

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壜簡字第1884號

原告 勝騰不動產有限公司

法定代理人 江逸榮

訴訟代理人 宋曼毓

被告 陳玉珍

訴訟代理人 林清漢律師

侯銘欽律師

蔡育欣律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年6月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣500,000元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為民
事訴訟法第182條第1項所明定。再按該條所稱訴訟全部或一
部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴
訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，惟若
該先決問題之法律關係是否成立，在本件訴訟本可自為調查
裁判，若因裁定停止訴訟程序，當事人將受延滯訴訟之不利
益時，自無庸裁定停止訴訟程序（最高法院112年度台抗字
第561號民事裁定意旨參照）。又按訴訟程序有無停止必
要，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁
定停止訴訟程序（最高法院112年度台上字第2943號民事裁

01 定意旨參照)。經查，被告聲請停止本件訴訟程序，係以另
02 案訴外人謝德茂對被告提起之民事訴訟為據，聲請裁定停止
03 本件訴訟程序(見本院卷第76頁)。惟被告於本件主張其於
04 民國112年12月2日簽訂之委託銷售契約書、委託事項變更同
05 意書、於112年12月9日簽訂之服務費確認單、不動產買賣契
06 約書有無效、得撤銷及附條件等節(詳如後述)，本件訴訟
07 程序可自為調查審認，而其於另案亦主張相同之原因事實

08 (見本院卷第76頁反面)，故無於另案終結前停止本件訴訟
09 程序之必要。又訴訟程序有無停止必要，法院本有自由裁量
10 之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序，依前
11 揭說明，自不宜裁定於另案裁判確定前停止本件訴訟程序。
12 從而，被告聲請裁定停止本件訴訟程序，不應准許。又被告
13 固具狀表示欲聲請再開辯論，然本院認本件應無再開辯論之
14 必要，且當事人並無聲請再開辯論之權，故當事人聲請再開
15 時，自不必就其聲請予以裁判(最高法院28年渝抗字第173
16 號民事裁定參照)，併予說明。

17 二、次按簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原
18 則。民事訴訟法第433條之1定有明文。又按攻擊或防禦方
19 法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結
20 前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，
21 逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得
22 駁回之，民事訴訟法第196條亦有明定。又民事訴訟法於89
23 年修正時增訂第196條，就當事人攻擊防禦方法之提出採行
24 適時提出主義，以改善舊法所定自由順序主義之流弊，課當
25 事人應負訴訟促進義務，並責以失權效果。是對於違反適時
26 提出義務之當事人，須其具有：(一)逾時始行提出攻擊或防禦
27 方法；(二)當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失；(三)有礙訴訟
28 終結之情形，法院始得駁回其攻擊或防禦方法之提出。關於
29 適時性之判斷，應斟酌訴訟事件類型、訴訟進行狀況及事證
30 蒐集、提出之期待可能性等諸因素(最高法院108年度台上
31 字第773號判決意旨參照)。查，本院於114年2月18日言詞

01 辯論期日已當庭諭知：「被告應於114年3月19日前陳報欲對
02 證人詢問之問題及待證事實及相關對話紀錄到院，兩造如有
03 其他證據請求調查，亦請於114年3月19日前一併提出，繕本
04 逕送對造，逾時提出，將參酌相關法律效果。」，並經到庭
05 之兩造訴訟代理人簽名，此有言詞辯論筆錄可佐（見本院卷
06 第51頁）。而被告於本院所規定之期間並未具狀聲請調查其
07 他證據，惟於114年6月10日始以書狀表示欲聲請勘驗光碟及
08 傳喚證人陳薪宇，並以其中的證據資料作為攻擊方法（見本
09 院卷第76至78頁），本院審酌被告上開攻擊防禦方法於本院
10 所規定之期間聲請調查，並無不能適時提出之情，且被告訴
11 訟代理人身為國家考試合格之職業律師，對前揭規定及相關
12 法律效果，理當有所瞭解，其仍逾時提出攻擊防禦方法，堪
13 認被告係因重大過失逾時提出防禦方法，而有礙訴訟之終
14 結，依民事訴訟法第196條第2項前段規定，自應駁回此部分
15 證據調查之請求。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：兩造於112年12月2日簽訂委託銷售契約書，約定
18 被告委託原告仲介出售坐落桃園市○鎮區○○路000巷00號
19 房屋及其坐落土地（下合稱系爭不動產），約定委託期間自
20 112年12月2日起至113年2月28日止、委託銷售費用為新臺幣
21 （下同）14,000,000元、仲介服務佣金為成交總價百分之4
22 （下稱系爭居間契約），並於同日簽「委託事項變更同意
23 書」，約定委託銷售系爭不動產之底價為12,500,000元（下
24 稱系爭變更同意書）。事後，被告經由原告之仲介，於112
25 年12月9日與訴外人謝德茂就系爭不動產簽訂不動產買賣契
26 約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為12,500,000
27 元，被告另同意給付原告價金百分之4之報酬即500,000元，
28 並於同日簽署服務費確認單（下稱系爭服務費確認單），原
29 告已依約完成居間義務，自得請求被告給付居間報酬即500,
30 000元，惟被告迄今仍未給付。基此，爰依系爭居間契約第5
31 條第1項、系爭服務費確認單之約定提起本件訴訟等語，並

01 聲明：被告應給付原告500,000元。

02 二、被告則以：被告於簽訂系爭居間契約、系爭變更同意書、系
03 爭服務費確認單前因長期服用精神藥物致心智缺陷，致其於
04 簽約時無法辨識意思表示效果，依民法第75條規定，兩造間
05 成立之系爭居間契約、系爭變更同意書、系爭服務費確認單
06 為無效，另被告於簽訂上開契約時，已明確與原告表示倘日
07 後簽訂任何買賣契約，均須被告之子即訴外人陳薪宇同意始
08 生效，而本件被告於第三人簽訂系爭買賣契約未經訴外人陳
09 薪宇同意，系爭買賣契約不生效力，縱認被告前開抗辯無理
10 由，本件亦有民法第88條第92條等事由，原告請求顯無理由
11 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
12 決，願供擔保請准免為假執行。

13 三、原告主張兩造於112年12月2日簽訂系爭居間契約，約定被告
14 委託原告仲介出售系爭不動產，委託期間自112年12月2日起
15 至113年2月28日止、委託銷售費用為14,000,000元、仲介服
16 務佣金為成交總價百分之4，並於同日簽訂系爭變更同意
17 書，約定委託銷售系爭不動產之底價為12,500,000元。嗣被
18 告經由原告之仲介，於112年12月9日與訴外人謝德茂就系爭
19 不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定
20 買賣價金為12,500,000元，被告並於同日簽署系爭服務費確
21 認單一節，業據提出與其所述相符之系爭居間契約、系爭同
22 意書、系爭買賣契約書、系爭給付同意書等件為證（見本院
23 卷第8至15頁），且為被告所不爭執（見本院卷第33頁反
24 面），堪認原告上開主張為真實。

25 四、原告復主張依系爭居間契約第5條第1項、系爭服務確認單之
26 約定，被告應給付500,000元居間報酬，則為被告所否認，
27 並以前揭情詞置辯，茲就原告請求有無理由，分述如下：

28 (一)被告於112年12月2日、112年12月9日與原告簽訂之系爭居間
29 契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認單，及於112
30 年12月9日與訴外人謝德茂簽訂之系爭買賣契約，是否為無
31 意識或精神錯亂中所為而無效？

01 1.按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
02 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同，民法第
03 75條定有明文。此項規定，旨在兼顧表意人權益及交易安
04 全，未受監護宣告之成年人，即非無行為能力人，其所為之
05 意思表示，原則上應屬有效，僅於意思表示係在無意識或精
06 神錯亂中所為，方得謂為無效。至受輔助宣告之人，並不因
07 輔助宣告而喪失行為能力，僅於為特定之行為時，須經輔助
08 人同意（參見民法第15條之2第1項規定），則其於受輔助宣
09 告前所為之法律行為，除行為時有上述喪失意思能力之情形
10 外，應屬有效，自不待言（最高法院108年度台上字第2356
11 號判決意旨參照）。次按所謂無意識，係指全然無識別、判
12 斷之能力；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自
13 由決定意思之程度而言。故未受禁治產宣告之成年人，於行
14 為時縱不具正常之意思能力，惟如未達上述無意識或精神錯
15 亂之程度，要難謂其意思表示無效（最高法院99年度台上字
16 第1994號判決意旨參照）。表意人行為時並非全然欠缺意思
17 能力，縱不具正常之意思能力，亦難謂其意思表示係在無意
18 識中所為（最高法院108年度台上字第878號判決意旨參
19 照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
20 之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。未受監護宣告
21 之成年人，並非無行為能力人，其意思表示是否無效，端視
22 其意思表示是否在無意識或精神錯亂中所為之具體情事而
23 定，此應由表意人主張其喪失意思能力而無庸就其意思表示
24 負責之利己事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第194
25 5號判決意旨參照）。

26 2.本件被告主張其於112年12月2日、112年12月9日與原告簽訂
27 之系爭居間契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認
28 單，及於112年12月9日與訴外人謝德茂簽訂之系爭買賣契
29 約，為無意識或精神錯亂中所為而無效，既為原告所否認，
30 自應由被告就其喪失意思能力而無庸就其意思表示負責之利
31 己事實盡其舉證責任。經查，被告就上開主張固以本院113

01 年度輔宣字第113號裁定（下稱系爭裁定）、迎旭診所診斷
02 證明書等件為據（見本院卷第35頁、第63至65頁），然觀以
03 系爭裁定之內容，被告係於114年1月10日受輔助宣告，並非
04 受監護宣告，是依上開說明，被告於112年12月2日及同年月
05 9日時顯非無行為能力人，則被告意思表示是否無效，應視
06 其意思表示當下是否在無意識或精神錯亂中所為之具體情事
07 而定，自無從僅以其於行為後受輔助宣告即可認其於行為時
08 為無意識或精神錯亂。再觀諸原告所提出迎旭診所診斷證明
09 書內容，固記載被告於107年11月27日、108年3月11日患有
10 「妄想型思覺失調症」、「憂鬱，復發，重度伴有精神病特
11 徵」、「其他精神疾病引起的失眠症」等病症（見本院卷第
12 35頁），惟上開診斷證明書至多僅能證明被告於107年至108
13 年間確實因罹患思覺失調等病症而就醫，尚無從遽認被告於
14 112年12月2日、112年12月9日所簽訂之系爭居間契約、系爭
15 委託變更同意書、系爭服務費確認單，係在無意識或精神錯
16 亂中所為。

17 3.又本院依被告之聲請，傳喚負責承辦與被告簽訂系爭居間契
18 約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認單之仲介即證人
19 劉芃谷到庭作證，其證述略以：簽約過程大約為2個小時，
20 在場的人有買賣雙方、仲介、代書共5個人，被告在簽約當
21 下意識是清楚的，講話邏輯都是正常的也有談到一些家裡
22 的事情，可以認為被告是正常的等語（見本院卷第73頁）。是
23 依上開證述內容，亦難認被告於簽訂系爭居間契約、系爭委
24 託變更同意書、系爭服務費確認單、系爭買賣契約時有何處
25 於無意識或精神錯亂狀態之情。

26 4.基此，綜觀被告上述所提之舉證，尚難認其於簽訂系爭居間
27 契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認單、系爭買賣
28 契約時已達民法第75條後段規定之無意識或精神錯亂之狀
29 態，則被告主張其於112年12月2日、112年12月9日與原告簽
30 訂之系爭居間契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認
31 單，及於112年12月9日與訴外人謝德茂簽訂之系爭買賣契

約，為無意識或精神錯亂中所為而無效，應不足採。

(二)被告於112年12月2日、112年12月9日與原告簽訂之系爭居間契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費確認單，是否有民法第88條、第92條規定得撤銷之情形？兩造是否有約定與第三人簽訂之買賣契約須訴外人陳薪宇同意始生效力？

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第88條、第92條第1項分別定有明文。查，被告固引用上開民法規定，主張欲撤銷意思表示，然其未說明本件有何意思表示錯誤及被詐欺或脅迫之情形，亦未提出相關舉證證明，實難採信。

2.另被告復主張兩造有約定與第三人簽訂之買賣契約須訴外人陳薪宇同意始生效力，然觀諸系爭居間契約第16條已約定：「甲方就出售本委託標的物是否有其他交易條件☒否☐是」（見本院卷第10頁），且證人劉芃谷到庭亦證稱：兩造於簽立專任委託銷售契約時，沒有約定需要陳薪宇同意始得與第三人成立買賣契約，只要到達約定底價就可以出售等語（見本院卷第73頁反面），是其此部分所辯，亦難憑採。

(三)原告依系爭服務確認單之約定，請求被告給付500,000元之居間報酬，有無理由？

按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。查，兩造於112年12月2日簽訂系爭居間契約後，被告復於112年12月9日因原告之媒介而與訴外人謝德茂簽訂系爭買賣契約，被告並於112年12月9日簽署系爭服務確認單等節，業經本院認定如前，既被告無法證

01 明其於112年12月2日、112年12月9日所為之意思表示（即簽
02 訂系爭、系爭居間契約、系爭委託變更同意書、系爭服務費
03 確認單、系爭買賣契約）有無效、得撤銷或附條件等情形，
04 堪認原告已實際提供仲介系爭不動產買賣之服務，系爭買賣
05 契約亦因原告之媒介而成立，原告自得依系爭居間契約第5
06 條第1項、系爭服務確認單之約定，請求被告給付服務報
07 酬。從而，原告依前揭約定，請求被告給付約定之服務報酬
08 500,000元，洵屬有據，應予准許。

09 五、綜上所述，原告依系爭居間契約第5條第1項、系爭服務確認
10 單之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應
11 予准許。

12 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
13 第436條第2項適用第389條第1項第3款之規定，就被告敗訴
14 部分依職權宣告假執行；並依同法第436條第2項適用同法第
15 392條第2項規定，依被告聲請為被告預供擔保，得免為假執
16 行之宣告。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
18 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
19 述。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日

22 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

23 以上為正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
25 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
26 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日

29 書記官 吳宏明