

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1112號

原告 美嘉綸建設有限公司

法定代理人 張嘉綸

訴訟代理人 洪大明律師

鄭玉金律師

複代理人 吳昀臻律師

被告 張秀榆

訴訟代理人 王鳳儀律師

徐松駿

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國112年5月25日  
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣陸拾貳萬捌仟陸佰元，及其中新臺幣  
叁拾萬元部分自民國111年6月25日起；其餘新臺幣叁拾貳萬  
捌仟陸佰元部分自111年8月2日起，均至清償日止，按週年  
利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之64，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告供擔保後，  
得假執行。但被告如於假執行程序實施前以新臺幣陸拾貳萬  
捌仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣原告經營不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業等事業，  
本件被告於民國111年5月30日與原告就門牌號碼新竹縣○○  
市○○○街000號房屋及其坐落基地（下分稱：系爭房屋、

01 系爭土地，合稱：系爭房地），簽訂委託銷售契約書（下  
02 稱：系爭契約），委託原告居間仲介銷售系爭房地，委託價  
03 額新臺幣（下同）1,500萬元（實拿，不含土地增值稅），  
04 並承諾於買賣契約成立時，給付成交價額4%之服務報酬予原  
05 告。嗣原告依兩造間成立之居間契約居間仲介，覓得買方即  
06 訴外人曾國書願出價1,643元萬元購買系爭房地，扣除土地  
07 增值稅及仲介服務費後，被告實拿1,500萬元，買方並簽署  
08 不動產買賣意願書，及交付定金50萬元予原告。原告收受定  
09 金後，即於111年6月21日將買方交付之定金50萬元轉交被  
10 告，被告復於同日出具買賣成交確認書，承諾於111年6月24  
11 日給付服務報酬予原告，另出具約定專用同意書交付原告，  
12 則被告業已收受原告所轉交買方給付之定金，依民法第248  
13 條規定及系爭契約第6條第2項約定，被告與買方曾國書之買  
14 賣契約（下稱：系爭買賣契約）已成立生效。詎被告嗣後無  
15 正當理由拒絕履行系爭買賣契約，並拒絕給付約定之服務報  
16 酬，經原告一再催討，均置之不理，原告自得依系爭委託銷  
17 售契約、民法第568條第1項及買賣成交確認書約定，請求被  
18 告給付成交價額4%之服務報酬65萬7,200元（即1,643萬元×  
19 4%=65萬7,200元）。

20 (二)、又買方出價購買系爭房地，並與原告約定給付成交價2%之服  
21 務仲介報酬乙節，有上開不動產買賣意願書可稽。從而，買  
22 方既已出價1,643萬元承買系爭房地，並經原告轉交定金予  
23 被告收受，倘被告依系爭契約約定履行系爭買賣契約，則原  
24 告自得依上開不動產買賣意願書約定請求買方給付成交價額  
25 2%之服務報酬32萬8,600元（計算式：1,643萬元×2%=32萬8,  
26 600元），是被告無正當理由故意拒絕履行系爭買賣契約，致  
27 使原告亦無法取得買方所承諾給付成交價2%之服務報酬，而  
28 受有損害，被告自應依民法第226條第1項債務不履行規定賠  
29 償。

30 (三)、再者，被告應於111年6月24日給付原告服務報酬65萬7,200  
31 元，迄今尚未給付，則被告至期限屆滿之翌日即111年6月25

01 日起，應負遲延責任。另原告於111年6月30日即以存證信函  
02 催告被告於文到7日內前來履約，否則將向被告請求不可歸  
03 責於買方應付2%之服務費等語，上開存證信函業經被告於11  
04 1年7月25日收受，然迄未給付，則被告至111年8月1日期限  
05 屆滿之翌日即111年8月2日起，亦應負遲延責任。為此，爰  
06 依居間契約、債務不履行之法律關係，求為判令被告給付原  
07 告98萬5,800元（計算式：65萬7,200元+32萬8,600元=98萬  
08 5,800元）及其遲延利息等語，並聲明：

09 1、被告應給付原告98萬5,800元，及其中65萬7,200元自111年6  
10 月25日起，其餘32萬8,600元自111年8月2日起，均至清償日  
11 止，按年息百分之5計算之利息。

12 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)、被告於簽訂系爭契約時，對於不動產買賣欠缺理解、辨識該  
15 行為將發生何種權利義務等私法效果意思之能力，其簽訂系  
16 爭契約之意思表示，應屬無效：

17 1、被告因罹患「非物質或已知生理狀況引起的非特定精神病」  
18 及「妄想型思覺失調症」，自110年11月15日起至同年12月2  
19 7日止於國軍桃園總醫院新竹分院住院，並於111年1月3日、  
20 同年月10日、17日、20日、24日、同年7月28日、同年8月25  
21 日、同年9月22日及同年11月14日至國軍桃園總醫院新竹分  
22 院身心醫學科就診；且被告於111年間，亦持續有至苗栗承  
23 美身心科診所就醫，被告亦領有身心障礙證明，是被告有持  
24 續性思覺失調之精神疾病甚明。

25 2、被告於111年5月30日簽訂系爭契約時，系爭契約之字體甚  
26 小，排列緊密，一般正常人已難以閱讀，原告又未與被告任  
27 何審閱期間，且條文內所涉及之權利義務關係複雜，以被告  
28 上開精神疾病及思覺失調症等相關症狀，實難認其當時有判  
29 斷系爭契約之相關法律效果之理解能力，而欠缺辨識其意思  
30 表示之效果，足徵被告於簽訂系爭契約時，對於不動產買賣  
31 等複雜事物，顯然欠缺理解、辨識該行為將發生何種權利義

務等私法效果意思之能力，是被告簽訂系爭契約之意思表示應屬無效。

3、原告公司既以居間仲介為營業，則其對於被告之履約能力，依民法第567條規定，自應盡調查之義務，然原告公司非但未為調查，甚且連被告簽署系爭契約、成交確認書、約定專用同意書等文件時，均未查證其身分，亦未要求提出身分證件以供核對，遑論有就被告履約能力、訂約能力盡何調查義務。又被告依公寓大廈管理條例第23條第2項第1款規定，並無權就系爭房地1樓法定空地簽署約定專用書，該約定專用書並無約定專用效力，被告顯然無法識別及判斷該約定專用書之法律效果，由是可見被告係在不明事理之狀況下，於原告公司片面要求下簽署，而原告公司身為專業仲介公司，豈非不知上開法律規定之理，則原告公司要求被告簽署該專用同意書，並持該約定專用書予所謂之「買方」，而欺哄「買方」有專有使用一樓法定空地之權利，可見原告公司顯已違反其應盡之義務。

(二)、被告簽訂系爭契約之意思表示係受原告公司詐欺所致，被告得依民法第92條第1項規定撤銷其簽訂系爭契約之意思表示，原告請求被告給付服務費，顯無理由：

1、經查，被告所有系爭房地位於一樓、屋齡近16年、用途為商業用，權狀面積約為24.28坪【計算式：建物48.58平方公尺+附屬建物(4.68+7.02)平方公尺+共有部分(100.04×1/5)×0.3025÷24.28坪(小數點2位以下四捨五入)】；而系爭房地之地坪即土地面積為175.35平方公尺，約為53.04坪。而依系爭契約後附之「標的物現況使用說明書」第十一項，已清楚勾選「一樓空地增建」，是系爭建物確有增建之情，且為原告所明知，故系爭房屋因增建緣故，實際室內可使用坪數約為32.21坪，加上公設約6.05坪，則系爭契約記載委託售價1,500萬元，相當於以每坪不到40萬元【計算式：1,500萬÷38坪÷每坪39.2萬元(小數點2位以下四捨五入)】之價格銷售系爭房地。然參諸被告所有系爭房地附近之不動產買賣交易

01 資訊，可知系爭房地附近之不動產1年內之出售價格為平均  
02 每坪70萬元，則被告以每坪41萬元之價格委託原告公司銷售  
03 系爭房地，顯係以遠低於市價之金額委託銷售系爭房地。

04 2、次查，兩造簽訂系爭契約前，原告公司向被告謊稱會提供被  
05 告3個月之系爭房地附近之成交行情，作為定價參考，惟原  
06 告公司於被告簽訂系爭契約前，始終未提供原告公司近3個  
07 月之成交行情予被告，並向欠缺判斷能力之被告誑稱可以以  
08 實拿1,500萬元之價格銷售系爭房地，致被告陷於錯誤，誤  
09 以為上開價格為當地附近成交行情。綜上，原告公司從未將  
10 系爭房地附近近3個月之成交行情於被告簽署系爭委託銷售  
11 契約書前提供予被告，並趁被告處於精神錯亂之情形（至少  
12 有低於常人之辨識及判斷能力），哄騙被告簽訂系爭委託銷  
13 契約以遠低於市價之價格委託原告公司銷售系爭房地，應認  
14 被告簽訂系爭契約之意思表示係受原告公司員工詐欺所致，  
15 被告自得依民法第224條、第92條第1項規定，對原告公司為  
16 撤銷簽訂系爭契約之意思表示，是系爭委託銷售契約既已撤  
17 銷，即自始歸於無效，原告請求被告給付服務費，顯無理  
18 由。

19 (三)、系爭委託銷售契約第6條第2項、第8條第3項第2款約定違反  
20 消費者保護法（下稱：消保法）第12條第1項、第2項第2  
21 款、第3款規定而無效：

22 1、依系爭契約之記載，約定由原告公司為被告銷售系爭房地，  
23 倘系爭房地經原告公司洽詢買方買受後，被告應給付原告公  
24 司服務費，是兩造間系爭委託銷售契約係屬消費關係，系爭  
25 契約第6條、第9條之約定，係屬消保法第2條第7款之定型化  
26 契約條款，至為明確。

27 2、而系爭契約第6條第2項約定：「買方出價達到委託價額時，  
28 乙方無須再行通知甲方即得全權代理收受定金及安排買賣雙  
29 方簽約事宜。甲方並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生  
30 效，甲方應於乙方通知後五日內或依書面上所約定之日期，  
31 出面簽立買賣契約書，於簽約時該定金即轉為買賣價款之一

部分」。上開約定顯然壓縮被告與原告報告之訂約對象締約之自由。易言之，原告公司若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被告有無成立契約之意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨；且原告公司除強行剝奪被告締約自由外，甚且，強行代被告收受定金，以迫使被告不論是否有更好之締約機會外，復以代為收受定金之方式而生買賣契約成立之效力，對被告而言，顯失公平，亦與居間法律關係意旨有違，顯已違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定。

3、而系爭契約第8條第2項約定：「有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間之義務，除第二款給付委託價額百分之二之服務報酬外，甲方仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬，並應立即全額一次支付乙方。（1）委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止契約關係者…（2）乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約時。…」。該約定以收受定金作為被告給付服務費之約定，亦與民法第568條第1項居間人，以契約以其報告或媒介成立者，始得請求報酬之規定有違，已違反強制禁止規定，亦違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定。是系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款約定，均因違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，依同條第1項規定而屬無效。

（四）、系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款約定既屬無效，被告與訴外人曾國書間之不動產買賣契約自始並未成立，原告請求被告支付服務報酬，並無理由；被告亦無依系爭契約第8條第3項第2款約定支付原告服務報酬之義務。退步言之，倘認上開約定仍屬有效，原告公司亦不得請求被告支付成交價4%之服務報酬：

1、原告雖主張依系爭契約第6條第2項之約定，被告與訴外人曾國書間之買賣契約已成立，惟該約定既因違反消保法第12條規定而屬無效，系爭買賣契約即不因原告收受定金即成立，

而被告依系爭契約第5條第2項約定，於買賣契約成立時始有給付原告服務報酬之義務，則因系爭買賣契約自始未成立，原告依系爭契約第5條第2項約定請求被告給付服務報酬，並無理由。又居間人依民法第568條第1項規定，亦須因契約成立始得請求報酬，故原告主張依民法第568條第1項規定，請求被告給付成交價4%服務費，亦無理由。

2、至於買賣成交確認書，乃原告片面要求被告所簽署，其上並無任何買方之署名確認，亦無任何買方之資訊，自無從以該買賣成交確認書而遽認系爭買賣契約已成立。況且，該買賣成交確認書第3條已載明「煩請貴公司於正式簽定買賣契約時，攜帶本確認書與本人結清服務費…」，是須被告與買方正式簽訂買賣契約時，被告始有給付服務費之義務，至為灼然。而本件並未簽訂正式買賣契約，已如前述，原告主張依買賣成交確認書，請求被告支付服務報酬云云，亦無理由。

3、原告復主張依民法第248條規定，收受訂金時推定契約成立云云，然查，依原告所提出之不動產買賣意願書第2條約定：「斡旋金之支付：買方為表示承買上誤不動產之誠意，同意於簽訂本不動產買賣意願書同時支付新台幣伍拾萬元整作為斡旋金」、第3條第1項約定：「自簽立本意願書至111年6月24日止為斡旋有效期間，於此期間內，若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，受託人得全權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方…」、第4條約定：「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定金」可知，買方支付該50萬元之性質乃為斡旋金，非屬定金；雖上開約定中有提及若賣方接受買方之承買價款時，買賣契約即已成立生效，然該條款之約定，已然違反消費者保護法第12條之規定，而屬無效；況且，由上開不動產買賣意願書第4條之約定，亦可知該斡旋金轉為定金，係用以擔保買賣契約之成立，性質屬猶豫定金，故買賣契約

01 並因該斡旋金轉為定金即有效成立。是原告主張依民法第24  
02 8條之規定，請求給付報酬云云，亦屬無理。

03 4、系爭契約第8條第2項約定，因違反消保法第12條第1項、第2  
04 項第2款、第3款而屬無效，故被告亦無依此約定支付服務報  
05 酬之義務。退步言之，縱認上開約定有效（假設語，被告仍  
06 否認之），則原告未達約定委託銷售價額，無權代理被告收  
07 受定金，且原告既未依債之本旨給付，自無請求被告給付服  
08 務費之權利：

09 (1)依系爭契約第2條、第6條約定可知，原告只有在買方的出價  
10 達到委託價額時，始取得全權代理被告收受定金及安排買賣  
11 雙方簽約等情事，而此之委託價額既然手寫表示「實拿」1,  
12 500萬，且不含土增稅，則原告負有使被告取得實拿1,500萬  
13 元價款之義務。另依系爭契約第5條服務報酬之約定，買方  
14 的出價係包括4%服務報酬（按成交價額百分之4計算），原  
15 告可直接由買方購屋價款取得，是委託價額要實拿1,500萬  
16 元，則上開銷售價額（包含4%服務費在內）在扣除掉土地增  
17 值稅之後，要達到1,500萬元，始得謂已達到被告所委託之  
18 價格。

19 (2)依111年6月21日買賣成交確認書所記載之銷售價額（即購屋  
20 價款）為1,643萬元，扣除4%服務報酬657,200元（計算式：  
21 16,430,000×4%=657,200）、銷售當時（111年6月）之一般  
22 用地土地增值稅（按系爭標的為店面，非自用住宅，依一般  
23 用地計算）781,925元後，原告應使被告取得1,500萬元買賣  
24 價金額之義務，惟被告實際上只能取得1,499萬0,875元，尚  
25 不足9,125元，顯然原告之銷售價額並未達到被告所委託金  
26 額。而依照系爭合約書第6條之規定，只有在買方出價達到  
27 委託價額時，原告才有不再通知被告而得全權代理收受定金  
28 及安排買賣雙方簽約事宜。換言之，若未達到委託價額，依  
29 照系爭委託銷售契約，被告得拒絕出賣，並不構成「違  
30 約」。是以，原告銷售價額既然未達到被告所委託售價（實  
31 拿1,500萬元不含土增稅），依上開約定，原告並無取得與

買方締約之賣方代理人之資格與地位，原告擅自向賣方收取定金，即屬無權代理，而被告已向原告表示拒賣之意，對於被告自不生效力，更遑論有成立買賣契約之理。

(3)從而，本件原告並未達到委託銷售金額而銷售，此情形並不在系爭契約第8條第3款所列可請求給付報酬之列，是原告請求被告給付居間報酬，於法無據，難謂可採。

5、再退步言，綜認上開約定有效，惟依系爭契約第8條第2項第2款規定，被告僅需給付原告公司委託價額百分之2之服務報酬，原告公司僅得請求被告賠償30萬元（計算式：委託價額1,500萬元 $\times$ 2%=30萬元）。再退萬步言，本件原告公司稱係有買方指定系爭房地附近之物件，故才會至系爭房地投遞名片，顯見本件就被告（賣方）而言，相較於買方，原告公司所投注之勞務價值甚微，與要積極求買方之情形迥異，且原告已違約未即時將定金交付予被告，依上開約定之百分之2之報酬，亦屬過鉅，是本件爰依民法第572條規定，請求再予以酌減本件報酬。

(五)、本件係原告先未依系爭契約第7條約定，盡其各項義務，被告未與買方簽約實非可歸責於被告，原告主張依債務不履行之規定，請求被告給付買方成交價2%之服務報酬，亦無理由：

1、原告違反系爭契約第7條第1項約定，未就被告履約能力、訂約能力盡調查之善良管理人注意義務。原告亦違反系爭契約第7條第2項應於簽署系爭契約前提供近三個月之成交行情供被告參考之義務，且原告所提出之實價登錄比價資料乃係永慶房屋之網頁資訊，原告不費吹灰之力可得，任何人隨手上網可查知，原告公司完全未作任何系爭契約第7條第3項所稱之市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商等服務。再者，由被告嗣後查得之實價登錄資料，系爭不動產附近交易行情，顯較被告委託出價之金額，高出甚多，是被告在得悉遭原告誑騙以低價出售後，未與原告所稱之買方簽署買賣契約，實係可歸責於原告之事由所致，被告並無債務不履行之情事。

01 2、又依系爭契約第7條第5項約定：「如買方簽立『要約書』  
02 (如附件)，乙方應於二十四小時內將該要約書轉交甲方，不  
03 得隱瞞或扣留」，然上開約定之「要約書」為何？自始即未  
04 附於系爭契約內，則本件連買方都尚未簽署「要約書」，如  
05 何確認買方有要約購買系爭不動產之意？且所謂之「買方」  
06 又係何人？原告自始均未告知，被告如何能在未明究理之情  
07 形下，簽署買賣契約？況且，原告於訴訟中所提出之「不動  
08 產買賣意願書」，於起訴前從未提供予被告，且該「不動產  
09 買賣意願書」亦非上開條文所稱之「要約書」，是本件乃原  
10 告違約在先，無法簽約非可歸責於被告。

11 3、再查，依系爭契約第7條第7項約定：「乙方應於收受定金後  
12 二十四小時內送達甲方」、第7條第8項約定：「若簽約前有  
13 第三條第三項情況經買方書面主張或有第七條第七項情形甲  
14 方仍未於期限內出面答約時，乙方得將定金返還買方」，是  
15 原告公司與其所稱系爭房地買方曾國書於111年6月17日簽訂  
16 不動產買賣意願書之同時即收受50萬元定金，則原告公司應  
17 於同日將該筆款項交付被告，惟原告公司遲至111年6月21日  
18 始將定金50萬元交付被告，原告公司顯已違反上開約定。況  
19 且，依上開契約第7條第8項之約定，被告未出面簽約，原告  
20 本得將定金返還予所謂買方，則顯然是否與買方簽署買賣契  
21 約，並非系爭契約中被告應履行之義務，本件原告依系爭契  
22 約所得請求者乃原告之居間行為為給付之對價，並非以被告  
23 與買方成立買賣契約行為為給付對價，故被告未與買方簽  
24 約，並未構成債務不履行，甚者，原告公司連買方之「要約  
25 書」都未提供，何來被告(賣方)之承諾可言？

26 4、末查，系爭契約之標的物現況說明書第1條已勾選無住戶規  
27 約，亦無分管協議，原告公司提出被告簽署之約定專用同意  
28 書，依公寓大廈管理條例第23條第2項第1款規定，約定專用  
29 部分非經載明於規約，不生效力，且規約須經區分所有權人  
30 會議決議，而系爭房地除1樓外，3、4樓均為他人所持有，  
31 證人李天保及原告公司代書均知悉系爭房地之區分所有權人

01 間並無分管協議或規約，竟要求被告簽署無效有重大瑕疵之  
02 「約定專用同意書」，用以欺瞞買方，顯有違其善良管理人  
03 之注意義務。果被告真與所謂買方簽約，日後難謂無遭索求  
04 高額損害賠償甚或遭解約之情事。

05 5、綜上，本件原告公司先有諸多違反契約義務之債務不履行情  
06 事，被告未與所謂買方簽約，實非可歸責於被告，原告主張  
07 依債務不履行之規定，請求被告給付2%服務報酬云云，實屬  
08 無理。

09 (六)、另如前述，原告並未依約達到委託銷售金額而銷售，已無請  
10 求本件服務費之餘地，遑論可依債務不履行之規定，向被告  
11 請求所謂原本可向買方請求之2%服務費。更何況，不動產買  
12 賣意願書上，關於服務費之特約條款即買方支付成交價2%作  
13 為仲介服務費之約定，其旁有應簽署之欄位，然該欄位買方  
14 曾國書及原告公司承辦人均未加以簽署，故該部分之特約條  
15 款，既未經雙方簽署確認，自不生效力，何來有所謂原告可  
16 向買方收取2%服務費之理？此外，果該買方確實願以1,643  
17 萬元購買系爭房地，為何原告收受所謂定金後（按該定金乃  
18 屬猶豫定金），為何不持該意願書予被告簽署？此觀該意願  
19 書買方簽署欄下方之賣方簽署欄為空白即明，反而要另製作  
20 買賣成交確認書要求被告片面簽署？實際在原告提出本件訴  
21 訟前，原告從未提供此不動產買賣意願書予被告，除已違反  
22 系爭契約第7條第5項之約定外，亦同時違反內政部所頒訂之  
23 不動產委託銷售契約書第7條第5項之規定等語，資為抗辯，  
24 並聲明：

25 1、駁回原告之訴及其假執行之聲請。

26 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（詳本院卷2第91頁，並依判決格式為部分  
28 文字之修正）：

29 (一)、被告於111年5月30日與原告簽訂系爭委託銷售契約書。

30 (二)、被告就訴外人曾國書於111年6月17日簽立原證三不動產買賣  
31 意願書形式真實性不爭執。

01 (三)、被告於111年6月21日簽立買賣成交確認書予原告，並收受原  
02 告轉交買方之定金50萬元。

03 (四)、被告於111年7月19日將其原有新竹縣○○市○○○街000號2  
04 樓及5樓房地贈與登記為其配偶徐松駿所有。

05 (五)、被告對於原證十與系爭房屋前租客之Line對話截圖內容並不  
06 爭執。

07 (六)、被告對於原證十一與原告公司人員李天保Line對話截圖內容  
08 並不爭執。

09 四、本件爭點：

10 (一)、被告辯稱其於簽訂系爭契約時，對於不動產買賣欠缺理解、  
11 辨識該行為將發生何種權利義務等私法效果意思之能力，其  
12 簽訂系爭契約之意思表示應屬無效，有無理由？

13 (二)、被告主張其簽訂系爭契約之意思表示係受原告詐欺所為，得  
14 依民法第92條第1項規定撤銷其簽訂系爭契約之意思表示，  
15 有無理由？

16 (三)、被告主張系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款規定違反  
17 消保法第12第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，有無理  
18 由？

19 (四)、原告依系爭委託銷售契約得請求被告之服務報酬金額？

20 (五)、被告請求本院依民法第572條規定酌減居間報酬，有無理  
21 由？

22 (六)、原告主張其得依系爭委託銷售契約、民法第568條第1項及買  
23 賣成交確認書約定，請求被告給付4%仲介服務費65萬7,200  
24 元及依民法第226條第1項規定賠償原告無法取得買方服務報  
25 酬之損害32萬8,600元有無理由？

26 五、本院之判斷：

27 (一)、被告辯稱其於簽訂系爭契約時，對於不動產買賣欠缺理解、  
28 辨識該行為將發生何種權利義務等私法效果意思之能力，其  
29 簽訂系爭契約之意思表示應屬無效，為無理由：

30 1、按「無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，  
31 而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同」，民

法第75條定有明文。而所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。又未受監護宣告之成年人，並非無行為能力人，其意思表示是否無效，端視其意思表示是否在無意識或精神錯亂中所為之具體情事而定，此應由表意人主張其喪失意思能力而無庸就其意思表示負責之利己事實負舉證責任（最高法院111年度台上字第1945號判決意旨參照）。本件被告辯稱其簽訂系爭契約時罹患「非物質或已知生理狀況引起的非特定精神病」及「妄想型思覺失調症」，對於系爭房地買賣欠缺理解、辨識該行為將發生何種權利義務等私法效果意思之能力，其簽訂系爭契約之意思表示應屬無效云云，則依前揭說明，自應由被告就其簽訂系爭契約時係處於無意識或精神錯亂中所為之利己事實，負舉證責任。

2、經查，被告於110年11月15日因精神症狀加劇，由家屬帶至國軍桃園總醫院新竹分院急診，經醫師評估後安排同日住院治療，嗣經診斷罹患「非物質或已知生理狀況引起的非特定精神病」及「妄想型思覺失調症」，而給予被告藥物治療，輔以會談治療、一般支持性心理治療、職能治療、活動治療等，後因疾病症狀已逐步改善，可執行一般自我照顧，故於110年12月27日辦理出院並轉門診繼續治療等情（被告至門診治療情形詳如附表所示），有卷附國軍桃園總醫院新竹分院身心醫學科病歷影本、承美身心科診所病歷影本在卷可稽（詳本院卷1第117頁至第147頁、第307頁至第313頁）。而觀諸上開病歷影本所示被告就診情形，被告於110年11月15日固因上開精神病症而住院治療，直至110年12月27日始出院，並於111年1月至4月間均有密集安排約每周一次之回診治療，惟至5月起，被告就診頻率即縮減為約略每月回診一次，且據承美身心科診所111年4月29日被告病歷記載：「無不恰當或干擾行為，睡眠尚穩定，情緒尚穩，妄想減少」、同診所111年5月27日被告病歷記載：「the sleep is stabl

e, less presentation with delusion or hallucination, less disturbed behavior (中譯：睡眠穩定，較少出現妄想或幻覺，較少干擾行為)」，111年6月24日被告病歷記載：「幻覺干擾減緩，干擾及混亂行為減少，無不恰當或干擾行為」等語(詳本院卷1第307頁至第313頁)，足見被告所患精神病症，於111年5月後已獲有相當程度之控制，則被告於111年5月30日與原告簽訂系爭委託銷售契約書時，其意思表示是否因罹患上述精神疾病而有所欠缺或生障礙，尚非無疑。

- 3、復參以系爭契約第2條委託價額約款內容原記載：委託價額為甲方(即被告)願意出售之價額，其價額已包含甲方應負擔之稅費及仲介服務費等文字，然該條款所載「委託價額：新台幣壹仟伍佰萬元整」文字旁，有以手寫「(實拿)不含土增」之文字及被告簽名等情，有系爭契約書在卷可查(詳本院卷1第33頁)，而證人即受託負責系爭房地銷售工作之原告公司營業員李天保於本院112年4月6日言詞辯論期日到庭證稱：「(問：被告的房地在買賣時的價格一坪為何?)」答：快90萬，被告原本說要賣1,500萬，後來要簽訂委託時，被告又跟我說1,500萬要實拿，並說增值稅及服務費也不要付，增值稅約70萬，所以成交價要到1,643萬，除以騰本登記有包含雨遮及陽台的坪數，一坪快到90萬」、「(問：你與被告接觸過程中，她的對答情形如何?)」答：很清楚，連房地合一稅、增值稅、房仲的服務報酬都很清楚」、「(問：你在本件委託銷售過程中所付出的勞務有哪些?)」答：南北往返、議價，請買方把價錢拉到被告要求的金額。被告本來說要賣1,500萬，說之前賣的價錢太高，賣不掉，我說沒關係，就依照他出的價格來賣，後來被告就說要實拿1,500萬」、「(問：被告說增值稅、服務費不要付，是指不要再額外付，從價金中扣除?)」答：是，增值稅、服務費本來就是賣方要付的」等語(詳本院卷2第12頁、第16頁)，足見被告於111年5月30日簽訂系爭契約時，

尚能慮及有關係爭房地買賣交易時所生土地增值稅與仲介服務報酬等成本負擔事宜，並於原契約書約款旁另行書寫「(實拿)不含土增」之文字後親自簽名，表明其委託原告公司銷售系爭房地之價額應排除原約款所載由賣方負擔之土地增值稅與仲介服務報酬之內容，而以實拿1,500萬元為兩造間所約定之委託價額，顯見被告於111年5月30日時尚能就委託銷售系爭房地相關事宜思量決定，難認有何對於不動產買賣欠缺理解、辨識該行為將發生何種權利義務等私法效果意思能力之情事。

4、參以被告於111年7月19日另將其所有門牌號碼新竹縣○○市○○○街000號2樓、5樓房屋與其等坐落土地以夫妻贈與為登記名義移轉給其夫即被告訴訟代理人徐松駿乙情，亦有本院依職權函請新竹縣竹北地政事務所提供上開房地移轉登記相關資料在卷可查（詳本院卷1第179頁至第210頁），並據被告訴訟代理人徐松駿於本院112年1月12日言詞辯論期日到庭陳稱：「（法官問：被告本人為何會在111年7月19日將2樓及5樓的房地移轉給你？）答：當時我們家人包含被告、被告的姐姐都在商量如何處理本案，被告同意轉移給我」等語（詳本院卷第161頁），則被告於111年7月間就其所有之不動產尚可與其家人一同商議處理方式，堪認被告確如前述病歷紀錄所載，與原告商洽系爭房地委託銷售期間及其後已少有精神狀態不佳之混亂狀態，意識能力與精神狀態均為正常，是其抗辯於簽訂系爭契約時，對於不動產買賣欠缺理解、辨識該行為將發生何種權利義務等私法效果之意思能力云云，尚非可採。

5、被告另辯稱其簽訂無約定專用效力之約定專用書，可見被告無法識別及判斷該約定專用書之法律效果，被告係在不明事理之狀況下為簽署云云，姑不論被告簽署該約定專用書之效力為何，衡諸非法律專業人士因不諳法律而致簽署不生法律效力之文件，此情事所在多有，當無從據此即認簽署無效文件者其意思能力即已喪失或存在缺陷，且被告所有系爭房屋

01 坐落之土地共有人確有約定將系爭土地供1樓專用情事(詳後  
02 述)，是本件被告據此辯稱其簽署系爭契約時並無意思能力  
03 云云，顯非可採。

04 (二)、被告主張其簽訂系爭契約之意思表示係受原告詐欺所為，得  
05 依民法第92條第1項規定撤銷其簽訂系爭契約之意思表示，  
06 為無理由：

07 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  
08 思表示」，民法第92條第1項前段定有明文。次按民法上所  
09 謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因  
10 錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為限，但必相  
11 對人因其行為而陷於錯誤（最高法院89年台上字第2293號判  
12 決意旨參照）。是被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第  
13 1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而  
14 為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44  
15 年台上字第75號判例參照）。本件被告既主張其簽訂系爭契  
16 約之意思表示係受原告詐欺所為，依前揭說明，自應由被告  
17 就其受原告詐欺之事實負舉證之責。

18 2、被告固主張原告公司未提供系爭房地附近之成交行情資料予  
19 被告作為定價參考，致被告受原告公司詐欺，以每坪不到40  
20 萬元此遠低於市價每坪70萬元之價格委託原告公司銷售，並  
21 據其提出實價登錄資料為憑（詳本院卷1第299頁至第301  
22 頁）。然據證人李天保於本院112年4月6日言詞辯論期日到  
23 庭證稱：「就被告所有竹北市○○○街000號的房地當時是  
24 我負責接案，負責買賣雙方，是買方先來找我要買附近的房  
25 子。竹北市○○○街000號的房子在111年5月30日是出租作  
26 餐廳使用，做越式料理，我聯繫成功二街135號的屋主談買  
27 賣是遞名片，放在信箱，我有按電鈴跟被告的先生用對講機  
28 溝通，當初談是要買1、2樓，但他說是賣1樓，後來我就南  
29 下談土地開發的事，到111年5月28日接到被告打來的電話說  
30 要賣房子，我就跟他約在111年5月30日下午。被告在111年5  
31 月30日有跟我在越式料理店實際見面，見面時他沒問我說附

01 近的行情價格為何，我是主動提供給他看，我拿印出來的資  
02 料及手機擷取實價登錄成功二街至成功九街的資料給他看，  
03 我認知一建坪為50至60萬，最高5年內的新建案不會超過75  
04 萬」等語（詳本院卷2第10頁至第12頁），可知證人李天保  
05 係先受買方所託，於系爭房地所在區域尋找欲售房屋者，嗣  
06 被告主動來電連絡，兩造始行洽談系爭房地銷售事宜。而被  
07 告既就系爭房地亦有出售之意願，則衡諸常情，其對於系爭  
08 房地之市價為何、出售可得之獲利數額等情，應有一定之認  
09 知，縱使被告就系爭房地現行市價若干有所疑問，亦當向原  
10 告洽詢，或待原告提出周遭房屋交易價格相關資料以供其參  
11 酌後再行決定託售價格，始符常理，況且被告於簽訂系爭託  
12 售契約時，尚能就稅賦與仲介服務報酬等房屋交易細節有關  
13 內容與原告為商議，而非意思能力有所欠缺之人，業如前  
14 述，則被告辯稱原告公司均未提出系爭房地附近之成交行情  
15 資料，致使被告陷於錯誤而以市價之半價託售房地云云，似  
16 與常情有違，其所辯已非無疑。

17 3、次查，觀諸上開被告提出之實價登錄資料所載（詳本院卷1第  
18 299頁至第301頁），可知該資料所示同坐落於竹北市成功二  
19 街之房屋每坪成交價格分別為74.2萬元、65.4萬元，惟該資  
20 料計算之坪數基準係將「總建坪」扣除應屬車位部分之「坡  
21 道平面」後為計算，則依相同之計算基準計算系爭房地交易  
22 價格，即系爭房地買方出價金額1,643萬元，系爭房屋登記  
23 主建物面積為48.58平方公尺，附屬建物面積即陽台4.68平  
24 方公尺、雨遮7.02平方公尺，合計60.28平方公尺，加計主  
25 建物登記謄本記載共有部分面積100.04平方公尺權利範圍1/  
26 5，經換算整體面積為24.28坪【計算式： $\{48.58\text{m}^2 + 4.68\text{m}^2 + 7.02\text{m}^2 + (100.04\text{m}^2 / 5) = 80.28\text{m}^2\} \times 0.3025 = 24.28\text{坪}$ 】，有  
27 系爭房屋建物查詢資料在卷可查（詳本院卷1第103頁至第10  
28 4頁），則計算後系爭房地每建坪價額為67.67萬元（計算  
29 式： $1,643\text{萬元} \div 24.28\text{坪} = 67.67\text{萬元/坪}$ ），較諸上開被告  
30 所提出資料所示同坐落於竹北市成功二街之房屋每坪成交價  
31

01 格相近，且依一般不動產市場交易常情，計算房屋每坪數之  
02 交易價格，在增建部分未經實際測量，且增建部分日後面臨  
03 拆除風險時，多以經合法登記之坪數作為交易計算基準，而  
04 被告所稱系爭房地以每坪不足40萬元價格託售之情事，乃將  
05 經登記之房屋主建物、附屬建物及共有部分面積，加計增建  
06 部分面積作為計算基準，既與其提出之實價登錄交易價格資  
07 料所採用計算基準不同，亦與不動產市場交易常情之計算基  
08 準有別，是被告執此陳稱係因受原告詐欺，而以遠低於市價  
09 之行情銷售系爭房地云云，顯與實情有悖，難予憑採。

10 4、從而，被告復未能就其係受原告詐欺始簽訂系爭契約之事實  
11 提出其他證據資料以實其說，揆諸前揭判例意旨，應認被告  
12 並非受原告詐欺而為簽訂系爭契約之意思表示，是被告辯稱  
13 其得依民法第92條第1項規定撤銷其簽訂系爭契約之意思表  
14 示云云，要難採信。

15 (三)、被告主張系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款規定違反  
16 消保法第12第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，為無理  
17 由：

18 1、按「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
19 者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其  
20 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除  
21 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主  
22 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成  
23 者」，消保法第12條定有明文。又定型化契約條款是否違反  
24 誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目  
25 的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契  
26 約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當  
27 事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非  
28 其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當  
29 之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。亦為  
30 消保法施行細則第13條、第14條所明定。衡諸現代社會中，  
31 個人日常生活因有大量之締約需求，倘就所有契約均要求由

01 交易雙方個別商議，於交易速度與締約成本上勢不可行，定  
02 型化契約即係因應現代交易型態所產生之締約方式。申言  
03 之，定型化契約係現代社會必需之交易方式，並非僅因企業  
04 經營者單方面利益考量而採行之制度，其本質仍係雙方意思  
05 合致而訂立之契約。而私法自治、契約自由仍為我國民法之  
06 基石，蓋自由市場提供締約雙方充分選擇締約對象、締約條  
07 件之機會，締約雙方於理性判斷下均會追求自身最大利益，  
08 雙方意思表示合致而締結之契約將達成雙方最大利益，於此  
09 前提下，公權力無須過度介入，否則反將因管制措施妨害最  
10 大利益之達成。於定型化契約中，因考量締約地位、資訊之  
11 不對等，法律特別擴大司法機關介入規制之程度，於定型化  
12 約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況時，亦使其  
13 歸於無效。然除有前開情事者外，仍應回歸私法自治、契約  
14 自由之原則，對契約之效力予以尊重。所謂定型化契約之條  
15 款因違反誠信原則，顯失公平而無效者，係以契約當事人之  
16 一方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之  
17 情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件（最高法院91年  
18 度台上字第2220號判決意旨參照）。從而，消費者於締約時  
19 是否有該情事，須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約  
20 條款之適用結果不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則及  
21 對消費者顯失公平而無效。

22 2、經查，系爭契約係原告為與不特定多數不動產出賣人訂立同  
23 類委託銷售契約之用，而單方預先擬定之契約條款，固屬消  
24 費者保護法第2條第7款所稱之定型化契約條款，然依系爭契  
25 約前言即約明「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天  
26 以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱」等  
27 語，並經被告於「委託人於簽約前已審閱且充分了解本契約  
28 內容，因此自願放棄三日以上之審閱權利」欄位後方簽名，  
29 有系爭契約書影本在卷可查（詳本院卷1第33頁），足見被  
30 告就系爭契約內容約款業經閱覽並就其內容有相當程度了  
31 解，始做出與原告締結系爭契約之決定，依前開解釋，除有

01 定型化約款有違反誠信原則，對消費者顯失公平之情況外，  
02 仍應回歸私法自治、契約自由之原則，對契約之效力予以尊  
03 重。

04 3、被告雖主張系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款約定，  
05 顯然壓縮被告是否與原告報告之訂約對象締約之自由，違反  
06 消保法第12第1項、第2項第2款、第3款規定而無效云云。惟  
07 按所謂不動產委託銷售者，係指委託人將其所有之不動產，  
08 約定一定範圍之銷售價格，委託受託人得於一定期間內，代  
09 為尋找買主，於成交後，支付報酬與受託人之契約。是委託  
10 人就受託人所尋得之買主係何人，除有特別約定外，應無權  
11 要求須事先會面協商，此乃係若買主出價係於銷售價格範圍  
12 內，即已符合委託人之要求，委託標的係何人所購買，並非  
13 不動產委託銷售契約之主要處理事項。亦即，不動產委託銷  
14 售契約之重點，係在尋得之買主「願意以委託人所定價格購  
15 買不動產」，至於買主之身分為何，除非有特別之約定，自  
16 非委託人所得置喙。本件被告委託原告出售系爭房地，兩造  
17 又未特別約定買主身分，則被告所著重者在買方是否願意以  
18 委託銷售總價購買系爭房地，至買主之身分，本非系爭銷售  
19 契約所著重者，是此種交易模式，並未影響被告之締約自  
20 由，至為明確。

21 4、而依原告所提出之不動產買賣意願書第3條第1項記載：「自  
22 簽立本意願書至111年6月24日止為斡旋有效期間，於此期間  
23 內若賣方接受買方之承買款及本意願書之條款時，買方同意  
24 買賣契約即已成立生效，受託人得全權代理買方將斡旋金視  
25 同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異  
26 議，買方與賣方應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約  
27 書。若買方之承買價款及本意願書之條款於斡旋有效期間內  
28 不為賣方所接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自  
29 動失效，買方所交付之斡旋金於失效後三日內立即由受託人  
30 無息退還買方。買方完全了解在本意願書有效期間內，賣方  
31 隨時可能同意買方之承買價款及本意願書上之條款」等語

(詳本院卷1第41頁)，可知於買方提出承購條件簽立上開不動產買賣意願書時，須經賣方承諾接受買方所提出之承購條件，買賣雙方始就系爭房地成立買賣契約，原買方所交付予受託人之斡旋金始轉變為定金，並授權受託人將之交付予賣方即被告收受，否則待斡旋期間期滿後，受託人即應無息退還斡旋金予買方。是故系爭契約第6條第2項約定：「買方出價達到委託價額時，乙方無須再行通知甲方即得全權代理收受定金及安排買賣雙方簽約事宜。甲方並同意買賣契約於乙方收受定金時成立生效，甲方應於乙方通知後五日內或依書面上所約定之日期，出面簽立買賣契約書，於簽約時該定金即轉為買賣價款之一部分」，若被告並未表示接受買方所提出之承購條件，買方所交付之斡旋金即尚未成為定金，買賣雙方並未因而依系爭契約第6條第2項約定，僅因原告收受買方之斡旋金即就系爭房地成立買賣契約，足認被告仍可自主選擇是否接受買方之承購條件，難認該條款已使被告拋棄、限制決定出售系爭房地價格之權利而對被告產生重大不利益，並達顯失公平之情形。此觀諸原告提出被告於111年6月21日簽署並出具之買賣成交確認書，其上記載：「貴公司代理本人銷售座落於新竹縣○○市○○○街000號1樓房屋暨土地持分已於本日經由貴公司售出。售出總價為新台幣壹仟陸佰肆拾參萬元整；並收到買方定金伍拾萬元整，通知本人確認事項如下：1. 貴公司轉交定金伍拾萬元整，本人收訖無誤。2. 本人已同意買方之付款條件，並願配合備齊有關資料，於111年6月24日前往貴公司與買方簽訂不動產買賣契約書。3. 煩請貴公司於正式簽定買賣契約時，攜帶本確認書與本人結清服務費，共計壹佰肆拾參萬元整(包含土地增值稅及仲介服務費)。4. 買賣總價扣除土地增值稅及仲介服務費後本人實拿壹仟伍佰萬元整」等語(詳本院卷1第43頁)，其中確認事項第3條所載金額其後註記「包含土地增值稅及仲介服務費」等文字乃手寫筆跡，益證被告係精算系爭房地以1,643萬元之買賣總價售出，扣除土地增值稅及仲介服務

費合計143萬元，其可實拿1,500萬元，與其前委託原告銷售系爭房地所約定之委託價額相符，始簽立該買賣成交確認書確認其同意買方提出1,643萬元之承購價格，買賣雙方就系爭房地之買賣契約始因而成立，被告並同時收受買方前所交付予原告，待被告同意承購價格後始轉變為定金之斡旋金50萬元。是系爭契約第6條第2項約定與消保法第12條規定要件顯有未合，被告主張該條款無效云云，尚非可採。

5、而買方所交付與委託人之斡旋金，當經賣方接受承購條件，使兩造間買賣契約成立後始轉變為定金，業如前述，則系爭契約第8條第3項第2款約定所稱：「有下列情形之一者，均視為乙方(即原告)已完成居間之義務，除第二款給付委託價額百分之二之服務報酬外，甲方(即被告)仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬，並應立即全額一次支付乙方。(2)乙方收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約時」，即係指賣方同意買方提出之承購價格，使買賣契約成立，原告所收受買方交付之斡旋金因而轉變為定金時，若嗣後因可歸責於被告之事由致買賣雙方無法簽立不動產買賣契約書時，被告仍應給付服務報酬之約定，則該給付報酬之約定既亦成立於買賣雙方契約已成立之前提下，自與民法第568條第1項規定「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬」之意旨並無矛盾，亦非排除民法第568條第1項規定之適用，是被告主張系爭契約第8條第3項第2款約定違背消保法規定而無效，亦無可採。

(四)、原告依系爭委託銷售契約、民法第568條第1項及買賣成交確認書約定，請求被告給付仲介服務費30萬元及其給付遲延利息，為有理由；至被告請求依民法第572條規定酌減居間報酬，則無理由：

1、系爭契約第6條第2項、第8條第3項第2款規定未因違反消保法第12第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，業如前述，則被告既接受買方所提出之承購價格，使系爭買賣契約成

立，買方前交付原告收受之斡旋金50萬元亦因而轉變成定金，由原告交付被告收受，上情並經被告簽立買賣成交確認書為確認，是依系爭契約第6條第2項約定，系爭買賣契約即成立生效，則被告辯稱其與訴外人曾國書間之系爭房地買賣契約自始並未成立，原告不得依系爭契約約定、民法第568條第1項規定、買賣成交確認書約定請求被告支付服務報酬；或辯稱原告所收受之50萬元並非定金，原告不得依民法第248條規定請求被告支付服務報酬云云，均屬無據。

2、而被告就與買方間已成立之系爭買賣契約嗣後拒絕簽立書面買賣契約，即於原告收受訂金後，因可歸責於被告之事由而無法與原告所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書，依系爭契約第8條第3項第2款約定，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應依上開約定給付原告委託價額百分之2即30萬元之服務報酬（計算式： $1,500\text{萬元} \times 2\% = 30\text{萬元}$ ）。原告雖主張被告應給付成交價額百分之4之服務報酬65萬7,200元（計算式： $1,643\text{萬元} \times 4\% = 65\text{萬}7,200$ ），然系爭契約第8條第3項既已明文約定：「...除第2款給付委託價額百分之2，甲方(即被告)仍應支付委託售價額百分之4服務報酬」，亦即有別於發生其他各款情事得請求成交價額百分之4之服務報酬，兩造間已將發生第2款情事時原告所得請求之報酬限定為「委託價額百分之2」，自應依該約定計算被告應給付之服務報酬，是原告請求逾委託價額百分之2即30萬元部分之服務報酬，自難認有據。

3、被告雖辯稱原告未達約定委託銷售價額，無權代理被告收受定金，且原告既未依債之本旨給付，自無請求被告給付服務費之權利云云，惟觀諸被告簽立之買賣成交確認書確認事項第2條、第3條記載，於111年6月24日與買方簽訂買賣契約書時，被告將與原告結清服務費共計143萬元（包含土地增值稅及仲介服務費），而該143萬元之數額核與原告提出之土地增值稅試算資料所示稅額77萬7,108元（詳本院卷2第47頁至第49頁），加計系爭契約第5條第1項約定以成交價額4%計

01 算之仲介服務費65萬7,200元，合計143萬4,308元之價額相  
02 當，堪認被告彼時係已就其欲由買方負擔之土地增值稅與仲  
03 介服務費為精算，並認原告提出之承購價額扣除該等款項數  
04 額後已達其與原告以系爭契約約定被告可實拿之委託銷售價  
05 額，始同意原告所提出之承購價格並簽立該買賣成交確認  
06 書，並明文確定上開內容以供其嗣後實際給付款項予原告，  
07 是被告另提出其所試算之土地增值稅試算結果（詳本院卷2  
08 第121頁至第123頁），欲翻異其簽立上開買賣成交確認書時  
09 所為之認定，執此辯稱原告未達約定委託銷售價額，無權代  
10 理被告收受定金，而無請求被告給付服務費之權利云云，自  
11 難認有據。

- 12 4、被告另主張原告所投注之勞務價值甚微，請求依民法第572  
13 條規定酌減本件被告應給付原告之居間報酬云云。惟按「約  
14 定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平  
15 者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之」，民法第572  
16 條本文固有明文。考諸其立法理由在於避免居間人乘委託人  
17 之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是居間人報酬之數  
18 額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，  
19 必須與其所任勞務之價值相當，方為公允，若報酬數額過  
20 鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。亦即此條  
21 規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，  
22 惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價  
23 值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公  
24 平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其  
25 立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。  
26 經查，證人即受託負責系爭房地銷售工作之原告公司營業員  
27 李天保於本院112年4月6日言詞辯論期日到庭證稱：其在本  
28 件委託銷售過程中南北往返、議價，請買方把價錢拉到被告  
29 要求的金額，並主動提供被告成功二街至成功九街實價登錄  
30 的資料等語，業如前述，並據原告提出李天保提供被告其所  
31 調閱之系爭房屋謄本、及其所查閱系爭房地附近不動產近期

交易成交價額實價登錄資料等件為證（詳本院卷1第231頁至第255頁）。被告雖否認原告所提出之上開資料為李天保於兩造簽訂系爭契約時所提供予被告參考之資料，惟觀諸上開建物登記謄本資料記載列印時間為111年5月26日，上開不動產實價登錄資料手機截圖所示日期為111年5月30日，且該等實價登錄資料所示物件均為店面用地，鄰近系爭房地所在，核算每坪成交價格約落在每坪50萬元左右，則原告主張該等資料係李天保彼時提供予被告供定價參考之資料，尚可採信，由此堪認原告就系爭房地之現況、行情曾為相當之調查，且已提供系爭房地周遭不動產近期交易成交價額資料等文件供被告定價參考。又系爭房地經原告居間仲介所覓買方曾國書提出1,643萬元之承購價格，並為被告所接受等情，業如前述，是本院審酌原告於委託期間有前開居間促使系爭房地買賣成立等作為，且依系爭委託銷售契約第8條第3項第2款約定，兩造間約定因可歸責於賣方之事由而不願與原告所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時仍應給付之報酬為委託價額之2%，此約定之居間報酬亦未高於不動產仲介經紀業報酬計收標準，尚符於交易常情，其數額並未過鉅，亦無顯失公平之情形，自無酌減之必要。

5、又按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」；「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」；「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五」。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，被告既於簽立買賣確認書時約定與買方於111年6月24日簽訂系爭買賣契約書面，並與原告約定同時結清仲介服務費，被告自應於111年6月24日給付原告服務報酬30萬元，惟被告迄未

01 給付，則被告至上開期日之翌日即111年6月25日起，應負遲  
02 延責任，故原告依上開規定，請求被告給付仲介服務費30萬  
03 元自111年6月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲  
04 延利息，亦屬有據。

05 (五)、原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償原告無法取得  
06 買方服務報酬之損害32萬8,600元及其給付遲延利息，為有  
07 理由：

08 1、按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請  
09 求賠償損害」民法第226條第1項定有明文。次按所謂給付不  
10 能，有自始不能與嗣後不能，主觀不能與客觀不能之分。其  
11 為自始客觀不能者，法律行為當然無效，當事人於行為當時  
12 知其無效或可得而知者，依民法第113條規定，應負回復原  
13 狀或損害賠償之責任；其為自始主觀、嗣後客觀或嗣後主觀  
14 不能者，則生債務不履行之問題，債權人得依民法第226條  
15 規定，請求債務人損害賠償，或於解除契約後依民法第259  
16 條及第260條規定，請求回復原狀及賠償損害。又「損害賠  
17 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所  
18 受損害及所失利益為限」，民法第216條第1項定有明文。該  
19 條所稱「所失利益」係消極損害，指依通常情形，或依已定  
20 之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益。

21 2、經查，訴外人即系爭房地買方曾國書前委託原告居間仲介承  
22 購系爭房地，並約定於系爭買賣契約成立時給付成交價款2%  
23 之仲介服務費乙情，有原告提出曾國書簽署之不動產買賣意  
24 願書在卷可稽（詳本院卷1第41頁）。準此，於曾國書出價  
25 以1,643萬元表示承買系爭房地意願時，倘被告依系爭委託  
26 銷售契約約定簽訂系爭買賣契約，則原告自得依上開不動產  
27 買賣意願書約定請求曾國書給付成交價款2%之仲介服務報酬  
28 32萬8,600元（計算式：1,643萬元×2%=32萬8,600元），該  
29 報酬核屬被告依約履行系爭契約與原告所覓買家簽約時，依  
30 通常情形或已定之計畫，原告可得預期之利益，故原告主張  
31 因被告無正當理由拒絕簽訂系爭買賣契約，致其受有損害，

01 請求被告依民法第226條第1項規定賠償原告所失利益即買方  
02 所承諾給付之服務仲介報32萬8,600元，自屬有據。

03 3、被告雖辯稱原告先未依系爭契約第7條約定盡其各項義務，  
04 被告未與買方簽約實非可歸責於被告云云，惟查：

05 (1)按債權人如已證明因可歸責於債務人之事由，致其因債務人  
06 不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，  
07 如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，  
08 即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高  
09 法院108年台上字第2143號判決意旨參照）

10 (2)被告於簽訂系爭契約時，意識能力與精神狀態均為正常，並  
11 無陷於無意識或精神錯亂之狀態，且受託負責系爭房地銷售  
12 工作之原告公司營業員李天保在本件委託銷售過程中南北往  
13 返、議價，請買方把價錢拉到被告要求的金額，並主動提供  
14 被告成功二街至成功九街實價登錄資料予被告作為定價參  
15 考，嗣系爭房地經原告居間仲介，由買方提出1,643萬元之  
16 承購價額，並經被告簽立買賣成交確認書接受此承購價額，  
17 該價額核與系爭房地周遭不動產市場行情相當等情，均如前  
18 述，是被告辯稱原告違反系爭契約第7條第1項、第2項、第3  
19 項約定之義務，系爭買賣契約未能簽署致原告受有損害應歸  
20 責於原告云云，當屬無據。

21 (3)而系爭契約第7條第5項固約定：「如買方簽訂『要約書』  
22 時，乙方(即原告)應於24小時內將要約書轉交甲方(即被  
23 告)，不得隱瞞或扣留」。然觀諸買方曾國書所簽立「不動  
24 產買賣意願書」，其前言載明：「茲因買方曾國書委託美嘉  
25 綸建設有限公司(經紀業名稱，以下簡稱受託人)居間仲介，  
26 擬承購賣方張秀榆所有下列標示之不動產，現因承購條件與  
27 賣方之出售條件有所差距，經買方審閱受託人提供之要約書  
28 及不動產買賣意願書後願交付斡旋金予受託人據以代為斡  
29 旋，並約定如下條款：...」；第3條第1項約定：「...若買  
30 方之承買價款及本意願書之條款於斡旋有效期間不為賣方所  
31 接受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買

01 方之斡旋金於失效後三日內立即由受託人無息退還買方」等  
02 語（詳本院卷1第41頁），則該不動產買賣意願書應核屬  
03 「斡旋金契約」，亦即買賣雙方就不動產之買賣價金未達成  
04 合意，由買方就其出價向賣方要約，並交付斡旋金以擔保並  
05 證明買方有購買之意願及確保契約繼續履行之契約，與具預  
06 約性質，於簽訂後買賣雙方有協商簽立本約（即不動產買賣  
07 契約）義務，不須交付斡旋金，且在要約條件尚未經賣方承  
08 諾之前，無須支付任何款項之「要約書」當屬有別，此參諸  
09 卷附內政部頒定之不動產委託銷售契約書附件二「要約書簽  
10 約注意事項」第六項所載：「仲介業者應提供消費者公平自  
11 由選擇交付『斡旋金』或使用內政部所頒『要約書』之資  
12 訊；為促進公平合理之購屋交易秩序，行政院公平交易委員  
13 會業於九十年五月二十二日以公壹字第0一五二四號令發布  
14 『公平交易法對房屋仲介業之規範說明』，明訂房屋仲介業  
15 者如提出斡旋金要求，未同時告知消費者亦得選擇採用內政  
16 部版要約書，及斡旋金契約與內政部版『要約書』之區別及  
17 其替代關係，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。故  
18 房屋仲介業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版  
19 要約書之權利，且該份書面之內容宜扼要說明『要約書』與  
20 『斡旋金』之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以  
21 釐清仲介業者之告知義務。另若仲介業者約定交付斡旋金，  
22 則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利  
23 義務」等語自明（詳本院卷2第144頁至第145頁）。準此，  
24 買方曾國書既願交付斡旋金委託原告據以代為斡旋，其所簽  
25 訂者即非系爭契約第7條第5項所約定之要約書，自無上開約  
26 定時限之適用，被告辯稱原告違背該約定所載之義務云云，  
27 自屬無據。

28 (4)被告復辯稱原告未依系爭契約第7條第7項約定，於收受定金  
29 後24小時內送達被告云云，惟為原告所否認，並稱買方曾國  
30 書雖於111年6月17日交付50萬元定金予原告，惟該日為週  
31 五，因週休二日之故，而與被告相約111年6月21日交付上開

01 定金等語。經查，被告於111年6月21日簽立買賣成交確認書  
02 予原告，並收受原告轉交買方之定金50萬元乙節，為兩造所  
03 不爭執，則衡諸週休二日已為我國現代社會之常態，仲介業  
04 者雖因工作性質特殊之故尚需於周六日出勤，惟因慮及其委  
05 託人於周六日需休息，而將受託事務與委託人約定安排於平  
06 日為商議，尚非與常情相違，是原告主張兩造另行約定交付  
07 定金之日，始未於其收受定金24小時內將之交付予被告等  
08 語，尚值採信。況且，被告既已於嗣後收受定金並同時簽立  
09 買賣成交確認書，確認其與買方曾國書就系爭房地間之買賣  
10 契約以1,643萬元之買賣價額成立，另約定與買方簽訂書面  
11 契約之日期，則其依系爭契約第6條第2項約定：「... 甲方  
12 (即被告)並同意買賣契約於乙方(即原告)收受定金時成立生  
13 效，甲方應於乙方通知後五日內或依書面上所約定之日期，  
14 出面簽立買賣契約書，於簽約時該定金即轉為買賣價款之一  
15 部分」，被告即有與買方簽署系爭買賣契約書面之義務，而  
16 非如其所辯，得依系爭契約第7條第8項之約定推斷被告無與  
17 買方簽署買賣契約之義務。從而，被告無正當理由未於其出  
18 具之買賣成交確認書上所載約定日期出面簽立買賣契約書，  
19 當違背系爭契約所約定之義務而構成債務不履行至明，縱使  
20 原告未於24小時之時限內交付被告定金而與前開約定有違，  
21 亦無從執此為原告所受損害之發生係因不可歸責於債務人之  
22 事由，而令被告無庸負擔債務不履行損害賠償之責。

23 (5)被告另辯稱原告知悉系爭房地之區分所有權人間並無分管協  
24 議或規約，其要求被告簽署無效有重大瑕疵之「約定專用同  
25 意書」用以欺瞞買方，有違善良管理人之注意義務，被告為  
26 免嗣後遭買方求償，始未簽署系爭買賣契約，故不可將債務  
27 不履行歸責於被告云云。然查，觀諸被告出具之約定專用同  
28 意書暨附件即竹北地政事務所建物測量成果圖，業經記載：  
29 「除供通行之走道外，一樓空地斜線標示部分歸一樓使用」  
30 等語，並經被告簽名於旁（詳本院卷1第45頁至第47頁）；  
31 而系爭房屋1樓在111年5月30日係出租供越式料理餐廳作為

01 店面使用，系爭房屋1樓前空地有搭建木頭平台，依其外觀  
02 可認為係供餐廳店面使用等情，業據證人李天保到庭證述明  
03 確（詳本院卷2第11頁），並有原告提出系爭房屋現場照片  
04 在卷可參（詳本院卷2第83頁至第85頁）；又系爭房地當初  
05 是被告買地自建登記在被告名下，門牌號碼新竹縣○○市○  
06 ○○街000號3樓、4樓移轉給被告妹妹所有，1樓、2樓及5樓  
07 原俱為被告所有，2樓及5樓於111年7月19日始贈與登記為其  
08 配偶徐松駿所有等情，亦據被告訴訟代理人徐松駿到庭陳述  
09 明確（詳本院卷1第161頁），且為兩造所不爭執；復參以證  
10 人李天保於本院112年4月6日言詞辯論期日到庭證稱：  
11 「（問：【請提示本院卷第45頁】這份約定專用同意書是你  
12 拿給被告簽？）答：代書，我在場」、「（問：為何叫他簽  
13 這份同意書？）答：因為1樓是店面使用，所以前面的空地，  
14 如果樓上的住戶停車，就無法做店面使用，我沒有叫他  
15 簽約定專用同意書，因為被告有說前面的地是店面使用，所  
16 以我才請他簽專用同意書，要不然不可能賣這個價錢」等語  
17 （詳本院卷2第19頁）。綜合上述事證，可知被告與原告公  
18 司營業員李天保商議委託出售系爭房地事宜時，已向李天保  
19 表示1樓前空地係專供1樓店面使用，及系爭房地現場1樓前  
20 空地之使用情形確係供1樓店面承租人使用，此有系爭房地  
21 現場照片附卷可稽（詳本院卷2第83頁及第85頁），參以系爭  
22 房屋坐落土地彼時為被告及其親人二人共有，被告擁有系爭  
23 土地應有部分3/5多數權利等情，均足使李天保認為系爭房  
24 地1樓前空地確存在被告所述業經共有人約定為1樓店面專用  
25 之情事，李天保始請求被告簽署專用同意書，以利系爭房地  
26 買賣事宜所用，堪認原告已就系爭房地現況盡其據實調查義  
27 務，則被告辯稱其係經原告要求始簽署約定專用同意書，用  
28 以欺瞞買方，原告違背善良管理人之注意義務云云，難認與  
29 實情相符。再者，被告於111年6月25日以通訊軟體Line傳訊  
30 息予原告公司人員李天保稱：「我房子不賣了，我先生會跟  
31 我離婚」等語，復於111年9月11日傳訊息予李天保稱：「李

01 先生您好，可以請買方加價嗎？我們實際坪數不含公設近30  
02 坪，前面還有個停車位不含在權狀內歸一樓使用」等語，有  
03 被告與李天保於通訊軟體Line之對話截圖在卷可稽（詳本院  
04 卷1第265頁至第275頁），並為被告就其傳送上開訊息之內  
05 容並不爭執，則被告原已拒絕簽署系爭買賣契約書面，嗣後  
06 猶傳訊息以系爭房地1樓前空地亦可使用為由，商請李天保  
07 聯繫買方加價，亦證被告不依約簽署買賣契約，實係因見竹  
08 北房地價格在本件交易成立時突然高漲，非其擔慮其所辯稱  
09 有關係爭房地1樓前空地將因簽約而致生之求償風險，是故  
10 被告執此為上開所辯，要難採信。

11 4、被告另辯稱買方所簽署之不動產買賣意願書未經買方曾國書  
12 與原告雙方簽署確認，亦未予被告簽署，原告並無可向買方  
13 收取成交價款2%之仲介服務報酬之理云云，然兩造就買方曾  
14 國書於111年6月17日簽立不動產買賣意願書形式真實性既不  
15 爭執，亦有原告提出買方曾國書之身分證件影本在卷可稽  
16 （詳本院卷2第155頁），經核與上開不動產買賣意願書所載  
17 身分證字號相合，且經本院詢問是否傳喚曾國書到庭作證，  
18 被告亦表示無必要（詳本院卷2第152頁），堪認原告與買方  
19 曾國書間確有被告依系爭委託銷售契約約定簽訂系爭買賣契  
20 約後，原告得依上開不動產買賣意願書請求曾國書給付成交  
21 價款2%之仲介服務報酬32萬8,600元之約定存在。而上開不  
22 動產買賣意願書所載：「賣方同意依本意願書上之條件出  
23 售，並確認已收訖買方支付之定金無誤」欄位，固未據被告  
24 簽名於上，然被告另簽立之買賣成交確認書所載內容，既與  
25 上開不動產買賣意願書所載內容相同，堪認被告已就該空白  
26 處之內容為簽認，是故被告此節所辯，亦非有據。

27 5、另原告於111年6月30日即以新竹光華街郵局存證號碼000135  
28 號存證信函催告被告於文到7日內依約就已成立之系爭買賣  
29 契約簽訂書面契約，否則將向被告請求不可歸責於買方應付  
30 2%之服務費等語，上開存證信函業經被告於111年7月25日收  
31 受，有上開存證信函及其限時掛號函件執據與國內掛號郵件

查詢資料等件影本在卷可稽（詳本院卷1第49頁至第57頁），然被告迄未給付，則被告至111年8月1日期限屆滿之翌日即111年8月2日起，亦應負遲延責任至明，是故原告請求被告給付無法取得買方服務報酬之損害32萬8,600元自111年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭委託銷售契約、民法第568條第1項、買賣成交確認書約定與民法第226條第1項規定，請求被告給付原告62萬8,600元，及其中30萬元自111年6月25日起；其餘32萬8,600元自111年8月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

民事第二庭 法 官 王佳惠

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日

書記官 黃伊婕

附表：被告門診就診情形

| 就診日期（依時間序）            | 就診處所        |
|-----------------------|-------------|
| 111年1月3日、10日、17日、20日、 | 國軍桃園總醫院新竹分院 |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| 24日                           | 身心醫學科門診              |
| 111年2月18日、22日、25日             | 承美身心科診所              |
| 111年3月4日、11日、17日、25日          | 承美身心科診所              |
| 111年4月1日、15日、29日              | 承美身心科診所              |
| 111年5月27日、6月24日               | 承美身心科診所              |
| 111年7月28日                     | 國軍桃園總醫院新竹分院<br>身心醫學科 |
| 111年8月3日                      | 承美身心科診所              |
| 111年8月25日、9月22日               | 國軍桃園總醫院新竹分院<br>身心醫學科 |
| 111年10月5日、11日                 | 承美身心科診所              |
| 111年11月14日                    | 國軍桃園總醫院新竹分院<br>身心醫學科 |
| 111年11月30日、<br>112年1月19日、3月8日 | 承美身心科診所              |