臺灣彰化地方法院民事判決

115年度簡上字第42號

上　訴　人　張雲騰

訴訟代理人　胡淑雲

被　上訴人　聯眾地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　周至宏

訴訟代理人　鄭弘明律師

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於民國114年12月31日本院員林簡易庭114年度員簡字第79號第一審判決（下稱原判決）提起上訴，本院於115年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣38萬6500元，及自民國114年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

第一、二審訴訟費用新臺幣1萬2600元（含第一審裁判費新臺幣4190元、第二審裁判費新臺幣7905元、證人旅費505元）及自本判決確定之翌日起，加給按年息5%計算之利息，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人原審主張及上訴審補充：

㈠上訴人前將其所有坐落彰化縣○○市○○段0000地號土地（面積258.18平方公尺，下稱系爭土地），於民國112年11月1日，與訴外人慶達房屋仲介有限公司（下稱慶達公司）簽立房地產委託銷售契約書（下稱系爭銷售契約書）及契約內容變更同意書（下稱系爭變更同意書），委託慶達公司出售，並約定條件：委託期間自112年11月1日起至112年11月3日止，每坪銷售價格由36萬元(嗣減至33萬元，即變更同意書)，服務報酬由成交總價之4%（嗣減至1.5%）。惟被上訴人之經紀營業員Ａ０１告知上訴人也尋得買主Ａ０２（註：同時係被上訴人公司之借牌經紀人），其願以每坪33萬2000

元、總價款為2592萬9000元購買系爭土地（註:實際上是每坪33萬元，嗣上訴人退差額款予買方），遂邀請上訴人於112年11月3日晚上前往被上訴人公司彰化縣○○市○○街00號商論。未料，待上訴人返家時，知悉慶達公司之經紀營業員黃靖貽亦於同日晚上尋得訴外人江居璋，願以上揭約定條件每坪33萬元購買系爭土地。上訴人內心不安是否與被上訴人簽約，對慶達公司造成違約，經一再詢問被上訴人，被上訴人仍稱上訴人縱然選擇與被上訴人所找之買主Ａ０２締約，並未違反其與慶達公司間所簽系爭銷售契約書之約定，及為打消上訴人之疑慮及不安，被上訴人更於112年12月2日與上訴人簽立協議書（下稱系爭協議書），約定若上訴人與慶達公司間因買賣系爭土地衍生民事糾紛，相關訴訟費用、律師費、違約金等，被上訴人願於仲介服務費38萬6500元範圍內返還等條件擔保下，上訴人最後才選擇與被上訴人所找的Ａ０２於112年12月9日簽立土地買賣契約書，同日，Ａ０２即開立支票（票面金額160萬9000元）予上訴人以繳納第一期簽約款。然上訴人因拒絕與慶達公司所找之買主江居璋締約，致上訴人遭慶達公司提告違反系爭銷售契約書之約定，經鈞院113年度訴字第133號（案由：給付服務報酬）判決上訴人應給付慶達公司40萬5228元（含違約金暨利息40萬1047元、訴訟費用4181元），並經上訴人全數給付完畢。上訴人既已因違反與慶達公司間系爭銷售契約書之約定而支出40萬5228元，被上訴人自應依系爭協議書約定，返還受領之服務報酬38萬6500元範圍內償還。為此，爰依系爭協議書第二條約定，提起本件訴訟等語，並於原審聲明：1.被上訴人應給付上訴人38萬6500元，及自起訴狀繕本送達翌日（即114年1月9日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡於上訴審補充：

1.上訴人並未對被上訴人隱瞞其與慶達公司間有簽立系爭變更同意書之事實，112年11月1日白天，與慶達公司先簽立系爭

銷售契約書，後來慶達公司業務員黃靖貽來找上訴人說「買方認為36萬元太貴，要不要改成33萬元出售」，上訴人同意，在同日晚上才與慶達公司簽立系爭變更同意書（每坪36萬元改為33萬元），惟系爭變更同意書由黃靖貽帶走並未提供紙本交予上訴人留存，上情，在與被上訴人簽立系爭協議書之前，就已詳實告知被上訴人，亦將手邊所有與慶達公司相關資料，均翻拍傳送予被上訴人業務員Ａ０１知悉，Ａ０１與店長Ａ０５（即被上訴人之法定代理人）確認後才同意簽立系爭協議書，上訴人沒有對被上訴人隱瞞訊息，原審就此部分之事實認定，應有誤認。

2.況上訴人與慶達公司間有否簽立系爭變更同意書（即降價銷售，由每坪銷售價格由36萬元減至33萬元），與被上訴人評估是否簽立系爭協議書根本無涉。本件係被上訴人基於自身之利益考量，為了搶單，恐上訴人與慶達公司簽約出售土地，一再跟上訴人諉稱「你與慶達公司簽的、不是專簽」、「上訴人不會違約」等話術，同年11月3日晚上，被上訴人業務Ａ０１至上訴人家中前等待，適上訴人返家，該業務員要上訴人至被上訴人店內詳談，才不會被打擾，上訴人即至被上訴人店用，被上訴人周店長也一再稱「上訴人與慶達公司所簽契約書是無效」、「保證沒事」等話術，最終上訴人始與被上訴人簽約。且被上訴人基於賭一把心態，認為上訴人在另案即彰化地院113訴133訴訟不會輸，如果上訴人贏了，被上訴人就能賺到服務報酬；縱然上訴人輸了，被上訴人至多僅在已取得之38萬6500元服務報酬範圍內負返還責任而已。反而，係上訴人太聽信被上訴人不當話術後，招致違約並賠償40餘萬元。

二、被上訴人辯以及上訴審補充：

㈠當時分析大致有二：①上訴人與慶達公司間所簽立系爭銷售契約書上並無「專任委託」字樣，非屬專任契約；②退步言之，縱認係專任契約，該契約之效力僅至112年11月3日即告終止，慶達公司在該日之前，未能提出報價在每坪36萬元以

上之買家，足認慶達公司未完成委託目標，因此上訴人即便將系爭土地出售予他人，亦無須對慶達公司負違約責任。被上訴人在評估後，認為上訴人應未有違約情事，自然敢與之簽立系爭協議書。惟被上訴人事後始知悉，上訴人竟與慶達公司間私下另有簽立系爭變更同意書（即降價銷售，由每坪銷售價格由36萬元減至33萬元），致被上訴人就上開部分誤判情勢，誤以為慶達公司未在期間內達委託目的，被上訴人係受到上訴人刻意隱瞞、詐欺，才會同意簽立系爭協議書，應有民法第92條第1項前段規定之適用。又被上訴人既以114年1月9日民事答辯狀作為「撤銷其在系爭協議書上之意思表示」並送達上訴人，故現兩造間現已無協議存在，上訴人自不得請求被上訴人履行協議等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

㈡於上訴審補述：

1.被上訴人之經紀營業員Ａ０１曾於113年1月18日，詢問上訴人之妻Ａ０４，確認上訴人是否有簽立系爭變更同意書一事，經獲回答為「應該是沒有」。而上訴人在另案即彰化地院113訴133號訴訟中原於審理期間仍係「否認」與慶達公司間有簽立系爭變更同意書，均可證明被上訴人事發前並不知悉上訴人有同意慶達公司降價銷售系爭土地，進而誤判慶達公司有否於112年11月3日之前達成委託目的。而Ａ０１第一次看到上訴人與慶達公司所簽相關資料，係在112年11月3日透過LINE取得，故上訴人稱被上訴人早已知悉有降價銷售一事，並非事實而不可採。又按被上訴人原本的理解，假若慶達公司未能在112年11月3日屆至前促使買主出價達每坪36萬元以上的話，自當不符合委託目的，上訴人就不受系爭銷售契約書之拘束，縱然將系爭土地出售予被上訴人所找買主Ａ０２，亦無任何違約情事。

2.本件在於上訴人隱瞞其與慶達公司間達成降價銷售之合意，致使被上訴人陷於錯誤，進而與上訴人簽立系爭協議書，故得主張撤銷意思表示。而上訴人之隱瞞行為，與被上訴人同

意簽立系爭協議書間，具有重大影響及因果關係，並非如上訴人所述全然無涉。原審認定並無違誤。

三、原判決為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人新臺幣38萬6500元，及自114年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠查上訴人將其所有系爭土地，於112年11月1日委託慶達公司銷售，委託期間自112年11月1日起至112年11月3日止（計3日），約定每坪銷售價格原為為36萬元，嗣降為33萬元/坪，約定服務報酬為成交總價之1.5%，此有系爭銷售契約書、系爭變更同意書在卷可憑。嗣於112年11月3日晚上，被上訴人公司業務員Ａ０１以尋得買主Ａ０２為由，至上訴人家門等待，邀請上訴人當晚前往被上訴人彰化縣○○市○○街00號店內洽談，上訴人乃前往；同一時間，慶達公司業務黃靖貽亦因尋得買主江居璋，告知上訴人就慶達公司已完成居間任務，到上訴人住所欲商談，並在上訴人住宅屋外，從19時許等待至21時許，上訴人返家後才碰面，此有卷附Ａ０２所簽之買方議價委託書、江居璋所簽之不動產購買意願書及開立臺灣銀行簽發支票100萬元保證金、本院113年訴字第133號判決可參，並為雙方不爭執，此部分堪信為真正。上訴人因違反與慶達公司間就系爭銷售契約書第11條第1項第1款、第4款之約定，同經本院113年訴字第133號判決確定，上訴人應給付慶達公司38萬6590元及自113年1月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息在案，而上訴人已於113年11月4日開立臺灣銀行簽發支票40萬1047元（含違約金暨利息）及當場以現金4181元（訴訟費用）交付慶達公司，業據上訴人提出慶達公司收款證明為佐（見員簡卷第21至22頁）。上訴人主張他支付予慶達公司之數額合計40萬5228元（40萬1047元＋4181元＝40萬5228元），已高於先前給予被上訴人之服務報酬38萬6500元，依據其與被上訴人於112年1

2月2日所簽立系爭協議書第二條約定，被上訴人自應返還38萬6500元（仲介報酬金），則為被上訴人否認，並以前詞置辯。就兩造爭執內容，本院應審究者為：1.被上訴人在與上訴人簽立系爭協議書前，是否知悉上訴人將負違約責任？或可得而知，而仍願意簽協議書2.系爭協議書內容文義解釋是否已十分明確？被上訴人得否主張撤銷？

㈡經查：

1.Ａ０４（即上訴人之妻、本件訴訟代理人）與Ａ０１（即被上訴人之經紀營業員）間LINE對話紀錄：

⑴112年11月3日（見簡上卷第101至105頁）	
Ａ０１	幫我拍慶達的委託契約書（即系爭銷售契約書）。封面、內頁都拍。好的，我先看一下。
Ａ０４	這張上面有打勾的是違約的處罰。
Ａ０１	有，我正在查閱。
Ａ０４	昨天我有說3天後再簽！你說沒事的！現在慶達如果告我們違約！你們要負責的！不然我們要退支票不賣了！
Ａ０１	胡大姐先不用擔心。我傳一個資訊給您看。（網址）...讓您信任的人來告訴您，聯眾跟慶達誰是正確的。
Ａ０４	好吧！反正你們要負責幫我們做好這件案子就好！如果有罰款你們要處理！真的很煩！真的睡不著！本來老伙人很難入睡！現在更難睡了！唉！拜託好嗎？
Ａ０１	這個案件我們一定會幫您處理。
⑵112年11月6日（見簡上卷第107至111頁）	
Ａ０４	你們明天趕快處理這件事！我們家張先生（即上訴人）生氣了！跟你說11/4再簽你一直說沒關係！現在連我也一起罵了！
Ａ０１	胡大姐，請您幫我按耐張大哥（即上訴人），別因...

Ａ０４	你們說這是一般簽！大家都可以賣！他們現在說是專簽！反正你明天問律師後再回答我們吧！
Ａ０１	對的，所以我請胡大姐與張大哥稍安勿躁，靜候消息。
Ａ０４	...我先生說如果等過了11/3那天，再簽我們不就沒有這些煩惱事！想到以後可能要上法院！又要賠款！心裏真的有顆石頭壓著！超難過的！當初有給你看契約書！你跟我們說是一般契約沒關係！現在是專簽！不管內容如何！我們就是違約！如果是這樣你們要負責的！
Ａ０１	胡大姐～～...
⑶112年11月20日（見簡上卷第117頁）	
Ａ０１	慶達有再寄信來嗎？
Ａ０４	沒有收到！他們會這麼放過我們嗎？再等看看！
Ａ０１	他們可能原本想亂看看有沒有錢可以賺，殊不知踢到鐵板。
Ａ０４	不知道。
Ａ０１	胡大姐的兒子確定是11/23回來嗎？
Ａ０４	再說吧！
⑷112年11月21日（見簡上卷第119至123頁）	
Ａ０１	那你們要等到什麼時候？買方（即Ａ０２）在問簽約時間。
Ａ０４	等慶達那邊確定沒事才要簽。你可以問律師這樣等多久才能判斷對方會不會提告！我們也希望沒事！
Ａ０１	有問了。律師說這無法用時間判斷對方會不會提告，對方可能不告，也可能多年後告，天曉得。
Ａ０４	那不是整人嗎？每天提心吊膽！
Ａ０１	他們可能就都是用類似方法在嚇地主。
Ａ０４	我看我們倆個老人不知道哪一個會心臟負荷不了生病住院！到時候不知道要找誰負責！求求你們！將

	心比心如果今天是你的爸媽發生這樣的事！你的感受是如何！唉！
Ａ０１	是啊！我們是同一艘船上的人，所以我才想盡辦法要幫您啊！！
⑸112年12月2日（見簡上卷第129頁）	
Ａ０１	胡大姐午安，協議書（即系爭協議書）準備好了，我下午幾點過去找您呢？
Ａ０４	都可以。
⑹112年12月9日（見簡上卷第131頁）	
Ａ０４	是今天早上11點15分對吧？
Ａ０１	是的。早上11：15簽約。需帶張大哥（即上訴人）的身分證、印章、存摺、權狀、稅金減免單、買方訂金支票。
Ａ０４	好的。

2.證人Ａ０２於115年7月13日到庭證述：

⑴「（問：提示簡上卷第141頁收據，有無收到15萬6000元？該款項如何算出？每坪為何要多出2000元？）這是我的筆跡，我有從上訴人那收到溢付款15萬6000元。每坪溢價2000元，系爭土地約78坪即為15萬6000元（2000元/坪×78坪＝15萬6000元）。當初說好每坪33萬元，但被上訴人跟上訴人說要打33萬2000元。不清楚他們之間的協議，我就配合他們，反正超過的部分，錢會退還回來。但我知道另有一家在跟被上訴人競爭。」

⑵「（問：提示簡上卷第79頁買方給付服務報酬承諾書，給付買賣成交總價額百分之二之服務報酬予受託人的「二」打叉是何意？是誰打叉的？這筆交易總價額2500萬餘元，只有給6萬元報酬合理嗎？）我本身也是建商，不同意制式契約上的報酬，是我打叉的。我之前有跟慶達公司買過同段1054地號土地，後來慶達公司有來問我要不要買系爭土地，被上訴人也有來問我，很多仲介都會傳訊息給我，但透過被上訴人買系爭土地只需要付6萬元報酬。雙方議

定過，就沒有合不合理的問題。」

3.據兩造陳述及卷內資料，可知被上訴人之經紀營業員Ａ０１於112年11月3日向上訴人之妻Ａ０４索取系爭銷售契約書，其內容明確載明「（違約之處罰）委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售價格百分之四服務報酬，並應全額一次付予受託人。1.委託期間內，委託人自行將本契約房地產標的物出售或另行委託第三者仲介者。...4.受託人覓得今本約仲介出售之條件者，委託人推絕成交時。...」，系爭銷售契約書第11條第1項第1款、第4款載明。而上訴人在委託慶達公司期間內（自112年11月1日起至112年11月3日止）另與被上訴人尋得出售系爭土地予Ａ０２，且未與慶達公司在委託期間最後一日所尋得符合委託條件之買主江居璋締約，依約定視為完成仲介義務，若上訴人不履約將須負違約責任，上情應為被上訴人知悉或可得知悉。至上訴人究有無對被上訴人隱瞞私下與慶達公司簽立系爭變更同意書（每坪從36萬元降為33萬元），抑是系爭銷售契約書究竟係專任契約（專簽）或是一般契約（一般簽），與本件本質上無涉。蓋上訴人欲與何家房仲公司簽立委託銷售契約書，只是其本身利益考量，且若上訴人得以原本每坪36萬元出售，即可多得二百三十餘萬元，又何必與被上訴人簽約？若以每坪33萬元出售，任何仲介公司均可，上訴人何必與被上訴人簽約而甘冒違約風險？然被上訴人願否承擔上訴人對慶達公司違約而簽立系爭協議書，最壞打算就是不賺上訴人（賣方）之委託報酬金，但至少還有（買方）Ａ０２應付仲介酬金（土地總價2577萬元，雖稱只有6萬元、恐非實情!Ａ０２還是被上訴人公司經紀人，恐或者是土地價格低、先搶單購入?)，也不致於會兩頭都空。由上述雙方交涉過程，堪信被上訴人可得知悉上訴人對慶達公司恐已有違約之事實，仍簽立協議書，並非受欺詐或不知情。被上訴人所辯，尚非可採。

4.被上訴人在此事實基礎下，除以話術安撫上訴人及其妻Ａ０

４的情緒、使渠等安心外，為促成並加快上訴人與Ａ０２締約之意願，遂同意與上訴人於112年12月2日另定系爭協議書，約定略為「1.上訴人以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予Ａ０２後，同意給付38萬6500元之服務報酬予被上訴人。2.若因上述關係，上訴人收到慶達公司之民事事件，相關訴訟費用、律師費、被訴違約金之加總，若低於38萬6500元，餘款則仍作為被上訴人之服務報酬，若高於38萬6500元，被上訴人僅在38萬6500元範圍內負責，超過部分則由上訴人負擔。」，其文義已十分明確。換言之，被上訴人給予上訴人形塑「若上訴人遭違約求償需賠錢、也會不收仲介酬金」的外象，使上訴人「安心」始願意於112年12月9日與Ａ０２簽立土地買賣契約書，而上訴人最終因未與江居璋締約而有違約情事，遭慶達公司提起給付報酬訴訟，經本院113年訴字第133號判決確定在案，上訴人業已支付40萬5228元予慶達公司，其數額逾上訴人給付予被上訴人38萬6500元之服務報酬，故上訴人依系爭協議書第二條約定，請求被上訴人給付38萬6500元部分，自屬有據。

5.又系爭協議書係由兩造本於自由意志、斟酌其雙方所應承擔可能風險及利益考量、自行磋商後所形成之意思表示合致，旨在成為該當事人間特定事項彼此遵循之具體規範，除有無效之原因外，被上訴人自不得事後以無關之事由（不知有降價銷售一事）主張撤銷意思表示。況本件源於兩家仲介公司間互相競爭，慶達公司非使用契約書名稱為「不動產專任委託銷售契約書」，係以名稱為「房地產委託銷售契約書」與上訴人簽約，並透過在契約中攸關違約處罰部分，另設近似於專任契約之效果來約束上訴人；而被上訴人除刻意將每坪單價33萬元填載為33萬2000元（高於慶達公司之每坪單價33萬元），再透過私下退回溢價款15萬6千元之方式外，使買方Ａ０２回利，亦對系爭銷售契約書無視違約情節及違約處罰之相關約定，一再給予上訴人之擔保、安心等話術，目的不外乎係為搶先「截單」，縱然就賣方即上訴人之服務報酬

38萬6500元，被上訴人全部未取得，亦能從買方即Ａ０２取得6萬元之服務報酬（註：一筆逾2577萬元的土地買賣單，僅得到6萬元之服務報酬？亦屬有疑！已如前所述），故簽立系爭協議書，被上訴人終究還是不虧！堪信上訴人主張應為可採。

五、綜上，上訴人請求被上訴人給付38萬6500元，及自起訴狀繕本送達翌日起即114年1月9日起至清償日止，按法定利率計算之遲延給付利息，為有理由，應予准許。原審認事與適用法律，容有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，上訴為有理由，爰由本院予以廢棄改判暨准許上訴人全部之請求，如主文所示。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條、第91條第3項，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

民事第四庭　　審判長法　官　王鏡明

法　官　李言孫

法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　王宣雄