

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第611號

原告 峻邦不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高光炳

訴訟代理人 鍾幸桂

被告 林士峰

林次郎

林荐

林基礎

林家旺即林太平之承受訴訟人

上五人共同

訴訟代理人 康進益律師

康鈺靈律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人林家祥前於民國111年3月20日隱名代理林士峰、林次郎、林太平(歿)、林荐、林基礎5人(下合稱林士峰等5人)，以林家祥之名義與原告書立土地專任委託銷售契約書，約定由被告委任原告銷售林士峰等5人所共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地及同段788-1地號土地應有部分

（下稱系爭土地，為道路用地），委託銷售期間為111年3月20日起至112年3月31日止，委託總價為新臺幣（下同）100萬元（下稱系爭契約），另於同日書立委託銷售契約內容變更同意書（下稱第一份變更同意書），約定「底價依買方意願，價格協商，成交衍生必要費用由地主負擔」等語。

(二)嗣原告於111年4月1日覓得買方，願以每坪7萬元之價格購買系爭土地，並開立票面金額各15萬元之支票2紙（下稱系爭支票）作為幹旋金交付原告，原告轉告林家祥後，林家祥於111年4月3日隱名代理林士峰等5人，與原告書立委託銷售契約內容變更同意書（下稱第二份變更同意書），約定開價為每坪9萬元，底價為每坪7萬元。

(三)又原告已覓得符合底價之買方願購買系爭土地，被告卻拒絕履行系爭契約第5條第6項所定義務，簽認要約書或議價委託書等相關契約，依系爭契約第10條第1項第3款約定，視為原告已完成仲介之義務，被告仍應支付原告委託銷售總價6%計算之違約金11萬9,616元【計算式：每坪7萬元x系爭土地面積28.48坪x6%=11萬9,616元】，爰依系爭契約第10條第1項第3款約定，請求被告給付違約金11萬9,616元等語。並聲明：被告應給付原告11萬9,616元，及自111年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告於111年4月1至2日即覓得買方出價並收受系爭支票，卻隱匿未通知被告，致被告於111年4月3日書立第二份變更同意書時，未將該買家出價作為評估開價、底價之依據，被告依民法第92條第1項前段規定，撤銷第二份變更同意書之意思表示；原告並未交付買方簽立之要約書或議價委託書，被告無從配合簽認，另系爭契約第10條第1項第3款約定屬定型化契約條款，違反消費者保護法第12條第2項第2款及第3款、民法第247條之1規定而無效，被告毋庸給付違約金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)林家祥前於111年3月20日隱名代理林士峰等5人，以林家祥

之名義與原告書立原證1之系爭契約，約定由被告委任原告銷售被告所共有系爭土地，委託銷售期間為111年3月20日起至112年3月31日止，委託總價為100萬元，另於同日書立原證2第一份變更同意書，約定「底價依買方意願，價格協商，成交衍生必要費用由地主負擔」等語，及本院卷第141頁標的現況說明書（土地）。

(二)林家祥於111年4月3日隱名代理林次郎以外之其餘被告，與原告書立第二份變更同意書，約定開價為每坪9萬元，底價為每坪7萬元。

(三)林家祥另於111年3月20日隱名代理林士峰等5人，以林家祥之名義與原告書立被證2專任委託銷售契約書、標的現況說明書（成屋），約定由被告委任原告銷售被告所共有坐落高雄市○○區○○段000○0地號土地及其上同段476建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房地，土地部分為建築用地），委託銷售期間為111年3月20日起至112年3月31日止，委託總價為1,750萬元【本院卷第123至128頁】，於同日另書立委託銷售契約內容變更同意書，約定底價1,470萬元。林家祥另於111年4月3日隱名代理林士峰、林太平(歿)、林荇、林基礎4人，書立委託銷售契約內容變更同意書，約定底價每坪25萬元，開價每坪29萬元。

(四)被證3為原告之業務人員鍾坤洲與林家祥111年4月8日及9日之Line對話紀錄。

(五)原告於111年4月1日覓得買方，願以每坪7萬元之價格購買系爭土地，並於111年4月2日開立系爭支票作為幹旋金交付原告之店長訴外人鍾幸桂。

四、本院之判斷：

(一)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之；但自意思表示後，經過10年，不得撤銷；民法第92條第1項本文、第93條分別定有明文。民法第92條第1項所謂詐欺，不以積極之欺罔行為為限，該條所謂詐欺，不以積極之

欺罔行為為限，若在法律上、契約上或交易之習慣上就某事項負有告知義務而予隱瞞者，即係違反告知義務，而具有違法性。次按如買方簽立「要約書」，受託人（即原告，下同）應於24小時內將該要約書轉交委託人（即被告，下同），不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。受託人應於收受定金後24小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，或委託人同意由受託人保管者，不在此限。委託期間內，若受託人已覓得符合底價之買方時，委託人應配合簽認要約書或議價委託書等相關契約。委託人違反第5條第6項之義務，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價6%計算之違約金，系爭契約第6條第5項、第7項、第5條第6項、第10條第1項第3款分別定有明文。

(二)經查，依兩造不爭執事項(四)所示之Line對話紀錄，及兩造不爭執事項(一)、(二)、(五)所載，可知被告於111年3月20日書立系爭契約及第一份變更同意書時，並未與原告約定明確之底價價格，嗣111年4月3日被告書立第二份變更同意書，方約定底價為每坪7萬元，惟原告實於111年4月1日即覓得買方，願以每坪7萬元之價格購買系爭土地，並交付原告系爭支票作為斡旋金，然原告遲至110年4月9日始傳送系爭支票照片，告知林家祥已有買方出價達每坪7萬元乙事（見本院卷第143至149頁），足認被告書立第二份變更同意書時，未受原告告知已有買家出價每坪7萬元購買系爭土地並交付斡旋金之情事，則該買家雖無系爭契約第6條第5項、第7項所定簽立要約書、交付定金之行為，然既已明確出價並交付斡旋金，即透過原告向被告提出買賣之要約，舉輕以明重，依買賣居間交易之習慣，原告就此事項自負有告知義務，卻予隱瞞，即係違反告知義務，致被告書立第二份變更同意書時，無法將該買家出價資訊納入決定底價金額之考量，而被告設定之底價金額，攸關買賣契約是否成立及居間報酬之給付金額，堪認原告隱瞞之前開事實，屬足以影響表意人意思形成之重

01 要事項，侵害被告之意思決定自由，已構成詐欺行為，被告
02 依民法第92條第1項前段規定，以民事聲明承受訴訟及答辯
03 狀繕本送達作為撤銷第二份變更同意書之意思表示，並經原
04 告收受（見本院卷第221頁），自屬有據。

05 (三)承上，被告於第二份變更同意書約定底價為每坪7萬元之意
06 思表示既經合法撤銷，兩造於第一份變更同意書又無約定具
07 體底價金額，原告主張其已覓得符合底價之買方，依系爭契
08 約第10條第1項第3款約定請求被告給付違約金，即屬無據。

09 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項第3款，請求被告給
10 付11萬9,616元，及自111年9月1日起至清償日止，按年息5%
11 計算之利息，為無理由，應予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
13 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

14 七、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 12 月 8 日
16 橋頭簡易庭 法 官 張立亭

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 111 年 12 月 8 日
22 書 記 官 許雅瑩