臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第281號

原　　告　禾揚不動產仲介有限公司

000000000000000000

法定代理人　林晃誠

訴訟代理人　陳樹村律師

　　陳慶合律師

被　　告　謝秋月

訴訟代理人　范仲良律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣680,000元，及自民國110年12月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣227,000元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣680,000元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按，當事人死亡或法定代理人之代理權喪失者，其繼承人或法定代理人於得為承受訴訟時，應即為承受訴訟之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175條定有明文。原告之法定代理人原為Ａ０１，於審理中變更為劉少白，並具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國110年4月20日簽訂一般委託銷售契約書及委託事項變更契約書（下稱系爭仲介契約），約定由被告委託原告銷售被告所有坐落高雄市路○區○○段000地號土地及其上門牌號碼高雄市路○區○○路00巷000號建物（下稱系爭房地），委託銷售期間自110年4月17日起至同年

10月16日止。嗣後因原告之居間媒介，被告與訴外人吳○○及吳○○於110年5月5日，就系爭房地以新臺幣（下同）6,200萬元之價格成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。詎被告於契約成立後卻違約拒不移轉系爭房地所有權予吳○○及吳○○，且經催告後仍不履行，而被吳○○及吳○○解除系爭房地之買賣契約。因系爭買賣契約被解除，係因可歸責於被告之原因而被解除，不影響居間人之原告所應得之報酬，原告自得依系爭仲介契約向被告請求報酬，經原告多次向被告催告履約，被告卻置之不理，原告自得依民法第565條、第568條第1項規定及系爭仲介契約之約定，向被告請求居間服務報酬。而就原告得向被告請求之居間服務報酬，兩造於110年4月20日簽定之系爭仲介契約定為以系爭房地成交價「在6,000萬元之1%，再加上超過6,000萬元部分之4%」計算〔委託事項變更契約書第四條特約條款：「陸仟元整，服務費為1%。」為「陸仟萬元整，服務費為1%。」之漏（誤）載〕。因此依系爭房地買賣總價為6,200萬元計算後，原告得請求被告給付68萬元之居間服務報酬（計算式：6,000萬×1%＋200萬×4%＝68萬）。爰依系爭仲介契約（民法第565條、第568條第1項規定）之法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告68萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率100分之5計算之利息；並願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、兩造雖於110年4月20日簽訂系爭仲介契約。惟被告罹有○○○○○○、持續性○○○及○○○○○等疾病，○○○○，長年均需仰賴輪椅代步，被告倘無家人從旁予以協助，根本無從僅憑己力踏出家門。且被告於簽立系爭買賣契約前（即110年5月5日前）便已多次向原告公司承辦人員蘇○○表示因被告家人反對不願出售系爭房地。嗣於110年5月5日與吳○○及吳○○簽約當日清晨仍再度致電蘇○○，告知無意願出售系爭房地。詎料，蘇○○竟不斷以「至少要露個臉，見

面也不一定要簽約。」等說詞，堅持至被告家中載被告前往簽約地點，然當日若被告果真要簽立系爭買賣契約，茲事體大，怎可能無任何一位家人知悉陪同，任由體弱多病的被告一個人隻身前往；另再觀諸被告於簽約當日甚至並未攜帶系爭房地之所有權狀正本，即可加以佐證（參系爭買賣契約第十七條特別約定事項第4項註明：立約時賣方未交付權狀等語），被告當日並無出售系爭房地之意思表示乙節，應堪認定。此外，被告於簽署系爭買賣契約前，仍一再表明其無出售系爭房地之意思，惟因蘇○○不斷催促被告簽約，更告知被告：「先簽一簽，回去還有幾個月可以跟家人商量」，由此亦足證明，系爭買賣契約並無於110年5月5日成立之真意。被告係認為仍得與家人討論後再行決定，始簽名於上，系爭買賣契約尚未正式成立，應堪認定。

㈡、被告罹有○○○○○○等病症，且被告僅為小學畢業，被告並無足夠能力判斷其所簽署之文書實質法律意義，且系爭買賣契約第十七條第4項記載：「立約時賣方未交付權狀。」，亦可證明被告於簽訂契約當日，尚無出售系爭房地之真意，其辨識其意思表示所生效果之能力亦明顯不足，被告雖簽署系爭買賣契約、價金履約保證申請書、價金履約保證書、動用款項協議書等，然其當時簽約情形已如前述，系爭買賣契約、價金履約保證申請書、價金履約保證書、動用款項協議書等，涉及系爭房地買賣、價金、貸款、點交、買回、違約金、提前動用款項等各端，縱具備法律知識或相關經驗之人，亦需相當時日之消化、了解與評估，方可決定是否為之，何況被告身心狀況如前所述，則如何能期待其在未及一日之短促期間內，妥善閱讀、理解系爭買賣契約書內容、意義，進而審慎評估其是否出售系爭房地？

㈢、原告與蘇○○雖並未對被告施以強暴、脅迫命其簽約，然審酌被告締結系爭買賣契約之過程，於短短數小時內即要求被告須做出決定並與原告締結系爭房地，此對於一般常人而言皆已十分難以達成，更何況係僅有國小學歷又罹患重症長期

服藥的被告？又被告因○○○○○無法如常人般來去自如，是其除需仰賴蘇○○將其送回住家，連如廁亦需有旁人於旁給予協助，惟於兩造協談、簽約期間，竟無任何人給予被告如廁之協助，導致被告甚至僅得於輪椅上解手。是以，衡諸此交易於客觀上實已有趁人之危或利用明瞭被告當時心理狀況、隻身孤立及行動不便等處境之優勢，於匆促之數小時內即作成系爭買賣契約，造成被告以顯不相當價格出賣系爭房地，已屬類似民法第74條所定暴利行為之情形。被告今雖未以訴之形式請求法院撤銷系爭買賣契約，契約之形式雖尚存在，然原告二人請求履行契約將造成顯失公平之結果，有違背誠實信用原則之情事，是對其主張依系爭買賣契約請求被告移轉系爭房地所有權予渠等，應不予准許。

㈣、被告簽約當下，主觀上實係因誤信蘇○○不斷催所謂「先簽一簽，回去還有好幾個月可以跟家人商量」為真，已如前所述，亦即被告內心效果意思係尚欲與家人討論後再為最終決定是否出售系爭房地，易言之，被告對其意思表示所引起的法律效果有所誤認，其主觀上並無出售系爭房地之效果意思，且不知其所為之行為已構成意思表示，以致與其內心之效果意思不一致，若被告知悉其倘簽訂之系爭買賣契約，縱其與家人商議後認為不妥亦不得更改，則其便不為出售系爭房地之意思表示，已屬民法第88條第1項之「內容錯誤」，是被告主張以本書狀為撤銷出售系爭房地之意思表示，洵屬有理。又被告亦屬受第三人蘇○○對被告謊稱簽約後仍得與家人商量之詐欺行為，而陷於錯誤為出售系爭房地之意思表示者，故被告主張依民法第92條第1項後段撤銷出售系爭房地之意思表示，應屬可採。

㈤、退萬步言，倘如系爭買賣契約合法有效成立，依據被證三所示之原告所備具之履約保證申請書，其第二條載明：「履保專戶款項之用途…（四）乙方應給付之仲介服務報酬（支付時機：依乙方與申辦店之書面約定）。」、「二、如履保專戶中之款項不足以提供以上第（二）款至第（六）款用途

時，乙方應於接獲申辦店指定之特約地政士通知起三日內立即補足其差額之部分。」，可知仲介服務報酬係由履約保證專戶給付，並非由被告直接支付，系爭買賣契約尚未履行完畢，且原告未向履保專戶請求，逕自向被告請求亦無理由。

㈥、原告提出之原證1一般委託銷售契約書及原證2委託事項變更契約書，其上雖記載有審閱期3日，惟原告實則未給予被告攜回審閱，自不得主張依據原證1及原證2所載條款，請求被告給付仲介報酬。本件原告先於110年4月17日以委託銷售價格總價6,500萬元訂定原證1一般委託銷售契約書，旋即又訂定原證2委託事項變更契約書，將6,500萬元降價變更為6,240萬元，根本未給予被告任何審閱期間，被告並非從事不動產買賣相關事業，依據社會通念，實難認為被告確實已經充分審閱並瞭解系爭買賣契約內容，為確保消費者權益，原證1及原證2所訂定之條款自不得限制被告之權益。

㈦、不動產仲介之買賣，慣例均係買方負擔較少，賣方負擔較多，而一般農地買賣之仲介費，亦多以成交價格買方1%賣方1%為慣例，本件系爭房地買賣為農地買賣，當時即係以買方1%賣方1%為仲介費約定，且一般慣例均係買方負擔較少，而賣方負擔較多，然而買方卻給付超過二倍以上之費用，顯見原告有額外收取費用，而有違反雙重代理禁止之情事，縱退萬步言，本件倘若原告得請求仲介報酬，亦僅得請求124萬元。系爭房地之買賣雖經買方於111年9月27日寄發高雄地方法院郵局存證號碼第001329號存證信函予被告解除買賣契約。惟買方已於110年9月15日將仲介費用160萬元給付予原告，此有原告公司出具之服務費確認單（本院111年度重訴字第15號案第一審卷第211頁）可稽，則原告之本案仲介費用業已受償，自不得再行向被告請求等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠、兩造於110年4月20日簽訂一般委託銷售契約書及委託事項變

更契約書，約定被告委託原告銷售被告所有之系爭房地，委託銷售期間自110年4月17日起至110年10月16日止。原告受委託之居間報酬之計算基準為：系爭房地成交價在6,000萬元之內者1%，超過6,000萬元部分4%。並有兩造簽定之一般委託銷售契約書及委託事項變更契約書在卷可稽（卷一第13-17頁）。

㈡、兩造於110年5月5日簽訂價金履約保證申請書，約定仲介服務報酬由履約保證專戶給付。此有價金履約保證申請書在卷可稽（卷一第22-23頁）。

㈢、經原告職員蘇○○之居間仲介，被告與訴外人吳○○及吳○○於110年5月5日就系爭房地以6,200萬元之價格簽定買賣契約。並有不動產買賣契約書（見卷一第19-24頁）在卷可稽。

㈣、原告已向訴外人吳○○及吳○○收取居間報酬160萬元。

㈤、因被告未依與訴外人吳○○及吳○○簽定之不動產買賣契約履行，其二人已解除買賣契約並對被告提起請求履行契約之訴訟，經本院111年度重訴字第15號民事判決，認系爭房地買賣契約有效成立，其二人已合法解除系爭買賣契約，並判令被告應給付訴外人吳○○及吳○○900萬元，及其中620萬元自111年9月29日起，其中280萬元自111年10月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。兩造均不服，提起上訴，臺灣高等法院高雄分院以112年度重上字第48號判決兩造上訴均駁回。被告再不服提起上訴，最高法院113年度台上字第1178號判決原判決關於駁回被告對於第一審命其給付之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。嗣經臺灣高等法院高雄分院以113年度重上更一字第13號判決上訴駁回；原判決命被告給付之620萬元部分，其利息起算日減縮為自111年10月1日起算。並有上開判決在卷可稽（卷二第83-91、268-279頁）。

四、本件爭點：

㈠、系爭買賣契約是否有效成立？

㈡、如成立，兩造系爭居間契約是否有效成立？如有效成立，原告是否得請求被告給付居間服務報酬？如可，金額為若干？

五、系爭買賣契約是否有效成立？

被告雖抗辯系爭買賣契約並未有效成立云云。惟查，系爭買賣契約已有效成立，且業經吳○○及吳○○經催告被告後仍不履行，而經吳○○及吳○○合法解除系爭買賣契約，得向被告請求返還已給付之620萬元價金及280萬元違約金等情。業經臺灣高等法院高雄分院以113年度重上更一字第13號判決，認被告之上開抗辯均不足採，而就被告簽訂系爭買賣契約時，並無民法第86條但書情況；被告並未合法依民法第74條撤銷買賣意思表示；被告之意思表示並無錯誤或遭詐欺之情形；被告不得以吳○○及吳○○遲延給付簽約金為由解除契約；系爭買賣契約業經吳○○及吳○○經催告被告後仍不履行，而經吳○○及吳○○合法解除系爭買賣契約，得向被告請求返還已給付之620萬元價金及280萬元違約金等情，業據上開判決依被告與吳○○及吳○○之主張、抗辯、舉證、證人之證詞及卷證資料詳為論述其理由及證據，本院就此之認定因與該判決相同，茲引用之，不再贅述。故被告關於系爭買賣契約是有效成立云云之抗辯，即不足採。

六、如成立，兩造系爭居間契約是否有效成立？如有效成立，原告是否得請求被告給付居間服務報酬？如可，金額為若干？

㈠、兩造確於110年4月20日簽訂系爭仲介契約，系爭仲介契約上之委託人簽名確被告親自之簽名，為被告所不爭執，並有原告提出之一般委託銷售契約書及委託事項變更契約書（卷一第13頁以下）在卷可稽，自堪認系爭仲介契約，已有效成立。

㈡、被告雖抗辯原告之原證1一般委託銷售契約書及原證2委託事項變更契約書，其上雖記載有審閱期3日，惟原告實則未給予被告攜回審閱，自不得主張依據原證1及原證2所載條款，請求被告給付仲介報酬云云。惟查，上開二份契約書之最上方一欄，已載明被告已於110年4月17日攜回審閱，審閱期3

日等語，被告就此抗辯，僅空言主張，並未提出任何證據以實其說，已不足採。又縱認原告未於110年4月17日攜回簽訂系爭仲介契約時未予被告審閱期3日，然自兩造110年4月20日簽訂一般委託銷售契約書及委託事項變更契約書之日起，迄至被告與吳○○及吳○○110年5月5日簽定系爭買賣契約之日止，已15日，亦應認被告已足以了解系爭仲介契約。故被告之此部分抗辯，即不足採。

㈢、被告雖又抗辯不動產仲介之買賣，慣例均係買方負擔較少，賣方負擔較多，而一般農地買賣之仲介費，亦多以成交價格買方1%賣方1%為慣例，本件系爭房地買賣為農地買賣，當時即係以買方1%賣方1%為仲介費約定，且一般慣例均係買方負擔較少，而賣方負擔較多，然而買方卻給付超過二倍以上之費用，顯見原告有額外收取費用，而有違反雙重代理禁止之情事，且買方已於110年9月15日將仲介費用160萬元給付予原告，原告之本案仲介費用業已受償，不得再行向被告請求云云。惟查，不動產買賣仲介之居間服務報酬應以多少為合理、是向買方或賣方均收取或只向買方或賣方一方收取，係屬於居間仲介契約雙方之自由約定事項，法律並未為強制或禁止規定，系爭仲介契約兩造既已明文約定系爭房地成交價在6,000萬元之內者1%，超過6,000萬元部分4%，兩造之均應受拘束，被告之此部分抗辯，即不足採。又系爭仲介契約已明文約定原告得居間及代理被告與願意出價之買受人成立買賣契約，故被告抗辯原告有違反雙重代理禁止之情事云云，亦不足採。

㈣、被告雖又抗辯原告之居間仲介服務報酬係由履約保證專戶給付，並非由被告直接支付，系爭買賣契約尚未履行完畢，且原告未向履保專戶請求，逕自向被告請求為無理由云云。惟查，系爭買賣契約系爭買賣契約業經吳○○及吳○○經催告被告後仍不履行，而經吳○○及吳○○合法解除系爭買賣契約，得向被告請求返還已給付之620萬元價金及280萬元違約金，且吳○○及吳○○只於簽定系爭買賣契約當日交付金富

企業有限公司簽發之面額150萬元支票（發票日110年5月12日，下稱系爭支票）、訴外人楊○○簽發之面額470萬元本票（到期日110年8月31日，下稱系爭本票，與系爭支票合稱系爭票據）給付第一期款620萬元，並由地政士先行保管後嗣匯入履保專戶：110年5月13日匯入150萬元、110年9月13日匯入470萬元，共只有620萬元，業經臺灣高等法院高雄分院以113年度重上更一字第13號判決認定如上，則上開620萬元，供支付吳○○及吳○○尚有不足，自不足以給付原告之本件居間仲介服務報酬；且系爭買賣契約既業經解除，亦無從再依買賣契約之約定由履保專戶給付相關報酬及價金。故被告之此部分抗辯，亦不足採。

七、綜上所述，本件原告請求被告給付680,000元，及自起訴狀繕本送達翌日之110年12月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

八、本判決主文第一項原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予宣告之。

九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

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　　114　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　賴朱梅