

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡上字第138號

上訴人 黃韻璇

居高雄市○○區○○街00號

訴訟代理人 蘇伯維律師

陳魁元律師

被上訴人 鑫倍鑫實業有限公司

法定代理人 魏政韋

訴訟代理人 蔡慶文

張恩齊

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國112年5月5日本院鳳山簡易庭111年度鳳簡字第322號第一審判決，提起上訴，本院於112年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付新臺幣200,000元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人起訴主張：原審共同被告歐陽芳於民國110年4月19日委託被上訴人銷售其所有坐落高雄市○○區○○段0000000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），暨其上同地段2395建號房屋（下稱系爭建物，與系爭土地下合稱系爭房地）。上訴人代理人即訴外人施癸仲經被上訴人員工即訴外人羅子鈞介紹同意購買系爭房地，施癸仲代理上訴人與歐陽芳於同日下午19時許簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金新臺幣（下同）1,000萬元，另於第17條其他約定事項：「雙方合意，本標的需可供指定建築線，且沒有被其他標的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約，原告無息退還予買方，…，買方需於最

01 晚110年5月20日確認之」等語，施癸仲並於同日代理上訴人
02 與被上訴人簽訂服務費確認單，約定給付被上訴人仲介服務
03 費20萬元（下合稱系爭確認單）。惟上訴人與歐陽芳嗣佯稱
04 系爭土地無法指定建築線至同段1233-46地號土地，僅能指
05 定至同段1233-22地號土地建築線，已符合系爭買賣契約第1
06 7條無法指定建築線約定，得合意解除系爭買賣契約云云，
07 被上訴人不疑有他於110年5月1日協助上訴人與歐陽芳以
08 「今因賣方指定建築線被套繪」為由簽訂解約協議書（下稱
09 系爭解約協議）解除系爭買賣契約，被上訴人並因此免除上
10 訴人依據系爭確認單給付仲介費之債務。詎系爭土地實得透
11 過相鄰之同段1233-22地號、同段1233-46地號土地連接建築
12 線，且上訴人與歐陽芳於解約後之110年6月11日旋以買賣為
13 原因將系爭房地登記上訴人，上訴人及歐陽芳顯係以佯稱符
14 合該契約第17條合意解除條件方式詐欺被上訴人使為免除給
15 付仲介服務費之意思表示，被上訴人得依據民法第92條規定
16 撤銷該意思表示，上訴人仍應按系爭確認單給付被上訴人仲
17 介服務費20萬元等語。為此，依據民法第92條規定及系爭確
18 認單之法律關係提起本件訴訟。並聲明：（一）上訴人應給付
19 被上訴人20萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年
20 利率5%計算之利息（被上訴人請求原審共同被告歐陽芳給
21 付部分，業經原審判決駁回，未經被上訴人提起上訴而告確
22 定，非本件審理範圍，以下不予贅載）。

23 二、上訴人則以：系爭房地實係訴外人逸森建設開發有限公司
24 （下稱逸森建設公司）規劃購買，以供騰空系爭土地後重新
25 起建兩棟建物出售，上訴人僅係擔任形式買受人，故買賣過
26 程均由逸森建設公司股東施癸仲處理。施癸仲簽訂系爭買賣
27 契約前已向羅子鈞表明系爭土地需能興建兩棟建物，羅子鈞
28 乃協調代書記載於系爭買賣契約第17條其他約定事項，該條
29 約定真意實係需能興建兩棟建物，歐陽芳及被上訴人均知悉
30 此情。然上訴人與歐陽芳簽署系爭買賣契約後，經歐陽芳函
31 詢工務局發現系爭土地遭系爭建物套繪，且部分土地為保留

01 地，建築線只能指至埤頂段1233-22地號土地，無法指到同
02 地段1233-46地號土地，致系爭土地只能興建一棟建物，已
03 符合系爭買賣契約第17條約定解除條件，歐陽芳積極要求解
04 約，羅子鈞亦表示系爭土地上只能興建1間建物，不符合上
05 訴人原始規劃，上訴人也不想要勉強歐陽芳，上訴人與歐陽
06 芳乃於110年5月1簽署系爭解約協議，雙方合意解約並無任
07 何詐欺情事。至雙方解約後又將系爭房地登記上訴人，實係
08 解約後逸森建設公司另名股東即訴外人禹建凱評估認為仍可
09 獲利，決定再行購買，惟因歐陽芳曾表明不願意再售予上訴
10 人，上訴人乃以委託訴外人徐瑋彤遊說，並安排訴外人張健
11 輝為買受人方式，獲歐陽芳同意出售，歐陽芳與張健輝簽訂
12 買賣契約(下稱B買賣契約)後，施癸仲指示代書以上訴人名
13 義登記，上訴人方取得系爭房地，上訴人與歐陽芳並無惡意
14 規避仲介費通謀解除系爭買賣契約又再行交易之行為，被上
15 訴人自不得以受詐欺為由撤銷免除給付仲介費之意思表示，
16 其無庸給付仲介費等語資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁
17 回。

18 三、原審判決上訴人應給付被上訴人20萬元本息，及依職權宣告
19 准為及免為假執行，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其
20 敗訴部分全部不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利
21 於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
22 訴駁回；被上訴人並答辯聲明：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項

24 (一)歐陽芳於110年4月19日之前，與被上訴人口頭成立委託銷售
25 契約，約定由歐陽芳委託被上訴人銷售仲介系爭房地，並於
26 110年4月19日補簽書面委託銷售契約。

27 (二)上訴人由施癸仲為代理人，與歐陽芳於110年4月19日簽訂系
28 爭買賣契約，約定上訴人以買賣總價款1,000萬元向歐陽芳
29 購買系爭房地，上訴人與歐陽芳於第17條其他約定事項欄
30 位，以手寫方式約定「1、雙方合意，本標的需可供指定建
31 築線，且沒有其他標做為法定空地亦無被其他建物套繪，否

01 則買賣合約無條件解約，原金無息退還予買方，衍生之解約
02 費2,000元雙方各半負擔，惟，買方需於最晚110年5月20日
03 確認之。（略）」。系爭房地實際買受人為逸森建設公司，
04 上訴人係受逸森建設公司股東禹建凱及施癸仲委託借名擔任
05 買受人。

06 (三)上訴人與歐陽芳於110 年4 月19日與被上訴人簽訂系爭確認
07 單，約定上訴人同意依約給付被上訴人服務報酬20萬元。

08 (四)上訴人由施癸仲為代理人，與歐陽芳於110年5月1日簽訂系
09 爭解約協議，約定居間買賣乙方（按：即歐陽芳）所有系爭
10 房地，雙方於110年4月19日簽立不動產買賣契約並承作安新
11 建築經理股份有限公司買賣價金履約保證在案，今因賣方指
12 定建築線被套繪以致無法繼續履行合約，雙方合意解除不動
13 產買賣契約。

14 (五)歐陽芳於110 年6 月3 日將系爭房地以1,000 萬元出售予訴
15 外人張健輝並簽訂另份買賣契約，張健輝係受禹建凱委託出
16 面與歐陽芳洽談並簽訂買賣契約，張建輝與歐陽芳談妥後，
17 施癸仲嗣指示陳俊岳代書事務所變更登記名義人為上訴人，
18 系爭房地於110 年6 月11日以買賣為原因移轉登記至上訴人
19 名下。

20 五、本院得心證之理由

21 被上訴人主張系爭買賣契約第17條約定合意解除條件為系爭
22 土地無法指定建築線，上訴人與歐陽芳佯稱系爭土地符合系
23 爭買賣契約第17條合意解除條件，詐欺被上訴人為免除其依
24 據系爭確認單給付仲介服務費債務之意思表示，得依民法第
25 92條規定撤銷該意思表示等語，上訴人則以前詞抗辯該條約
26 定真意係得於系爭土地指定建築線以興建兩棟建物，系爭土
27 地確實無法符合該條件，其與歐陽芳所為解約行為非詐欺行
28 為且無詐欺故意等語。是本件爭點厥為：(一)系爭買賣契約
29 第17條約定真意為何？(二)被上訴人主張上訴人詐欺使其為
30 免除系爭確認單債務意思表示，有無理由？被上訴人依據系
31 爭確認單請求上訴人給付仲介服務費，有無理由？經查：

01 (一)系爭買賣契約第17條約定真意為上訴人得於系爭土地需能指
02 定足供興建2棟建物之建築線，否則無條件解約：

03 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
04 辭句，民法第98條定有明文。關於契約之解釋，應通觀全
05 文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
06 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示
07 所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及
08 當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基
09 礎（最高法院110年度台上字第857號民事判決意旨參照）。

10 2、經查，系爭買賣契約第17條其他約定事項，係以手寫方式記
11 載：「雙方合意，本標的需可供指定建築線，且沒有被其他
12 標的作為法定空地亦無被其他建物套繪，否則買賣合約無條
13 件解約，原告無息退還予買方，衍生之解約費貳仟元雙方各
14 半負擔，惟，買方需於最晚110年5月20日確認之」（不爭執
15 事項二）。上開約定文義雖僅使用「可供指定建築線」、
16 「非法定空地」及「未被套繪」約定文義等語，然就雙方約
17 定經過，經證人羅子鈞證稱：伊與施癸仲在簽約前2小時去
18 看系爭土地，施癸仲有說他要蓋兩間，因為蓋兩間會涉及分
19 割土地，恐無法在歐陽芳希望在110年7月1日房地合一稅施
20 行前完成過戶，故未載明需蓋兩間，而是以通用建築條款即
21 以上開約定方式記載於契約上等語（原審卷第358頁）；歐陽
22 芳亦陳稱：上開約定文字是代書吳翊萱所寫，伊於簽約日到
23 場時已看到記載於上，在洽談買賣契約過程雖未談到上訴人
24 要蓋兩間，但簽約日當日施癸仲有說要蓋兩間，伊只知道要
25 蓋兩間，至於文字怎麼描述不清楚等語（本院卷第78頁、原
26 審卷第260頁）；證人即上訴人代理人施癸仲復證稱：上開約
27 定係伊想在系爭土地蓋兩間房屋，伊口頭告訴羅子鈞，請羅
28 子鈞轉告代書書立在系爭買賣契約，契約雖未明載蓋兩間等
29 語，但建築線指到底就可以蓋兩間。簽約時不記得有無跟歐
30 陽芳談到要蓋兩間，但簽約時歐陽芳有反應她就是單純賣房
31 地，能不能蓋兩間不關她的事等語（本院卷第81頁，本院卷

第349頁)。是參與系爭買賣契約之買方、賣方及被上訴人仲介人員均一致表示該約定記載指定建築線之目的，係為滿足上訴人規劃系爭土地將來興建兩棟建物之規劃，且證人羅子鈞亦證稱契約文字係為避免分割才不直接使用興建兩棟建物等語，足認上訴人抗辯系爭買賣契約第17條約定解除條件為系爭土地需能指定足供將來興建兩棟建物之建築線乙節，應屬可信。被上訴人單憑該契約文字主張上開約定僅係單純以系爭土地能否指定建築線為合意解除條件，難認可採。

(二)被上訴人未能證明上訴人詐欺使其為免除系爭確認單債務意思表示，被上訴人依據系爭確認單法律關係請求上訴人給付仲介服務費20萬元，為無理由：

1、按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示而言（最高法院56年度台上字第3380號判決意旨參照）。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號判決意旨參照）。被上訴人雖簽立系爭確認書同意給付上訴人仲介服務費20萬元（不爭執事項三），惟被上訴人嗣以系爭買賣契約經合意解除為由，免除上訴人仲介服務費給付義務，此經兩造陳稱在案，則被上訴人主張其係遭上訴人詐欺為該免除意思表示，得依據民法第92條規定撤銷詐欺所為意思表示一情等情，自應由被上訴人負擔舉證責任。

2、被上訴人雖主張解約是歐陽芳急著解約也堅持解約，被上訴人遂配合解約，嗣後發現系爭土地雖未面臨建築線，但其中部分土地仍得以同段1232-28地號土地、1233-11地號土地、1233-22地號土地及1233-46地號土地作為私設道路連結建築線，不符合系爭買賣契約第17條無法指定建築線之合意解除條件，且上訴人與歐陽芳於解約後旋即就系爭房地再行成立買賣契約並完成移轉登記，上訴人顯係以佯稱系爭土地無法

01 指定建築線使其陷於錯誤而免除給付仲介費義務云云（原審
02 卷第15頁、第413頁至第414頁，本院卷第56頁），並援引原
03 審函詢工務局函覆意見為證（原審卷第301頁至第302頁）。
04 惟查：

05 (1)系爭買賣契約第17條約定內容不僅需指定建築線即可，尚需
06 達足供興建兩棟建物，業如前述，則系爭土地部分範圍縱可
07 透過其他土地作為私設道路方式指定建築線，仍未必符合雙
08 方約定興建兩棟建物之條件。又歐陽芳雖於解約後不久將系
09 爭房地移轉登記上訴人，惟參以兩造不爭執B買賣契約締結
10 以及系爭房地移轉過程，係歐陽芳將系爭房地售予張健輝並
11 簽訂B買賣契約，而張健輝係受禹建凱委託出面與歐陽芳洽
12 談並簽訂買賣契約，張建輝與歐陽芳談妥後，施癸仲指示陳
13 俊岳代書事務所變更登記名義人為上訴人（不爭執事項
14 五），並輔以歐陽芳陳稱：解約後本不願再賣，是仲介徐瑋
15 彤介紹買方張健輝，表示要購置予兒女居住，伊乃同意出
16 售，直到辦妥不動產移轉登記才發現名義人是上訴人，伊向
17 陳俊岳代書提出質疑，代書表示買受人有權利換人登記等語
18 （原審卷第189頁、第261頁、第300頁）；證人施癸仲證
19 稱：系爭買賣契約解約後伊認為就算了，但另名股東禹建凱
20 後來又說好像可買，禹建凱才出主意叫徐瑋彤試試看等語
21 （本院卷第83頁），以及證人即負責系爭土地規劃建築師陳
22 以勒亦證稱：後來確定系爭土地不能蓋兩棟時，施癸仲聊天
23 中有提及因系爭土地複雜，他當時購買意願不強，是禹建凱
24 隔幾天又說要買等語（本院卷第109頁）。足認解約後上訴人
25 及歐陽芳本不願再行交易系爭房地，係禹建凱認為仍有利可
26 圖，乃再行委託仲介徐瑋彤遊說歐陽芳促成系爭房地交易，
27 可認上訴人與歐陽芳並無明知符合系爭買賣契約第17條約定
28 而仍惡意解約再私下締約之意圖，被上訴人以前情作為上訴
29 人為詐欺行為之佐證，亦非有據。

30 (2)被上訴人雖再主張施癸仲消極隱瞞建築師陳以勒曾表達能興
31 建2棟建物之意見，亦屬詐欺云云。惟查，施癸仲雖於簽訂

01 系爭買賣契約後之110年4月29日向陳以勒詢問系爭土地能否
02 興建兩棟建物，經陳以勒回覆：判斷後要蓋兩戶是沒有問題
03 的等語，有上訴人提出LINE對話記錄可參（原審卷第241
04 頁）。然證人施癸仲證稱：代理上訴人解約當時我是半信半
05 疑，為何歐陽芳拿的公文說不行，建築師卻說可以，我也沒
06 查證，想說就解約等語（本院卷第82頁），證人陳以勒亦到庭
07 證稱：伊曾向施癸仲提出LINE對話記錄之建議內容，施癸仲
08 在購得系爭土地且支付7成圖面訂金時，施癸仲還是會怕，
09 他還是一直問我能否蓋兩戶等語（本院卷第109頁），可見上
10 訴人購得系爭土地後，仍擔憂並不時詢問陳以勒系爭土地興
11 建兩棟建物事宜，是上訴人並非確信陳以勒之意見必為正
12 確，則上訴人就其尚有懷疑之資訊決定不予轉述，實難謂有
13 何詐欺行為，遑論嗣後逸森建設公司依陳以勒之意見繪圖送
14 請建管處審核，仍經建管處認定無法興建兩戶乙節，此經陳
15 以勒證述在案（本院卷第108頁），益徵陳以勒先前之判斷
16 並非正確。況上訴人於系爭買賣契約係立於買方地位，其就
17 系爭土地所查得之相關資訊，屬其個人評估是否購買之依
18 據，並為其議價籌碼，本無主動告知被上訴人及賣方之義
19 務，自不得以上訴人未揭露其詢問資訊即認構成詐欺行為。

20 (3)再者，系爭土地嗣經建管處確認無法興建兩棟建物，業如前
21 述，於洽談系爭買賣契約解約過程，歐陽芳即提出在簽訂系
22 爭買賣契約前之110年4月16日函詢工務局，經工務局函覆：
23 系爭土地領有使用執照，倘台端欲重新辦理建造執照，應依
24 相關規定辦理之公文，又提出高雄市地籍圖資訊網資料及伊
25 繪製手繪圖，歐陽芳因而向羅子鈞表示其認為系爭土地周遭
26 保留地被套繪管制，保留地前有迴車道且是私人土地，如此
27 系爭土地指定建築線只能達到一間，認為無法履約等情，此
28 經歐陽芳陳稱在案（原審卷第190頁、第261頁），並有該等
29 工務局公文、地籍圖及手繪圖在卷可佐（原審卷第195頁至
30 第199頁）。證人羅子鈞亦證述：解約時伊在場，當時歐陽
31 芳提出一些公文，認為建築線無法從頭指到尾，使得系爭土

01 地無法完全利用，伊告知吳翊萱代書，代書也確認系爭土地
02 只能利用一半，可能無法履約，伊便告知施癸仲系爭土地有
03 不確定風險，請施癸仲來解約等語（本院卷第360頁、第361
04 頁）；施癸仲復證述：羅子鈞告訴伊歐陽芳有告知建築線指
05 不出來，歐陽芳希望解約，羅子鈞叫伊去解約，解約當下歐
06 陽芳有提出證明文件，伊看不太懂，但也不想勉強歐陽芳，
07 至系爭解約協議寫「指定建築線被套繪」有錯，應該要寫無
08 法指出建築線，但都要解約，解約原因怎麼寫不重要等語
09 （本院卷第351頁）；歐陽芳另陳稱：感覺都是羅子均主
10 導，施癸仲都不管事情等語（本院卷第80頁）。可見歐陽芳與
11 被上訴人、上訴人洽談解除系爭買賣契約之過程，歐陽芳已
12 援引相關事證推論系爭土地無法指定供兩棟建物之建築線，
13 上訴人一方則強烈依循羅子鈞建議，亦同意歐陽芳主張，足
14 認上訴人及歐陽芳在簽訂系爭解約協議時，主觀係認定系爭
15 土地未能滿足興建兩棟建物需求，已符合約定解除條件因而
16 解約，可認上訴人並無詐欺故意。

17 3、是以，本件依據被上訴人所提事證，難認被上訴人已舉證證
18 明上訴人有詐欺使其為免除給付仲介費意思表示之行為，被
19 上訴人依據民法第92條規定請求撤銷該免除之意思表示，已
20 難認有據。被上訴人既已為免除上訴人依系爭確認單給付仲
21 介服務費之債務，嗣再改依據系爭確認單法律關係請求上訴
22 人給付仲介服務費20萬元，自屬無據。

23 六、綜上所述，被上訴人依據民法第92條規定及系爭確認單法律
24 關係，請求上訴人給付被上訴人20萬元及自111年9月23日起
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並無理由。原判
26 決為上訴人敗訴之判決，核有未洽，上訴意旨指為不當，為
27 有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
29 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
30 敘明。

31 八、據上論結，本件上訴有理由，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
02 民事第三庭 審判長法官 謝雨真
03 法官 黃姿育
04 法官 林家仔
05 以上正本係照原本作成。
06 本判決不得上訴。
07 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
08 書記官 梁瑜玲