

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第178號

上訴人 蔣珍珍
訴訟代理人 何曜男律師
被上訴人 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
複代理人 吳昱熹律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國113年5月10日臺灣高雄地方法院112年度訴字第370號第一審判決提起上訴，本院於114年2月5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：兩造於民國110年3月12日共同簽立2份土地整合承諾書（下稱承諾書），約定上訴人委託被上訴人自同日起至111年3月12日，以共計新臺幣（下同）5千萬元整合出售如原判決附表所示不動產（下稱系爭不動產），並約定如於委託期間整合出售系爭不動產，上訴人願於收受簽約款同時1次給付被上訴人整合出售金額之3%服務費。嗣承諾書約定委託期間屆滿，被上訴人未完成整合出售，然上訴人仍繼續委請被上訴人尋找買家，但因系爭不動產整合出售有難度，兩造遂口頭協議如能以5千萬元整合出售，上訴人除承諾書所定出售金額3%服務費外，同意再自出售價金讓利100萬元予被上訴人為額外服務報酬。嗣被上訴人尋得訴外人高信建設股份有限公司（下稱高信公司）願以5千萬元向上訴人購買系爭不動產，並安排上訴人於111年6月16日前往地政士黃淑美事務所，與高信公司簽訂買賣合約。惟上訴人到場後考量其自價金額外給付被上訴人100萬元服務報酬，等同

01 未實際取得該100萬元買賣價金，且履約保證費用通常以成
02 交總價萬分之6計算，國稅局亦以成交總價向上訴人課稅，
03 故要求被上訴人應負擔此100萬元之履約保證費用、綜合所
04 得稅，經被上訴人負責人林寶珠當場同意，兩造遂共同簽立
05 協議書，約明被上訴人應負擔此100萬元之履約保證費用、
06 綜合所得稅，並於被上訴人收取服務費時預留扣除5千元。
07 詎上訴人與高信公司簽訂買賣合約後，上訴人僅給付按價金
08 5千萬元之3%之服務費即150萬元，拒絕依協議書給付額外服
09 務報酬995,000元（100萬元扣除上訴人預留之5千元）。爰
10 依協議書之法律關係，提起本件訴訟等情。並於原審聲明求
11 為命上訴人應給付被上訴人995,000元，及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨願供擔
13 保請准宣告假執行之判決。原審判命上訴人如數給付，上訴
14 人聲明不服，提起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。

15 二、上訴人則以：林寶珠及被上訴人員工即訴外人許詒庭於111
16 年5月下旬，邀約伊至訴外人陳華容在高雄市○○區○○○
17 路00號店面交談，向伊與陳華容謊稱：鄰居即訴外人陳志銘
18 不願搬遷出售房地，須由伊與陳華容各給付搬遷費100萬元
19 及150萬元，陳志銘才願意搬離出售，整合出售案才會成功
20 云云。許詒庭後來不斷打電話遊說，伊誤信為真，同意實拿
21 4,900萬元，始與被上訴人簽立協議書，但伊認知差額100萬
22 元，是補償陳志銘之搬遷費，而非給付被上訴人服務費，協
23 議書雖約明價金5千萬元，伊實拿4,900萬元，但並無約明差
24 額100萬元係給付被上訴人之服務費，兩造意思表示顯未一
25 致。縱認兩造間有成立協議書，亦係伊受被上訴人詐欺所簽
26 立，伊於111年7月1日向陳志銘查證從未要求搬遷費，已於1
27 12年2月10日以存證信函對被上訴人為撤銷協議書之意思表
28 示，並於同年月13日送達，被上訴人不得再依協議書請求給
29 付服務費100萬元。且被上訴人已向伊收取服務費150萬元，
30 協議書約定被上訴人額外收取100萬元服務報酬，已違反不
31 動產經紀業管理條例第19條所定經紀業或經紀人員不得收取

01 差價或其他報酬，應屬無效云云，資為抗辯。並上訴補稱：
02 協議書之簽立過程，係受被上訴人欺瞞、誤導或隱匿重要交
03 易資訊，為公平交易法第25條所定足以影響交易秩序之欺罔
04 行為，應屬無效，但伊仍以存證信函撤銷該意思表示，故被
05 上訴人不能據以請求給付云云，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
06 上訴人在第一審之訴駁回。

07 三、兩造間之不爭執事項：

08 (一)兩造於110年3月12日共同簽立原證1之承諾書（審訴卷頁13
09 至15），約定上訴人委託被上訴人自同日起至111年3月12日
10 止之期間，整合出售上訴人所有系爭不動產，委託出售金額
11 共計5千萬元，如被上訴人在前揭委託期間整合出售系爭不
12 動產，上訴人願給付整合出售金額之3%作為服務費，並於上
13 訴人收受簽約款項同時1次付清服務費予被上訴人。

14 (二)被上訴人於承諾書約定之委託期間無法完成系爭不動產之整
15 合出售。

16 (三)被上訴人於委託期間經過後，尋得高信公司願以5千萬元向
17 上訴人購買系爭不動產，並安排上訴人於111年6月16日前往
18 地政士黃淑美之中正地政士事務所，就系爭不動產與高信公
19 司簽訂買賣合約。之後上訴人已以開立支票之方式，給付按
20 出售金額5千萬元之3%計算服務費即150萬元予被上訴人。

21 (四)上訴人於111年6月16日在中正地政事務所，與被上訴人共同
22 簽立原證2之協議書（審訴卷頁17），其上記載；上訴人賣5
23 千萬元，實際收到4,900萬元，差額100萬元的履保費用和綜
24 合所得稅費用由被上訴人出。所有費用上訴人在被上訴人收
25 取服務費時預留5千元作為履保和綜所稅費用。

26 (五)上訴人於112年2月10日以被證1之存證信函（審訴卷頁67至6
27 9）對被上訴人為撤銷協議書之意思表示，並於同年月13日
28 送達。

29 (六)原證5之譯文(訴卷頁25至27)，為上訴人與許詒庭於111年6
30 月15日或16日之電話錄音內容。

31 四、爭點：

01 (一)上訴人是否得於上訴二審後提出：協議書之簽立，有足以影
02 響交易秩序之欺罔行為云云之攻擊或防禦方法？如是，則協
03 議書之簽立，是否有足以影響交易秩序之欺罔行為？

04 (二)上訴人簽立協議書，是否受詐欺而為意思表示？其是否已合
05 法撤銷該意思表示？

06 (三)協議書之簽立，是否違反不動產經紀業管理條例第19條規定
07 而無效？

08 (四)被上訴人是否得依協議書之約定，請求上訴人給付995,000
09 元？

10 五、本院判斷：

11 (一)上訴第二審程序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但有
12 對於第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。
13 民事訴訟法第447條第1項但書第3款定有明文。上訴人於原
14 審抗辯：伊簽立之協議書，係受被上訴人詐欺而為意思表示
15 云云，再於上訴二審後所辯：伊簽立協議書之過程，係受
16 被上訴人欺瞞、誤導或隱匿重要交易資訊，為公平交易法第
17 25條所定足以影響交易秩序之欺罔行為，應屬無效，但伊仍
18 以存證信函撤銷該意思表示，被上訴人不得據以請求給付10
19 0萬元云云，核屬對於第一審已提出之攻擊或防禦方法為補
20 充，應予許可。

21 (二)關於上訴人簽立協議書，是否受詐欺而為意思表示之爭點，
22 雖兩造仍互有攻防，惟經核兩造之攻擊或防禦方法及舉證，
23 與其等各於原審所為相同，而原判決已詳為論述：觀諸上訴
24 人與許貽庭於111年6月15日電話談話錄音內容，上訴人與許
25 貽庭明確表示如能以5千萬成交，上訴人願再降100萬元，扣
26 掉服務費150萬元，實拿4,750萬元，並未提及給付陳志銘搬
27 遷費等情（訴卷頁25至27）。協議書亦約明：上訴人賣5千
28 萬元，實際收到4,900萬元，差額100萬元的履保費用、綜所
29 稅由被上訴人出，所有費用，上訴人在被上訴人收取服務費
30 時預留5千元作為履保、綜所稅用等情（審訴卷頁17）。足
31 見兩造確就系爭不動產以5千萬元出售，上訴人除給付服務

01 費150萬元，願再減收100萬元，實收4,750萬元，減收之100
02 萬元之履保費用、綜所稅由被上訴人負擔，並從被上訴人得
03 向上訴人收取之服務費扣除等事項成立協議。上訴人就其所
04 辯：林寶珠、許貽庭詐騙伊與陳華容，須各付搬遷費100萬
05 元、150萬元予陳志銘云云，舉陳志銘證詞、陳華容證詞為
06 證，惟陳志銘僅係聽聞上訴人轉述（訴卷頁144至145、147
07 至148），陳華容證述（訴卷頁159至164）無法證明許貽庭
08 或林寶珠有向上訴人遊說為真。且據上訴人所辯：伊係於11
09 1年7月1日問陳志銘得知其無要求搬遷費（訴卷頁152），卻
10 於112年2月10日被上訴人起訴後才以存證信函表示受詐欺，
11 撤銷協議書之意思表示（審訴卷頁67至69），且自承伊問陳
12 志銘後，沒質問林寶珠或許貽庭，也沒有特別告訴陳華容，
13 不合常理。此外，上訴人就其所辯係受被上訴人詐騙而為協
14 議書之意思表示云云，未能提出其他積極證據證明。本院就
15 此爭點兩造所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判
16 決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，
17 不再贅述。是故上訴人雖於112年2月10日以存證信函對被上
18 訴人為撤銷協議書之意思表示，並不合法。

19 (三)至於上訴人就其所辯：協議書簽立之過程，係受被上訴人欺
20 瞞、誤導或隱匿重要交易資訊，為公平交易法第25條所定足
21 以影響交易秩序之欺罔行為云云，為被上訴人所否認。然上
22 訴人並未就此所辯舉證證明，殊無可採。

23 (四)關於協議書之簽立，是否違反不動產經紀業管理條例第19條
24 規定而無效之爭點，兩造仍互有攻防，惟經核兩造之攻擊或
25 防禦方法及舉證，與其等各於原審所為相同，而原判決已詳
26 為論述：被上訴人雖依約已向上訴人收取系爭不動產出賣價
27 金5千萬元之3%即150萬元之服務費，再依協議書收取100萬
28 元，並非不動產經紀業管理條例第19條所定之差額或其他報
29 酬，且被上訴人收取之服務報酬共250萬元，為系爭不動產
30 買賣價金之5%（計算式：250萬元÷5千萬元=5%），未逾內
31 政部發布之不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定實際

01 成交價金6%。故兩造簽立協議書，由被上訴人收取共250萬
02 元之服務報酬，並未違反不動產經紀業管理條例第19條之規
03 定。本院就此爭點兩造所為攻擊或防禦方法之意見及法律上
04 意見與原判決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，
05 茲引用之，不再贅述。

06 (五)關於被上訴人是否得依協議書約定，請求上訴人給付995,00
07 0元之爭點，兩造互有攻防，惟經核與原審各為攻防相同，
08 原判決已詳為論述：協議書已約明差額100萬元之履保費用
09 與綜所稅費，由被上訴人出；所有費用，上訴人在被上訴人
10 收取服務費時預留5千元作為履保、綜所稅用等情，悉如前
11 述，縱未約明差額100萬元係給付被上訴人，然兩造簽立協
12 議書之真意係欲給付被上訴人，堪予認定。故被上訴人辯稱
13 差額100萬元係給付陳志銘搬遷費云云，要無可取。本院就
14 此爭點兩造所為攻擊或防禦方法之意見及法律上意見與原判
15 決相同，依民事訴訟法第454條第2項前段規定，茲引用之，
16 不再贅述。是被上訴人得依協議書約定，請求上訴人給付99
17 5,000元（差額100萬元扣除預留5千元）。

18 六、綜上所述，被上訴人依協議書之法律關係，請求上訴人給付
19 995,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月14日（審
20 訴卷頁45之送達證書，原判決第10頁第23行誤繕為112年2月
21 24日）起至清償日止，按週年利率5%算之利息，自屬正當，
22 應予准許。原審判命上訴人如數給付，並無不合。上訴論旨
23 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上
24 訴。本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及
25 卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，
26 均毋庸再予一一論述，附此敘明。

27 據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

29 民事第一庭

30 審判長法 官 蘇姿月

31 法 官 劉傑民

01
02
03
04
05

以上正本證明與原本無異。
本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

法 官 劉定安
書記官 陳慧玲