

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第29號

原告 績億資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 鄭瑞文

訴訟代理人 邱瑞文

張瓊勻律師

上 一 人

複 代理人 陳亭孜律師

被 告 張秋香

訴訟代理人 簡長輝律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，及自113年6月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、本判決主文第1項如原告以66萬6,667元為被告供擔保，得假執行，但被告如以200萬元為原告供擔保，得免為假執行。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)兩造於112年2月19日簽立土地委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），被告委託原告銷售坐落苗栗縣銅鑼鄉樟樹東段（以下段別省略）80、85、86、103、104、105、106地號土地及84地號土地應有部分814/1,000（下合稱系爭土地），委託銷售總價為6,000萬元，委託期間自112年2月19日起至112年6月30日止，復於同日簽訂契約內容變更合意書，被告同意總價由6,000萬元變更為5,300萬元，實拿3,000萬元，服務費外加，增值稅由買方支付；後兩造又於112年12月20日簽立契約內容變更合意書（下稱系爭契約內容變更

01 合意書），變更契約期間自112年6月30日起至113年3月30日  
02 止，被告同意總價變更前為6,800萬元，變更後為5,300萬  
03 元，實拿3,000萬元，服務費外加，增值稅由買方支付。嗣  
04 經原告投入大量人力、物力，歷經10幾個月，於112年12月2  
05 8日經原告居間，被告及訴外人鍾美足、張智鈞（下合稱鍾  
06 美足等2人，與被告下合稱被告等3人）將系爭土地及鍾美足  
07 等2人所有之87、88地號土地與84地號土地應有部分186/1,0  
08 00（下合稱訟爭土地），以6,790萬元售予訴外人溢家開發  
09 有限公司（下稱溢家公司），並簽立土地買賣契約書（下稱  
10 系爭買賣契約），被告另簽立服務費確認單（下稱系爭服務  
11 費確認單），同意給付原告服務報酬200萬元。惟被告嗣於1  
12 13年2月6日委託訴外人潘維成律師寄發113年2月6日知字第1  
13 130206001號函（下稱系爭律師函），以其係在陷於錯誤之  
14 情況下簽署系爭契約為由，主張撤銷系爭買賣契約，經溢家  
15 公司寄發龍潭南龍郵局存證號碼000024號、000034號存證信  
16 函（下分別稱系爭甲、乙存證信函），催告被告履行買賣契  
17 約義務，經被告以中壢郵局第000466號存證信函（下稱系爭  
18 丙存證信函）覆知撤銷系爭買賣契約，溢家公司亦因此於11  
19 3年4月1日寄發龍潭南龍郵局存證號碼000077號存證信函  
20 （下稱系爭丁存證信函），通知被告等3人解除系爭買賣契  
21 約。系爭買賣契約雖已解除，仍不影響原告依約得向被告請  
22 求給付服務報酬之權利，經原告於113年4月3日寄發台北永  
23 吉存證號碼000067號存證信函（下稱系爭戊存證信函），催  
24 告被告依系爭委託銷售契約書第11條第1項第2款約定及系爭  
25 服務費確認單支付原告服務費200萬元，被告仍置之不理，  
26 爰依系爭委託銷售契約書第5條、系爭契約內容變更合意  
27 書、系爭服務費確認單之約定，及民法第565條、568條第1  
28 項規定，請求被告給付居間報酬200萬元。

29 (二)對被告抗辯所為之陳述：

- 30 1.系爭買賣契約簽訂時，在場者除被告外，尚有原告公司經理  
31 即原告訴訟代理人邱瑞文、證人張獻堂（鍾美足之配偶、張

01 智鈞之父，與邱瑞文下合稱邱瑞文等2人)、鍾美足等2人，  
02 及訴外人即中人柯政隆、曾雯晴、魏宏德(下合稱柯政隆等  
03 3人)，證人即承辦地政士許素貞向買賣雙方宣讀講解系爭  
04 買賣契約、價金信託履約保證申請書、系爭買賣契約附件特  
05 別約定事項、出賣人內部價金分配特別約定事項(下稱系爭  
06 價金分配特約事項，上開4份文件，下合稱系爭文件)，經  
07 買賣雙方同意後，於系爭文件親自簽名，就價金分配事宜，  
08 被告等3人協商同意後，於系爭價金分配特約事項簽名用  
09 印，其中第3點約定：「買賣標的賣方張秋香、張智鈞、鍾  
10 美足三人協議依下列方式辦理價金分配事宜：(一)張秋香部  
11 分：交易總價金新台幣3,500萬元，減除新臺幣500萬元供作  
12 繳納土地增值稅、土地測量費、賣方地政士業務執行費、本  
13 案其他所有雜項支出及東森房屋仲介費等所有費用。再扣減  
14 清償本案全部他項權金額後，餘額歸張秋香取得。(二)本買賣  
15 標的成交總交易價金，扣除張秋香部分交易總價金新台幣3,  
16 500萬元外，其他價金歸張智鈞、鍾美足二人取得。其中張  
17 智鈞部分淨得新臺幣1,000萬元；鍾美足部分扣減土地增值  
18 稅、柯政隆勞務費新臺幣68萬元、曾雯晴勞務費新臺幣68萬  
19 元、魏宏德勞務費新臺幣300萬元，餘額歸鍾美足取得。」  
20 (下稱系爭約定)，足見被告於112年12月28日簽約當時，  
21 已知悉訟爭土地買賣總額及價金分配方式。系爭買賣契約簽  
22 約現場除買賣雙方，更有地政士、仲介、中人等人員，此等  
23 盛大場合難謂契約當事人不了解訟爭土地買賣價金總價，況  
24 訟爭土地價值甚鉅，邱瑞文等2人、被告等3人就土地總價之  
25 協商，早於110年至112年間多次相約於臺北福華飯店當面討  
26 論，被告具地政專業，簽約當日更協助許素貞處理簽約文件  
27 準備工作，偕同邱瑞文至超商列印簽約文件，亦多次親見買  
28 賣契約總價，足認本件買賣總價之決定，乃歷經數年數月，  
29 被告亦參與價金分配討論過程，並最終於系爭文件上親自簽  
30 名，並經2次簽約程序，被告亦親自參與第2次簽約程序，被  
31 告抗辯簽約當時不知訟爭土地買賣總價，難認可採。

01 2.被告雖稱原告與張獻堂共謀欺騙被告以取得原屬被告依系爭  
02 土地面積比例得分配之價金及違反善良管理人注意義務，然  
03 依民事訴訟法第277條舉證責任分配規定，此等有利於被告  
04 之事實應由被告負舉證責任，苟僅以簽約當時個人疏忽未及  
05 注意買賣價金或事後反悔該已成立之契約內容，應難逕以此  
06 理由主張原告有違反注意義務之情形。

07 (三)並聲明：1.如主文第1項所示；2.願供擔保，請准宣告假執  
08 行。

## 09 二、被告抗辯：

10 (一)被告已依民法第92條第1項前段撤銷系爭服務費確認單之約  
11 定及法律行為，且原告應類推民法第571條規定，原告本件  
12 請求應無理由

13 1.被告於110年8月31日、112年2月19日與原告簽定土地委託銷  
14 售契約書，委託出售被告名下系爭土地，又於112年2月19  
15 日、112年12月20日與原告簽立契約內容變更合意書，變更  
16 委託銷售期間，及於112年12月28日簽立系爭服務費確認單  
17 同意給付原告服務報酬200萬元。系爭服務費確認單記載仲  
18 介服務費200萬元，參以仲介服務費原約定為買賣價金4%，  
19 依系爭買賣契約第1條土地標示及第3條第1項總價6,790萬元  
20 之約定，訟爭土地共有10筆，被告所出賣系爭土地共計2,92  
21 2.79平方公尺，占81.35%；鐘美足等2人出賣2筆土地及84地  
22 號土地應有部分186/1000共計670.03平方公尺，占18.65%，  
23 是被告應受領之買賣價款為5,523萬6,650元（計算式：6,79  
24 0萬元×81.35%），鐘美足等2人應受領之買賣價款為1,266萬  
25 3,350元（計算式：6,790萬元×18.65%），故扣除服務費200  
26 萬元及土地增值稅後，被告實得價金至少應為5,000萬元以  
27 上。而契約內容變更合意書固記載：「地主實拿3,000萬元  
28 正，地主同意服務費外加及增值稅外加」，核其文義應為  
29 「於扣除服務費及土地增值稅後，地主即委託人至少應取得  
30 3,000萬元之買賣價金」，意即扣除服務費及土地增值稅  
31 後，金額仍為3,000萬元以上者，應由委託人即被告取得該

01 超過3,000萬元之買賣價金。然被告於110年8月31日與原告  
02 簽定土地委託銷售契約書後，張獻堂代原告表示已有金主願  
03 提供資金以現金支付買賣價款，或稱得以預計出賣之土地先  
04 貸款取得資金，甚至要求被告先委由代書辦理土地過戶，其  
05 可先給付1,000萬元，半年後再給付2,000萬元，以拖延出賣  
06 土地之事，進而由原告要求被告同意延長委託期限。嗣邱瑞  
07 文突與被告積極聯絡土地買賣事宜，並要求被告準備相關買  
08 賣應備資料及文件，張獻堂並於112年12月28日簽定系爭買  
09 賣契約前，委請許素貞交付依張獻堂意思所寫之系爭價金分  
10 配特約事項予被告，請被告於系爭價金分配特約事項之賣方  
11 欄位簽名表示同意。由於系爭價金分配特約事項未記載總  
12 價，被告詢問許素貞為何未記載買賣總價，許素貞告稱買賣  
13 價金仍在商談，總價尚未確定，故被告斯時尚不知訟爭土地  
14 買賣價金為6,790萬元，同時邱瑞文等2人則在旁催促，並稱  
15 需被告先於系爭價金分配特約事項簽名，始可與買方簽訂土  
16 地買賣契約之詐術言詞，誘騙被告簽名。嗣被告於簽訂系爭  
17 買賣契約時始發現系爭價金分配特約事項完全未依土地面積  
18 比例為價金分配，被告為此詢問許素貞為何土地買賣價金分  
19 配，與3位出賣人所有之土地面積比例不相當，許素貞稱  
20 「本人前已有向張獻堂先生提醒此部份顯不合理，然張獻堂  
21 先生卻反要求本人不要多話。」，嗣後更得知張獻堂向溢家  
22 公司編造：被告積欠地下錢莊及張獻堂諸多借款債務未清償  
23 及被告貸款利息均由張獻堂代償等不實謊言。邱瑞文等2人  
24 對被告蓄意隱瞞買賣總價，於系爭價金分配特約事項上記載  
25 不實之交易金額3,500萬元，並誘騙被告簽立系爭價金分配  
26 特約事項而施以詐術，使被告同意僅受領3,000萬元，被告  
27 已以桃園慈文郵局存證號碼000412號存證信函（下稱系爭已  
28 存證信函），依民法第92條第1項前段規定撤銷系爭服務費  
29 確認單之約定及法律行為。

30 2. 又邱瑞文等2人蓄意不實記載交易價金欺騙被告，使其他共  
31 同賣方鐘美足等2人不法取得價金2,023萬6,650元（計算

01 式：5,523萬6,650元-3,500萬元），此事實應得類推適用民  
02 法第571條規定，是原告不得向被告請求200萬元之服務報  
03 酬。

04 (二)原告違反善良管理人之注意義務為不完全給付，且與張獻堂  
05 共謀詐騙被告，構成侵權行為，應對被告負損害賠償責任，  
06 經被告抵銷後，原告債權已無餘額，不得再向被告請求  
07 邱瑞文於112年12月28日簽約當日交付不實記載被告出賣土  
08 地交易總價3,500萬元之系爭價金分配特約事項及系爭服務  
09 費確認單向被告為詐騙行為，並配合張獻堂催促被告於系爭  
10 價金分配特約事項之賣方欄位簽名（原告未提請被告注意或  
11 協助更正系爭價金分配特約事項，對被告甚為不利及不公，  
12 反催促被告簽屬系爭價金分配特約事項，有違反善良管理人  
13 義務），及向代書及買方虛構被告積欠張獻堂借款債務等事  
14 實，以此抵銷張獻堂借款債務之外觀圖謀詐騙被告應得之土  
15 地價金2,023萬6,650元，且於本件訴訟程序中，邱瑞文竟配  
16 合張獻堂向本院謊稱84地號土地無法指定建築線，從而主張  
17 鍾美足等2人所有土地之出售價格較系爭土地為高，又於土  
18 地現況說明書第9項「被告所有土地是否有毗鄰已開闢之計  
19 畫道路」由勾選之「有」塗改為「無」等不實內容，由此益  
20 徵渠等與鍾美足等2人復基於共同侵權行為之故意，邀同被  
21 告與溢家公司簽訂系爭買賣契約，圖謀榨取被告2,023萬6,6  
22 50萬元價金，而倘被告等3人取得價金比例未依所有土地之  
23 面積比例分配，被告顯因遠低於所有土地面積比例取得價金  
24 而對超逾所有土地面積比例取得價金之其他賣方，有形同贈  
25 與價金而衍生贈與稅之情事，甚可能就未實際取得之2,023  
26 萬6,650元鉅額款項流向涉及洗錢罪刑責，使被告不得不對  
27 溢家公司解除系爭買賣契約而賠償1,200萬元，該損害乃因  
28 原告未將「買方就被告所有土地之交易總金額為5,523萬6,6  
29 50元」據實告知被告，以及誘騙被告於與所有土地面積比例  
30 不相符合之分配方法，即系爭價金分配特約事項上簽名所  
31 致，原告就此自應依民法第227條第1項、第2項、第226條第

01 1項之不完全給付規定，及同法第184條第1項前段、後段之  
02 侵權行為規定，對被告負損害賠償責任，被告得依民法第33  
03 4條第1項、第335條第1項規定，以前述對原告之1,200萬元  
04 損害賠償債權抵銷，抵銷後原告債權應已消滅。

05 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判  
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項（訴卷第401至405、412、449頁，並依判決  
08 格式修正及刪減文句）：

09 (一)系爭土地除84地號土地被告應有部分比例為814/1,000外，  
10 其餘均為被告單獨所有，另87地號土地全部及84地號土地應  
11 有部分93/1,000為張智鈞所有，88地號土地全部及84地號土  
12 地應有部分93/1,000為鍾美足所有。訟爭土地公告現值均為  
13 每平方公尺1,200元。

14 (二)兩造於110年8月31日簽立土地委託銷售契約書，被告委託原  
15 告銷售系爭土地（第1條），委託銷售總價3,000萬元（第2  
16 條），委託期間自110年8月31日起至110年11月30日止，逾  
17 期未售出，本契約書失其效力（第3條），若買賣成交被告  
18 同意給付原告按成交總價4%之服務報酬，並於買賣雙方簽訂  
19 不動產買賣契約書時一次付清（第5條），被告如有買賣契  
20 約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，被告反悔不賣或因  
21 可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契  
22 約者，被告仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次  
23 付予原告（第11條第1項第2款）；復於同日簽訂契約內容變  
24 更合意書，被告同意實拿3,000萬元，服務費、增值稅外  
25 加；嗣又於112年2月19日再次簽立系爭土地委託銷售契約  
26 書，被告委託原告銷售系爭土地（第1條），委託銷售總價  
27 6,000萬元（第2條），委託期間自112年2月19日起至112年6  
28 月30日止，逾期未售出，本契約書失其效力（第3條），若  
29 買賣成交被告同意給付原告按成交總價4%之服務報酬，並於  
30 買賣雙方簽訂不動產買賣契約書時一次付清（第5條），被  
31 告如有買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立後，被告

01 反悔不賣或因可歸責於被告之事由致無法簽訂買賣契約或無  
02 法繼續履行契約者，被告仍應給付第5條約定之服務報酬，  
03 並應全額一次付予原告（第11條第1項第2款）；復於同日簽  
04 訂契約內容變更合意書，被告同意總價由6,000萬元變更為  
05 5,300萬元，實拿3,000萬元，服務費外加，增值稅由買方支  
06 付；嗣再於112年12月20日簽立系爭契約內容變更合意書，  
07 變更契約期間自112年6月30日起至113年3月30日止，被告同  
08 意總價變更前為6,800萬元，變更後為5,300萬元，實拿3,00  
09 0萬元，服務費外加，增值稅由買方支付。

10 (三)被告與張獻堂於訴外人張殷倩律師見證下，於112年10月27  
11 日簽立授權協議書，被告就其所有系爭土地全部所有權、應  
12 有部分委託張獻堂出售（第1條），雙方約定授權期間自112  
13 年10月27日起至113年4月26日止（第2條），張獻堂出售土  
14 地後，被告實拿3,000萬元，其餘稅金、服務費、代書費  
15 等，因土地所有權移轉登記所生之費用皆由張獻堂負擔（第  
16 3條），協議書應於張獻堂於協議書簽訂日後7個工作日內匯  
17 款100萬元至被告臺灣新光銀行中壢分行，帳號0000-00-000  
18 000-0號戶名張秋香帳戶內始生效力（第4條），若被告有違  
19 反協議書情事或其他因可歸責於被告之事由致系爭土地未能  
20 辦理土地所有權移轉登記時，被告除須將第4條約定100萬元  
21 津貼全額返還張獻堂外，另應給付張獻堂1倍金額之懲罰性  
22 違約金，並應就違約致買方所受之損害負全部賠償責任（第  
23 7條）。

24 (四)溢家公司與被告等3人於112年12月28日簽立系爭買賣契約，  
25 被告等3人將訟爭土地以6,790萬元售予溢家公司。

26 (五)被告於112年12月28日簽立系爭服務費確認單，其上記載成  
27 交總金額3,500萬元，被告同意支付服務報酬200萬元。

28 (六)被告等3人於112年12月28日簽立系爭價金分配特約事項，其  
29 中第3點約定內容如系爭約定。

30 (七)原告於113年4月3日寄發系爭戊存證信函，催告被告依土地  
31 委託銷售契約書第11條第1項第2款約定及系爭服務費確認單

01 支付原告服務費200萬元，被告於113年4月8日收受該存證信  
02 函。

03 (八)被告委託潘維成律師寄發系爭律師函，正本通知溢家公司、  
04 鍾美足等2人，副本通知被告、第一建築經理股份有限公  
05 司、許素貞，以簽約時身體極度不適、精神不濟，故就系爭  
06 買賣契約約定之特別約定事項內容，無法充分了解斟酌，係  
07 在陷於錯誤之情況下簽署系爭買賣契約為由，主張撤銷系爭  
08 買賣契約，經張智鈞於113年2月7日收受（配偶黃筱芸代  
09 收）、溢家公司於113年2月19日收受、鍾美足於113年2月7  
10 日收受（媳婦黃筱芸代收）、原告於113年2月7日收受、許  
11 素貞於113年2月7日收受。

12 (九)溢家公司於113年3月18日寄發系爭乙存證信函，請被告等3  
13 人於存證信函到達之日起7日內，依系爭買賣契約履行土地  
14 增值稅完稅等義務，否則將依系爭買賣契約第10條規定解除  
15 契約並請求賠償違約金，經被告於113年3月19日收受。

16 (十)溢家公司於113年4月1日寄發系爭丁存證信函，通知被告等3  
17 人解除系爭買賣契約，經被告於113年4月2日收受。

18 (十一)被告於113年4月26日寄發系爭己存證信函予原告、張獻堂及  
19 鍾美足等2人，通知依民法第92條第1項規定撤銷（專任委  
20 託）土地委託銷售契約書、契約內容變更合意書、授權協議  
21 書之約定及法律行為，經原告於113年4月29日收受該存證信  
22 函。

23 (十二)被告與溢家公司於113年4月15日簽立解約及賠償違約金協議  
24 書，雙方合意解除系爭買賣契約，被告應於113年4月15日匯  
25 違約金400萬元至溢家公司帳戶、於113年4月23日匯違約金8  
26 00萬元至溢家公司指定帳戶。

## 27 五、法院之判斷

28 (一)原告得依系爭服務費確認單之約定請求被告給付服務報酬20  
29 0萬元

30 1.居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
31 酬，民法第568條第1項定有明文。而居間人於契約因其媒介

01 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報  
02 酬並無影響（最高法院49年度台上字第1646號原判例意旨參  
03 照）。依前開法條規定與原判例意旨，本件原告已媒介被告  
04 與溢家公司成立系爭買賣契約，縱使系爭買賣契約嗣經溢家  
05 公司解除，亦不影響原告得依約請求報酬。又依兩造不爭執  
06 事項(二)、(五)之內容，足認系爭土地委託銷售契約書有關總價  
07 之約定已遭系爭契約內容變更合意書取代，系爭土地委託銷  
08 售契約書有關報酬佔成交總價比例及系爭契約內容變更合意  
09 書有關總價之約定又遭系爭服務費確認單取代。而被告為61  
10 年5月間生、學歷碩士肄業、曾結婚又離婚、至少育有1名子  
11 女（支付命令卷第37頁被告個人戶籍資料），於系爭買賣契  
12 約訂立時，為已滿51歲之成年人，另依系爭土地土地登記第  
13 一、三類謄本所示，系爭土地上至少經被告設定3筆最高限  
14 額抵押權、1筆地上權（訴卷第187至235頁），顯見被告智  
15 慮成熟、社會經驗、歷練豐富，經許素貞朗讀告知系爭買賣  
16 契約、系爭價金分配特約事項內容後，被告親自簽名於前揭  
17 文件上確認同意前揭文件所載內容，之後卻以陷於錯誤為由  
18 主張撤銷買賣契約（參兩造不爭執事項(八)及支付命令卷第29  
19 至30頁被告寄發之系爭丙存證信函），惟被告就其簽訂買賣  
20 契約之意思表示縱有錯誤，但該錯誤顯係因被告自己之過失  
21 所致（簽約遲到、未仔細聽聞代書宣讀系爭文件內容，嗣又  
22 草率簽署相關文件），依民法第88條第1項但書規定，其撤  
23 銷顯然不合法，故被告係反悔不賣且係因可歸責於被告之事  
24 由致無法繼續履行契約，並導致溢家公司解除系爭買賣契約  
25 （兩造不爭執事項(十)）而無法繼續履行契約，原告自得依前  
26 開民法第568條第1項規定、系爭土地委託銷售契約書第5條  
27 （含第11條第1項第2款）及系爭服務費確認單之約定，請求  
28 被告給付約定之報酬200萬元。至民法第565條及系爭契約內  
29 容變更合意書並無完整之構成要件與法律效果，尚非請求權  
30 基礎，附此敘明。

31 **2. 被告已不得依民法第92條第1項規定撤銷系爭服務費確認單**

01 之約定及法律行為

02 (1)本件被告原主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭委託銷售  
03 契約書、系爭契約內容變更合意書及系爭服務費確認單等約  
04 定及法律行為（訴卷第387、481頁），嗣於最後言詞辯論終  
05 結前減縮僅以系爭服務費確認單之約定及法律行為為撤銷之  
06 標的（訴卷第500至501頁），合先敘明。

07 (2)因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；前條  
08 之撤銷，應於發見詐欺後，一年內為之。但自意思表示後，  
09 經過十年，不得撤銷，民法第92條第1項前段、第93條分別  
10 定有明文。又表意人撤銷其因被詐欺而為之意思表示，應於  
11 發見詐欺後1年內為之，民法第93條前段定有明文。而民法  
12 第93條前段之1年期間係法定除斥期間，其時間經過，撤銷  
13 權即告消滅，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應依職權予  
14 以調查審認，以為判斷之依據（最高法院88年度台上字第12  
15 36號判決意旨參照）。查依兩造不爭執事項(一)，系爭已存證  
16 信函撤銷之標的顯然並不包括系爭服務費確認單。被告雖於  
17 本件言詞辯論終結後提出民事補充陳述狀主張該函撤銷者為  
18 兩造間之委託關係，亦包含系爭服務費確認單，惟被告前開  
19 主張與存證信函客觀記載之內容顯有不符。況依兩造不爭執  
20 事項(二)，依系爭契約內容變更合意書之約定，被告同意總價  
21 變更為5,300萬元，依系爭土地委託銷售契約書第5條之約  
22 定，若買賣成交被告同意給付原告按成交總價4%之服務報  
23 酬，故被告應給付原告之報酬金額為212萬元（計算式：5,3  
24 00×4%=212），惟依兩造不爭執事項(五)，系爭服務費確認  
25 單上記載買賣成交總價為3,500萬元，然被告應給付之服務  
26 報酬卻為200萬元，顯見系爭土地委託銷售契約書、契約內  
27 容變更合意書有關報酬如何給付之約定部分業經兩造合意變  
28 更，改依系爭服務費確認單之約定為準，故兩造以系爭土地  
29 委託銷售契約書、契約內容變更合意書與系爭服務費確認單  
30 達成契約意思表示合致之法律行為並非同一，況系爭土地委  
31 託銷售契約書、契約內容變更合意書與系爭服務費確認單均

01 為不同之契約法律行為（其中包含原告與被告所為之意思表示  
02 示），成立之時間點亦不相同，而民法第92條第1項規定撤  
03 銷權之標的為意思表示，同一法律關係容有多數不同之法律  
04 行為與意思表示，各意思表示有無被詐欺必須個別判斷，故  
05 亦無從為如被告主張內容之解釋，系爭已存證信函撤銷之標  
06 的顯然不及於系爭服務費確認單，堪以認定。

07 (3)而被告當庭自承其於簽約回去後隔天精神比較好把契約拿出  
08 來細看才發現總價是6,790萬元（訴卷第306頁），則依被告  
09 所述被告至遲係於簽約翌日即112年12月29日發現其所主張  
10 之被詐欺情事，然卻遲至本件114年2月20日言詞辯論期日始  
11 當庭主張撤銷系爭服務費確認單之意思表示（訴卷第168  
12 頁），顯已逾法定1年之除斥期間，已不得撤銷。

13 3.居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人  
14 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不  
15 得向委託人請求報酬，民法第571條定有明文。查許素貞證  
16 稱：因為現場寫，我怕寫錯字或者契約會改的亂七八糟，所  
17 以我把特別約定事項事先打好，是依照張獻堂的意思先把它  
18 打好（訴卷第270頁），足認系爭價金分配特約事項係許素  
19 貞依張獻堂之指示事先製作並於簽約時提出，而許素貞並未  
20 證述邱瑞文有參與指示製作或提出系爭價金分配特約事項，  
21 被告顯然並未舉證邱瑞文有參與指示製作或提出系爭價金分  
22 配特約事項。另許素貞復證稱：12月28日我依據張先生的意  
23 思，先將本買賣案的特別約定事項打好字，希望能夠縮短簽  
24 約時間，到謝議員家看到的仍是那麼多人，10幾個人，但是  
25 沒有看到賣方張秋香，後來張小姐有打電話給張先生說會遲  
26 到大約半個小時，等張小姐到達謝議員家坐定後，我就開始  
27 宣讀本買賣契約內容，買賣雙方當事人無異議後就開始簽名  
28 （訴卷第270頁）；我在唸的時候就是整份完整的唸（訴卷  
29 第272頁）；第1份就是土地買賣契約書，第2份就是履保公  
30 司的價金信託申請書，第3份就是特別約定事項，就是沒有  
31 分配價金的那一份，第4份就是有分配價金的那個。我放成

01 一疊，然後給買賣雙方輪流簽，買方溢家公司的董事長他先  
02 簽（訴卷第275至276頁）；因為張秋香遲到半個小時，那時  
03 大概也要4、5點，導致時程變得比較緊湊、比較趕（訴卷第  
04 279至280頁）；張先生跟邱瑞文有叫被告簽，簽好幾種文件  
05 （訴卷第273頁）。由許素貞上開證言可知，系爭買賣契約  
06 簽約過程係因被告遲到導致時程緊湊，且簽約前在被告抵達  
07 現場後許素貞曾將系爭文件都唸過一遍，在場人士之認知顯  
08 然均認為被告應知悉訟爭土地買賣總價及賣方內部就買賣價  
09 金如何分配，但因時間已晚，故邱瑞文等2人方催促被告儘  
10 速簽署相關文件，況賣方內部就買賣價金如何分配，本非仲  
11 介所得置喙，故邱瑞文縱有催促被告儘速簽約之行為，亦難  
12 認係違反其對於委託人之義務，而為利於非委託人之相對人  
13 之其他人之行為，且被告亦未舉證原告有自鍾美足等2人處  
14 收受任何利益，自無從類推適用民法第571條規定，本件並  
15 無民法第571條規定之類推適用，原告仍得向被告請求給付  
16 報酬。

17 (二)被告所為抵銷抗辯並無理由

- 18 1.依前開說明，被告並未舉證原告有參與指示許素貞製作或提  
19 出系爭價金分配特約事項之行為，另係因被告遲到導致時程  
20 緊湊，邱瑞文方催促原告簽署相關文件，且依系爭價金分配  
21 特約事項，被告分得之買賣價金符合兩造於系爭契約內容變  
22 更合意書所約定之數額，足認原告已盡其依居間契約應盡之  
23 善良管理人注意義務（詳後述），難認原告催促被告簽署相  
24 關文件具不法性，故被告主張因邱瑞文上開行為原告構成侵  
25 權行為或債務不履行，均非可採。
- 26 2.另許素貞雖證述張獻堂有向其表示被告有欠張獻堂錢，且有  
27 去公證（訴卷第303頁），廖本煙則證述張獻堂在簽約前有  
28 跟買方表示被告有欠張獻堂債務、被告積欠貸款利息都是由  
29 張獻堂代繳、張獻堂在簽約後有跟買方表示被告需要現金急  
30 用請求買方同意先動撥取得簽約金及備證款（訴卷第447  
31 頁），然均未舉證張獻堂之行為與邱瑞文或原告有任何關

01 係，自難據此認定原告構成侵權行為或債務不履行。

02 3.依兩造不爭執事項(二)，兩造於112年12月20日簽約前8日所簽  
03 訂之系爭契約內容變更合意書約定被告實拿3,000萬元，故  
04 原告依約所負義務即為確保原告交易系爭土地可實拿3,000  
05 萬元。而依兩造不爭執事項(六)，被告等3人於112年12月28日  
06 簽立系爭價金分配特約事項，其中第3點約定內容如系爭約  
07 定，其中就被告部分係約定「張秋香部分：交易總價金新台幣  
08 幣3,500萬元，減除新臺幣500萬元供作繳納土地增值稅、土  
09 地測量費、賣方地政士業務執行費、本案其他所有雜項支出  
10 及東森房屋仲介費等所有費用。再扣減清償本案全部他項權  
11 金額後，餘額歸張秋香取得。」，而訟爭土地依土地登記第  
12 一、三類謄本之記載，於系爭買賣契約簽訂之112年12月28  
13 日時，他項權利部僅有被告設定之3筆最高限額抵押權、1筆  
14 地上權（訴卷第187至235頁，鍾美足等2人所有之87、88地  
15 號土地上之最高限額抵押權，依訴卷第253至254頁土地建物  
16 查詢資料所示係於系爭買賣契約依兩造不爭執事項(十)於113  
17 年4月2日解除後之113年5月17日設定），故依系爭約定中就  
18 被告部分之約定內容，被告確已實拿3,000萬元，與系爭契  
19 約內容變更合意書之約定內容相符，故被告就系爭買賣契約  
20 簽約之內容符合系爭契約內容變更合意書之約定，原告已盡  
21 其依約應負之善良管理人注意義務，被告主張原告未告知被  
22 告依系爭土地估訟爭土地之面積比例換算被告應分得之買賣  
23 價金數額應為5,523萬6,650元，構成侵權行為或債務不履  
24 行，難認可採。

25 4.故綜上分析，原告所為並不構成侵權行為或債務不履行，被  
26 告對原告無侵權行為或債務不履行之損害賠償債權存在，自  
27 無從據以抵銷原告之報酬債權。

28 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
29 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
30 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
31 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢

01 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付  
02 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
03 為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分  
04 別定有明文。查本件原告對被告前揭居間報酬債權，係屬給  
05 付無確定期限之金錢債權，而依兩造不爭執事項(七)，原告曾  
06 寄發系爭存證信函，催告被告支付原告服務費200萬元，  
07 經被告於113年4月8日收受該存證信函，則原告依首揭規定  
08 原得請求自113年4月9日起至清償日止，按法定利率即年息  
09 5%計算之遲延利息，惟原告僅請求自支付命令繕本送達翌  
10 日即113年6月14日（支付命令卷第50頁送達證書）起之法定  
11 遲延利息，自屬有據。

12 六、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定、系爭土地委託銷  
13 售契約書第5條及系爭服務費確認單之約定，請求被告給付  
14 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。兩造分別陳明願  
15 供擔保請准宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別  
16 酌定相當擔保金額宣告之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻防方法與所舉證據，  
18 核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日  
21 民事第一庭 法官 王筆毅

22 以上正本係照原本作成

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日  
26 書記官 葉靜瑜