

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第401號

原告 家樂發房地產開發有限公司

法定代理人 范喬雅

訴訟代理人 陳佳鴻律師

被告 范春梅

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國114年1月21日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣44萬8000元，及自民國113年1月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣44萬8000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)44萬8000元，及自民國112年1月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准予假執行。嗣於言詞辯論程序中將聲明(一)利息起算日更正為自113年1月26日起算，原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)緣原告為房屋仲介公司，以居間仲介買賣房屋為業，於112年11月17日受被告委託，就坐落新竹市○○段0000地號土地(權利範圍711/10000)，同地段3030號建物(權利範圍全部)，建物門牌號碼為新竹市○○路000號2樓之房屋暨共同

01 使用部分建號3041號建物(權利範圍906/10000，下合稱系爭
02 房地)簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭委託銷售契約)，
03 為房屋居間仲介銷售服務，期間自112年11月17日起至113年
04 2月18日止，且約定原告之服務報酬為系爭房地成交價額之
05 百分之4。

06 (二)嗣後原告協助被告於112年12月22日與訴外人蔡絲涵以1120
07 萬元之價額簽訂系爭房地之不動產買賣契約(下稱系爭買賣
08 契約)，並約定被告應於113年3月5日完成交屋。詎被告簽約
09 後始猶豫出賣系爭房地，且於113年1月25日寄發存證信函，
10 向原告及蔡絲涵等人表明不欲出賣系爭房地並拒絕履行系爭
11 買賣契約。惟依兩造所簽訂系爭委託銷售契約書第8條第3項
12 第4款規定，被告簽訂系爭買賣契約後拒絕履行，為因可歸
13 責於被告之事由而解除契約，並視為原告已完成居間仲介之
14 義務，被告應依系爭委託銷售契約第5條第(1)項約定給付服
15 務報酬，即支付原告成交價額之百分之4，共44萬8000元(計
16 算式：1120萬元×4%)，並自被告拒絕履行系爭買賣契約即11
17 3年1月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

18 (三)被告雖抗辯系爭委託銷售契約及系爭授權書之形式真正，然
19 鈞院113年度重訴字第31號(下爭系爭前案)已對此論述明
20 確，且系爭委託銷售契約記載委託建物為683號「3樓」僅為
21 筆誤，因被告所擁有者為2樓建物；另被告於簽立系爭委託
22 銷售契約時原本委託價格為1380萬元，嗣於簽立系爭買賣契
23 約書前，買方與被告磋商後，雙方議定金額則為1120萬元，
24 故成交價與委託契約書記載之價格不符，且本件原告請求的
25 報酬金額也非以1380萬元計算。

26 (四)綜上，並聲明：1.被告應給付原告44萬8000元，及自113年1
27 月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.願供
28 擔保，請准予假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)緣被告之子魏凡凱、媳婦江淑賢多次要求被告將系爭房地出
31 售並搬去與其等同住，但被告並未同意。被告嗣後發現仲介

01 謹寶蓮帶人到系爭房地看房，即向江淑賢表示不可以把委託
02 書給謹寶蓮，因被告僅欲了解系爭房地現值，並無出售之
03 意。但嗣後發現江淑賢未經被告同意，即於112年11月17日
04 與原告簽下系爭委託銷售契約書，並於112年12月22日跟訴
05 外人蔡絲涵簽署系爭買賣契約。被告從未取得上開契約文件
06 或交易訂金，也沒有任何人曾經跟被告表示有買家出價，被
07 告對系爭房地遭他人出售並不知情，也無買賣合意。

08 (二)原告與買方蔡絲涵通知被告於113年1月6日到地政士牛太華
09 事務所協商系爭房地買賣事宜時，買方蔡絲涵、仲介與地政
10 士連成一氣，針對系爭房地買賣事宜要求被告簽下協議書
11 (下稱系爭協議書)，稱如不簽署就要被告立即搬家等語。而
12 牛太華知悉被告年紀老邁、視力不好，僅口述念系爭協議書
13 第1條延長猶豫期間之文字即騙取被告簽名，卻未告知被告
14 拒絕履行系爭買賣契約之效果。被告擔心無家可歸，被迫於
15 113年1月6日簽下系爭協議書，系爭協議書顯然是買方趁被
16 告急迫、輕率、無經驗且受人脅迫下所為，應予撤銷，不得
17 作為被告事先同意出售系爭房地之依據。

18 (三)買方蔡絲涵又透過地政士牛太華要求被告履約，被告無出售
19 系爭房地之意，故數次表示未同意出賣系爭房地，且未取得
20 系爭買賣契約等文件。而買方與原告收到上開通知後，方提
21 供相關文件影本給被告，但該等文件被告並未簽章，應為第
22 三人擅自所為，故系爭買賣契約應為無效或得撤銷。

23 (四)再查，地政士牛太華為仲介謹寶蓮的配偶，其等均有被告的
24 聯絡方式，可直接跟被告查證是否同意系爭買賣契約的內
25 容；且被告一直以為江淑賢介紹牛太華是要辦理信託房屋，
26 牛太華及謹寶蓮於簽約前均未跟被告查證是否要出售系爭房
27 地，顯違反常情而有重大弊端。

28 (五)又被告前與他人發生車禍，江淑賢以替被告代辦車禍保險業
29 務、調解為由，濫用被告之眼疾及對江淑賢之信賴，而有騙
30 取被告簽名或偽造委託書之嫌。被告從未於112年11月間授
31 權江淑賢委託銷售系爭房地，系爭前案勘驗過程已證明江淑

賢持有的兩張委託書有偽造、變造之嫌，應均無效。江淑賢從未就系爭房地出售事宜取得代理權，故系爭銷售契約亦應屬無效。縱然被告曾於112年11月29日簽署委託江淑賢代辦系爭房地出售事宜之授權書(下稱系爭授權書)，該意思表示也已於112年12月2日撤銷，並再以此答辯狀繕本送達原告作為撤銷之意思表示，原告持有之系爭授權書已經失效，依據民法第74條第1項、第92條第1項、第107條、第170條第1項規定，無從作為江淑賢得代表被告簽署系爭買賣契約之授權依據。

(六)又系爭授權書上的建物標示門牌號碼「二樓」等文字經過塗改，授權人與代理人亦未填寫出生年月日、地址等資訊，無從特定授權人或代理人之年籍資料。江淑賢利用被告的信任與視力不佳、輕率、急迫、無經驗等情，騙取被告在系爭授權書簽名。且由日期觀之，112年11月17日江淑賢跟原告簽署系爭委託銷售契約書時，112年11月29日之系爭授權書並不存在，原告明知江淑賢沒有獲得被告授權，因此系爭委託銷售契約書不得拘束被告，且系爭委託銷售契約書記載標的地址為新竹市○區○○路000號「三樓」，顯與被告無關，所有權人簽名欄也有塗改痕跡，可見系爭委託銷售契約書及系爭授權書，形式均不真正。

(七)退萬步言，縱然系爭委託銷售契約書成立，但雙方約定委託銷售價格為1380萬元，系爭房地出售價格卻僅有1120萬元，原告違反系爭委託銷售契約書規定，自不得請求被告給付居間報酬。

(八)綜上，由於原告有諸多違反地政士法第18條、第22條第1項、第27條、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第8條第1、2項之違法行為，亦未查證江淑賢是否有授權，未查證被告是否同意出售系爭房地或價金條件為何，且依照不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項，契約審閱期間不得少於3日，原告未讓江淑賢帶回系爭委託銷售契約，江淑賢也沒有讓被告在系爭委託銷售契約上簽名，

違反消費者保護法第11條之1、民法第71條、第113條之規定。又原告身為不動產仲介公司，明知被告名下只有系爭房地，出售後無處可住，無履約能力，卻未提供周遭物件的價格，更強迫被告履約以便收取高額居間報酬，違反民法第567條與不動產經紀業管理條例第24條之2等規定，復有銷售地址記載錯誤等重大錯誤，更違反誠實信用方法，被告得主張依照民法第571條規定，拒絕給付居間報酬。縱然被告有給付居間報酬義務，原告請求給付全部報酬的百分之4，顯然過高，請求鈞院依照民法第572條之規定酌減。

(九)並聲明：1.駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張被告委託原告銷售系爭房地，約定以銷售金額百分之4作為服務報酬，由訴外人江淑賢代理被告於112年11月17日簽立系爭委託銷售契約，於112年12月22日與訴外人簽立系爭買賣契約，以1120萬元出售系爭房地；而被告於113年1月25日通知拒絕履行系爭買賣契約等事實，業據提出系爭委託銷售契約書、被告與江淑賢之LINE對話截圖、被告與譚寶蓮之LINE對話截圖、系爭買賣契約書及存證信函等件為證（見本院卷第17-56頁），並據以請求被告給付居間報酬44萬8000元。被告故坦承客觀上有簽約等事實，惟以前詞置辯。

(二)被告有授權江淑賢委託出售系爭房地：

1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。次按在買賣不動產之情形，若所受委任之事務，僅為不動產買賣之債權行為，非為移轉或設定負擔之物權行為，縱受任人以自己名義為委任人買受不動產後，依委任之內容，須將該買受之不動產物權辦理移轉登記與委任人，仍無委任須以文字(書面)為之限制，兩者應加區別(最高法院96年度台上字第1150號判決意旨參照)。據此，可知不動產買賣若無涉移轉或設定負擔之物權行為，即非屬要式契約，僅

01 需原告有授權之意思表示，代理即可成立。

02 2.被告雖辯稱其並無出售系爭房地之意，也從未授權江淑賢
03 委託銷售系爭房地等語。然依原告提出之被告與江淑賢間
04 112年11月間之LINE對話紀錄，可知彼時被告經江淑賢告
05 知新竹南大路房價上漲，很多人想看房等語，被告即回
06 覆：可與仲介聯繫、可看房、選擇客戶等語，並提出相關
07 房屋介紹說詞；嗣後江淑賢將其與仲介謹寶蓮間之對話截
08 圖傳給被告，讓被告了解處理進度，被告並明確詢問房屋
09 市場行情若干，並指示江淑賢排定時間帶看、若太低價就
10 不用看等語(見本院卷第21-35頁)。又依原告提出被告與
11 仲介謹寶蓮112年11月至12月間之LINE對話紀錄，亦均為
12 謹寶蓮向被告表示帶客看房資訊等語(見本院卷第37-44
13 頁)，可見被告確有出售系爭房地之意願，並於11月間即
14 授權江淑賢代為處理出售房地、聯繫仲介等事宜。足認被
15 告確有出售系爭房地之真意，並有授權江淑賢委託銷售系
16 爭房地。

17 3.被告雖辯稱系爭授權書經過塗改或係由他人填載，且江淑
18 賢簽署系爭委託銷售契約書後未交給被告審閱，故系爭授
19 權書及系爭委託銷售契約書均無效等語。然如前所述，不
20 動產買賣若無涉移轉或設定負擔之物權行為，非屬要式契
21 約，僅需被告有授權之意思表示，代理即可成立。而依上
22 開對話紀錄，已足證被告有出售系爭房地之真意，並授權
23 江淑賢委託銷售系爭房地，即足認江淑賢已獲被告授與代
24 理權而為有權代理。故其後江淑賢為代理被告出賣系爭房
25 地，而由其填載授權書內容、與原告簽訂系爭委託銷售契
26 約，及於112年12月22日與訴外人蔡絲涵簽訂系爭買賣契
27 約等行為，均未逾越被告所授權之範圍，依民法第103條
28 第1項規定，其所為自直接對被告發生效力，難謂無效。
29 被告上開所辯，洵非可採。

30 (三)被告辯稱其得撤銷授權江淑賢委託出售系爭房地之意思表示
31 等語，並無理由：

01 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
02 思表示；法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使
03 其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平
04 者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕
05 其給付，民法第92條第1項本文第74條第1項分別定有明
06 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
07 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

08 2.被告雖主張江淑賢以替被告出面處理車禍調解事宜及辦理
09 車禍保險業務為由，騙取被告在授權書上簽名，爰依民法
10 第74條第1項、第92條第1項規定主張撤銷授權之意思表示
11 等語。惟查：被告前所述車禍事宜，業經系爭前案依職權
12 向臺灣新竹地方檢察署函調該刑事案件偵查卷宗全卷，核
13 閱查明上開車禍案件和解過程係由被告本人親自洽談處
14 理，並無委託江淑賢處理情事，嗣復因雙方達成和解，亦
15 無再處理申請保險理賠車禍事宜，被告並在和解書上親自
16 簽名、註記，此經本院調取系爭前案卷證查核無誤，是被
17 告所執上詞，亦無足取。

18 3.被告復主張買方蔡絲涵、仲介與地政士聯手欺騙被告，迫
19 使被告簽立系爭協議書，系爭協議書應予撤銷，不得作為
20 被告同意賣出系爭房地之依據等語。惟被告既坦承係由其
21 親自在系爭協議書簽名，復未舉證證明買方蔡絲涵、仲介
22 與牛太華有何脅迫、詐欺行為而令被告簽訂系爭協議書之
23 情事，再參以系爭協議書載明該協議書一式三份等文字
24 (見本院卷第121頁)，可見被告亦執有一份協議書，而得
25 自由審閱，顯見被告上開所辯遭詐欺或因自身急迫、輕
26 率、無經驗之情形下方簽署，得撤銷簽署系爭協議書之法
27 律行為等語，均無足採。

28 (四)被告又辯稱原告違反定型化契約審閱期間之規定等語。然依
29 上論述，可知本件委託出售系爭房地事宜，是由被告授權江
30 淑賢處理，並由江淑賢與原告接洽、簽約，被告既未出面簽
31 約，自不得以原告未將契約交予被告為由，而認原告違反審

閱期間之約定；至於訴外人江淑賢有無將契約交給被告過目，則為被告與江淑賢間之問題，與原告及契約之效力無涉，併予敘明。

(五)再按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響(最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照)。經查，系爭買賣契約係以1120萬元成交，且有效存在等節，已如前述，縱使被告不履行系爭買賣契約，然兩造於111年11月17日即已成立系爭委託銷售契約，並約定居間報酬為成交價的百分之4，依上開說明，原告仍得請求居間報酬44萬8000元，是原告主張，應屬有據。

(六)被告雖辯稱約定之報酬過高，應依民法第572條規定酌減等語。按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之；但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條定有明文，其立法理由為居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之。又按不動產經紀業管理條例第19條第1項規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」。而主管機關內政部於89年公（函）告訂定之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條規定：「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6或1個半月之租金。」。系爭委託銷售契約既為被告授權訴外人江淑賢代理，並經自

01 由意志與原告議定報酬，本於契約自由原則，倘簽約時並無
02 發生何種足以剝奪雙方磋商協議契約內容之情形，自不能於
03 履約時任意以給付過高為辯。況且依不動產仲介經紀業報酬
04 計收標準規定第1條之規定，本件約定之服務報酬並無過鉅
05 而有失公平之處，實難認被告此部分之抗辯可採。

06 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1
11 項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為
12 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
13 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未
14 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233
15 條第1項、第203條亦分別明定。查系爭委託銷售契約第5條
16 第1項前段、第8條第3項第4款約定：服務報酬為成交價額之
17 百分之4；有下列情形之一者，均視乙方(即原告)已完成居
18 間仲介之義務，除第2款給付原約定服務報酬之半數外，甲
19 方(即被告)仍應支付第5條第1項約定之服務報酬，並應立即
20 全額一次支付予乙方：(4)簽立書面買賣契約後，因可歸責於
21 甲方之事由而解除契約者(見本院卷第17、18頁)。本件被告
22 與訴外人蔡絲涵已於112年12月22日簽立系爭買賣契約，而
23 被告於113年1月25日寄發存證信函通知原告拒絕履行系爭買
24 賣契約(見本院卷第51-56頁)，則依上開約定，被告應於拒
25 絕履行契約之日即113年1月25日將報酬支付予原告，則原告
26 請求被告給付自113年1月26日起至清償日止，按週年利率百
27 分之5計算之遲延利息，核無不合，應予准許。

28 四、從而，原告依兩造間委託銷售契約之法律關係，請求被告給
29 付44萬8000元，及自113年1月26日起至清償日止，按週年利
30 率百分之5計算之利息，即屬有據，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之

01 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明

02 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
03 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職
04 權宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行
05 部分，核無不合，爰酌定如主文第3項但書所示之相當擔保
06 金額准許之。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

09 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

14 書記官 楊霽