

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第33號

上訴人 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 祝正華

鍾幸桂

被上訴人 林士峰

訴訟代理人 莊棗嵐

被上訴人 林家旺即林太平之承受訴訟人

林次郎

上二人共同

訴訟代理人 林姳真

被上訴人 林荐

訴訟代理人 林怡芬

被上訴人 林基礎

訴訟代理人 林家和

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國111年12月8日
本院111年度橋簡字第611號第一審判決提起上訴，本院於民國
112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人林家祥前於民國111年3月20日隱名代理
被上訴人林士峰、林次郎、林太平(已歿，由林家旺承受訴
訟)、林荐、林基礎等人(下合稱林士峰等5人)，由林家祥

01 出面與上訴人書立土地專任委託銷售契約書（下稱系爭契
02 約），約定委任上訴人銷售林士峰等5人所共有坐落高雄市
03 ○○區○○段000地號土地及同段788-1地號土地應有部分
04 （下稱系爭土地，為道路用地），委託銷售期間為111年3月
05 20日起至112年3月31日止，委託總價為新臺幣（下同）100
06 萬元，另於同日書立委託銷售契約內容變更同意書（下稱第
07 一份變更同意書），約定「底價依買方意願，價格協商，成
08 交衍生必要費用由地主負擔」等語。嗣上訴人於111年4月1
09 日覓得買方，願以每坪7萬元之價格購買系爭土地，並開立
10 票面金額各15萬元之支票2紙（下稱系爭支票）作為斡旋金
11 交付上訴人，上訴人轉告林家祥後，林家祥於111年4月3日
12 與上訴人書立委託銷售契約內容變更同意書（下稱第二份變
13 更同意書），約定開價為每坪9萬元，底價為每坪7萬元。因
14 上訴人已覓得符合底價之買方願購買系爭土地，被上訴人卻
15 拒絕履行簽認要約書或議價委託書等相關契約之義務，依系
16 爭契約之約定，視為上訴人已完成仲介之義務，被上訴人仍
17 應支付上訴人委託銷售總價6%計算之違約金119,616元【計
18 算式：每坪7萬元x系爭土地面積28.48坪x6%=119,616元】，
19 爰依系爭契約第10條第1項第3款約定，請求被上訴人給付違
20 約金119,616元等語。並聲明：被上訴人應給付上訴人
21 119,616元，及自111年9月1日起至清償日止，按週年利率百
22 分之5 計算之利息。

23 二、被上訴人則以：上訴人於111年4月1日至2日即覓得買方出價
24 並收受系爭支票，卻隱匿未通知被上訴人，致被上訴人於
25 111年4月3日書立第二份變更同意書時，未將該買家出價作
26 為評估開價、底價之依據，被上訴人自得依民法第92條第1
27 項前段規定，撤銷第二份變更同意書之意思表示，則該變更
28 同意書內變更開價及底價之意思表示視為自始無效。而第一
29 份變更同意書因真正之價格買賣雙方尚可協商，自無從認定
30 已特定系爭土地之委託價格，難認上訴人已覓得符合底價之
31 買方，被上訴人自無配合簽立要約書或議價委託書之義務等

01 語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服原審判決提起本
03 件上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
04 119,616元，及自111年9月1日起至清償日止，按週年利率百
05 分之5 計算之利息。被上訴人則聲明：請求駁回上訴人之上
06 訴。

07 四、兩造不爭執事項：

08 (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
09 之名義與上訴人書立系爭契約，約定委任上訴人銷售林士峰
10 等5人所共有系爭土地，委託銷售期間為111年3月20日起至
11 112年3月31日止，委託總價為100萬元，另於同日書立第一
12 份變更同意書，約定「底價依買方意願，價格協商，成交衍
13 生必要費用由地主負擔」等語。

14 (二)林家祥於111年4月3日隱名代理林次郎以外之其餘被上訴
15 人，與上訴人書立第二份變更同意書，約定開價為每坪9萬
16 元，底價為每坪7萬元。

17 (三)被證3為上訴人之業務人員鍾坤洲與林家祥111年4月8日及9
18 日之Line對話紀錄。

19 (四)上訴人於111年4月1日覓得買方，願以每坪7萬元之價格購買
20 系爭土地，並於111年4月2日開立系爭支票作為斡旋金交付
21 上訴人之員工兼店長鍾幸桂。

22 五、本件爭點：

23 (一)被上訴人主張以民法第92條受詐欺為由，撤銷第二份變更同
24 意書，有無理由？

25 (二)上訴人依系爭契約請求被上訴人支付違約金，有無理由？數
26 額為若干？

27 六、本院之判斷：

28 (一)被上訴人主張以民法第92條受詐欺為由，撤銷第二份變更同
29 意書，有無理由？

30 1. 按受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，民法第
31 540條前段定有明文。又依系爭契約第6條第1項約定，受託

01 人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。次按因被
02 詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；
03 前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之；但
04 自意思表示後，經過10年，不得撤銷；民法第92條第1項本
05 文、第93條分別定有明文。民法第92條第1項所謂詐欺，不
06 以積極之欺罔行為為限，若在法律上、契約上或交易之習慣
07 上就某事項負有告知義務而予隱瞞者，即係違反告知義務，
08 而具有違法性。又該條所稱詐欺，係指對表意人意思形成過
09 程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿
10 之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於錯誤、加深錯誤
11 或保持錯誤者而言。是項規定所欲保護之法益，為表意人意
12 思表示形成過程之自由。

13 2. 經查：

14 (1)依不爭執事項(一)所載，以及系爭契約及第一份變更同意書所
15 示（見原審卷第27-31頁），可知系爭契約固於第2條約定系
16 爭土地之委託銷售總價為100萬元，惟既於同日簽署第一份
17 變更同意書，變更內容記載「底價依買方意願，價格協商，
18 成交衍生必要費用由地主負擔」等語，對此上訴人亦不否認
19 底價可以再協商（見本院卷第93頁），佐以系爭土地之公告
20 現值為3,629,124元【 $(53.33+78.16) \times 27600 = 0000000$ 】
21 （見本院卷第77-79頁），縱使系爭土地為道路用地，依常
22 情所有人亦不會貿然以低於公告現值不到3成之價格出售，
23 再衡以上訴人於111年4月1日即已覓得買方，願以每坪7萬元
24 之價格購買系爭土地，則買方之出價即已到達2,784,301元
25 【 $(53.33+78.16) \times 0.3025 \times 70000 \div 0000000$ 】，已高於系
26 爭契約所記載之委託銷售總價100萬元，若雙方就系爭土地
27 之委託銷售總價確為100萬元，上訴人本得直接主張該買方
28 為符合底價之買方，而無庸再行簽署任何文件，但上訴人卻
29 又於同年4月3日與被上訴人之代理人再簽署第二份變更同意
30 書，約定底價每坪7萬元，顯見上訴人亦知悉系爭契約委託
31 銷售總價100萬元之記載，在簽署當下僅係為符合系爭契約

第2條委託銷售總價欄位下方註記「前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效」之規定，而大致填載之金額，雙方並無以100萬元委託銷售系爭土地之意，被上訴人就出售系爭土地之價格仍保留待買方出價後，再與買方協商之權利。從而，兩造於111年3月20日簽署系爭契約及第一份變更同意書時，未明確約定系爭土地之委託銷售價格為何，是認兩造就出售系爭土地之底價未曾達成協議，上訴人自應依善良管理人之注意義務，隨時向被上訴人報告委託執行之進度，包含是否有買方存在，以及目前買方出價之狀況，均應詳實告知，以利被上訴人作為決定本件系爭土地委託銷售金額之參考。

- (2)上訴人既於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斡旋金交付上訴人之員工兼店長鍾幸桂等情，為兩造所不爭執，並有系爭支票照片在卷可查（見原審卷第153頁），依前揭論述上訴人此時即應依上開規定通知被上訴人知悉。上訴人雖主張有將買方願以每坪7萬元之價格購買系爭土地並開立系爭支票之資訊告知被上訴人之代理人，然依被證三所示line對話內容，並無買方願以每坪7萬元價格購買系爭土地之資訊，反係上訴人之員工鍾坤洲於4月9日中午12時許，仍告知被上訴人之代理人「道路用地部分，目前買方5萬，我們努力讓他加價至7萬」等語（見原審卷第147頁），顯見上訴人之員工直至4月9日，仍隱瞞有買方願出價每坪7萬元購買系爭土地之資訊，堪認上訴人與被上訴人之代理人於111年4月3日簽署第二份變更同意書時，尚未將有買方願以每坪7萬元之價格購買系爭土地之資訊，告知被上訴人之代理人。上訴人雖於本院審理時改稱其員工係至111年4月8日始確定買方願接受被上訴人111年4月3日變更後之條件（即底價每坪7萬元），並願意將系爭支票做為購買系爭土地之斡旋金，同時主張系爭支票無法證明買方於111年4月1日即已同意以每坪7萬元購買系爭土地云云，然上訴人起訴前以楠梓藍田郵局61

號存證信函通知被上訴人之代理人時，即已明確告知111年4月1日有應買人聲明以每坪7萬元承購系爭土地，並開立各15萬元之支票2紙作為斡旋金等語（見原審卷第35-47頁），且上訴人之員工鍾坤洲直到4月9日中午12時許，仍向被上訴人之代理人宣稱目前買方出價5萬，亦與上訴人之說法相違，上訴人就此部分之主張未提出任何證據佐證，亦與其起訴時之主張相左，顯係臨訟杜撰之詞，要難採信。則上訴人至遲於111年4月2日簽收系爭支票時，即已確認買方願以每坪7萬元購買系爭土地，上訴人卻未依委任契約將此交易重要資訊報告被上訴人或其代理人知悉，作為被上訴人擬定委託銷售系爭土地價格之參考，反而隱匿該等資訊，於次日（即4月3日）再與被上訴人之代理人協商後簽署第二份變更同意書，約定底價為每坪7萬元，且約定底價恰巧即為買受人所願購買之價格，直至111年4月9日，上訴人之員工方將買方開立支票及出價資訊以line訊息通知被上訴人之代理人（見原審卷第49頁、第149頁），而於不動產委託銷售過程中，有買方存在且曾出價一事，顯然為賣方評估其底價應為多少之重要資訊，是上訴人隱匿買方出價之資訊，確實會使被上訴人於確認底價之意思表示形成過程之自由受到影響，依上開見解，被上訴人因上訴人隱匿交易重要資訊，主張受詐欺而為簽立第二份變更同意書之意思表示，並以111年9月1日民事聲明承受訴訟及答辯狀，撤銷111年4月3日簽立第二份變更同意書之意思表示一節，應屬可採。

(二)上訴人依系爭委託契約請求被上訴人支付違約金，有無理由？數額為若干？

上訴人固主張其已於委託期間內覓得符合底價之買方，被上訴人未配合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，被上訴人應給付委託銷售總價百分之6計算之違約金云云，然第二份變更同意書既經合法撤銷，而兩造於簽署系爭契約及第一份變更同意書時，並未約定系爭土地之底價，已如前述，縱上訴人已覓得願出價每坪

01 7萬元購買系爭土地之買方，亦難認該買方為符合底價之買
02 方，依系爭契約第5條第6項之約定，被上訴人自無配合簽認
03 要約書或議價委託書等相關契約之義務，是上訴人依系爭契
04 約第10條第1項第3款約定，主張被上訴人違反第5條第6項之
05 義務而請求被上訴人給付違約金云云，要屬無據。

06 七、綜上所述，被上訴人並未違反系爭契約第5條第6項之義務，
07 已認定如前，是上訴人依系爭契約第10條第1項第3款約定為
08 如訴之聲明之請求，為無理由，不應准許。原審所為上訴人
09 敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢
10 棄改判，為無理由，應予駁回。

11 八、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
12 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
13 明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
15 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
17 民事第一庭 審判長法官 李怡諄
18 法官 張琬如
19 法官 吳保任

20 以上正本係照原本作成。

21 本判決不得上訴。

22 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
23 書記官 楊惟文