

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度鳳簡字第322號

原告 鑫倍鑫實業有限公司

法定代理人 魏政韋

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

被告 黃韻璇

訴訟代理人 蘇伯維律師

陳魁元律師

被告 歐陽芳

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國112年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃韻璇應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一一一年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由被告黃韻璇負擔百分之四十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告黃韻璇以新臺幣貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)被告黃韻璇應給付原告新臺幣(下同)20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告歐陽芳應給付原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第9頁)，嗣於本院審理中，減縮利

01 息起算日為民國111年9月23日，而變更聲明如下述（本院卷
02 第414頁），與上開規定相符，應予准許。

03 二、原告主張：

04 (一)原告為不動產仲介公司並以不動產居間作為營業業務，歐陽
05 芳於110年4月19日委託原告銷售其所有坐落高雄市○○區○
06 ○段0000000地號土地、權利範圍全部（下稱系爭土地），
07 暨其上同地段2395建號房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○
08 路○段00巷00號房屋，下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系
09 爭房地），於同日簽訂一般委託銷售契約書（下稱系爭委託
10 契約），約定委託期間自110年4月19日起至同年7月30日
11 止，委託銷售總價為1,168萬元，並特別約定銷售底價為1,0
12 00萬元含仲介費3%。又黃韻琰之代理人訴外人施癸仲為尋
13 找適合投資之不動產，長期與原告合作，原告公司員工羅子
14 鈞於110年4月19日15時許安排施癸仲查看系爭房地後甚為滿
15 意，施癸仲與歐陽芳於同日19時許至原告公司處洽談系爭房
16 地買賣事宜，雙方當場議定系爭房地買賣總價金1,000萬
17 元，施癸仲以黃韻琰代理人之名義與歐陽芳簽訂不動產買賣
18 契約書（下稱A買賣契約），並於A買賣契約第17條約定：
19 「雙方合意，本標的需可供指定建築線，且沒有被其他標的
20 作為法定空地亦無被其他建物套繪，否則買賣合約無條件解
21 約，原告無息退還予買方，衍生之解約費貳仟元雙方各半負
22 擔，惟買方需於最晚110年5月20日確認之」等語。被告2人
23 亦於同日分別與原告簽訂服務費確認單，黃韻琰同意給付原
24 告仲介服務費20萬元，歐陽芳同意給付原告仲介服務費30萬
25 元（下合稱系爭確認單）。

26 (二)被告2人表示就A買賣契約第17條約定：「雙方合意，本標的
27 需可供指定建築線…」等語，所謂「指定建築線」係黃韻琰
28 得在系爭土地興建2間建物，嗣經歐陽芳向高雄市政府工務
29 局查證結果系爭土地之建築線可能無法興建2間建物乙情，
30 原告遂協助被告2人於110年5月1日解除系爭買賣契約（下稱
31 系爭解約協議書），系爭解約協議書之解約事由記載「今因

賣方指定建築線被套繪」等語，原告亦未向被告2人收取仲介服務費。詎原告於111年4月間調取系爭土地之地籍資料及實價登錄網站交易紀錄後，方驚覺被告2人於110年5月1日解除A買賣契約後，歐陽芳旋於110年6月11日將系爭房地移轉登記予黃韻璇。歐陽芳雖表示係透過訴外人徐瑋彤遊說才將系爭房地出售予訴外人張健輝，然歐陽芳僅有給付紅包12,000元予徐瑋彤，並未給付仲介服務費給徐瑋彤，顯見被告2人並非透過其他仲介得知或促成系爭房地之買賣。又系爭土地實際上並無遭到其他建物套繪，系爭土地雖未面臨建築線，惟部分土地以埤頂段1232-28、1233-11、1233-22、1233-46等四筆土地作為私設通路連接至建築線，顯見系爭土地可透過相鄰之1233-22、1233-46等地號土地連接至建築線，是被告2人以簽署系爭解約協議書之方式詐欺原告惡意規避給付仲介服務費。原告依民法第92條規定撤銷對被告2人免除收取仲介服務費之意思表示，黃韻璇、歐陽芳依系爭確認單應分別給付仲介服務費20萬元、30萬元予原告，原告以111年9月22日民事準備(二)狀繕本送達被告作為催告給付仲介服務費之意思表示。為此，爰依民法第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係提起本件訴訟，並聲明：1.黃韻璇應給付原告20萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.歐陽芳應給付原告30萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：

(一)黃韻璇：

- 1.被告2人簽署A買賣契約後，因歐陽芳發現系爭土地不但被系爭建物套繪，部分土地為保留地，建築線只能指至埤頂段1233-22地號土地，無法指到同地段1233-46地號土地，致系爭土地只能興建1間建物，可能無法蓋2間建物，已符合A買賣契約第17條之解約事由，歐陽芳遂要求黃韻璇解約，歐陽芳表示如不同意解約就必須在110年6月30日前完成移轉登記，黃韻璇必須放棄A買賣契約第17條約定之解約權，原告員工

羅子鈞亦認系爭土地上只能興建1間建物，已不符合黃韻琬預計在系爭土地上興建2間建物之需求，黃韻琬之代理人施癸仲因不想要勉強歐陽芳，遂於110年5月1日與歐陽芳簽署系爭解約協議書。嗣施癸仲與訴外人禹建凱評估若購買系爭房地後仍可獲得相當之利潤，復決定另向歐陽芳購買系爭房地，但歐陽芳已不願意出售給黃韻琬，才委託徐瑋彤向歐陽芳遊說出賣系爭房地，再安排張健輝作為買受人與歐陽芳就系爭房地簽訂買賣契約(下稱B買賣契約)，被告2人並無通謀簽署系爭解約協議書。

2.黃韻琬於110年6月11日以買賣為原因取得系爭房地所有權後，將系爭建物拆除後，於111年1月14日將系爭土地分割為埤頂段1233-44地號、同地段1233-47地號土地，預計在系爭土地上興建2間建物，惟高雄市○○○○○○○○○○設道路○路○○○○○○○○○○0000000地號土地，由於前開問題必須取得高雄市鳳山區建國路一段17巷全部地主之同意書，礙難辦理，形同駁回建築執照之申請情形，黃韻琬於111年8月2日只能將埤頂段1233-44地號、同地段1233-47地號土地重新合併為同地段1233-44地號土地，顯見黃韻琬並無詐欺原告等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)歐陽芳：

1.歐陽芳於110年4月19日與原告簽訂系爭委託契約，同日與黃韻琬之代理人施癸仲簽訂A買賣契約。然系爭土地不但被系爭建物套繪，部分土地為保留地，建築線只能指至埤頂段1233-22地號土地且需得到地主同意，無法指到埤頂段1233-46地號土地，致系爭土地只能興建1間建物，無法符合黃韻琬想要在系爭土地興蓋2間建物之需求，歐陽芳遂向羅子鈞、施癸仲提出前開問題，羅子鈞亦認系爭土地有指定建築線之問題而無法興建2間建物，被告2人遂簽署系爭解約協議書，系爭解約協議書記載解約事由「指定建築物被套繪」等語係原告員工所記載，歐陽芳並無詐欺原告。而解除A買賣契約後，原告公司員工羅子鈞、張恩齊亦多次向歐陽芳遊說黃韻

01 璇願意以低於1,000萬元之價格購買系爭房地，歐陽芳堅持
02 不降價而破局。

03 2.又徐瑋彤於110年5月中旬向歐陽芳遊說出賣系爭房地，歐陽
04 芳同意以1,000萬元出售系爭房地，並表明買方不得為建商
05 或黃韻璇，徐瑋彤則表示買方為張健輝，其要買給兒女居住
06 等語，歐陽芳遂於110年6月3日以1,000萬元將系爭房地出賣
07 予張健輝並簽署B買賣契約，歐陽芳於成交後給付12,000元
08 紅包給徐瑋彤。詎歐陽芳於系爭房地完成移轉登記後，始發
09 現系爭房地係移轉登記予黃韻璇，經詢問辦理B買賣契約之
10 代書陳俊岳，陳俊岳表示買方有權利更換所有權人，是歐陽
11 芳係遭黃韻璇設計才將系爭房地移轉登記予黃韻璇。歐陽芳
12 自始係認知將系爭房地出賣予張健輝而非黃韻璇，並無詐欺
13 原告或惡意規避給付原告仲介服務費之意思等語置辯。並聲
14 明：原告之訴駁回。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)查歐陽芳於110年4月19日委託原告銷售系爭房地，並於同日
17 簽訂系爭委託契約，約定委託期間自110年4月19日起至同年
18 7月30日止，委託銷售總價為1,168萬元，另特別約定銷售底
19 價為1,000萬元含仲介費3%，黃韻璇之代理人施癸仲與歐陽
20 芳於110年4月19日簽訂A買賣契約；被告2人分別與原告簽訂
21 系爭確認單，黃韻璇同意給付原告仲介服務費20萬元，歐陽
22 芳同意給付原告仲介服務費30萬元；被告2人於110年5月1日
23 簽署系爭解除協議書，原告亦同意不向被告2人收取仲介服
24 務費；歐陽芳於110年6月3日將系爭房地以1,000萬元出售予
25 張健輝並簽署B買賣契約，系爭房地於110年6月11日以買賣
26 為原因移轉登記予黃韻璇等情，有系爭委託契約、A買賣契
27 約、系爭確認單、系爭解約協議書、B買賣契約、高雄市政
28 府地政局鳳山地政事務所111年7月28日高市地鳳登字第1117
29 0689300號函暨系爭土地公務用謄本、系爭房地異動索引、
30 登記申請書、建物滅失登記案件在卷可憑（本院卷第33至5
31 7、89至104、143至187頁），此部分事實，首堪認定。

01 (二)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
02 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
03 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院88年度台上字第
04 2723號判決意旨參照）。又詐欺，係指對表意人意思形成過
05 程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛構、變更或隱匿
06 之行為，使表意人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，
07 是項規定所欲保護之法益，為表意人意思表示形成過程之自
08 由。民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故
09 意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當
10 之。倘行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤
11 之意思表示仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條
12 第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院111年度台上字第
13 176號、98年度台上字第171號判決意旨參照）。經查：

14 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
15 辭句，民法第98條定有明文。查A買賣契約第17條約定：
16 「雙方合意，本標的需可供指定建築線，且沒有被其他標的
17 作為法定空地亦無被其他建物套繪，否則買賣合約無條件解
18 約，原告無息退還予買方，衍生之解約費貳仟元雙方各半負
19 擔，惟買方需於最晚110年5月20日確認之」；系爭解約協議
20 書之解約事由記載：「因賣方指定建築線被套繪以致無法繼
21 續履行合約，雙方合議解除不動產買賣契約」等語，有A買
22 賣契約、系爭解約協議書附卷可稽（本院卷第43、57頁）。
23 又黃韻璇於本院審理時稱：「(問：被告2人於解約協議書記
24 載「指定建築線被套繪」等語，其真意係系爭土地指定建築
25 線只能蓋1間房屋，不能蓋2間房屋一情，是否如此?)是。
26 黃韻璇稱建築師當時也稱可以蓋兩間…。」；歐陽芳於本院
27 審理時稱：110年5月1日解約當天，我有提出本院卷第197至
28 199頁相關資料給施癸仲看，原告仲介羅子鈞、代書吳翊
29 瑄、另一名我不認識的原告公司人員在場，我跟施癸仲說系
30 爭土地之建築線只有到我賣的房子，並沒有到保留地，如本
31 院卷第199頁所示，施癸仲是否要代理黃韻璇解約請自行考

慮清楚，不要向我購買系爭房地後再與我爭執等語(本院卷第260至261頁)；施癸仲於本院審理時證稱：110年5月1日解約是因為羅子鈞說歐陽芳告知建築線指不出來，解約原因記載「因賣方指定建築線被套繪」不知道是何人記載，可能是仲介寫的，其實前開記載是錯的，應該要寫無法指出建築線，當下我認為反正要解約，解約原因怎麼寫都不重要等語(本院卷第351頁)；羅子鈞於本院審理時證稱：被告2人於110年5月1日解除A買賣契約時，我有在場，當時歐陽芳有提出一些公文，認定建築線沒有辦法從頭指到尾，使得系爭土地無法被完全利用，我記得公文的内容有說明系爭土地有一半的部分被套繪而無法利用，「指定建築線被套繪」是代書吳翊瑄書寫，解約原因是歐陽芳提出，我告知吳翊瑄，吳翊瑄說既然如此那應該就無法履約，我就告知施癸仲，請施癸仲來解約。因為歐陽芳提出的是公文，我認為既是公家機關發的函文就沒有再查證必要等語(本院卷第358至359頁)，揆諸前開規定及說明，解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，不能拘泥文字致失真意，是互核施癸仲及羅子鈞之證詞與被告2人陳述可知，系爭解約協議書記載解約原因「今因賣方指定建築線被套繪」之被告2人真意，係指依系爭土地之建築線只能興建1間建物故解除A買賣契約，此部分事實，應堪認定。

2. 歐陽芳主觀上並無詐欺原告之故意，不構成詐欺行為：

(1) 歐陽芳於110年4月16日就系爭土地欲重新辦理建照執照，有無受到使用執照高縣建局建管字第21339號-11使用執照之限制一情函詢高雄市政府工務局，其函覆稱：本案倘欲單獨申請建築使用者，申請建築基地應鄰接建築線且寬深度需符合本市畸零地使用自治條例規定等語，有歐陽芳110年4月16日函文、高雄市政府工務局110年4月30日高市工務建字第11034204500號函在卷可稽(本院卷第303至317、195至196頁)，顯見歐陽芳於110年5月1日簽署系爭解約協議書前已向高雄市政府工務局查證，關於系爭土地欲單獨申請建築使用必須

01 鄰接建築線且寬深度需符合本市畸零地使用自治條例規定。
02 又本院就系爭土地有無與建築線相連接乙節函詢高雄市政府
03 工務局，其函覆稱：系爭土地未面臨建築線，惟部分土地以
04 埤頂段1232-28、1233-11、1233-22、1233-46地號等4筆土
05 地作為私設通路連接至建築線等語，有高雄市政府工務局11
06 1年11月24日高市工務建字第11140703900號函附卷可稽（本
07 院卷第301至302頁），可知系爭土地必須經相鄰土地所有權
08 人同意後始得連接至建築線。

09 (2)羅子鈞於本院審理時證稱：因為系爭土地要蓋兩間必須要分
10 割土地，辦理的時間會超過歐陽芳要求110年7月1日前完成
11 過戶的期限，未在110年7月1日前完成過戶，歐陽芳會增加7
12 0多萬元稅金，所以當時沒有寫明可以蓋兩間，而是以通用
13 的建築條款即A買賣契約第17條第1項之記載；如果我主動要
14 去釐清建築線的問題，這是不確定的風險，而且釐清的時程
15 必須要看公務單位回函的時間，預估查證時間約1個多月，
16 我們先致電工務局經告知無法在1個月內回覆，為了避免前
17 開不確定的風險，而且歐陽芳如果未在110年7月1日前完成
18 過戶會多出70萬元的稅金，造成歐陽芳之權益損失，所以我
19 沒有去調查建築線就建議解約等語（本院卷第358、361至36
20 2頁）。又歐陽芳於106年11月6日拍賣取得系爭房地，有地
21 籍異動索引在卷可憑（本院卷第153、161頁），是歐陽芳直
22 至110年5、6月間僅持有系爭房地3年餘，而110年7月1日後
23 出售房地案件適用新制房地合一稅，就個人持有3年餘之房
24 地於舊制適用之稅率為20%，新制適用之稅率為35%（本院
25 卷第425頁），此為本院辦理房屋買賣案件職務上所知悉之事
26 項。是以，歐陽芳若於110年6月30日後始移轉登記系爭房
27 地，確有適用新制房地合一稅而須負擔較高稅賦。從而，歐
28 陽芳既已向高雄市政府工務局查證系爭土地欲單獨申請建築
29 使用必須鄰接建築線且寬深度需符合本市畸零地使用自治條
30 例規定一情，依羅子鈞前開證稱如欲進一步查證尚須費時1
31 個多月，歐陽芳為避免等待原告查證完畢後始辦理移轉登

01 記，恐需負擔較高之稅賦，遂提出依系爭土地之建築線只能
02 興建1間建物之疑義而要求解約，其主觀上是否具有詐欺之
03 故意，尚非無疑。

04 (3)張健輝於本院審理時證稱：我不認識歐陽芳，B買賣契約是
05 我代朋友禹建凱去簽約，我以前在京城建設擔任業務協理，
06 禹建凱是合作廠商，禹建凱表示有困難不方便出面簽約，我
07 就代他出面，簽約當天付的訂金30萬元是禹建凱給我，我就
08 將現金交給代書等語（本院卷第343至347頁）。施癸仲於本
09 院審理時證稱：我有指示陳俊岳代書事務所的人變更登記名
10 義人為黃韻璇；我請羅子鈞轉達給歐陽芳，既然系爭土地之
11 建築線指不出來，是否價金再降低一點賣我，但歐陽芳不願
12 意；因為禹建凱計算後覺得利潤可以接受，加上建築師覺得
13 可以蓋兩戶，所以禹建凱直接委託徐瑋彤去找歐陽芳遊說出
14 賣系爭房地，我印象中當時是以800萬元開始講價等語（本
15 院卷第353至354頁）。羅子鈞於本院審理時證稱：被告2人
16 於110年5月1日解約後，施癸仲要我再向歐陽芳協調降價，
17 但歐陽芳堅持價格不往下降等語（本院卷第360頁）。是互
18 核前開證人之證詞大致相符，此與歐陽芳辯稱黃韻璇於A買
19 賣契約解除後曾找羅子鈞、張恩齊遊說歐陽芳降低價格出賣
20 系爭房地，歐陽芳對於一再試圖殺價之黃韻璇已心生不滿，
21 歐陽芳不願意將系爭房地出賣予黃韻璇，而係透過徐瑋彤遊
22 說後才與張健輝簽署B買賣契約一情相合。

23 (4)從而，歐陽芳於110年6月3日係將系爭房地出賣予張健輝並
24 簽署B買賣契約，有B買賣契約在卷可稽（本院卷第89至103
25 頁），歐陽芳主觀上是否知悉實際買受人為黃韻璇，已非無
26 疑，原告復未就歐陽芳具有詐欺原告之故意提出其他事證，
27 是歐陽芳辯稱並無詐欺原告，尚屬可信。是原告主張受到歐
28 陽芳之詐欺，並撤銷對歐陽芳免給付仲介服務費之意思表示
29 ，請求歐陽芳給付仲介服務費30萬元，為無理由，應予駁
30 回。

31 3.黃韻璇有消極隱匿交易上重要訊息致原告陷於錯誤或保持錯

01 誤，構成詐欺行為：

02 (1)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
03 對本人發生效力；代理人之意思表示，因其意思欠缺、被詐
04 欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，致其效力受
05 影響時，其事實之有無，應就代理人決之，民法第103條第1
06 項、第105條前段分別定有明文。次按民法上所謂詐欺，固
07 不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在法律上、契
08 約上或交易之習慣上就某事項負有告知之義務者外，其緘默
09 並無違法性，自不得以其單純緘默，遽指為隱瞞事實之消極
10 詐欺（最高法院106年度台上字第1852號判決意旨參照）。
11 是消極不作為雖原則上不成立詐欺，惟若行為人明知對於相
12 對人負有告知義務，卻消極隱匿不予告知，仍構成民法第92
13 條之詐欺行為。經查：

14 ①黃韻琬向歐陽芳購買系爭房地事宜均由施癸仲全權代理，觀
15 諸A買賣契約、系爭確認單、系爭解約協議書均由施癸仲代
16 理黃韻琬進行協商並簽名，有前開文件在卷可憑（本院卷第
17 37至57頁），是施癸仲就購買系爭房地事宜確為黃韻琬之代
18 理人，此部分事實，堪以認定。

19 ②黃韻琬於本院審理時稱：黃韻琬內心是覺得系爭房地可以蓋
20 兩間建物，所以才找張健輝購買系爭房地（本院卷第263
21 頁）。施癸仲於本院審理時證稱：我是相信建築師的說法就
22 系爭土地可以蓋兩間建物，對於歐陽芳提出的文件我是半信
23 半疑，但我認為歐陽芳想要解約，我也不勉強；歐陽芳認為
24 系爭土地之建築線指不出來，我當時相信建築師的說法可以
25 蓋2間建物，基於商人的立場，如果價格可以壓的越低越好
26 （本院卷第352、354頁）。再觀諸陳以勒建築師於110年4月29
27 日以LINE向施癸仲傳送圖片，並稱：「調出的檔案圖面」、
28 「判斷後：要蓋兩戶，是沒有問題的」等語，有此LINE對話
29 紀錄在卷可憑（本院卷第241頁），顯見黃韻琬之代理人施
30 癸仲已向陳以勒建築師查證，於110年4月29日經陳以勒告知
31 系爭土地可以興建2間建物一情，惟施癸仲希望能壓低系爭

01 房地之買賣價金，而未於110年5月1日代理黃韻琬簽署系爭
02 解除協議書時，將經建築師判斷系爭土地可以興建2間建物
03 之交易習慣上重要訊息告知原告及歐陽芳，此部分事實，亦
04 堪認定。

05 ③至於黃韻琬抗辯：黃韻琬於110年6月11日取得系爭房地所有
06 權後，將系爭建物拆除及系爭土地分割為二個地號，惟高雄
07 市○○○○○○○○○○設道路○路○○○○○○○○○○0000
08 000地號土地，由於前開問題必須取得高雄市鳳山區建國路
09 一段17巷全部地主之同意書，礙難辦理，形同駁回建築執照
10 之申請等語，提出系爭土地所有權狀、高雄市政府工務局11
11 1年2月25日高市工務建字第111A000354號函暨補正通知書為
12 證(本院卷第243至254頁)，可知黃韻琬經評估後認難以全數
13 取得系爭土地鄰接之私設道路地主同意書，而未向高雄市政
14 府工務局補正相關資料，並非客觀上系爭土地自始無法指定
15 建築線，且不影響黃韻琬之代理人施癸仲於簽署系爭解約協
16 議書消極隱匿建築師判斷系爭土地可以興建2間建物之交易
17 習慣上重要訊息之前開認定。

18 (2)從而，黃韻琬藉由代理人施癸仲之行為以擴大其活動範圍，
19 施癸仲於代理權限內以黃韻琬名義所為或所受意思表示而生
20 之法律效果，依民法第103條第1項、第105條前段規定，均
21 歸屬於本人黃韻琬，是黃韻琬之代理人施癸仲於簽署系爭解
22 除協議書時，消極隱匿建築師判斷系爭土地可以興建2間建
23 物之交易習慣上重要訊息，使原告陷於錯誤或保持錯誤而認
24 系爭土地只能興建1間建物，致原告對黃韻琬為免除給付仲
25 介服務費20萬元之意思表示，足認黃韻琬構成民法第92條之
26 詐欺行為。

27 4.復按前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為
28 之，民法第93條前段定有明文。查原告主張111年4月間調取
29 系爭土地地籍資料及實價登錄網站交易紀錄，始知悉受到黃
30 韻琬詐欺等語，提出系爭土地之高雄市光特版地政電傳全方
31 位地籍資料查詢系統列印網頁為證(本院卷第59至65頁)，

01 前揭網頁列印日期為111年4月14日，顯見原告於111年4月間
02 知悉黃韻璇詐欺情事。又原告以111年9月22日民事準備(二)狀
03 繕本送達黃韻璇作為撤銷免除對黃韻璇給付仲介服務費之意
04 思表示，業經黃韻璇之訴訟代理人於同日簽收，有民事準備
05 (二)狀在卷可稽（本院卷第229頁），足認原告已於除斥期間
06 對黃韻璇為撤銷之意思表示。

07 (三)再按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
08 報酬，民法第568條第1項定有明文。查被告2人既因原告之
09 媒介而成立A買賣契約，本有給付居間服務費之義務，黃韻
10 璇依系爭確認單應給付原告仲介服務費20萬元，原告已撤銷
11 免除對黃韻璇給付20萬元之意思表示，詳如前述，是原告依
12 民法第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係請求黃韻璇
13 給付20萬元，為有理由，應予准許。又歐陽芳依系爭確認單
14 本應給付原告仲介服務費30萬元，惟原告既已同意歐陽芳免
15 給付仲介服務費，歐陽芳並未詐欺原告，業已認定如前述，
16 是原告不得撤銷免除對歐陽芳給付仲介服務費之意思表示，
17 其依民法第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係請求歐
18 陽芳30萬元，為無理由，應予駁回。

19 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
20 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
21 定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限
22 者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，
23 自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，
24 或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催
25 告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229
26 條第2項亦分別定有明文。查原告於111年9月22日民事準備
27 (二)狀撤銷免除對黃韻璇給付仲介服務費之意思表示，請求黃
28 韻璇依系爭確認單為給付，經黃韻璇之訴訟代理人於同日簽
29 收（本院卷第229頁），準此，原告請求給付自111年9月23
30 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法並無不
31 合，應予准許。

五、綜上，原告依據民法第568條第1項規定及系爭確認單之法律關係請求黃韻璇給付20萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告黃韻璇如預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
鳳山簡易庭 法 官 藍雅筠

以上正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
書記官 蔡毓琦

訴訟費用計算式	
裁判費(新臺幣)	5,400元
合計	5,400元