

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第26號

原告 大聯國際不動產經紀有限公司

法定代理人 詹雪華

訴訟代理人 劉彥廷律師

複訴訟代理人 曾泰源律師

被告 劉淑貞

輔助人 黃永鎮

訴訟代理人 施雅馨律師

上列當事人間給付仲介費等事件，本院於114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣參拾參萬元，及自民國113年1月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；被告如以新臺幣參拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）緣於民國108年底，被告因欲買花蓮縣○○鄉○○○街000號旁空地，而委請原告旗下仲介人員丁○○洽談買賣事宜，原告公司及丁○○調出謄本確認被告所稱欲買受之空地為5人共有之花蓮縣○○鄉○○段000地號之農地及948地號之建地（該2筆土地下稱系爭土地），且地主開出新台幣（下同）3,850萬元的售價，期間經由丁○○多次與地主聯絡溝通，最後5名地主終於同意在111年7月30日簽立專任價格3,450萬元予原告，惟被告仍希望丁○○居間商議降價，為此丁○○多次積極跟地主聯絡，期間被告戊

○○並數次帶騰本地籍圖要丁○○陪同到花蓮第二信用合作社富國分行詢問貸款額度，以準備買賣達成貸款之用。嗣再經多次議價協調斡旋，終於在112年9月1日經買賣雙方電話中談妥買賣價金為2,650萬元，並相約在112年9月5日於台北市○○○路0段00號簽約。惟因被告無法前往台北，故於112年9月1日至其指定委託的地政士乙○○事務所確認正式簽約之委託事項，並簽發300萬元支票一紙，作為簽約金第一期款後，授權訴外人即21世紀副理丙○○代為北上簽約。被告並於112年9月5日上午親簽購買系爭土地仲介服務費33萬元的服務費確認單，另簽約期間除與被告透過電話確認每項買賣契約內容及細節外，賣方亦在買賣契約成立當日簽訂服務確認單，確認原告仲介服務費用為106萬元，原告代表丁○○並與現場之賣方及透過電話與被告約定，違約之一方需賠償他方應付的仲介服務費用。詎翌日中午被告先生甲○○打電話給丁○○，告知被告有精神疾病，沒有行為能力，系爭買賣契約無效，支票也不可能兌現等語。前述300萬元簽約款支票於112年9月7日提示後，果因存款不足下遭到退票，且被告之子並委請律師函知原告及原告員工丁○○，略以，因被告有身心障礙精神病症，土地買賣契約應為無效，300萬元支票非甲○○或被告所簽發，相關人涉有詐欺偽造有價證券罪嫌云云。惟被告與丁○○在被告經營之牛排館接洽土地買賣時，與其家人數次碰面也無人告知丁○○被告有任何身心障礙精神病症之消息，其過程並無人違反被告之本意而作為，尤其丁○○在與被告斡旋買賣土地互動過程中，被告意識清晰，容無任何意識能力喪失之情狀，營業人員丁○○多時奔走斡旋，始達成本件買賣，竟遭被告任意反悔拒絕履約，原依據雙方約定之仲介費用與違約賠償賣方應給付的仲介費用約定，請求被告應給付買方之服務費33萬元及賣方服務費106萬元。

(二)並聲明：(一)被告應給付原告139萬元，及自訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)願供
02 擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)被告患有幻覺及妄想等病症，且因精神病症嚴重，自95年
05 起領有中華民國身心障礙證明且終身有效，並有長年於醫
06 療院所身心科就診持續治療迄今之診斷紀錄，屬於無意識
07 或精神錯亂之人，並經法院裁定為受輔助宣告人。而原告
08 仲介丁○○於112年9月5日前，即多次拜訪被告及輔佐人
09 甲○○詢問有無意願購買系爭土地，經被告與輔佐人甲○
10 ○明確拒絕表示沒有意願也不要再到家裡慫恿購買土地，
11 丁○○因想賺取仲介費，明知被告無資產得購買土地，竟
12 利用被告患有幻覺及妄想等精神病症，說話反覆行為易操
13 弄之狀態，一直在輔佐人甲○○不知情的情況下持續與被
14 告進行系爭土地買賣契約事宜，且在未經甲○○同意下開
15 立甲○○之個人支票並交付第三人以支付買賣價金。甲○
16 ○於112年9月6日發見印章不見，並經乙○○地政士告
17 知，始知上情，同日甲○○即聯繫丁○○告知被告有精神
18 病症土地買賣契約無效，土地買賣契約書應作廢，隨即於
19 112年9月7日向 鈞院聲請輔助宣告。又與被告接觸者係仲
20 介丁○○，被告並不認識也未接觸丙○○，丁○○卻找丙
21 ○○代理被告簽署買賣契約，而相關以被告名義之簽名文
22 件如買賣議價委託書與要約書、買賣議價委託與要約內容
23 變更合議書、授權書、土地買賣契約書、價金信託履約保
24 證書、土地標的現況說明書等文件，被告均未持有，是否
25 為被告本人簽名，尚非無疑，縱該等文件上之簽名為被告
26 本人所為，文件上列所有之文字記載是否於被告簽名時已
27 存在，日期是否正確，被告是否了解所簽文件之法律意
28 思，均非無疑，是原告提出之上開文件，均難認為有效。
29 又有被告簽名之服務費確認單上所載內容僅有應付總服務
30 費新台幣33萬元之記載，並無「違約之一方須賠償他方應
31 付的仲介服務費」之記載，原告時無從主張被告應負擔他

01 方仲介費，綜上，縱認上開文件為真，被告所為之法律行
02 為因行為時處於無意識或精神錯亂中，依民法第75條規定
03 亦為無效。

04 (二) 並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供
05 擔保，聲請免為假執行。

06 三、原告主張被告委請原告仲介丁○○洽談買賣系爭土地事宜，
07 卻於買賣契約簽訂後毀諾拒絕履行，亦拒不支付服務費33萬
08 元及違約所應負擔賣方之服務費106萬元等情，為被告否認
09 其所有簽署文件上簽名之真正，並辯稱縱係被告本人親簽，
10 亦因被告為無意識精神錯亂之人而無效，是本件主要爭點與
11 兩造確認如下：

12 (一)被告有無因欲買受系爭土地，而簽訂如原證4、原證5及原
13 證14之買賣議價委託書與要約書及買賣議價委託與要約內
14 容變更合意書（詳卷第79至81、263至265頁），委託原告
15 仲介丁○○處理買賣仲介事宜？

16 (二)被告有無於112年9月1日於原證7所示之授權書上簽名（詳
17 卷第213頁），授權丙○○代理被告與系爭土地所有權人
18 簽訂原證8之第一建經土地買賣契約書、價金信託履約保
19 證申請書及價金信託履約保證書（詳卷第213至227頁），
20 並提供原證6即被告之夫甲○○之二信支票（詳卷第209
21 頁），授權代書乙○○填載支票金額300萬元，作為購買
22 系爭土地之第一期簽約金？

23 (三)被告有無簽訂原證15所示之服務費確認單（詳卷第267
24 頁），確認就系爭土地應給付原告服務費33萬元？

25 (四)被告有無承諾如毀約，賣方應支付之服務費106萬元（卷
26 第269頁）亦由被告支付？

27 (五)若前述爭點為肯定，則被告為上述行為時，是否因其精神
28 狀態，致其所簽訂之原證4、5、7、14、15之買賣議價委
29 託書與要約書、買賣議價委託與要約內容變更合意書、授
30 權書、服務費確認單等件，以及原證8由丙○○代理簽訂
31 之土地買賣契約書為無效？

01 四、本院之判斷：

02 (一) 原證4、5、7、14、15之買賣議價委託書與要約書、買賣
03 議價委託與要約內容變更合意書、授權書、服務費確認單
04 等件，應由本人親自簽名之欄位所為之被告簽名，均為被
05 告所親簽，文件上之印文亦係由被告提供之印章所蓋，被
06 告並提供被告之夫甲○○之二信支票，授權代書乙○○填
07 載支票金額300萬元，作為購買系爭土地之第一期簽約
08 金：

09 1、上述原證4、5、7、14、15之買賣議價委託書與要約書、
10 買賣議價委託與要約內容變更合意書、授權書、服務費確
11 認單等件，均為被告親筆簽名，被告並於9月1日在代書乙
12 ○○之事務所，提供甲○○之二信支票一紙，授權乙○○
13 填載支票金額300萬元，作為購買系爭土地之第一期簽約
14 金之事實，業據證人丁○○、丙○○、乙○○到院結證詳
15 盡（詳參卷第269至270頁、273至275頁、276至278頁），
16 且證人所述內容，核與本院於113年12月19日當庭勘驗原
17 證7所附112年9月1日被告、丁○○、乙○○、丙○○於乙
18 ○○事務所辦公室內之互動情形光碟，內容略以：「代書
19 乙○○拿出一份文件給丙○○，代書乙○○、被告看著丙
20 ○○在該份文件上書寫。丙○○填寫完畢交給代書乙○○
21 查看確認後，丙○○將文件交給被告查看，代書乙○○起
22 身向被告說明，丙○○同時也在一旁向被告說明。被告並
23 以右手緩慢簽寫該份文件。之後將文件交給丙○○，丙○
24 ○再交給代書乙○○。被告側身翻找放在身後包包內之物
25 品，自包包內拿出一個小皮夾，從中取出證件交代書乙○
26 ○填寫資料，同時丁○○以手機與賣方聯繫。被告又再從
27 包包拿出印鑑章交代書乙○○蓋於該份資料上，代書乙○
28 ○完成資料填載並蓋用印章、及證件影印後，印章及證件
29 均再交付被告收受於小皮夾內後放入包包內。」等情相符
30 （詳卷第334頁），足證被告有親簽上開文件並交付印章
31 用印之事實。

01 2、又被告雖辯稱其於112年8、9月間因右手受傷而無法提供
02 該段時期之親筆簽名資料（詳卷第267頁筆錄），然其當
03 庭書寫之親筆簽名（詳卷第295頁）與上述各文件應由本
04 人簽名欄位之被告簽名字跡相比對之結果，筆順、結構、
05 字體、樣態等特徵均相似，顯係同一人所為，綜合上情，
06 被告否認有親自簽名於上開各文件上等語，顯難採信，其
07 請求將筆跡送鑑定，亦無必要，併此敘明。

08 （二）被告為上開文件之簽名時，並非處於無意識或精神錯亂
09 中：

10 1、按未滿七歲之未成年人及受監護宣告之人，無行為能力；
11 受監護宣告之人，無行為能力；無行為能力人之意思表
12 示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意
13 識或精神錯亂中所為者亦同。民法第13條第1項、第15
14 條、第75條分別定有明文。上開規定旨在兼顧表意人權益
15 及交易安全，即成年人如未受監護宣告，除有心神喪失、
16 無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，所為
17 之法律行為自屬有效。至受輔助宣告之人，並不因輔助宣
18 告而喪失行為能力，僅於為特定之行為時，須經輔助人同
19 意（參照民法第15條之2第1項規定），則其於受輔助宣告
20 前所為之法律行為，除行為時有上述喪失意思能力之情形
21 外，應屬有效。又所謂「無意識」，係指全然無識別、判
22 斷之能力而言；「精神錯亂」，則指精神作用發生障礙，
23 已達喪失自由決定意思之程度而言，亦即全然欠缺意思能
24 力而不能為有效的意思表示而言。因此，表意人行為時並
25 非全然欠缺意思能力（即未達上述無意識或精神錯亂之程
26 度），縱不具正常之意思能力，亦難謂其意思表示係在無
27 意識或精神錯亂中所為。再者，為免對行為人之意思能力
28 於個案逐一審查，對當事人形成不利並有害交易安全，民
29 法採階段化（或類型化）之行為能力制度，以年齡為基礎
30 藉以區別行為能力之有無及其範圍。又為避免精神障礙者
31 從事法律行為遭受損失，設有監護宣告及輔助宣告制度，

以保護受宣告人之利益，並以此作為公示之方法，用資維護社會交易之安全。而意思能力較常人顯有不足之人，於未受輔助宣告以前，既欠缺公示方法使交易相對人得以確認行為人所為法律行為之效力；且斯時行為人並無輔助人，其法律行為之效力是否可得輔助人承認未定，致其法律行為之效力懸於效力未定之狀態，對於交易安全之保障傷害程度更強。故法律就意思能力顯較常人不足之行為人，所為重大法律行為之效力，在其受輔助宣告前雖無明文規定，應認為其所為法律行為即屬有效，並未違反法律規範之計劃及意旨，尚難認係法律規定之缺漏，無以類推適用為補充。換言之，成年人在法院宣告應受輔助裁定生效前，其行為時非全然欠缺或喪失意思能力，應認有完全之行為能力，所為法律行為當屬有效。因此，於98年11月23日增訂施行民法第15條之1及第15條之2後，因精神障礙或其他心智缺陷，致為意思表示或受意思表示，或辨識意思表示效果之能力，顯有不足之人，於未受輔助宣告以前，其為民法第15條之2第1項各款所列重要法律行為之效力，尚無從擴張解釋適用民法第75條後段，亦不得類推適用民法第15條之2並準用民法第79條、第80條、第82條之規定。

- 2、經查，被告49年次之成年人，於為上述簽名用印行為後之112年9月7日，原告之夫甲○○始以被告患有重度憂鬱、情緒不穩等原因，致其意思表示或受意思表示或辨識意思表示效果之能力，顯有不足等情為由，向本院家事庭聲請對被告為輔助宣告，經本院家事庭於112年11月30日以112年度輔宣字第22號裁定被告為受輔助宣告人，甲○○擔任輔助人等情，有該裁定一紙在卷可參（詳卷第187、188頁），並經本院調閱該卷查明屬實，則依據上開說明，被告在法院宣告應受輔助裁定生效前，其行為時非全然欠缺或喪失意思能力，應認有完全之行為能力，所為法律行為當屬有效，被告辯稱系爭買賣交易過程均未得輔佐人甲○

01 ○之同意，然斯時既尚未受輔助宣告，被告此部分所辯，
02 自無理由。

03 3、又被告因聲請輔助宣告經送門諾醫院為精神鑑定的結果，
04 略以：「一、身體狀態：劉員（即被告，下稱被告）於鑑
05 定時清醒，對問話能回應。二、精神狀態：會談時劉員注
06 意力分散，想法多疑仍有妄想症狀，多身體抱怨、情緒焦
07 躁、執業功能及自我照顧能力退化、現實判斷力差。三、
08 日常生活狀況：日常生活可以自理不需他人協助，管理處
09 分自己財產之能力退化。鑑定結果：有雙極性情感疾病之
10 精神障礙或其他心智缺陷，為意思表示或受意思表示或辨
11 識意思表示效果之能力係顯有不足。」等語，有鑑定報告
12 一份附於該卷供參（詳該卷第77、79頁），再參酌被告在
13 該案對於本院家事庭承審法官所詢問問題尚能對應回答，
14 於本院言詞辯論時對於證人之證述內容亦均能當場清楚的
15 表示其意見（詳卷第272、275、279頁），足認被告於聲
16 請輔助宣告時縱有心智缺陷，為意思表示或受意思表示或
17 辨識意思表示效果之能力係顯有不足而受輔助宣告，然並
18 非完全不能為意思表示、受意思表示或完全不能辨識其意
19 思表示之效果。

20 4、被告雖主張其於為上開各契約之簽訂時係於精神錯亂中所
21 為，依法應不生效力云云，然查，被告於112年8月5日與
22 原告簽訂買賣議價委託書與要約書，8月24日、9月1日陸
23 續簽訂二份買賣議價委託與要約內容變更合意書，內容就
24 約定事項及變更事項均詳為記載，且被告親自簽名於委託
25 人欄位之事實，業據原告提出上開文件資料附卷為證（詳
26 卷第79、81、101頁，即原證4、5），並有被告與仲介丁
27 ○○間之line對話記錄供參（詳卷第83至99頁），且被告
28 於112年9月1日至代書乙○○事務所簽辦買賣契約委託事
29 宜時，整個過程意識均相當清楚且理解進行情事之事實，
30 有原告所提出之錄影光碟附卷可查，並經本院當庭勘驗後
31 製作前述勘驗筆錄在卷可參（詳卷第334頁），足認被告

於簽訂系爭上開各文件時均清楚明白係為購買系爭土地所為，並非無法以獨立之意思表示為有效法律行為，被告此部分答辯，自無理由。

(三) 從而，被告係於112年11月30日始裁定為受輔助宣告之人，是被告於112年8、9月間所簽上述買賣議價委託書與要約書、買賣議價委託與要約內容變更合意書、授權書、服務費確認單，暨112年9月5日授權丙○○代理簽訂之系爭土地買賣契約書，均無須經輔助人同意，且於簽訂時並無被告所指有無意識或精神錯亂的情形，是被告所為之上開法律行為，均為有效。

(四) 原告本於契約關係，請求被告給付仲介報酬33萬元，業據提出服務費確認單為證（詳卷第167頁），且有被告於112年9月12日與丁○○的line對話表明「仲介費用一定會付款三十三萬」、「還有代書費也一定會付款」等訊息記錄在卷可參（詳卷第311頁），再參酌系爭買賣契約成立之買賣標的總價款為2,650萬元，而證人丁○○證稱：「...賣方需支付買賣價金的百分之4，也就是106萬元。買方本來要負擔百分之2，但被告覺得太高，所以我們有同意支付33萬元就好，被告同意也有簽服務費確認單」等語（詳卷第269頁），所約定之金額顯低於一般房屋仲介買賣買方需給付仲介賣價2%之服務報酬，是被告當係知悉簽署之法律效果下，同意上開服務費數額始簽署服務費確認單，是被告上開所辯，並不足採，原告此部分之請求，為有理由，應予准許。。

(五) 原告主張被告應賠付因違約拒不履行買賣契約致原告未能取得賣方仲介報酬106萬元之損失，為無理由：

1、原告雖主張被告同意若違約願支付賣方應支付之服務報酬106萬元，並舉證人丁○○、丙○○、乙○○為證，然查，證人丙○○係證稱：「（問：在你們簽約的當下有開擴音與被告通話的過程中，有無提到如有一方違約要由違約方支付買賣雙方的仲介服務費給原告？）有，除了確認

01 服務費外還有提到代書費及其他衍生費用也要由違約方支
02 付。這部分是賣方特別要求，我們有告知被告，被告說她
03 又不會違約她會買。」、「（問：她有無說她同意支付違
04 約費用？）她只說她不會違約她會買。」等語（詳卷第2
05 74頁）；乙○○證稱：「（問：你們在台北簽訂買賣契約
06 的時候有無用手機的LINE打電話用擴音與被告談買賣的事
07 情？）時隔太久我不太記得。」等語（詳卷第278頁），
08 均難認被告有同意若違約願支付賣方所應負擔之服務報酬
09 一情，雖證人丁○○證稱112年9月5日簽約當場，她有打
10 電話給被告並開擴音說明並徵得買賣雙方同意，如有一方
11 違約，應由違約的一方支付買賣雙方應給付給原告的服務
12 費等語（詳卷第269頁），然丁○○為原告公司負責系爭
13 土地之仲介買賣事宜，並因成交而可從服務費中取得報
14 酬，當難僅以其對自己有利之證述即遽為採信。

- 15 2、況兩造之服務費確認單上，並無違約尚需支付賣方服務費
16 之記載，且原告與賣方簽訂之土地專任委託銷售契約書第
17 八條(一)亦載明：「...委託人應與受託人所仲介成交之買
18 方簽訂土地買賣契約書，於簽約時該定金即轉為買賣價款
19 之一部分。買方支付定金後，如買方違約不買，委託人
20 （即賣方）得沒收定金。...委託人依前項受領沒收之定
21 金，應支付百分之五十與受託人（即原告），以作為該次
22 委託銷售服務之支出費用（...不得逾約定之服務報
23 酬...）。受託人不得就該次委託銷售服務再收取服務報
24 酬」（詳卷第72頁），顯已就被告若違約，賣方之服務報
25 酬詳為約定。而被告於9月12日與丁○○的line對話，亦
26 僅表明「仲介費用一定會付款三十三萬」等情，已詳如前
27 述，均隻字未提及亦會負擔賣方服務費，縱上，實難認被
28 告曾有同意若違約願支付原告賣方之服務報酬106萬元，
29 是原告此部分請由，難認為有據，無從准許。

30 五、綜上所述，原告依據兩造約定及服務費確認單，請求被告給
31 付33萬元之服務費，及自訴狀繕本送達翌日即113年1月17日

（詳卷第177頁送達回證）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決主文第1項係所命給付之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，不待原告聲請，即應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核尚無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告請求傳訊證人胡亞飛、被告聲請函詢門諾醫院查明被告是否已達辨識能力不足之情或傳訊該院身心科洪曜醫師、聲請將印文及被告當庭簽名送法務部調查局為鑑定，暨兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均於本判決結果無影響，自無傳喚、發函或逐一論述之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
民事第一庭法 官 陳雅敏

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
書記官 胡旭玫