

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第21號

上訴人 劉淑貞

輔助人 黃永鎮

訴訟代理人 施雅馨律師

被上訴人 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 曾泰源律師

上列當事人間請求給付仲介費等事件，上訴人對於民國114年3月31日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第26號第一審判決提起上訴，本院於115年1月14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、被上訴人主張：上訴人於民國108年底起即委請伊洽談土地買賣事宜，兩造於112年8月23日簽立買賣議價委託書與要約書（下稱A契約），約定上訴人委託伊以新臺幣（下同）2,000萬元價格議價承購花蓮縣○○鄉○○段000○000地號土地（下分別稱000地、000地，合稱系爭土地），並同意於簽立買賣契約書時給付伊委託服務報酬（A契約第4條第1項約定）。伊多次為上訴人議價協調斡旋，兩造再於112年9月1日簽立A契約之內容變更合意書（下稱B契約）約定將委託承購期間延長至112年12月31日止，且承購總價修正為2650萬元。同日即與賣方談妥系爭土地買賣價金為2650萬元，上訴人授權訴外人陳○汶與賣方簽立買賣契約，復於112年9月5日完成簽約（該買賣下稱系爭買賣），上訴人並簽立服務費確認單（下稱系爭確認單）同意支付服務報酬33萬元予伊。未料上訴人事後毀約不買且拒絕給付報酬。爰依A契約第4條第1項及系爭確認單約定，求為：上訴人應給付被上訴人仲

介服務報酬33萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決（被上訴人其餘請求敗訴部分未上訴，已確定，不贅述）。

二、上訴人則以：伊自95年間起長期有○○及○○等症狀，經診斷罹患○○症、○○○○○○○○等，並領有○○○○○○○證明，112年間經法院裁定為受輔助宣告之人。伊雖有委託被上訴人仲介買受系爭土地及簽署授權書予陳○汶，然係遭被上訴人營業員戴○慧於明知伊上開病情下慫恿、操弄所致，伊當時處於發病狀態下，欠缺辨識行為能力而為之，依民法第75條後段規定，上開委託及授權行為均無效。伊未於A契約書及系爭確認單上簽章，且上訴人未事先提供A契約書讓伊審閱，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第2項規定，不構成契約內容，B契約自無可變更標的而失效。又伊授權陳○汶範圍僅限價金，陳○汶卻擅自簽署系爭買賣契約，逾越授權範圍，買賣契約未成立，且賣方事後亦解除該契約，伊無給付本件服務報酬義務等語，並聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人33萬元本息，並為准免假執行宣告，及駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷三第187至188、163、164、171、172頁，並作文字之適當修正）：

（一）上訴人（49年次生）因罹患精神方面疾病，領有○○○○○○○證明。上訴人配偶A 0 2於112年9月7日向臺灣花蓮地方法院聲請上訴人為輔助宣告，經該院於112年11月30日以112年度輔宣字第22號裁定宣告上訴人為受輔助宣告人，選定A 0 2為其輔助人。

（二）上訴人家中自100年1月5日起於花蓮市○○路000號經營○○

01 牛排館，登記負責人為上訴人。

02 (三)上訴人於112年8月間有委託被上訴人仲介買受系爭土地（均
03 為高○泉、梁○光、胡○飛、高○澤、謝○華等5人分別共
04 有，其中000地、000地之土地登記謄本使用地類別分別為農
05 牧用地、乙種建築用地），112年9月1日上訴人與被上訴人
06 負責系爭買賣營業員戴○慧、陳○汶有至花蓮縣○○市○○
07 路00號李麗娟地政士事務所，上訴人當時有簽署文件，及填
08 寫如原審卷第113頁之授權書（下稱系爭授權書）交付陳○
09 汶。

10 (四)系爭土地出賣人、李麗娟地政士、戴○慧、陳○汶於112年9
11 月5日在臺北市○○○路0段00號○○咖啡○○館（下稱A
12 址）有簽立如原審卷第117至126頁之系爭買賣契約書。

13 五、本院之判斷：

14 (一)上訴人於112年8、9月間委託被上訴人仲介買受系爭土地及
15 出具授權書為系爭買賣等並非於無意思或精神錯亂下為之，
16 本件無民法第75條後段規定適用：

17 1. 按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而
18 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法第
19 75條定有明文。是未受監護宣告之成年人，其非無行為能力
20 人，其所為之意思表示，原則上為有效，僅於意思表示在無
21 意識或精神錯亂中所為時方屬無效。所謂無意識，係指全然
22 欠缺意思能力而不能為有效之意思表示而言。是未受監護宣
23 告之成年人，於行為時縱不具備正常之意思能力，然未達上
24 開全然欠缺意思能力之程度，仍難謂其意思表示係在無意識
25 中所為（最高法院110年度台上字第2574號判決意旨參
26 照）。所謂精神錯亂，指精神作用發生障礙，已達喪失自由
27 決定意思之程度。至於自由決定意思是否喪失，乃屬醫學上
28 精神病科之專門學問，非藉助具有特別知識經驗之精神專科
29 醫師予以診察鑑定，實難遽為論斷（最高法院109年度台上
30 字第2853號判決意旨參照）。

31 2. 上訴人辯稱其雖有委託被上訴人仲介買受系爭土地及簽署系

01 爭授權書予陳○汶，但係於無意思或精神錯亂下為之等語，
02 並經其配偶A 0 2到院陳稱上訴人生病已幾10年等語（見原
03 審卷第272頁）。經查，上訴人於95年間經診斷罹有重度○
04 ○症、嗣經診斷患有○○○○○○○○、○○等，並領有○○
05 ○○證明（障礙類別：第1類【12.2】、等級：中度）等
06 節，有上訴人所提診斷證明書、○○○○證明（見本院卷一
07 第73、75頁）、及花蓮門諾醫院114年7月1日基門醫鑣字第0
08 00-0000號函與花蓮慈濟醫院114年7月8日慈醫文字第114000
09 2227號函等附病歷資料等在卷可參（見本院卷一第121至274
10 頁、卷二第3至181頁），上訴人復於112年11月30日經法院
11 裁定為受輔助宣告之人（不爭執事項(一)），然其委託被上訴
12 人仲介買受系爭土地及出具系爭授權書為系爭買賣之時間為
13 112年8、9月間（參不爭執事項(三)、(四)，該期間下稱系爭期
14 間），上訴人依法並非無行為能力之人。又本院將上訴人上
15 開病歷相關資料函請花蓮門諾醫院鑑定判斷上訴人於系爭期
16 間為上開仲介買賣交易（簽署文件）是否係因精神疾病發作
17 而陷於無意識或精神錯亂中所為（見本院卷三第31至56
18 頁），該院回覆：上訴人於該期間之精神狀況屬於○○症
19 狀，現實感判斷能力降低，導致輕率投資行為等語，有該院
20 114年9月8日基門醫鑣字第000-0000號函附卷可佐（見本院
21 卷三第77頁），再參酌上訴人與被上訴人營業員戴○慧間於
22 系爭期間之通訊軟體LINE對話資料（見原審卷第105、311
23 頁、本院卷一第105至115頁、卷三第105至121頁，內容參附
24 件所示，下稱A對話）所示上訴人可向被上訴人營業員戴○
25 慧正常提問、討論本案購地及貸款事宜等情，及證人戴○慧
26 亦證稱從伊認識上訴人到系爭買賣簽約，看不出上訴人有任
27 何疾病，過程中上訴人還有二棟民宿委託伊出租，並和其大
28 女兒一起到公證人處簽約，看不出有任何問題等語（見原審
29 卷第270頁），可徵上訴人於系爭期間雖受○○症狀影響交
30 易判斷，但並未陷於無意識或精神錯亂之狀態，故上訴人前
31 揭所辯並不可採，其非於無意思或精神錯亂下為上開委託及

01 授權，本件無民法第75條後段規定適用，堪予認定。

02 (二)上訴人委託被上訴人仲介為系爭買賣及約定服務報酬行為均
03 有效成立，被上訴人依A契約第4條第1項及系爭確認單約
04 定，請求上訴人給付服務報酬33萬元，為有理由：

05 1. 被上訴人主張上訴人有委託其仲介買賣土地，原標的為000
06 地農地部分，但因委託購價過低，且對方有表示要系爭土地
07 一起賣等情，上訴人事後亦同意一起購買，故原委託契約作
08 廢，兩造另陸續簽立A、B契約及系爭確認單，約定委託仲介
09 購買系爭土地，服務報酬為33萬元。被上訴人嗣已完成仲介
10 上訴人與賣方成立系爭買賣，依A契約第4條第1項及系爭確
11 認單約定，請求上訴人給付服務報酬33萬元，並提出112年8
12 月8日簽立之「買賣議價委託書與要約書」（下稱C契約書，
13 見原審卷第79、80頁）及112年8月24日簽立之「買賣議價委
14 託書與要約內容變更合意書」（下稱D契約書，見原審卷第8
15 1頁）、A、B契約書（見原審卷第163至165頁、101頁）、系
16 爭確認單（見原審卷第167頁）、A對話資料、系爭授權書
17 （見原審卷第113頁）、系爭買賣契約書（見原審卷第117至
18 127頁）、票號FA0000000號支票（票面金額為300萬元、發
19 票日為112年9月5日、發票人為A 0 2。下稱A支票，見原審
20 卷第109頁）1紙影本等為證。上訴人則以上詞置辯。

21 2. 經查：

22 (1)本件委託購地過程，依兩造前開所述（含不爭執事項(三)）及
23 A對話資料（如附件）內容，並參酌上訴人自承曾於C、D、B
24 契約書及系爭授權書上簽名（原審卷第79、81、165、113
25 頁、本院卷三第5、6頁、不爭執事項(三)）之事實，與上訴人
26 上開病歷資料未載明其有因精神病症無法理解文字內容等
27 情，可見上訴人委託被上訴人（其營業員戴○慧代理）處理
28 議價承購系爭土地確實經過相當期間，且有簽署相關文件，
29 上訴人更不斷向戴○慧出價要其向賣方談判，從原本欲購買
30 標的000地農地部分範圍，改為系爭土地全部。

31 (2)上訴人雖否認有於A契約書上簽章，辯以被上訴人亦未給予

該契約書之審閱期間，依消保法第11條之1第2項規定主張A契約條文不構成兩造間委託仲介契約內容，B契約自無變更標的而不生效力（見本院卷三第156、157、6頁）。然查：

①證人戴○慧已證述上訴人有同意簽立A、B契約及給付服務報酬33萬元，且A、B契約書上「A O 1」印文係上訴人委請伊代為用印等過程（見原審卷第268至271頁），核與A對話內容所示戴○慧有為上訴人洽談議價後向其確認以2650萬元承購系爭土地、上訴人表示無誤，且將給付仲介費33萬元予被上訴人（即附件內⑥、⑦之內容，見原審卷第105、311頁）相符。又A、B、C、D契約書為被上訴人事先電腦繕打製作之定型化契約書，「C、A契約」、「D、B契約」均分別為內容格式相同之「買賣議價委託書與要約書」、「買賣議價委託書與要約內容變更合意書」，僅其上委託人、承購標的、價款、斡旋金、特約條款、變更事項等由當事人自行填載，上訴人既不否認有於112年8月間委託被上訴人仲介買受系爭土地（不爭執事項(三)），並曾於C契約（其上記載簽立時間為112年8月8日）上簽名（見本院卷三第5頁），可見上訴人當時已可知悉上開「C、A契約」定型化條款，迨至A契約上所載簽立時間112年8月23日（見原審卷第163頁），已經過相當期間，上訴人應可理解該等制式條款內容。另上訴人亦有於B契約（其上記載簽立時間為112年9月1日）簽名（見本院卷三第6頁），B契約為A契約之內容變更合意書，倘非上訴人於已知悉並同意A契約內容（含委託承購標的即系爭土地、承購總價、委託期間等）之前提下，實不可能會在B契約上簽名確認變更內容（即原委託承購期間延長、承購價改為2650萬元等），是依上開事證，足可推知上訴人於112年8月23日應已理解知悉並同意A契約條款。上訴人以A契約上「A O 1」用印非其所蓋而空言否認A契約效力，難謂有據。

②又消保法第11條之1第1、3項前段規定「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者

01 審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其條款不構成契約
02 之內容」，其立法目的在維護消費者知的權利，確保其於訂
03 立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。是倘
04 消費者於訂約當時對契約條款內容業已明瞭知悉，縱企業經
05 營者未給予合理之審閱期間，對該定型化契約之效力亦不生
06 影響。本件上訴人於112年8月8日已知悉「C、A契約」制式
07 條款內容，迄至112年8月23日A契約訂立當時，已經過相當
08 之合理期間，上訴人應已就其上契約制式條款內容明瞭知
09 悉，至當事人填載內容部分A契約與之前之C契約不同處包括
10 承購標的變更為系爭土地、承購價金則為2000萬元等，此僅
11 屬上訴人所為要約範圍，故縱使A契約簽立時未再給予上訴
12 人審閱期（被上訴人主張A契約審閱權欄上記載之112年8月2
13 5日為誤載，見本院卷三第187頁、原審卷第163頁），依上
14 開說明，仍不影響A契約條款之效力，是A、B契約應為有
15 效，即可認定。

16 ③據上，上訴人上開所辯，並不足採。

17 (3)上訴人再辯稱其授權陳○汶洽談系爭買賣之範圍僅限價金，
18 陳○汶卻擅自簽署系爭買賣契約，逾越授權範圍，買賣契約
19 未成立，且依被上訴人所提存證信函資料賣方事後亦解除該
20 契約，伊無給付本件服務報酬義務，且亦未於系爭確認單上
21 簽名（見本院卷三第155、156、186、187、6頁）。然查，1
22 12年9月1日上訴人、戴○慧、陳○汶一同至李麗娟地政士事
23 務所處理有關係爭買賣事宜時，上訴人當下有簽署文件，及
24 填寫系爭授權書交付陳○汶（不爭執事項(三)、參本院卷二第
25 191至196頁當日現場錄影光碟勘驗筆錄、原審卷第334
26 頁），就此證人陳○汶證述：系爭買賣契約書簽約前我們
27 在地政士事務所時，被告說她不方便上臺北簽約，請我幫她，
28 我同意後就簽了授權書。我去簽約時李麗娟有用擴音跟上訴
29 人通電話確認買賣細節，買賣契約書上蓋的印章也是上訴人
30 提供給李麗娟的等語（見原審卷第273至275頁），及證人李
31 麗娟證稱：上訴人當時開刀身體不適，有授權陳○汶幫她去

臺北簽系爭買賣契約書，簽約細節在我的事務所已經有跟上訴人談過，上訴人有將印章交給我，並於系爭買賣簽約時使用等語（見原審卷第277頁），均未證述有如上訴人所稱限制授權範圍之情。又系爭授權書內授權事項已明載包括代理上訴人簽訂買賣契約書、申辦價金信託履約保證、不動產移轉及點交等事項（見原審卷第113頁），別無其他限制，上訴人所舉之112年9月1日其與戴○慧之LINE對話訊息（即附件內⑥之內容，見原審卷第105頁、本院卷三第186頁），亦無法看出上訴人確實僅授權價金範圍。是上訴人所辯顯不可採。上訴人應有授權陳○汶代理簽署系爭買賣契約，又陳○汶嗣亦表明代理上訴人之旨與系爭土地出賣人於112年9月5日在A址簽署系爭買賣契約書完成（見原審卷第117至126頁、不爭執事項(四)），故陳○汶代理上訴人簽立之系爭買賣契約應有效成立。再者，上訴人雖否認有於系爭確認單上簽名，然證人戴○慧已證述上訴人確有簽署系爭確認單（見原審卷第269頁），與上訴人於A對話中承諾「仲介費用一定會付款三十三萬」（即附件內⑦之內容，見原審卷第311頁）相互勾稽，可徵上訴人應有於確認單上簽名並同意支付服務報酬33萬元，而依A契約第4條第1項第1款約定上訴人與賣方簽立不動產買賣契約書之同時，上訴人即應給付服務報酬，其後非因可歸責於被上訴人事由而解除契約者，服務報酬不受影響（見原審卷第163頁），本件上訴人既未舉證證明係因可歸責於被上訴人事由而解除系爭買賣契約（至系爭買賣之出賣人所寄發之存證信函資料係記載催告上訴人依限給付簽約款300萬元，否則將解除契約《見原審卷第131至143頁》。被上訴人交付之系爭支票未經A 0 2兌現以支付買賣價金《見原審卷第339頁》），被上訴人已使上訴人與賣方完成系爭買賣契約簽立，符合上開約定要件而得請求上訴人給付33萬元服務報酬。上訴人前揭所辯，亦不可採。

3. 綜上，本院審酌上開事證，上訴人應有簽立A、B契約及系爭確認單，被上訴人亦為其完成與系爭土地賣方簽立系爭買賣

01 契約書，縱有解除該買賣契約，亦非可歸責於被上訴人事
02 由，故被上訴人依A契約第4條第1項及系爭確認單約定，請
03 求上訴人給付服務報酬33萬元，為有理由。

04 六、綜上所述，被上訴人依上開約定請求上訴人給付33萬元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日即113年1月17日（見原審卷第177頁
06 送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
07 由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判
08 決，並無不合，上訴人執陳詞指摘原判決此部分不當，求予
09 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

15 民事第二庭審判長法官 廖曉萍

16 法官 林恒祺

17 法官 鍾志雄

18 以上正本係照原本作成。

19 本件不得上訴。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

21 書記官 劉又華

22 附件：

23 ①112年8月11日。戴○慧：妳跟先生談了嗎？

②112年8月12日。上訴人：『○慧早安：淑貞在努力跟二信溫
經理談如果可以的話我再跟你談，給我一些時間，跟他是對
牛彈琴，真的很抱歉讓您擔心了。還是對方先真整地可以
嗎？我需要帶銀行他們去看。我會說成的，我不會騙妳的，
我會做到。問題是要買全部，還是後面那塊地及農地呢！我
會跟經理說明白，這是大事，不是在說說而已。淑貞再收到
款項我會很快會拿給您。星期一早上我會再去找經理的。田
浦二信的錢已經出來了，只是還沒有去簽名而已。五百

萬』。戴○慧：『沒關係啦』。上訴人：『再來富國二信可以出多少不知道。我不會說說而已。為什麼沒關係。我會買的』。戴○慧：『地主說隨緣，總不能勉強你啊。因為她也不想等了，想快處理，也請我快找其他買方』。上訴人：『對方到底要一坪多少。手段我看破了。我一直多少錢，我還不明白。我也要換算因該多少賣出，我才有預算阿』。戴○慧：『淑貞：妳不要想太多，對方單純想賣地，因為共有太久了，不想互相綁住，他們想退出僅此而已。關於價錢，買賣雙方只要達成共識就行了』。上訴人：『噢噢！了解。等等我跑銀行再解定看我可以拿到多少款項。就這樣了。』。戴○慧：『對妳，我一直是最誠實的態度，也沒有耍詭詐手段，在這塊地的協調，我也盡力為妳爭取，無論將來妳能不能買到這塊，那就交託給上帝了。妳要和先生商量，希望妳和妳先生買這塊地都是開心的』。上訴人：『那是一定』。...。

③112年8月13日。戴○慧：『早安：昨天聽妳的話，好像有想買那塊建地的意思嗎？』

④112年8月17日。戴○慧：『淑貞：如果我去談到850萬妳願意買嗎？』。上訴人：『一整塊加農地』。戴○慧：『850萬全部那就沒機會了。沒關係我另外再找買方一塊塊的處理好了』。

⑤112年8月25日。戴○慧：『淑貞：我明天和我們副理去台北地主家轉定妳購買之：花蓮縣○○鄉○○段0000000地號高先生持分部分幹旋金50萬』。...上訴人：『我覺得太貴了目前其他地還有那麼貴嗎？地整是全部嗎？之後再買。共要花多少錢買呢？可以說給我知道好嗎？一塊一塊賣，那不是天方夜譚嗎？我要買整塊結果是這樣。整塊到底要花多少錢呢？可以幫我算一算好嗎？明天去台北可以商量好嗎？拜託拜託。希望有好的消息好嗎？也再有好消息，請回話，聊聊』。戴○慧：『我還在客戶這裡，對方後悔不賣了，晚點

跟妳聊或明天中午去找妳。』。上訴人：『明天上台北，可以再說說看價錢嗎？八百五十萬好嗎？說真的我只有這些錢，再說說看，整塊的價錢好嗎？』。...。

⑥112年9月1日。戴○慧：『那就○○段000、000號全部農建地2650萬成交喔。如果對，請回應我。...』。上訴人：『對的，地的價錢26500000無誤。...下午必須拿三百萬給你，我會將錢給代書。看要如何將配合代書OK。你認為呢！』。

⑦112年9月12日。上訴人：『○慧：現在有空。...仲介費用一定會付款三十三萬。還有代書費也一定會付款。』。戴○慧：『在9月25號嗎？』。上訴人：『好』。戴○慧：『謝謝』。