，請准宣告假執行

30 二、被告則以：

31 (一)被告於委託原告居間仲介前，曾多次向呂長恩表示自備款僅

01 3,000 萬元，並詢問可貸款之成數及利率，當時呂長恩均稱
02 貸款金額至少 7 成，週年利率則為 2% 以下，且原告網頁貼文
03 載明基地面積計為 300 坪，呂長恩交付之地籍圖上以粉紅色
04 筆所繪系爭土地之範圍亦為完整基地，被告當時遂有購買意
05 願，並與原告簽立系爭委託契約，載明付款方式為自備款 3
06 成、計 3,600 萬元，貸款 7 成、計 8,400 萬元。翌日被告與
07 系爭土地所有人簽立買賣契約前，被告當場再次告知呂長恩
08 如無法以年利率 2% 以下貸得 7 成款項，被告無力購買系爭土
09 地，並要呂長恩確認可貸成數及利率，呂長恩仍表示沒有問
10 題，銀行那麼多間，一年時間去談必定可成等語，被告遂簽
11 立系爭買賣契約，並支付部分價金 2,400 萬元。詎於簽約後
12 ，被告委託建築師著手系爭土地之規劃設計，經建築師告知
13 系爭土地並非完整基地，系爭土地鄰側尚有一筆面積 2.16m²
14 之 181 地號土地，此畸零地對系爭土地日後開發使用將有相
15 關不便。再者，呂長恩為貸款事宜協助代找之淡水第一信用
16 合作社板橋分社銀行及被告自行詢問之板橋商業銀行文化分
17 行均告知系爭土地無法貸款，呂長恩自知理虧，代理原告承
18 諾本件僅收取 200 萬元之仲介報酬，則原告自應受拘束，只
19 能請求 200 萬元服務報酬，為此，兩造及系爭土地所有人於
20 105 年 11 月 21 日開會協調，被告當場表達原告應予協助購買
21 181 地號土地，及向銀行以年利率 2%、貸款 7 成等事項，足
22 見呂長恩曾承諾貸款成數及刻意隱瞞 181 地號土地，否則被
23 告何來立場提出請求。是原告顯未盡善良管理人注意義務，
24 未於簽約前主動告知畸零地存在之重大訊息，使被告陷於錯
25 誤認知，藉此賺取仲介之報酬，難謂無故意或重大過失自應
26 負債務不履行損害賠償責任。

27 (二)而被告因終究無法貸款，向被告女兒調借款項及解除保單變
28 現後仍不足清償，被告僅得向系爭土地所有人協商，雙方遂
29 於 106 年 9 月 20 日簽訂協議書，買賣價金餘款 6,380 萬元以
30 向系爭土地所有人借貸之方式給付，約定 1 年內清償，年利
31 率為 1.8%，惟被告實無法於一年內清償 6,380 萬元，雙方再

於106年10月17日簽立補充協議書，約定第一年年利率為1.8%，應先清償1,000萬元，第二年起年利率為2%，應於2年內清償完畢，被告陸續清償後，迄今尚有3,800萬元尾款應於108年10月18日前清償完畢，是被告原本預期銀行貸款15至20年清償本件價金，卻因無法貸款現須2年內付清本息，以被告尚存資金扣除未給付之尾款後為3,336萬元，則被告為能於108年10月18日前清償，勢必先向民間借款，民間借款一般為月息3分，以系爭土地取得使用執照最快為5個月計算，並以一般月息1.5分計算，被告粗估最少損害為250萬2,000元（計算式：3,336萬元×1.5%×5=250萬2,000元），再依消費者保護法第51條規定，原告應負3至5倍懲罰性賠償金，是被告確有遭受損害，原告亦應就此負不完全給付之損害賠償責任，綜上，原告應就本件不完全給付，對被告負上開賠償責任，被告以此為抵銷後，本件原告請求已無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

- (一)兩造於105年8月31日簽立系爭委託契約，約定被告委託原告居間仲介系爭土地之買賣事宜，委購價格為1億2,000萬元，委託期間至105年9月30日止，付款方式為自備款3成、計3,600萬元，貸款7成、計8,400萬元。
- (二)被告於105年9月1日與系爭土地所有人簽立系爭買賣契約，約定價金為1億1,980萬元，系爭土地已於106年10月25日移轉登記予被告。
- (三)原告曾於106年11月6日以樹林育英街郵局第000385號存證信函催告被告於函到後5日內給付報酬，經被告於106年11月7日收受後，迄未給付原告本件仲介報酬239萬6,000元。
- (四)系爭土地鄰側尚有一筆面積2.16m²之181地號土地。
- (五)被告因系爭土地未能貸款及181地號土地問題，於105年11月21日曾會同原告、系爭土地所有人開會協商，另就給付買

賣價金問題，與系爭土地所有人先後於106年9月20日、106年10月18日簽訂系爭協議書、系爭補充協議書等事實，有系爭委託契約、系爭買賣契約、土地所有權狀、樹林育英街郵局第000385號存證信函及回執、土地登記謄本、開會紀錄、系爭協議書、系爭補充協議書等件可稽（見本院卷第15頁至第37頁、第47頁至第59頁、第117頁至第119頁、第145頁、第149頁至第153頁），且為兩造所不爭，堪為信實。

四、本院之判斷

原告主張兩造間訂有系爭委託契約，原告已居間仲介完成，被告迄未給付服務報酬239萬6,000元，固為被告所不否認，惟抗辯呂長恩曾同意僅收取200萬元報酬，且因原告有未告知181地號土地及未能以年利率2%貸得8,400萬元等不完全給付情事，致被告受有上述損害，以此為抵銷等語，經查：

(一)原告主張兩造間有系爭委託契約，原告已完成居間仲介，被告迄未給付服務報酬239萬6,000元，業據其提出系爭委託契約、系爭買賣契約、存證信函及回執為證（見本院卷第15頁至第37頁、第51頁至第59頁），且為被告所不爭執，是原告請求被告給付239萬6,000元，當屬有據。至被告抗辯呂長恩事後自知系爭土地未能貸款，遂代理原告承諾本件僅收取200萬元之仲介報酬，原告應受此拘束，僅得請求200萬元之仲介報酬云云。然被告就此並未舉證以實其說，是被告上開抗辯，顯無可採。

(二)按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號民事裁判意旨參照）。被告抗辯原告未告知系爭土地周圍尚有181地號土地，且未如呂長恩所保證能以系爭土地向銀行以年利率2%以下，貸得8,400萬元等不完

全給付，致被告受有損害，原告應負不完全給付之損害賠償責任，並以此為抵銷云云，依上開說明，自應由被告就原告有給付不完全一情負舉證責任。經查，證人即被告員工陳炳林、被告之子陳俊賢、系爭土地共有人鍾明德固均到庭證稱：呂長恩說過他們有配合的銀行，可以貸款7至8成；簽約前呂長恩說有配合的銀行，百分之百可以貸款7成；呂長恩說他認識很多銀行，以利率1.8%，貸到7成沒有問題等語（見本院卷第253頁、第257頁、第367頁），然證人陳炳林亦證稱：我問過呂長恩後有將上情告訴被告，但後續簽約的事我就不清楚了，後續的事是被告跟呂長恩自己在處理等語（見本院卷第253頁），足認證人陳炳林不清楚呂長恩與被告後續洽談內容，自難憑其上開證述為有利被告之認定。而證人陳俊賢係稱「簽約前」呂長恩曾表示為上開表示，至簽約時，證人陳俊賢係證稱當場被告有提到身上只有幾千萬，不夠的部分呂長恩說會協助我們貸款等語（見本院卷第257頁），且證人即系爭土地共有人李潮雄、地政士蕭琪淋均證稱：簽約時沒有印象當時房仲有保證會貸款7成等語（見本院卷第395頁、第400頁），可見呂長恩並未於雙方簽立系爭買賣契約時，向被告保證可以貸得7成款項，是被告抗辯呂長恩曾保證可以向銀行貸得7成款項云云，已難採信。再參以證人蕭琪淋另證稱：如果仲介有保證要負責銀行貸款7成以上，或是貸款不到要解約，我們都會記載契約上等語（見本院卷第402頁），而遍觀系爭買賣契約並無原告保證協助貸款7成約定之記載，復審酌兩造間所簽訂之系爭委託契約中，並未無協助貸款之約定，原告或呂長恩亦未因此額外收取報酬，自難僅憑呂長恩曾表示可以向銀行貸款7成等語，即認原告負有協助被告向銀行貸款7成之義務。

(三)又被告抗辯原告漏未告知系爭土地鄰側附近尚有181地號土地之畸零地，影響系爭土地開發，亦屬造成相關不便云云。然被告自承系爭土地仍可申請建照，僅係需多經一道畸零地調處程序等語（見本院卷第158頁），且被告上開所述損害

均係因未能貸款而需於短期內向民間借款支付價金所受之利息損害，此外，被告並未就因181地號土地受有何損害具體說明或舉證，是被告抗辯原告漏未告知系爭土地旁尚有181地號土地之重大交易訊息，亦屬不完全給付，應負損害賠償責任云云，自無可採。綜上，被告既未能證明原告有給付不完全之情事存在，則其請求原告損害賠償，並以此為抵銷抗辯，洵屬無據。

五、末按，本件原告之請求報酬債權，核無確定期限，既經原告催告而送達存證信函，被告當應負遲延責任。又原告主張前以存證信函催告，於函到後5日內給付報酬，被告已於106年11月7日收受等情，並提出樹林育英街郵局第000385號存證信函及回執該函及回執為憑（見本院卷第51頁至第59頁）。是原告請求自催告履行期限屆滿翌日即106年11月13日起，至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭委託契約第6條第1項，請求被告給付239萬6,000元，及自106年11月13日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 10 月 30 日
民 事 第 六 庭 法 官 蔡 惠 琪

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日之不變期間內，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 10 月 31 日
書 記 官 廖 俐 婷