

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第906號

原告 圓好圓不動產有限公司

法定代理人 李品龍

訴訟代理人 黃韡誠律師

龔柏霖律師

被告 陳何秀媚

何孝順

何孝勳

兼 共 同

訴訟代理人 何秀玲

上列當事人間請求給付報酬金事件，本院於民國114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣20萬元，及自民國114年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣20萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國113年12月18日委由訴外人何○○代理，並推派被告何秀玲一同到原告辦公處所洽談被告欲出售高雄市○○區○○段○○段000地號土地應有部分全部（下稱系爭土地）之事宜。因原告已為被告覓得有意購買系爭土地之買家即訴外人李○○，經原告代理人即訴外人詹○○於113年12月18日日來回磋商後，李○○願以新臺幣（下同）720萬元向被告購買系爭土地，詹○○當日告知何○○與何秀

01 玲後，兩人均同意以該價格委由原告出售系爭土地，遂由何
02 ○○代理被告與原告訂立土地專任委託銷售契約書（下稱系
03 爭委託銷售契約），將系爭土地委託原告銷售，系爭委託銷
04 售契約上原約定委託服務報酬為成交價額4%，嗣經兩造當
05 日進一步磋商將原告仲介系爭土地之報酬變更為20萬元（下
06 稱系爭合意變更約定），同日被告亦以720萬元之價格與李
07 ○○訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）同意將系
08 爭土地出賣與李○○，足見原告已依約仲介系爭土地之買賣
09 完成，被告自應依約給付原告仲介服務報酬。詎被告迄今未
10 依系爭委託銷售契約第4條第3項約定及系爭合意變更約定，
11 給付服務報酬20萬元與原告。為此，爰依系爭委託銷售契約
12 第4條第3項約定及系爭合意變更約定提起本件訴訟。並聲
13 明：被告應給付原告20萬元，及自民事起訴狀繕本送達最後
14 1名被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

15 二、被告則以：

16 被告雖授權何○○代為尋覓系爭土地之買主，然未授權何
17 ○○處理系爭土地買賣事宜，且何○○與何秀玲於113年12
18 月18日至原告公司處簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單
19 時心中均無委任原告銷售系爭土地之意，所為意思表示自屬
20 無效；又原告於簽訂系爭委託銷售契約時以定型化契約條款
21 使被告之代理人何○○拋棄合理審閱期，違反消費者保護法
22 第11條之1之2項規定，亦屬無效，是兩造間並未成立系爭委
23 託銷售契約、系爭合意變更約定；退步言，原告之代理人詹
24 ○○與何○○係約定，在原告爭取到系爭土地成交價格在
25 700萬元以上時，被告願將超出700萬元之成交價金贈與原
26 告，而通謀虛偽簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單，因
27 此應依兩造間實際成立之附條件贈與契約為準，而被告在其
28 後因知悉不動產經濟業管理條例第19條第1項規定時，決定
29 撤銷對原告之贈與，是被告並無給付原告20萬元之義務等語
30 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、兩造不爭執之事項（本院卷第294至295頁）：

- 01 (一)113年12月18日何○○與原告訂立系爭委託銷售契約，何○
02 ○簽署其姓名旁有記載「代」，簽約地點在原告高雄市○○
03 區○○○路000號辦公室，當時被告何秀玲亦在場。
- 04 (二)113年12月18日何○○、原告代表詹○○均在不動產委託銷
05 售標的現況說明書（土地）簽名，被告何秀玲亦在其上手寫
06 「陳何秀媚、何秀玲、何孝勳、何孝順」、蓋用何秀玲之印
07 文，李○○亦在其上簽名蓋章。
- 08 (三)原告仲介李○○向被告購買系爭土地，被告陳何秀媚、何孝
09 順、何孝勳遂於113年12月18日委由何秀玲代理與李○○訂
10 立系爭買賣契約，約定由李○○以720萬元向被告購買系爭
11 土地。
- 12 (四)113年12月18日何○○於記載「本人（公司）何○○，經由
13 住商亞洲新灣區加盟店（圓好圓不動產有限公司）居間仲介
14 成交（買賣/租賃）坐落於高雄市○○區○○段○○段000地
15 號之房地本人（公司）同意支付新臺幣貳拾萬元整，作為服
16 務報酬。本次支付服務費新臺幣:0元整 發票開所有權人4
17 份」之服務費確認單上簽名，當時被告何秀玲亦在場。
- 18 (五)原告於113年12月18日有提出鄰近系爭土地之鄰近成交行情
19 資料、重要環境設施位置參考圖供被告、李○○確認，被告
20 陳何秀媚、何孝順、何孝勳委由何秀玲代理確認，何秀玲在
21 其上手寫「陳何秀媚、何秀玲、何孝勳、何孝順」、蓋用何
22 秀玲之印文，李○○亦在其上簽名蓋章。
- 23 (六)原告提出之土地專任委託銷售契約書、不動產委託銷售標的
24 現況說明書（土地）、重要事項說明、同意書（出售）、服
25 務確認單上「何○○」之手寫文字（簽名）均為何○○於
26 113年12月18日於原告公司親自書寫簽名，當時被告何秀玲
27 亦在場。
- 28 (七)原告提出之不動產委託銷售標的現況說明書（土地）、重要
29 事項說明、不動產買賣契約書、賣方附表上手寫「陳何秀
30 媚、何秀玲、何孝勳、何孝順」文字，為何秀玲於113年12
31 月18日於原告公司親自書寫簽名，並蓋用何秀玲之印文。

01 (八)陳何秀媚、何孝順、何孝勳委由何秀玲代理處理出售系爭土
02 地，並出具委託書。

03 (九)陳何秀媚、何孝順、何孝勳、何秀玲均在113年12月8日前委
04 任何○○仲介系爭土地之買家。

05 四、法院之判斷：

06 (一)兩造間成立系爭委託銷售契約及系爭合意變更約定：

07 1.原告主張兩造間成立系爭委託銷售契約、系爭合意變更約
08 定，業據所提出土地專任委託銷售契約書、不動產委託銷售
09 標的現況說明書（土地）、重要事項說明、不動產買賣契約
10 書、賣方附表、同意書（出售）、服務確認單、授權書，以
11 及113年12月18日何○○與何秀玲至原告辦公處所之會談錄
12 影檔案為憑（本院卷第15至73頁），並舉證人詹○○到庭作
13 證。經查，證人詹○○證述：一開始系爭土地是被告四人委
14 託何○○銷售，有貼廣告，我就在112年1月4日開始打上面
15 留的聯絡電話聯絡，當時我就一直有向何○○表達希望可以
16 把系爭土地銷售事宜委託給原告公司，但是被拒絕，後來找
17 到有意購買系爭土地的買方，我就在113年12月中旬與何○
18 ○聯絡，當時我們達成的共識是被告同意用700萬出售系爭
19 土地，我有跟何○○她們說應該買家會出到700萬以上的價
20 格，所以她們才願意在113年12月18日到我們公司，當天只
21 有何○○跟何秀玲到場，但何秀玲有帶其他三名共有人的授
22 權書，起初何○○跟何秀玲也沒有同意要簽土地專任委託銷
23 售契約，她們說要價格有到700萬以上，她們才要簽，因為
24 被告方說她們一定要拿到底價700萬，我就跟她們說服務費
25 約定本來是4%，700萬以上的成交價就當作是我爭取到的服
26 務費，最後我只爭取到賣價720萬，我就同意不收4%服務
27 費，改收20萬的服務費，何○○跟何秀玲聽到我這樣說後就
28 同意簽土地專任委託銷售契約也同意簽服務費確認單，何秀
29 玲當場有口頭表示說我們都委任何○○處理，所以何○○就
30 有在土地專任委託銷售契約上跟服務確認單上簽名，當場何
31 秀玲還指定服務費發票要開給四個所有權人，談妥後代書才

01 進來處理後續李○○跟被告方買賣系爭土地的事宜，此部分
02 都是何秀玲代理其餘被告與李○○簽約等語（本院卷第298
03 頁），可見本件簽約進程是原告代理人詹○○先連絡何○○
04 表達希望由能委由原告公司仲介銷售系爭土地，被拒絕後，
05 在詹○○找到有意購買系爭土地之買主且告知買方出價情況
06 後，被告方委由何○○，並推派何秀玲一同至原告辦公室，
07 進而簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單，並於當日與買
08 家李○○簽訂系爭土地買賣契約。

09 2.復經本院勘驗113年12月18日會談錄影檔，113年12月18日當
10 天何○○與何秀玲均有到原告辦公室，而原告代理人詹○○
11 有請請何○○在土地專任委託銷售契約書上簽名，並要求何
12 ○○○在後面寫代，何○○則詢問「所以成交價多少？」，詹
13 ○○○回復「720」，其後何○○亦持續向詹○○確認「我拿
14 到多少？」詹○○回復「你拿700。因為我也沒有跟你拿
15 4%。就是說你700以上就是我爭取的了。成交就是720。來
16 麻煩一下（手指土地專任委託銷售契約書）」，後續在場三
17 人持續討論出售系爭土地相關事宜，詹○○又再次要求快點
18 簽土地專任委託銷售契約書，並向何秀玲表示不然你簽也可
19 以，何秀玲則將土地專任委託銷售契約書推至何○○面前，
20 向詹○○表示「我們就委託她」，其後詹○○有向何○○及
21 何秀玲確認係委託何○○，且進一步討論因為何秀玲有親自
22 到場，所以何秀玲部分不用委託書（本院卷第169至171
23 頁），從上開經過可知，何秀玲本人有到場，亦拿出其他被
24 告之授權書，當場表示都委託何○○處理銷售系爭土地事
25 宜。又進一步簽立服務費確認單時，經本院勘驗原告提出之
26 會談錄影，詹○○有向在場之何○○、何秀玲說明「（手持
27 服務費確認單）這個我跟你說的服務費，就直接就寫20萬，
28 成交720，你就拿700萬。」何○○則回復「發票就20萬」，
29 詹○○亦附和「（手指服務費確認單簽名處）對，發票就
30 20萬，這裡簽名。」何○○簽名後，詹○○有表示發票到時
31 候你要開四個人也可以，何秀玲則回復「四個人好了，因為

01 我要各自報稅」，其後詹○○亦明確表示「寫你的金額，這
02 個是確認，但是錢會從履保拿，所以不用擔心」（本院卷第
03 173至176頁），可見整個簽訂土地專任委託銷售契約書、服
04 務確認單之過程，詹○○均有明確向何○○及何秀玲說明成
05 交價、仲介服務費，以及仲介服務費從履保拿、仲介服務費
06 發票要開幾張等細節亦有向在場之何○○、何秀玲確認，何
07 秀玲作為出賣人之一，以及其他出賣人之代理人，不僅直接
08 向詹○○表示被告均委託何○○，對於後續詹○○說明系爭
09 土地之相關買賣事宜、成交價格、服務費等事項時，其在場
10 均未表示反對，更向詹○○表示服務費20萬的發票要開四
11 張，因為所有人有四個要各自報稅，足認何○○、何秀玲均
12 同意詹○○所述之仲介條件，且何○○確實受被告委託處理
13 銷售系爭土地事宜，而兩造亦均不爭執土地專任委託銷售契
14 約書、不動產委託銷售標的現況說明書（土地）、重要事項
15 說明、同意書（出售）、服務確認單上「何○○」之手寫文
16 字（簽名）均為何○○於113年12月18日於原告公司親自書
17 寫簽名，當時被告何秀玲均在場，加上證人何○○證述：被
18 告均知悉113年12月18日當天何○○會與何秀玲一起前往原
19 告辦公處所等語（本院卷第302頁），益徵被告均有委任何
20 ○○處理系爭土地銷售事宜，何○○自有權代理被告與原告
21 間成立系爭委託銷售契約，並達成系爭合意變更約定。

22 3.是縱觀證人詹○○之證述與113年12月18日簽約之客觀過程
23 互核相符，原告上開主張，堪信為真實。

24 (二)被告抗辯113年12月18日何○○與何秀玲心中均無委託原告
25 銷售系爭土地之真意，不拘束被告，為無理由：

26 1.按表意人無欲為其意思表示所拘束之意而為意思表示者，其
27 意思表示，不因之無效，但其情形為相對人所明知者，不在
28 此限，民法第86條定有明文。被告抗辯原告明知被告均無委
29 託原告銷售系爭土地之意，無非以原告之代理人詹○○向何
30 ○○及何秀玲表達簽訂系爭委託銷售契約是拉價用，在原告
31 代理人詹○○之強力要求下始由何○○代理簽約，但被告與

01 何○○心中並無委託原告銷售系爭土地之意，並援引證人何
02 ○○之證詞為其論據。

03 2.經查，證人何○○證述：簽系爭委託銷售契約是因為詹○○
04 跟我說他要拉價用，我眼睛很好，我看得很清楚，詹○○一
05 把土地專任委託銷售契約書拿出來上面的字我都有看到放棄
06 審閱期，總價888，合約期間只有記載始日113年12月18日，
07 沒有記載末日，我都看得很清楚，因為他跟我說要拉價用，
08 他沒有讓我看裡面的內容，我一開始並沒有簽名，後來我簽
09 名是因為我們實際的底價是720萬，實際上20萬是我的勞務
10 費，我跟被告間有協議書，詹○○一開始跟我聯絡跟我說沒
11 有要跟我收服務費，只有要收買方的服務費，不管我們成交
12 多少錢，他就是收買方的服務費，而現在他講的服務費20萬
13 是差價，害我跟何秀玲以為720萬已經達到我們的目標價
14 格，所以我們就各自簽土地專任委託銷售契約書及土地買賣
15 契約書，詹○○只是想要合理化他可以收20萬，才叫我簽服
16 務費確認單，因為我一直就覺得原告是跟我借案，所以我們
17 的成交價是720萬，我們就是要實拿720萬，如果他要拿服務
18 費，就應該要爭取到740萬…我在簽服務費確認單的時候我
19 有告訴詹○○我不是所有權人，我當時心裡一直質疑我不是
20 代理人，為什麼要叫我簽，但我還是簽了，我心裡想的是如
21 果他要這20萬的服務費應該要賣到740萬，但我還是有簽等
22 語（本院卷第302、303頁），並參酌何○○自陳其以前是在
23 太平洋房屋擔任房仲的專案經理，對仲介業的流程非常清楚
24 （本院卷第301頁），可知依何○○之經驗背景，對房仲業
25 十分了解，亦熟悉房屋仲介相關契約，且就本件系爭委託銷
26 售契約何○○亦有清楚看到其上記載放棄審閱期、委託總價
27 888、合約期間始日為113年12月18日，足認何○○均已明確
28 知悉原告希望被告能委由原告仲介系爭土地買賣事宜，且詹
29 ○○當日拿著系爭委託銷售契約向何○○表示要拉價，益徵
30 其有表達要為被告、李○○從中斡旋，仲介系爭土地買賣事
31 宜之意無疑，只是一開始何○○、何秀玲均未同意，是得知

01 確切成交價格達到目標後始與原告達成合意。再佐以本院勘
02 驗兩造簽訂系爭委託銷售契約、服務費確認單之錄影檔案內
03 容，顯示簽約過程原告之代理人詹○○均有將相關交易資訊
04 逐一告知，何秀玲亦明確表示將系爭土地銷售事宜委託何○
05 ○處理，業如前述，是依何○○之背景經歷及113年12月18
06 日簽約情狀觀之，何○○、何秀玲均明確知悉其所簽署之系
07 爭委託銷售契約、服務費確認單之意義，係委託原告仲介系
08 爭土地出賣事宜，並同意原告以720萬元仲介出售系爭土
09 地，且合意變更原系爭委託銷售契約約定以成交價4%作為
10 原告報酬之約定，改以20萬元係作為原告仲介賣出系爭土地
11 之報酬，而與原告有意思表示一致，且簽約當下何○○、何
12 秀玲均未向原告代理人詹○○表明其心中仍有保留，而不欲
13 受系爭委託銷售契約、系爭合意變更約定所拘束。是以，依
14 何○○之證述內容、及簽約過程觀之，原告之代理人詹○○
15 並不知悉何○○、何秀玲內心有何保留，自難徒憑何○○證
16 述其與被告間之約定以及其內心想法與系爭委託銷售契約、
17 服務費確認單不符即為有利於被告之認定，被告復未提出其
18 他證據以實其說，此部分抗辯，自非可採。

19 (三)兩造間成立系爭委託銷售契約，被告抗辯原告以定型化契約
20 條款使被告之代理人何○○拋棄合理審閱期，系爭委託銷售
21 契約違反消費者保護法第11條之1第2項規定而無效，為無理
22 由：

- 23 1. 按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同
24 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，消費者保護法第
25 2條第7款定有明文。而系爭契約為原告預先擬定，供用於向
26 其委託代為申請貸款之消費者所訂立，自屬定型化契約無
27 誤，而有消費者保護法規定之適用，先予敘明。次按企業經
28 營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期
29 間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約
30 條款使消費者拋棄前項權利者，無效，消費者保護法第11條
31 之1第1項至第2項規定甚明。揆諸該條規定之立法目的，乃

01 在維護消費者知的權利，使其訂立定型化契約前，有充分了
02 解定型化契約條款之機會（92年1月22日立法理由參照）。

03 惟依定型化契約簽訂當時客觀情狀，消費者倘確已明瞭知悉
04 定型化契約條款之內容，而願意放棄審閱契約全文者，自不
05 得於事後援用上開規定，主張部分條款不構成契約之內容。

06 2.經查，依據本院上開認定系爭委託銷售契約與系爭合意變更
07 約定成立之過程觀之，被告係委託對不動產仲介業十分了
08 解，亦熟悉房屋仲介相關契約之何○○為之，而何○○亦證
09 稱系爭委託銷售契約上之文字都有看到，包含放棄審閱期，
10 總價888，合約期間只有記載始日113年12月18日，沒有記載
11 末日等事項，更是在原告代理人詹○○告知系爭土地買方願
12 意出價720萬，由被告拿700萬，20萬當作是原告代理人詹○
13 ○爭取到的服務費後才願意簽訂系爭委託銷售契約，足見何
14 ○○與何秀玲是在了解原告所仲介之條件下同意放棄審閱
15 期，決定委由原告仲介銷售系爭土地，並合意磋商出服務費
16 為20萬之條件而變更系爭委託銷售契約上原本約定成交價
17 4%作為仲介系爭土地報酬之約定，亦在同日即與原告所仲
18 介之買方李○○簽訂系爭土地之買賣契約，是以，綜觀簽約
19 當時客觀情狀，可認被告就系爭契約內容已可充分理解並同
20 意，與上開消費者保護法第11條之1之立意無違。揆諸上開
21 說明，被告自不得於事後再以違反審閱期間之規定為由，主
22 張排除系爭契約條款之適用，被告此部分抗辯，即非可採。

23 (四)被告抗辯兩造間係通謀虛偽而簽訂系爭委託銷售契約、服務
24 費確認單（系爭合意變更約定），實質上係約定在原告爭取
25 到系爭土地成交價格700萬元以上金額之條件下，被告有將
26 超出700萬元之價金贈與原告之贈與契約，為無理由：

27 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。又事實有常態與變態之
29 分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事
30 實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度
31 台上字第891號判決意旨參照）。次按表意人與相對人通謀

01 而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對
02 抗善意第三人。民法第87條第1項亦有明定。又所謂通謀為
03 虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表
04 示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非
05 真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲
06 為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思，尚不
07 能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院110年度台上字第4
08 47號判決意旨參照）。復按第三人主張表意人與相對人通謀
09 而為虛偽意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要
10 件，且屬變態之事實，應由第三人負舉證責任（最高法院11
11 0年度台上字第385號判決意旨參照）。代理人之意思表示，
12 因其意思欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知
13 其事情，致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決
14 之。但代理人之代理權係以法律行為授與者，其意思表示，
15 如依照本人所指示之意思而為時，其事實之有無，應就本人
16 決之，民法第105條亦有明定。

17 2. 被告抗辯兩造間簽訂系爭委託銷售契約、系爭合意變更約定
18 係通謀虛偽，兩造之真意為系爭土地售價700萬以上時被告
19 贈與原告超出700萬元以上之價金等情，為原告否認，依前
20 開說明，被告自應就其前開之抗辯負舉證責任。惟觀諸系爭
21 委託銷售契約、系爭合意變更約定成立之過程，並無提及有
22 何贈與之意，且證人何○○在本院詢問其是否有向原告的任何
23 人說過系爭土地成交價若是超出700萬以上的金額就是要
24 贈與給原告的意思時，明確證述「這是何秀玲寫的，這個我
25 不懂，可能要問何秀玲」（本院卷第303至304頁），而何秀
26 玲在本院詢問被告是如何與原告通謀時卻陳稱：我不清楚，
27 我只是被通知要簽買賣契約，詹○○和何○○在電話怎麼說
28 的我不清楚等語（本院卷第293頁），足見被告此部分抗辯
29 係事後推諉之詞，與事實不符，自非可採。

30 五、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約、系爭合意變更之約定
31 請求被告給付原告20萬元及自114年3月31日（本院卷第99

01 頁)起，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
02 許。

03 六、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序所為被告敗
04 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假
05 執行。併依同法第436條第2項準用第392條第2項之規定，依
06 職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決之結果不生影響，爰不一一論列。被告另請求本院命原告
09 提出113年12月18日當日在兩造簽訂系爭委託銷售契約、服
10 務確認單前之錄影影片，欲證明先前何○○均拒絕簽訂系爭
11 委託銷售契約、服務確認單，然先前兩造磋商不成而未達成
12 合意，並不影響兩造其後有意思表示一致成立系爭委託銷售
13 契約、系爭合意變更約定之認定，本院認被告上開聲請調查
14 證據核無調查必要，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日
17 高雄簡易庭 法 官 周子宸

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日
23 書 記 官 羅崔萍