

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

114年度員簡字第79號

原告 張雲騰
訴訟代理人 李進建律師
被告 聯眾地產有限公司

法定代理人 周至宏
訴訟代理人 鄭弘明律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國112年11月1日將所有座落於彰化縣○○市○○段0000地號面積258.18平方公尺之土地（下稱系爭土地），委託訴外人慶達房屋仲介有限公司（下稱慶達公司）出售，並於同日與慶達公司簽訂房地產委託銷售契約書【依該契約書第11條第1項第1款約定，原告與慶達公司所簽訂之前開契約係專任委託銷售契約（即專簽）】，約定委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）36萬元，銷售期間自112年11月1日起至112年11月3日止，仲介服務費用為契約約定總價額之4%，並於同日簽立契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），將委託銷售價格變更為每坪33萬元。後慶達公司以為每坪33萬元為原告居間成功，成交總價為2,577萬2,800元。

(二)原告於委託被告居間買賣系爭土地時，即告知被告有違反與慶達公司所簽立上開契約及與慶達公司之報酬為38萬6,500元之情事，後兩造於112年12月2日簽立「協議書」（下稱系爭協議書）約定，若慶達公司對原告請求違約金，則被告願於收受38萬6,500元之服務報酬範圍內返還款項。原告既於

01 委託被告居間時，已告知有違約情事及與慶達公司之仲介費
02 用為38萬6,500元等情，被告基於風險控制及賭博心態，方
03 與原告約定至多返還原告38萬6,500元，原告並未詐欺被
04 告。

05 (三)112年11月3日慶達公司向原告表示已居間完成受委託土地買
06 賣任務，原告告知慶達公司已與被告簽訂土地買賣契約，由
07 被告居間出賣、移轉登記完畢，因原告違反與慶達公司間之
08 房地產委託銷售契約書約定，慶達公司向本院起訴請求原告
09 給付服務報酬，並經本院以113年度訴字第133號民事判決
10 (下稱前案判決)原告應給付慶達公司違約金38萬6,950元
11 及訴訟費用暨利息確定，原告業於113年11月4日給付慶達公
12 司前案判決之違約金及訴訟費用暨利息等共40萬5,228元。

13 (四)爰依系爭協議書第2條約定，請求被告履行協議，並聲明：
14 被告應給付原告38萬6,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 二、被告則以：

17 (一)原告與慶達公司簽訂之房地產委託銷售契約書上並無專任委
18 託字樣，故非屬專任契約。又縱屬專任契約，該契約效力僅
19 至112年11月3日止，且在契約終止前，慶達公司所提出之報
20 價須達於每坪36萬元以上。兩造於112年12月2日簽立系爭協
21 議書，簽立原因係因被告有買方想購買系爭土地，被告乃與
22 原告聯繫。當時原告向被告表示：其已先委託慶達公司出
23 售，但慶達公司表示買方開價仍不足36萬元。被告遂向原告
24 表示因原告委託慶達公司出售之銷售價格為每坪36萬元，既
25 然慶達公司目前提出之要約價格不足36萬元，即未達委託銷
26 售契約之約定，原告縱將系爭土地出售予他人，並不會對慶
27 達公司負違約賠償責任。且當時被告之買方提出之價格已達
28 原告欲出售價格，原告乃要求被告簽立系爭協議書，並以慶
29 達公司當時報價金額33萬元計算日後可能之賠償金額，以確
30 保其不會遭受損失，方願將系爭土地出售予被告之買方。被
31 告鑑於原告稱慶達公司提出之要約並未達委託銷售價格，明

01 顯未達委託之目的，原告未有違約情事，被告始與原告簽立
02 系爭協議書。

03 (二)兩造簽訂系爭協議書時，原告並未告知其已於112年11月1日
04 與慶達公司簽訂系爭同意書，被告誤認原告與慶達公司間委
05 託銷售價格為36萬元，受原告詐欺才簽立系爭協議書，自得
06 依民法第92條第1項前段規定撤銷簽訂系爭協議書之意思表
07 示，並以民事答辯狀繕本送達原告作為撤銷意思表示之送
08 達。故兩造間已無協議存在，原告請求履行系爭協議書，乃
09 無理由。

10 (三)原告應就其主張被告明知原告已與慶達公司簽訂契約內容變
11 更同意書一節，舉證以實其說等語，資為抗辯。並聲明：1.
12 原告之訴駁回，2.如受不利判決，願供擔保清准宣告免為假
13 執行。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一)原告主張其於上開時間將其系爭土地，委託慶達公司出售，
16 並於簽訂房地產委託銷售契約書，約定委託銷售價格為每坪
17 36萬元，銷售期間自112年11月1日起至112年11月3日止，仲
18 介服務費用為契約約定總價額之4%，原告與慶達公司於112
19 年11月3日簽立系爭同意書，及原告因違反與慶達公司間之
20 約定，經本院以前案判決原告敗訴確定，原告業於113年11
21 月4日給付慶達公司前案判決之違約金38萬6,950元及訴訟費
22 用暨利息等共40萬5,228元，暨兩造於112年12月2日簽立系
23 爭協議書約定：若慶達公司對原告請求違約金，則被告願於
24 收受38萬6,500元之服務報酬範圍內返還款項等情，業據其
25 提出房地產委託銷售契約書、系爭同意書、系爭協議書、慶
26 達公司開立之收款證明、支票影本、前案判決書為證，且為
27 被告所不爭執，並經本院職權調閱前案卷宗核閱無誤，是堪
28 信原告此部分主張為真。

29 (二)原告另主張被告明知原告與慶達公司簽訂系爭同意書，約定
30 將系爭土地之委託出售價格變更為33萬元乙節，則為被告所
31 否認，並以前詞置辯。是本件爭點為被告得否主張依民法第

92條第1項前段規定撤銷簽訂系爭協議書之意思表示，茲敘述如下：

1.被告之撤銷權尚未逾1年除斥期間

- (1)按因被脅迫而為之意思表示，依民法第92條及第93條之規定，表意人非不得於1年內撤銷之。而此項撤銷權，祇須當事人以意思表示為之，並不須任何方式；表意人撤銷其因被詐欺而為之意思表示，應於發見詐欺後1年內為之，民法第93條前段定有明文。該項期間係法定除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院58年台上字第1938號判例、88年度台上字第1236號判決意旨參照）。
- (2)查系爭協議書於112年12月2日簽立，據訴外人即原告配偶胡淑雲與訴外人即被告業務人員蔡炘芄間通訊軟體LINE對話紀錄，胡淑雲於113年1月17日14時21分許傳送前案原告起訴狀及系爭同意書截圖予蔡炘芄，蔡炘芄復於翌日15時27分許傳送；胡大姐～幫我再跟先生確認一次，這張契約變更書先生有沒有寫過等語予胡淑雲，胡淑雲則於同日16時06分許覆以：應該是沒有等語（本院卷第61-63頁；前案卷第11-15頁），足認被告於113年1月17日始得知有系爭同意書存在，且經原告否認為其所簽立。
- (3)再由前案訴訟中，原告113年3月1日民事答辯狀表示：原告並未於112年11月1日簽立系爭同意書，並否認其真正等語（前案卷第67頁）；於113年3月7日言詞辯論程序時亦表示：「已經簽了證物一，怎麼可能在同一天又簽了證物二，把金額降下來」、「原告跟代理人說沒有簽過原證二」等語（前案卷第77、79頁），可見被告迄至113年3月7日止仍未發見原告確有簽立系爭變更書。
- (4)承上，被告主張其簽立系爭協議書之意思表示係因被詐欺而為，其係發現遭詐欺，撤銷之意思於起訴狀繕本114年1月10日送達被告時到達（本院卷第108頁），至其發現原告確有簽立系爭變更書應未滿1年。原告主張依民法第92條第1項前

段規定撤銷，並未逾民法第93條前段所定之法定除斥期間。

2. 被告得撤銷其與原告簽訂系爭協議書之意思表示

(1) 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。次按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。

(2) 原告雖主張被告於簽立系爭協議書時已明知原告與慶達公司簽立系爭同意書變更委託銷售價格為33萬元等語，然為被告所否認，斟酌原告對於被告於113年1月18日詢問原告是否曾簽立系爭變更書，回覆沒有，且於前案訴訟中，迄至113年3月7日止，均否認曾簽立系爭同意書等情，堪認原告殊無可能在112年12月2日兩造簽立系爭協議書時或之前，告知被告其與慶達公司曾簽立系爭同意書，是原告未於簽立系爭協議書時或前告知被告其與慶達公司簽有系爭變更書乙節，已可認定，復原告復未能提出其他事證以實其說，是被告所辯較為可採，原告前開主張，實無可採。

(4) 又觀之系爭變更書（本院卷第17頁），可見原告與慶達公司於112年11月1日除約定將委託銷售價自36萬元變更為每坪33萬元，並將慶達公司之報酬變更為銷售總額之1.5%即38萬6,590元（元以下四捨五入），復由系爭協議書約定：

「一、甲乙雙方（甲方即原告、乙方即被告）完成簽訂買賣契約並過戶完成，甲方答應給付386500元予乙方做為服務之報酬。二、若因上述關係，甲方收到自慶達房屋之民事事件，其訴訟費用，由甲乙雙方買賣成交之仲介服務費386500元內扣除，其訴訟費用、律師費、敗訴違約金之加總若低於

386500元，餘款則為乙方仲介服務費，若其訴訟費用超過386500元，高出費用，均由甲方自行負擔。」（本院卷第19頁），可知兩造於112年12月2日約定被告報酬為38萬6,500元，將來若遭慶達公司求償，原告敗訴後應給付慶達公司訴訟費用、律師費、敗訴違約金等之未逾38萬6,500元部分即為其報酬，如逾38萬6,500元，即應返還38萬6,500元與原告，而如原告與慶達公司約定之委託銷售價格仍為36萬元，則慶達公司斯時提出之要約價格33萬元係不足36萬元，即未達委託銷售契約之約定，原告縱將系爭土地出售予他人，也不會對慶達公司負違約之賠償責任，然原告與慶達公司卻將委託銷售價格變更為33萬，而慶達公司又已尋得願以每坪33萬元購買系爭土地之買家，原告顯已違反其與慶達公司之契約約定，而應對之負損害賠償責任，依一般經驗法則，如被告明知原告顯對慶達公司有違約之情事，怎可仍甘冒必然損失報酬之風險，與原告簽立系爭協議書，足認原告未告知原告其與慶達公司訂定系爭變更書，自屬對被告為簽立系爭協議書之意思表示形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，是原告應告知被告其與慶達公司簽有系爭變更書，將約定銷售價格自36萬元變更為33萬元卻未告知，致使被告誤信原告並未違反與慶達公司之契約約定，而為同意簽立系爭協議書之意思表示，自構成詐欺行為。故被告抗辯遭原告詐欺而為簽立系爭協議書之意思表示，自屬有據。

(5)被告於114年1月10日向原告主張撤銷其簽訂系爭協議書之意思表示，合於民法第93條應於發現詐欺後1年內撤銷之除斥期間規定，業如上述，從而，被告所為撤銷簽立系爭協議書之意思表示，自屬合法。準此，被告主張遭詐欺而簽署系爭協議書之意思表示，其已撤銷該意思表示，自屬可採。此外原告復未提出其他證據供本院審酌，自難認原告之請求有據。

四、綜上所述，原告依系爭協議書，請求被告給付原告38萬6,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
02 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 員林簡易庭 法 官 黃佩穎

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。

08 （須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
09 一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

11 書記官 蔡亦鈞