

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第370號

原告 寶來地產有限公司

法定代理人 林寶珠

訴訟代理人 張名賢律師

吳孟蓉律師

被告 蔣珍珍

訴訟代理人 戴榮聖律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113 年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾玖萬伍仟元，及自民國一一二年二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決所命給付，於原告以新臺幣參拾參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣玖拾玖萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110 年3 月12日共同簽立土地整合承諾書（下稱系爭承諾書），約定被告委託原告自同日起至111 年3 月12日止，整合出售被告所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），委託出售金額共計新臺幣（下同）5000萬元，並約定如原告在前揭委託期間整合出售系爭不動產，被告願給付整合出售金額之3 % 作為服務費，並於被告收受簽約款項同時一次付清服務費予原告。嗣系爭承諾書約定之委託期間屆滿，原告仍無法完成整合出售，此時被告仍欲繼續委由原告尋找買家，但因系爭不動產整合出售有其難度，兩造遂口頭協議如原告能以5000萬元出售系爭不動產，

01 被告除系爭承諾書所定出售金額3% 服務費外，同意再自系
02 爭不動產價金中讓利100萬元予原告，作為額外服務報酬。
03 嗣原告尋得訴外人高信建設股份有限公司（下稱高信公司）
04 願以5000萬元向被告購買系爭不動產，並安排被告於111 年
05 6 月16日前往地政士黃淑美之中正地政士事務所，就系爭不
06 動產與高信公司簽訂房地買賣合約書，簽約前原告之員工即
07 訴外人許貽庭更特別致電予被告，確認被告同意額外給付報
08 酬100萬元，嗣被告到場後，又考量其自買賣價金中額外給
09 付原告100萬元服務報酬，等同未實際取得該100萬元買賣價
10 金，且履約保證費用通常以成交總價之萬分之六計算，國稅
11 局亦以成交總價向被告課稅，故要求此100萬元之履約保證
12 費用、綜合所得稅費應由原告負擔，經原告法定代理人林寶
13 珠當場同意，兩造遂共同簽立協議書（下稱系爭協議書），
14 約明此100萬元之履約保證費用、綜合所得稅由原告負擔，
15 並直接在原告收取服務費時扣除5000元。至此兩造已成立
16 「原告如仲介被告以5000萬元出售系爭不動產，被告除給付
17 出售金額3% 之服務費外，應再給付原告100萬元服務報酬，
18 惟原告應負擔此100萬元之履約保證費用、綜合所得稅，並
19 於向被告收取服務費時，由被告預留5000元作為履約保證、
20 綜合所得稅費」之協議（下稱系爭協議）。詎被告與高信公
21 司簽訂系爭房地買賣契約後，被告僅給付按5000萬元之3 %
22 計算之服務費即150 萬元予原告，拒絕依系爭協議給付額外
23 服務報酬99萬5000元（100萬元扣除被告得預留之5000
24 元），為此依系爭協議，提起本訴，並聲明：(一)被告應給付
25 原告99萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按週年利率5% 計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：兩造並未成立系爭協議，林寶珠及許貽庭於000
28 年0月下旬，邀約伊至訴外人陳華容位於高雄市○○區○○
29 ○路00號之店面交談，當時林寶珠、許貽庭向伊及陳華容謊
30 稱：鄰居即訴外人陳志銘不願搬遷出售房地，須由伊、陳華
31 容各給付搬遷費100萬元、150萬元，陳志銘才願意搬離出

01 售，整合出售案才會成功云云，之後許貽庭亦不斷打電話遊
02 說伊，伊誤信為真，因而同意5000萬元出售後僅實拿4900萬
03 元，而與原告簽立系爭協議書，但當初伊認知之差額100萬
04 元，是要補償陳志銘之搬遷費，而非給付原告之服務費，系
05 爭協議書雖約明5000萬元之價金伊僅實拿4900萬元，但並無
06 明確約定差額100萬元係給付原告之服務費，故兩造之意思
07 表示顯未一致。縱認有成立被告額外給付100萬元服務費之
08 系爭協議，亦係伊受原告詐欺所致，被告於111年7月1日向
09 陳志銘查證，得知陳志銘從未要求搬遷費後，已於112年2
10 月10日寄送存證信函予原告，表示撤銷系爭協議之意思表
11 示，該存證信函業於112年2月13日送達原告，被告既已合
12 法撤銷受詐欺之意思表示，原告自不得再依系爭協議，請求
13 伊給付服務費100萬元。且原告已向被告收取高達150萬元之
14 服務費，系爭協議約定原告得額外收取100萬元服務報酬，
15 已違反不動產經紀業管理條例第19條「經紀業或經紀人員不
16 得收取差價或其他報酬」之規定，應屬無效等語，資為抗
17 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
18 請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項：

20 (一)兩造於110年3月12日共同簽立原證1之系爭承諾書〔本院
21 112年度審訴字第13號卷（下稱審訴卷）13-15頁〕，約定
22 被告委託原告自同日起至111年3月12日止之期間，整合出
23 售被告所有之系爭不動產，委託出售金額共計5000萬元，並
24 約定如原告在前揭委託期間整合出售系爭不動產，被告願給
25 付整合出售金額之3%作為服務費，並於被告收受簽約款項
26 同時一次付清服務費予原告。

27 (二)原告於系爭承諾書約定之委託期間仍無法完成整合出售。

28 (三)原告於委託期間經過後，尋得高信公司願以5000萬元向被告
29 購買系爭不動產，並安排被告於111年6月16日前往地政士
30 黃淑美之中正地政士事務所，就系爭不動產與高信公司簽訂
31 房地買賣合約書。之後被告並已以開立支票之方式，給付按

01 出售金額5000萬元之3 % 計算之服務費即150 萬元予原告。

02 (四)被告於111 年6 月16日在中正地政事務所，有與原告共同簽
03 立原證2 之系爭協議書，其上記載「被告賣5000萬元，實際
04 收到4900萬元，差額100 萬元的履保費用和綜合所得稅費用
05 由原告出。所有費用被告在原告收取服務費時預留新臺幣50
06 00元作為履保和綜所稅用」(審訴卷第17頁)。

07 (五)被告有於112 年2 月10日寄送被證1 之存證信函(審訴卷第
08 67-69 頁)予原告，表示撤銷系爭協議書之意思表示，該存
09 證信函於112 年2 月13日送達原告。

10 (六)原證5 之譯文〔本院112年度訴字第970號卷(下稱訴字卷)
11 25-27 頁〕，為被告與原告公司人員許貽庭於111 年6 月15
12 日或16日之電話錄音內容。

13 四、兩造爭執事項：原告依系爭協議，請求被告再給付服務報酬
14 99萬5000元，有無理由？被告抗辯兩造並未成立系爭協議，
15 縱有，亦是受詐欺而為意思表示並已合法撤銷，另抗辯系爭
16 協議違反不動產經紀業管理條例第19條而無效，有無理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)兩造確有成立系爭協議：

19 1.原告主張兩造有成立「原告如仲介被告以5000萬元出售系爭
20 不動產，被告除系爭承諾書所定3% 服務費外，應再給付原
21 告100萬元服務報酬，惟原告應負擔此100萬元之履約保證費
22 用、綜合所得稅，並於向被告收取服務費時，由被告預留50
23 00元作為履約保證、綜合所得稅費」之系爭協議，已提出被
24 告不爭執真正之系爭協議書、被告與許貽庭於111 年6 月15
25 日或16日之電話錄音光碟、錄音譯文為證(見審訴卷第17
26 頁、訴字卷第25-27頁、卷末彌封袋內)。觀諸被告與許貽
27 庭之電話錄音譯文，確見被告與許貽庭明確表示如能以5000
28 萬元成交，被告願再降100萬元，再扣掉原告之服務費150萬
29 元，被告實拿4750萬元等語(見訴字卷第25-27頁)，而兩
30 造於111 年6 月16日共同簽署之系爭協議書，亦約明「被告
31 賣5000萬元，實際收到4900萬元，差額100 萬元的履保費用

01 和綜合所得稅費用由原告出。所有費用被告在原告收取服務
02 費時預留新臺幣5000元作為履保和綜所稅用」等語（見審訴
03 卷第17頁），足見兩造確有協議如系爭房地以5000萬元出售
04 予高信公司，被告除給付原告150萬元服務費外，願再減收1
05 00萬元，而僅實際收取4750萬元，但此減收之100萬元之履
06 保費用及綜合所得稅費用由原告負擔，並從原告得向被告收
07 取之服務費中扣除。

08 2.系爭協議書及前揭被告與許貽庭之電話錄音，雖未言明或約
09 明如以5000萬元出售予高信公司，被告願額外給付100萬元
10 予原告，亦即未明確表示差額100萬元之給付對象為原告，
11 被告並據此主張簽署系爭協議書時，其認知差額100萬元是
12 給付陳志銘之搬遷費，而非給付原告之服務費云云，惟被告
13 是在向原告之員工許貽庭承諾願減收100萬元，且被告在錄
14 音全程皆未提及給付陳志銘搬遷費，此有前揭電話錄音譯文
15 在卷可稽（見訴字卷第25-27頁），又由系爭協議書之重點
16 強調100萬元之履保費用及綜合所得稅由原告支出，並於原
17 告收取服務費時預留扣除等意旨觀之，被告顯係認為應由原
18 告負擔此100萬元之履保費用及綜合所得稅，基於所得稅係
19 係有所得之人始需繳納，獲得利益之人負擔必要費用之概
20 念，被告既認應由原告負擔此100萬元之所得稅費及履約保
21 證費用，可推知此100萬元是歸由原告取得。倘100萬元是要
22 給陳志銘的搬遷費，被告理應要求由陳志銘負擔所得稅及履
23 保費用，而非原告，且原告並未要求被告以買賣價金支付搬
24 遷費予陳志銘（詳見下述），從而系爭協議書雖未載明差額
25 100萬元要給付原告，但兩造簽署系爭協議書時，兩造之真
26 意係欲給付原告，應堪認定。又契約之成立不以書面為必
27 要，兩造既已就系爭房地如以5000萬元成交，被告願額外給
28 付原告100萬元達成協議、意思表示一致，縱系爭協議書未
29 載明差額100萬元係給付原告或由原告取得，仍無礙兩造間
30 系爭協議之成立。

31 (二)被告未能證明係受詐欺而為系爭協議：

01 1.按因被詐欺或脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
02 表示，民法第92條第1 項前段固定有明文，惟當事人主張其
03 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
04 迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號
05 判決意旨參照）。被告辯稱受林寶珠及許貽庭詐欺，而同意
06 系爭協議，業據原告否認，被告自應就此舉證證明之。

07 2.被告關於原告法定代理人林寶珠、原告員工許貽庭有向被告
08 施以詐術，即遊說降價100萬元作為給予陳志銘之搬遷費乙
09 節，固舉證人陳華容、陳志銘為證據方法，並陳稱：陳華容
10 有在場見聞林寶珠、許貽庭對伊謊稱陳志銘要求搬遷費，林
11 寶珠、許貽庭亦有遊說陳華容降價150萬元作為陳志銘之搬
12 遷費，惟陳志銘表示從未要求搬遷費等語，惟查：

13 (1)證人陳志銘於本院審理中固證述：當初出售房地，我沒有跟
14 仲介要求搬遷費，被告曾經問我仲介許貽庭、林寶珠有沒有
15 跟我講要從被告那裡扣100萬元給我，要我盡快同意出售，
16 我跟被告說沒有這件事，被告說仲介有這樣跟她講（見訴字
17 卷第144、145、147頁），但陳志銘亦證述：我沒有向仲介
18 求證被告要扣100萬元給我這件事（見訴字卷第148頁），可
19 見陳志銘僅係聽聞被告轉述，則其證述仍無法證明林寶珠、
20 許貽庭曾以給付陳志銘搬遷費為由，向被告要求減收100萬
21 元。

22 (2)又被告辯稱：000年0月下旬某天，陳華容有在其住家店面，
23 當場見聞林寶珠、許貽庭對我謊稱陳志銘要求搬遷費，要求
24 被告及陳華容各降價100萬元、150萬元，作為陳志銘之搬遷
25 費，我跟陳華容當場都沒有答應，後來許貽庭或林寶珠又來
26 找我2、3次談這件事，我都沒有同意，直到後來陳華容打電
27 話給我，好像有說她要降150萬元，我聽了之後想說她都要
28 降150萬元，那我就降100萬元讓這件整合收購的事情可以成
29 功等語（見訴字卷第149-150、151-152頁），但陳華容於本
30 院審理時係證述：（問：被告與許貽庭與林寶珠談價錢很多
31 次，妳有無看過她們談過要降100萬？）許貽庭與林寶珠來

01 我家找我，我開門讓她們進來後，她們說被告也要來，我就
02 上樓要拿椅子下來，後來我拿椅子下來就沒有看到被告，她
03 們說被告離開了。.....她們三個人說什麼，我都不知道沒
04 有聽到。林寶珠或許貽庭曾經跟我說有一戶4兄弟的不賣，
05 林寶珠有在我家樓下私下跟我講叫我增加服務費，並叫我騙
06 被告說我要增加服務費，把我跟被告增加的服務費給不賣房
07 子的四兄弟，但她一說我就拒絕了，林寶珠跟我講的時候被
08 告不在場，我也沒有去騙被告說我要增加服務費。我從來沒
09 有打電話給被告過，我沒有跟她說我願意降150萬元。我都
10 沒有聽到或看到林寶珠、許貽庭跟被告勸說增加100萬元給
11 不賣房子的人，被告也沒有主動跟我說許貽庭或林寶珠叫她
12 增加服務費等語（見訴字卷第159-160、161-162、163-164
13 頁），則陳華容之證述，顯然無法證實被告所辯許貽庭或林
14 寶珠有向被告遊說之情為真，被告自未能證明原告有對其施
15 以詐術佯稱給予搬遷費。

16 (3)參以被告自陳：我是111年7月1日建商匯入第一期款當天，
17 主動去問陳志銘，而得知陳志銘沒有要求搬遷費（見訴字卷
18 第152頁），但被告是延至原告起訴後之112年2月10日，才
19 寄送存證信函予原告，表示受詐欺而撤銷系爭協議書之意思
20 表示（見審訴卷第67-69頁），即被告是在原告起訴後，才
21 主張受詐欺而欲撤銷協議書。且依其陳述：我問陳志銘之
22 後，都沒有去質問林寶珠或許貽庭，我也沒有特別去跟陳華
23 容說「150萬元不要給，我聽陳志銘說根本沒有搬遷費這件
24 事」等語（見訴字卷第154、155頁），被告得知陳志銘未要
25 求搬遷費後，竟未向原告理論確認是否受欺騙，亦未告知同
26 受詐欺之陳華容，更無立即撤銷同意降價100萬元之意思表
27 示，顯不合常理。

28 (4)被告關於受詐欺而同意增加服務費之辯詞，除與證人陳華容
29 所述不符而未能證實外，更有前述違反常理之處，反觀證人
30 許貽庭於本院審理時證述：被告會說要降100萬元，是因為
31 我們在107 年整合這塊地時，被告簽給我們的委託書是4000

萬元，經過兩、三年的努力一直都沒有買方出現，110 年有買方出現我們再去找被告的時候，她就將價錢提高到5000萬元，我跟被告說5000萬元有難度，一下子在兩年之間漲1000萬元，我說我也努力這麼久也蠻辛苦的，我服務費要5 %，就是250 萬元，被告說最多可以給我3%，這不符合成本效益。後來被告又說如果買方可以不殺價5000萬元一毛不少賣出去，她就同意再補給我100 萬服務費到5 %，所以我委託書才會簽3 %，另外的100 萬元是被告口頭承諾如果我們可以5000萬元幫她賣出去，她會另外再補我100 萬元。我們在簽系爭承諾書時，被告堅持3 %，但她有口頭承諾我若買方要以5000萬元購買一毛都不會減少的情況下，會再補我100萬元的服務費，即補到5 %，當時只是口頭承諾，我也不知道會不會成功，我當下就先簽再說，因為僵持不下也無助於事情的發展，就先讓被告簽3 %，在我們努力之後，高信公司也願意用5000萬元買，但當初被告答應我的100 萬元，我們並沒有白紙黑字，所以在跟被告約要去跟高信公司簽合約之前，我再打電話跟被告做確認，她是否願意再降100 萬元給我們，電話中被告也很乾脆說5000萬元降100 萬元，她就是拿4900萬元，然後再給我150 萬元就是先前講好的服務費等語（見訴字卷第171-172頁），其所述被告基於系爭房地之售價有提高1000萬元，而同意在5000萬元成交之前提高服務費100萬元，尚屬合理，並與被告、許貽庭之電話錄音中，被告強調「會成事再降，不成事不會降」、「你跟我保證會成事」（見審訴卷第17頁），所顯現談成5000萬元才願降100萬元之態度相符。

(5)被告雖以：倘兩造確有約定以5000萬元出售，則服務報酬提高為5% ，為何系爭承諾書未載明上情，僅記載服務費為出售金額之3% 等語，質疑許貽庭上開證述不實，惟許貽庭就此已解釋稱：被告當初拒絕將系爭承諾書之服務費從3% 改為5% ，因為她的天花板就是要賣5000萬元，如果我有辦法5000萬元賣出去，她就另外補我100萬元，如果沒有我就是拿

3%。沒有針對另外給100萬元與原告簽立書面契約是因為被告不願意，她說等正式買賣的時候再說，意思就是她還沒有跟買方簽約都不算數，大家都是口頭講，所以我在被告111年6月16日跟高信公司簽約前，就電話跟她做確認等語（見訴字卷第177-178、173頁），佐以被告於111年6月16日與許貽庭之電話通話中，確有明確同意再給付100萬元予原告如前述，倘許貽庭所述不實，則被告應無可能在簽約前，突然同意除系爭承諾書約定之3%服務費外，另再給付原告100萬元，並繼而與原告簽立系爭協議書，本院因認許貽庭所述堪值採信，被告確於簽署系爭承諾書時，曾口頭承諾若以5000萬元出售系爭房地，願提高服務費至5%，而額外給付100萬元，嗣於被告即將與高信公司與5000萬元簽約，兩造簽立系爭協議書時，兩造正式確立提高服務費至5%，即被告額外給付100萬元服務報酬之約定。

(6)承上，被告並非受詐欺而與原告成立系爭協議，自無從依民法第92條第1項前段撤銷其意思表示，故被告雖於112年2月10日寄送存證信函予原告，表示撤銷系爭協議書之意思表示（見審訴卷67-69頁），但並未合法撤銷其意思表示，故系爭協議未經合法撤銷而仍有效，堪以認定。

(三)系爭協議並未違反不動產經紀業管理條例第19條：

1.按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收，不動產經紀業管理條例第19條第1項定有明文。又所謂「經紀業」，係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；而「差價」，則指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額，同條例第4條第4款、第9款亦有明文。再內政部於89年7月19日修正之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條，已訂明不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額不得超過該不動產實際成交價金6%或一個半月之租金（見訴字卷第61頁）。

01 2.被告辯稱原告已向被告收取高達150萬元之服務報酬，系爭
02 協議約定被告額外收取100萬元服務報酬，違反不動產經紀
03 業管理條例第19條云云，惟系爭承諾書所約定被告之委售價
04 格為5000萬元，被告與高信公司簽訂系爭房地買賣契約所約
05 定買賣總價亦為5000萬元，高信公司實際支付之買賣價金亦
06 為5000萬元，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)
07 (三)），是系爭房地之實際買賣交易價格與委託銷售價格之間
08 並無差價存在。又原告基於系爭協議，雖較系爭承諾書多收
09 取100萬元之服務報酬，但係基於兩造所成立5000萬元出
10 售，則服務報酬提高至5%之約定而收取，原告基於兩造間
11 關於服務報酬之約定而收取，並非收取差價或服務報酬以外
12 其他報酬，自未違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規
13 定，且原告收取之服務報酬共250萬元，乃系爭房地買賣總
14 價之5%（計算式：250萬元÷5000萬元=5%），並未超過前
15 揭不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之上限，故系爭協議
16 並無違反前揭強制規定而無效之情形，被告此部分抗辯即非
17 有據。

18 (四)綜上，兩造間確有成立系爭協議，且系爭協議未經被告合法
19 撤銷，亦無違反不動產經紀業管理條例第19條而無效情形，
20 被告自應受拘束，是原告依系爭協議，請求被告再給付服務
21 報酬99萬5000元，洵屬有據。

22 六、綜上所述，原告依兩造間系爭協議，請求被告給付原告99萬
23 5000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月24日（送達證
24 書見審訴卷第45頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
25 利息，核屬正當，應予准許。

26 七、兩造均陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣告，
27 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

28 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
29 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日
31 民事第一庭 法 官 陳筱雯

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

05 書記官 何秀玲

06 附表

編號	性質	地號/ 建號/ 門牌號碼	權利範圍
1	土地	地號：高雄市○○區○○ ○段000000地號	48/270
2	土地	地號：高雄市○○區○○ ○段0000000 地號	全部
3	土地	地號：高雄市○○區○○ ○段0000000 地號	全部
4	建物	建號：高雄市○○區○○ ○段0000○號 門牌號碼：高雄市○○區 ○○○路000 巷0 號（含增 建未保存登記 建物）	全部
5	建物	建號：高雄市○○區○○ ○段0000○號 門牌號碼：高雄市○○區 ○○○路000 巷00號（含增 建未保存登記 建物）	全部