

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第212號

上訴人 陳楊玉英

0000000000000000

視同上訴人 陳雲恕

共 同

訴訟代理人 戴榮聖律師

被上訴人 寶來地產有限公司

0000000000000000

法定代理人 林寶珠

訴訟代理人 張名賢律師

吳孟蓉律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年6月26日臺灣高雄地方法院112年度訴字第294號第一審判決提起上訴，被上訴人則減縮備位聲明，本院於民國112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

陳楊玉英之上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人陳楊玉英負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人從事不動產開發，於民國000年0月間，被上訴人公司法定代理人林寶珠與上訴人陳楊玉英、視同上訴人陳雲恕，在陳楊玉英位於高雄市○○區○○○街000號住處，談妥由陳楊玉英委託被上訴人整合出售其所有坐落高雄市○○區○○○段000000地號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○○路00號建物（權利範圍均為全部，包含增建未保存登記建物全部，下稱系爭房地）之相關事宜，惟因陳楊玉英重聽，處理事務諸多不便，遂向被上訴人口頭表示由陳雲恕代理，陳雲恕則於同年10月31日代理陳楊玉英與被上訴人簽立「土地整合承諾書」（下稱系爭承諾書），約定陳楊玉英委託被上訴人自同日起至111年10月30日止就系

01 爭房地進行整合出售，委託出售金額為新臺幣（下同）4,70
02 0萬元，若被上訴人在前開委託期間整合出售系爭房地，陳
03 楊玉英願給付被上訴人服務費180萬元，且於收受簽約款時
04 一次清償完畢。嗣後，被上訴人居間訴外人高信建設股份有
05 限公司（下稱高信公司）以總價4,700萬元向陳楊玉英購買
06 系爭房地，陳楊玉英與高信公司於111年6月14日簽立房地買
07 賣合約書（下稱系爭買賣契約），亦辦妥所有權移轉登記。
08 詎陳楊玉英僅於111年11月29日匯款50萬元予被上訴人，尚
09 積欠服務費130萬元未給付，且陳楊玉英僅同意再給付44萬
10 元，拒絕給付剩餘差額86萬元，爰先位依系爭承諾書之約
11 定，請求陳楊玉英給付服務費差額86萬元。退步言，倘認陳
12 楊玉英未授權陳雲恕與被上訴人簽立系爭承諾書，陳雲恕之
13 代理行為對陳楊玉英不生效力，惟被上訴人已依系爭承諾書
14 之約定完成居間工作，依約預估將獲服務費180萬元服務費
15 之利益，迄今尚有86萬元未受領，陳雲恕無權代理行為致被
16 上訴人受有86萬元之損害，爰備位依民法第110條規定請求
17 陳雲恕賠償86萬元等語。先位聲明：1.陳楊玉英應給付被上
18 訴人86萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
19 年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。備
20 位聲明：1.陳雲恕應給付被上訴人86萬元，及自起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願
22 供擔保，請准宣告假執行。（被上訴人於原審逾此部分之請
23 求，或上訴人未據上訴，或被上訴人已減縮，不予贅述）

24 二、上訴人則以：被上訴人之負責人林寶珠於110年9月6日當日
25 表示建設公司有意收購系爭房地，因陳楊玉英午休中，故請
26 其女陳雲恕、其媳婦即訴外人陳鳳琴先與被上訴人公司人員
27 洽談，陳雲恕並於當日代理陳楊玉英簽訂土地整合承諾書
28 （下稱9月承諾書），約定以4,500萬元之價格委託被上訴人
29 整合出售系爭房地，仲介服務費以出售金額2%計算。被上
30 訴人之員工即訴外人許詒庭嗣於110年10月31日向陳雲恕佯
31 稱：其與買方建設公司談成以4,700萬元成交，比原先多出2

00萬元，兩造原約定之仲介服務費90萬元不必給付，由陳楊玉英實拿4,520萬元，所餘180萬元就算是仲介服務費，亦即陳楊玉英可不付90萬元、尚可多拿20萬元等語，陳雲恕未思及如以4,700萬元之2%計算，被上訴人至多僅能取得94萬元之服務費，受被上訴人詐欺話術誤導，陷於錯誤始簽署系爭承諾書。惟陳楊玉英並未授權陳雲恕代理簽訂系爭承諾書，亦未同意服務費以180萬元計算，系爭承諾書對陳楊玉英不生效力。另陳楊玉英於111年11月25日被要求交付服務費時始驚覺受騙，已於當日口頭向被上訴人為撤銷系爭承諾書之意思表示，系爭承諾書經上訴人撤銷後自始無效，被上訴人請求給付服務費差額，於法無據。再者，被上訴人未辦理不動產經紀業許可，不得辦理不動產仲介業務，且依不動產經紀業管理條例第19條第1項、內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條、第4條規定，服務費應以實際成交價之比率計算，被上訴人應依不動產經紀業管理條例計算超收部分之利息並加倍返還。又陳楊玉英原委售價格僅4,500萬元，被上訴人故意隱瞞買方而將委售價格調高為4,700萬元，欲從價差200萬元中牟取90萬元之不法利益，違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規定等語置辯。

三、原審依被上訴人之先位聲明為其全部勝訴之判決，就備位之訴未予審究，陳楊玉英就原審判命其給付逾44萬元本息部分不服，提起上訴，上開備位之訴隨同移審，被上訴人並減縮備位聲明，上訴人於本院聲明：(一)原判決命陳楊玉英給付超過44萬元本息，暨該部分假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。備位聲明：(一)視同上訴人陳雲恕應給付被上訴人86萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止以年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷93頁）

(一)000年0月間，被上訴人公司法定代理人林寶珠、員工許詒庭

與陳楊玉英、陳雲恕、陳鳳琴等人，在陳楊玉英位於高雄市○○區○○○街000號住處洽談委託被上訴人整合出售陳楊玉英名下系爭房地之相關事宜，因陳楊玉英重聽，處理事務諸多不便，遂向被上訴人口頭表示由陳雲恕代理，陳雲恕並於110年9月6日代理陳楊玉英與被上訴人簽立9月承諾書，約定系爭房地委託被上訴人出售價格為4,500萬元，服務費為出售金額2%等語。

(二)陳雲恕嗣於110年10月31日以陳楊玉英代理人名義與被上訴人簽立系爭承諾書，記載系爭房地委託被上訴人整合出售價格為4,700萬元，如被上訴人在委託期間內順利整合出售系爭房地，服務費180萬元整等語。

(三)陳雲恕簽立9月承諾書及系爭承諾書後，均曾向陳楊玉英報告與被上訴人簽約之事。

(四)經被上訴人居間，陳楊玉英與高信公司於111年6月14日簽訂系爭房地之買賣契約，約定買賣總價為4,700萬元，並辦畢所有權移轉登記。

(五)陳楊玉英於111年11月29日匯款50萬元至被上訴人開設之華南銀行左營分行帳戶，以給付系爭房地之部分居間服務費。

五、本件爭點：

(一)先位之訴：

1. 陳楊玉英與被上訴人是否達成系爭承諾書之合意？
2. 若是，陳楊玉英主張已於110年11月25日以遭詐欺為由向被上訴人為撤銷系爭承諾書之意思表示，有無理由？
3. 被上訴人依系爭承諾書請求陳楊玉英給付居間報酬86萬元，有無理由？

(二)備位之訴：陳雲恕是否無權代理陳楊玉英簽立系爭承諾書？被上訴人依民法第110條規定請求陳雲恕賠償86萬元，有無理由？

六、得心證之理由：

(一)陳楊玉英與被上訴人是否達成系爭承諾書之合意？

1. 按代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理

01 人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。代理人於代
02 理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效
03 力。民法第167條、第103條第1項分別定有明文。次按民法
04 第167條所稱代理權之授與，因本人之意思表示即生效力，
05 亦無須一定之方式（最高法院100年度台上字第169號判決可
06 參）。

07 2. 經查：

08 (1)被上訴人負責人林寶珠、員工許詒庭於000年0月間，在陳楊
09 玉英之住處與陳楊玉英、陳雲恕、陳鳳琴洽談委託被上訴人
10 整合出售系爭房地之相關事宜，陳楊玉英向被上訴人之上開
11 人員口頭表示由陳雲恕代理，陳雲恕並於110年9月6日代理
12 陳楊玉英與被上訴人簽立9月承諾書一情，為兩造所不爭
13 執，已如前述，且陳楊玉英未否認9月承諾書之效力，足見
14 陳楊玉英於000年0月間就系爭房地委託被上訴人整合出售一
15 事，有以言詞授與陳雲恕代理權，其授與代理權之意思表示
16 亦已到達被上訴人及代理人陳雲恕，依前引民法第167條規
17 定，已生效力。陳雲恕既已獲陳楊玉英就上開事項授與代理
18 權，且陳楊玉英為授與代理權之意思表示時亦未明示所授與
19 之代理權有何限制，堪認與被上訴人議訂委託整合出售系爭
20 房地之條件應屬陳雲恕之代理權限範圍。則陳雲恕於110年1
21 0月31日再以陳楊玉英代理人名義與被上訴人簽立系爭承諾
22 書，符合其代理權範圍，應屬有權代理，依民法第103條第1
23 項規定，陳雲恕代理陳楊玉英所為同意系爭承諾書之意思表
24 示，對本人陳楊玉英自生效力，故被上訴人主張與陳楊玉英
25 成立系爭承諾書之合意，係屬有據。

26 (2)上訴人雖辯稱陳楊玉英未授權陳雲恕簽訂系爭承諾書，陳楊
27 玉英未同意服務費以180萬元計算，系爭承諾書對陳楊玉英
28 不生效力等語。惟陳雲恕於原審陳稱：陳楊玉英有授權伊代
29 理出售系爭房地，但沒有同意服務費的約定，伊簽署系爭承
30 諾書後，回去就以仲介的話術告訴母親，伊向母親說「你沒
31 有損失，本來簽4,500萬元，應該要給仲介費90萬元，所以

是4,410萬元，但是仲介現在說你沒有損失，不用給他90萬元，還可以多拿20萬元」，但伊沒有跟母親強調2%或180萬元的服務費，伊母親聽完後沒有表示意見，也未向被上訴人的人員說她不同意系爭承諾書等語（見原審訴字卷第45-47頁），且陳楊玉英於原審委任之訴訟代理人陳鳳琴亦承認陳雲恕有告知陳楊玉英上情，陳楊玉英知悉簽署系爭承諾書之事，但未表示意見（見原審訴字卷第46頁），足見陳雲恕代理陳楊玉英簽署系爭承諾書後，已將代理簽約及系爭承諾書內容告知陳楊玉英，陳楊玉英並未為反對之表示，亦未否認陳雲恕之代理權，益徵陳楊玉英確有授權陳雲恕代理處理出售系爭房地事宜，並承認陳雲恕簽署系爭承諾書之代理權，是上訴人此部分所辯，僅是事後卸責之詞，尚難採信。

(3)陳楊玉英與被上訴人於9月承諾書約定，委託被上訴人以4,500萬元出售系爭房地，服務費按出售金額2%計算，依此約定，系爭房地如以4,500萬元出售，陳楊玉英實際可得之金額經扣除服務費90萬元後為4,410萬元。其後，陳楊玉英另與被上訴人成立系爭承諾書之約定，兩造關於委託被上訴人居間銷售系爭房地之委售價格、委託期間及居間服務報酬等事項，因於系爭承諾書另達成意思表示合致，已取代9月承諾書之約定，堪予認定。

(二)陳楊玉英主張已於110年11月25日以遭詐欺為由向被上訴人為撤銷系爭承諾書之意思表示，有無理由？

1. 按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審已主張陳雲恕遭被上訴人以話術引導簽立系爭承諾書，係屬詐術，陳楊玉英不承認系爭承諾書之效力（原審審訴卷第121頁）。嗣於上訴後主張係受詐欺簽立系爭承諾書，已依民法第92條規定撤銷系爭承諾書之意思表示，系爭承諾書已失其效力，係就原審已提出因詐欺致契約無效之主張所為補充，依上開規定，應予准許，合先敘明。

01 2. 次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
02 思表示，為民法第92條第1項所明定。所謂詐欺，須有欲使
03 相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思
04 表示之行為，始足當之。上訴人主張：被上訴人之員工許詒
05 庭於110年10月31日以電話邀約陳雲恕至公司會談，告知陳
06 雲恕有好消息，原本約定之90元萬服務費可以不用給，還可
07 以多拿20萬元，總共成交4,700萬元，陳雲恕因被話術誘
08 導，難以馬上想到被上訴人暗中拉高服務費至4%，遭該話
09 術詐欺而簽署系爭承諾書，待系爭房地完成買賣程序，於11
10 0年11月25日在履保銀行即高雄市第三信用合作社武廟分社
11 （下稱高雄三信）辦理匯款完成後，被上訴人即要求給付陳
12 楊玉英給付180萬元服務費，陳楊玉英因認4%之服務費非當
13 初之約定故不同意，並當場撤銷意思表示等語。惟被上訴人
14 否認之，辯稱：當初係陳雲恕主動向被上訴人提出將系爭房
15 地委託銷售價格由4,500萬元提高為4,700萬元之要求，非被
16 上訴人向陳雲恕要求提高，被上訴人遂向陳雲恕表示若提高
17 委售價格，服務費不可能以原先約定之成數計算，兩造因此
18 重新議定簽立系爭承諾書，被上訴人未曾說過「陳楊玉英可
19 不付90萬元、尚可多拿20萬元」，且兩造於110年10月簽立
20 系爭承諾書時，被上訴人尚未與高信公司談成，否則陳楊玉
21 英不會遲至111年6月14日始與高信公司簽立買賣契約，故被
22 上訴人未以話術詐欺陳雲恕，陳楊玉英亦未曾為撤銷系爭承
23 諾書之意思表示等語。依民事訴訟法第277條本文規定，應
24 由上訴人就遭詐欺及已為撤銷意思表示之利己事實負舉證責
25 任。

26 3. 經查：

27 (1)依系爭承諾書之約定，系爭房地委託出售價格提高為4,700
28 萬元，服務費為180萬元，陳楊玉英最終可獲得金額為4,520
29 萬元。是被上訴人之員工許詒庭縱曾向陳雲恕陳稱若以4,70
30 0萬元成交，原約定之90元萬服務費可以不用給，還可以多
31 拿20萬元等語，核與上開兩份承諾書內容並無不符，尚難謂

01 有故意告以不實事項，致陳雲恕陷於錯誤之詐欺情事。

02 (2)依證人即高雄三信員工林育佑證稱：伊在高雄三信武廟分社
03 負責授信及履約保證業務，陳楊玉英及林寶珠是伊的客戶，
04 陳楊玉英與高信公司簽署系爭房地買賣契約時約定在高雄三
05 信開設履約保證專戶，是伊負責承辦，該履約保證案件要結
06 案時，伊有通知陳楊玉英及林寶珠來確認履保專戶裡支付的
07 稅金、各項費用及所剩餘額，陳楊玉英、林寶珠及陳楊玉英
08 的女兒有一起來，陳楊玉英、林寶英當天對於仲介服務費有
09 疑慮，伊只記得陳楊玉英說跟他們當初的認知有出入，但具
10 體說什麼伊不記得了等語（見本院卷第137-145頁），及證
11 人即陳楊玉英之二女兒陳荷潔證述：伊、陳雲恕及弟弟陳雲
12 忠有陪媽媽去高雄三信，當天是完成點交後去銀行算錢，伊
13 沒印象有在高雄三信裡聽到母親與仲介人員爭執或討論什麼
14 事情，銀行人員解說完後就結束了，但開車前往高雄三信的
15 路途中，伊母親在車子內不太高興，講到她是屋主，仲介從
16 頭到尾未跟她商量，就要收取這種高額的仲介費，她不同意
17 等語（見本院卷第147-149頁）。依前揭證人證述，均未證
18 稱有在高雄三信內聽聞陳楊玉英向被上訴人之法定代理人林
19 寶英表示要撤銷系爭承諾書之意思表示。

20 (3)陳雲恕另稱：林寶珠陪同伊母親到高雄三信辦理匯款後，主
21 動向伊母親提到要談180萬元之事，伊母親當場拒絕，並說
22 她是屋主，他們從頭到尾沒有跟她商量到服務費，就要跟她
23 討180萬元，她不同意也不承認，她不能給他們，他們沒有
24 尊重她，自作主張，就是要騙她的錢，並說只給他們50萬元
25 等語（見本院卷第153-155頁）。依陳雲恕所稱，陳楊玉英
26 當日雖表示其不承認系爭承諾書之效力，不願給付180萬
27 元，但陳楊玉英並未向被上訴人以言詞為撤銷意思表示之陳
28 述。是依上訴人之前揭舉證，尚難信陳楊玉英有於110年11
29 月25日以遭詐欺為由向被上訴人撤銷系爭承諾書之意思表
30 示。

31 4. 是以，上訴人主張遭被上訴人詐欺而簽署系爭承諾書，已撤

銷系爭承諾書之意思表示，系爭承諾書自始無效，難認有理。

(三)被上訴人依系爭承諾書請求陳楊玉英給付居間報酬86萬元，有無理由？

1. 經查，陳雲恕代理陳楊玉英與被上訴人簽立系爭承諾書，記載系爭房地委託被上訴人整合出售價格為4,700萬元，如被上訴人在委託期間內順利整合出售系爭房地，服務費180萬元整等語，已如前述，被上訴人業於委託期間居間高信公司以4,700萬元買受系爭房地，並辦理所有權移轉登記完畢，為兩造所不爭執。足見被上訴人已完成系爭承諾書所載整合出售系爭房地之事務，被上訴人依上開約定，請求陳楊玉英給付服務費差額86萬元，係屬有據。

2. 上訴人辯稱：不動產經紀業管理條例第5條第1項前段明定：經營不動產經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，被上訴人未辦理不動產經紀業許可，不可從事仲介工作，系爭承諾書應無效等語。然不動產經紀業管理條例第5條第1項固有上開規定（見原審訴字卷第55-57頁），其立法目的在於不動產經紀業之管理，違反上開規定，僅生主管機關應依同條例第32條規定禁止其營業，及處公司負責人、商號負責人或行為人罰鍰抑或有刑事責任之問題，此乃取締規定而非效力規定，是系爭承諾書之契約效力不因此而受影響，尚難謂系爭承諾書因此無效。

3. 上訴人另辯稱：被上訴人應有向買方高信公司收取服務報酬，若其向高信公司收取之服務報酬加計系爭承諾書約定之180萬元，高於不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條所規定6%上限，被上訴人即不得請求等語。按內政部頒訂之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條固規定：「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合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，系爭房地之買賣總價為4,700萬元，依系爭承諾書約定之服務費180萬元計算，被上訴人

01 向賣方收取之服務報酬約為成交價金之3.88%，縱使被上訴
02 人另有向高信公司收取服務報酬，且買賣雙方支付之服務報
03 酬合計高於不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定
04 6%上限，亦非當然表徵被上訴人向賣方收取之服務報酬有
05 過高之情。且依民法第572條本文規定：「約定之報酬，較
06 居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報
07 酬給付義務人之請求酌減之」，倘系爭承諾書約定之服務報
08 酬有過高而顯失公平之情，陳楊玉英應先向法院請求酌減報
09 酬，並經法院酌減後，始得拒絕給付，故陳楊玉英此部分抗
10 辯，難認有理。

11 4. 上訴人又辯稱：陳楊玉英原委售價格僅4,500萬元，被上訴
12 人故意隱瞞買方而將委售價格調高為4,700萬元，欲從價差2
13 00萬元中牟取90萬元之不法利益，違反不動產經紀業管理條
14 例第19條第1項規定等語。然按不動產經紀業管理條例第19
15 條、第4條第9款分別規定：「經紀業或經紀人員不得收取差
16 價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或
17 租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。違反前項規定
18 者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還
19 支付人」、「差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價
20 格之差額」。系爭承諾書記載陳楊玉英之委售價格為4,700
21 萬元，陳楊玉英與高信公司簽訂系爭房地買賣契約所約定買
22 賣總價亦為4,700萬元，高信公司實際支付之買賣價金亦為
23 4,700萬元，此為兩造所不爭執，是系爭房地之實際買賣交
24 易價格與委託銷售價格之間並無差價存在，且被上訴人雖因
25 簽立系爭承諾書而較9月承諾書得多收取86萬元之服務報
26 酬，但此乃基於系爭承諾書關於服務費之約定而收取，並非
27 收取差價，自未違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規
28 定，上訴人此部分抗辯亦無可取。

29 七、綜上所述，被上訴人依系爭承諾書之約定，請求陳楊玉英應
30 給付86萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月21日起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准

01 許。從而，原審判命陳楊玉英如數給付，暨假執行之宣告，
02 並無不合，陳楊玉英之上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
03 改判，為無理由，應予駁回陳楊玉英之上訴。被上訴人先位
04 聲明之請求既有理由，其備位請求陳雲恕應給付86萬元本息
05 部分即毋庸審酌，附此敘明。

06 八、上訴人聲請函詢高信公司：(一)被上訴人有無向高信公司收取
07 仲介費及數額若干？以證明被上訴人收取之仲介費用超過
08 6%上限，向上訴人所收取之仲介費用過高；(二)高信公司是
09 否知悉陳楊玉英原委售價格僅4,500萬元，事後提高委售價
10 格為4,700元，中間價差由被上訴人收取其中90萬元？以證
11 明被上訴人有違反不動產經紀業管理條例第19條規定收取差
12 價，及被上訴人是專做違法業務之公司，故被上訴人是以詐
13 欺之方法詐騙上訴人等語（見本院卷第161-163頁）。惟上
14 開事項縱經調查，對本件判決結果並無影響，已如前述，故
15 本院認無調查之必要。

16 九、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

21 民事第六庭

22 審判長法 官 魏式璧

23 法 官 黃悅璇

24 法 官 徐彩芳

25 以上正本證明與原本無異。

26 本件不得上訴。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

28 書記官 王紀芸