

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1090號

原告

即反訴被告 盧秀玉

訴訟代理人 林君達律師

戴羽晨律師

邱律翔律師

張子恒律師

張耀輝

被告 錢仲雄

于蘇瑩

上 二 人

訴訟代理人 黃純真律師

複 代理人 蘇信誠律師

被 告

即反訴原告 聖仁不動產股份有限公司

法定代理人 陳紹綸

訴訟代理人 陳顥元

被 告 李思賢

上 二 人

訴訟代理人 葉韋良律師

陳郁芳律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹佰參拾捌萬元，及自民國一一

01 二年九月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
02 反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

03 本判決反訴部分，於反訴原告以新臺幣肆拾陸萬元為反訴被告供
04 擔保後得假執行；但反訴被告如以新臺幣壹佰參拾捌萬元為反訴
05 原告供擔保後，得免為假執行。

06 事實及理由

07 甲、被告即反訴原告聖仁不動產股份有限公司（下稱聖仁公司）
08 之法定代理人，於審理期間變更為陳紹綸，業據其具狀聲明
09 承受訴訟（見本院卷(一)第499至506頁），於法核無不合，應
10 予准許。

11 乙、本訴部分：

12 壹、原告起訴主張：

13 一、被告聖仁公司接受被告即屋主錢仲雄、于蘇瑩夫妻之委任
14 後，聖仁公司再複委任職員即被告李思賢擔任仲介人（下合
15 稱被告等、分稱其姓名），而設法對原告盧秀玉施以詐術，
16 售賣門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號房地（下稱系爭
17 不動產）。李思賢即於民國111年9月15日對原告佯稱：「平
18 菁街的農舍都賣7000多萬，更何況我們是別墅」，致原告鬆
19 懈戒心後，再詐誘原告簽約購買，原告於同日對李思賢明確
20 告稱：「我的自備款很少，希望成交價能與貸款差不多，因
21 為我是買它轉賣獲利，不是自住的」等語，李思賢用Line電
22 話對原告洗腦稱：「我會給屋主打針，請他配簽，或者我替
23 你買假發票，請銀行貸給你修繕貸款，我保證成交價與貸款
24 差不多」等語，並陸續以手機電話、及於手機截圖中佯稱
25 「華南銀行同意貸款4960萬元」、「已經有買主出價5500
26 萬」、「屋主同意配簽」、「屋主的針，已經打好了」、
27 「我一定想辦法讓你實賺800至1000萬」、「150萬去買發
28 票」、「等於變向配簽」等不實之「綜合性詐欺文句」詐騙
29 原告，致原告陷於錯誤，於112年1月9日與錢仲雄、于蘇瑩
30 簽署不動產買賣契約，以新台幣（下同）4,600萬元價金購
31 買系爭不動產（下稱系爭買賣契約），原告已支付第一期款

460萬元。惟：(一)原告依系爭買賣契約所購買之標的係客觀給付不能，故契約無效：依系爭買賣契約第1頁第1條、「不動產標示」項下記載及所附建物登記謄本，可知標的「特定為」登記日期各為41年10月15日、61年11月15日之「10010建號」、「10016建號」之兩件建物，至於「其他約定事項」之副約固以「說明」稱「本標的原始合法建物已經拆除」云云，並不動搖主契約所約定之以登記簿謄本為準之既定標的，蓋主契約第1條約定內容與「其他約定事項」相衝突時，應以主契約效力優於其他約定事項。而被告等既於訴訟中自認主契約所特定之兩件建物已經拆除而不存在，顯不能依債務本旨實現契約，是系爭買賣契約應屬自始客觀不能之範疇。原告爰依民法第246條第1項前段，及第179條規定，請求屋主錢仲雄、于蘇瑩應連帶返還原告買賣價金460萬元，及自112年3月12日（即後述112年3月10日律師函送達錢仲雄、于蘇瑩之翌日）起算之法定利息；(二)又原告係因受詐欺始簽訂系爭買賣契約，已撤銷意思表示，契約視為自始無效：如前述原告係受詐騙始簽約，原告已於112年3月10日委請律師依民法第92條第1項規定通知錢仲雄、于蘇瑩，並撤銷原告112年1月9日簽署買賣契約之意思表示，及函請錢仲雄、于蘇瑩應返還原告已支付之買賣價金460萬元，該函經錢仲雄、于蘇瑩於同年3月11日收訖，依民法第114條第1項規定，契約視為自始無效，其等受領之買賣價金即屬無法律上原因，自應返還於原告。是原告依民法第103條、第92條第1項、第114條第1項，第179條規定，請求屋主錢仲雄、于蘇瑩應連帶返還原告買賣價金460萬元，及自112年3月12日起算之法定利息。上開請求權基礎為選擇合併，請求擇一為有利於原告請求錢仲雄、于蘇瑩返還買賣價金之判決。

二、聖仁公司、李思賢另對原告連帶負侵權行為損害賠償責任：原告歷經李思賢之多次施用詐術，或施以背於善良風俗之行為，誘使原告簽約，前後與其「通訊、通話」長達數千通，可謂已受盡精神折磨，此行為已該當於民法第184條第1項侵

01 權行為之要件。而原告受前揭精神折磨，致原告於111年9月
02 29日、11月18日多次就醫，應屬不法侵害民法第195條第1項
03 之「健康法益」範疇，原告可請求30萬元精神慰撫金；又自
04 李思賢於111年9月15日起對原告為詐騙行為，迄至原告於11
05 2年3月10日撤銷契約、經屋主於同月11日收訖撤銷契約之律
06 師函為止，前後耗廢原告之時光長達5個月又26日，應屬不
07 法侵害民法第195條第1項之「人格法益」範疇，而依111年
08 我國勞工之最低工資為每月2萬5,250元計算，原告耗廢時光
09 之損失為14萬8,133元【計算式：（25,250元*5個月=126,25
10 0元）+（25,250元÷30日*26日=21883元）=14萬8,133元】；
11 又李思賢之作為，係替聖仁公司執行仲介之任務，故依民法
12 第188條第1項規定，原告可請求僱用人聖仁公司與行為人李
13 思賢負連帶賠償責任。是原告依民法第184條第1項、第195
14 條第1項、第188條第1項規定，請求聖仁公司、李思賢應連
15 帶給付原告以上合計44萬8,133元之損害賠償，及自屋主錢
16 仲雄、于蘇瑩收訖原告撤銷契約函之翌日即112年3月12日起
17 算之法定利息等語。

18 三、聲明：

- 19 (一)、錢仲雄、于蘇瑩應連帶給付原告460萬元，及自112年3月12
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
21 (二)、聖仁公司、李思賢應連帶給付原告44萬8,133元，及自112年
22 3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
23 (三)、願供擔保，請准宣告假執行。

24 貳、被告錢仲雄、于蘇瑩辯稱：

- 25 一、原告以本件買賣標的未辦理保存登記而主張給付不能，實則
26 原告自始至終都知道買賣標的即為現況之建物，現存之系爭
27 不動產才是依債務本旨實現之契約標的：系爭不動產雖未辦
28 理保存登記，但仍得為交易、讓與之標的，並非自始客觀不
29 能交易之標的。又系爭買賣契約於「其他約定事項」第一項
30 即有註明「本標的原始合法建物已經拆除」，並有原告簽名
31 用印確認，表示原告於簽約時即已知悉系爭買賣契約上之建

01 物並非原始合法登記之建物，且知悉該建物自始至終並非
02 「『特定為』登記日期41年10月15日，及登記日期61年11月
03 15日之兩件建物」，其原因為「本標的原始合法建物已經拆
04 除」，且綜合系爭買賣契約第2頁第2條、第3條、第5頁第9
05 條第4款、第10頁之不動產說明書現況調查表等所載，可知
06 原告於簽訂前已至系爭不動產所在地現場詳細檢視、知悉現
07 存之系爭不動產係屬違禁建情事，且約定買賣標的物以現況
08 為準，上開約定事項非僅為被告等所自認，亦為原告所親眼
09 見聞，故現存之系爭不動產才是依債務本旨實現之契約買賣
10 標的，而非早已拆掉之兩棟房屋。況原告係以房地產投資為
11 工作收入，原告在購屋前曾去看屋，對於現況外觀一看即知
12 為「新建之三層樓建物一棟」，而非主約所載之「70年及50
13 年之一層樓建物各一棟」，原告對於系爭不動產之建物所有
14 權狀與實際使用現況明顯不符之情形，應知之甚稔，且房屋
15 之室內外格局及外觀情形，每為購屋者極為注意之點，為免
16 落入虛坪陷阱，多詳加比對所有權狀與外觀，了解所購房屋
17 實際使用面積與建物坪數為何，就此購屋者無不斟酌注意，
18 原告應具備專業現場勘查、確認買賣標的、辨別現狀建物與
19 契約標的之能力，豈能無法分辨「新建之三層樓建物一棟」
20 與「70年及50年之一層樓建物各一棟」之顯著外觀差別。至
21 於原告稱縱被告等在「其他約定事項」之副約中，有作其他
22 之「自認」，均不動搖主契約所特定之既定標的」云云，惟
23 民法上並無「主約」、「副（附）約」何者效力優先之明文
24 規定，兩者在法律上都屬於契約雙方的書面協議，都具有相
25 同效力，若兩者約定相衝突時，端看契約是否有約定何者效
26 力優先，否則應依當事人之真意判斷之，而本件於「主約」
27 （即不動產買賣契約書）與「附約」（即其他約定事項）之
28 約定並無任何排除或優先之規定，現存之系爭不動產才是依
29 債務本旨實現之契約買賣標的，且該約定係由原告依其房地
30 產投資專業親眼見聞已如上述，並於主約及附約上簽章確認
31 表示知悉，顯然係雙方共同確認，則本件自無任何主約與附

01 約兩者約定衝突之情事，亦非自始客觀不能之範疇。

02 二、系爭不動產所有權人錢仲雄、于蘇瑩夫婦只是委託聖仁公司
03 居間出售房地，並未參與原告與李思賢間之協商經過，無從
04 表示意見，惟原告稱遭李思賢詐欺，無非係以貸款金額及獲利
05 不如預期等動機錯誤為由，顯然不構成詐欺或侵權行為：
06 華南銀行萬華分行確實有就本物件為「粗估約可貸放4,960
07 萬元」之評估，有該行之回函可稽，李思賢所傳達之貸款金
08 額確有所本，並無原告所稱之詐欺情事；錢仲雄與于蘇瑩不
09 清楚李思賢與原告間就銀行貸款有何對話，但縱使銀行貸款
10 不如買受人之預期，亦屬動機錯誤，並不構成意思表示錯誤
11 或其他解除契約之事由，況原告自稱平常以房地產投資為工
12 作收入，對於銀行貸款之作業及成數，有遠比一般人更高的
13 判斷能力，甚至也有自己配合的貸款銀行可供比較，是原告
14 之主張顯無理由等語。

15 三、聲明：

16 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 參、被告聖仁公司、李思賢辯以：

19 一、原告自始明知系爭買賣契約標的為現存之系爭不動產，且李
20 思賢並無向原告施用詐術，原告亦無因之陷於錯誤而訂約：

21 (一)原告於111年11月18日給付幹旋金並正式委託聖仁公司替
22 其議價，原告簽署之「附停止條件定金委託書」第9條其他
23 條件載有「本標的合法建物已拆除」等文字，原告亦當庭自
24 認緊接上開合法建物拆除文字說明之「盧秀玉」直書簽名為
25 其親筆簽名，且原告與錢仲雄、于蘇瑩於112年1月9日簽立
26 系爭買賣契約時，為杜絕爭議，雙方特別於系爭買賣契約之
27 「其他約定事項」約定「本標的原始合法建物已經拆除」，
28 不動產說明書、現況調查表皆有相同記載，並經原告簽認，
29 是原告自始至終均知悉買賣標的為現有建物；至於系爭買賣
30 契約第1條所載，乃因登記謄本上仍存有原始建物之相關權
31 利事項，遂遵循慣例，將原始建物之相關權利事項移轉登記

01 至原告名下，然就本件買賣交易過程觀之，買賣標的確為現
02 有建物並無疑義，況上開契約第1條記載乃制式、例稿範本
03 之印刷，而「其他約定事項」係經買賣雙方用印簽名確認後
04 約定，自始買賣雙方之真意即係由原告買受現有建物，而非
05 買受契約第1條記載之建物。(二)李思賢並無向原告保證華南
06 銀行可核貸4,960萬元，原告自詡為專業投資客，深知貸款
07 核貸與否、貸款金額，須成立買賣契約，借款人正式向銀行
08 申請貸款，並經銀行審查通過後方能確定，李思賢提供之銀
09 行估價表僅為參考數據，且李思賢於111年12月20日即提供
10 華南銀行貸款業務專員之名片予原告，由原告親自向銀行端
11 詢問貸款事宜，並將聯徵資料提供予銀行，後續貸款係銀行
12 與原告自行接洽，足見原告於購屋前確已審酌資力狀況，其
13 購買系爭不動產與銀行估價表無涉；又李思賢提供之銀行估
14 價表並非虛偽捏造，依華南銀行之萬華分行回函可知，該銀
15 行估價表係根據銀行之回覆內容所製作，李思賢亦如實轉達
16 原告詢問之結果，當時以買賣金額為6,200萬元初步詢問銀
17 行核貸成數，係因原告希望賣方可以「配簽」方式操作，將
18 買賣價格拉高，以衝高貸款成數、降低原告之自備款金額，
19 雖最終買賣雙方未以「配簽」方式交易，雙方仍於112年1月
20 9日以4,600萬元達成合意購買，原告既同意以4,600萬元購
21 買，以其為具房地產投資專業知識之人，必定知悉銀行核貸
22 金額係以成交金額4,600萬元為貸款金額之計算基準，也知
23 悉核貸金額不可能與銀行估價表所載4,960萬元有所關聯。
24 再李思賢並未向原告保證購得系爭不動產後，可直接出售予
25 「張先生」，原告雖以原證三及原證九指摘李思賢曾向其施
26 用詐術，惟訴外人張先生經被告公司之行銷廣告得知系爭不
27 動產之出售消息並主動聯繫李思賢，張先生於000年00月00
28 日先以5,500萬元口頭試探性詢價，李思賢於同日將兩人間
29 之對話告知原告，該張先生與李思賢於111年11月4日原證三
30 訊息中所提及之客戶為不同人，且細繹對話內容未見李思賢
31 表示保證可用5,800萬賣給張先生，讓原告轉手獲利之事，

01 原告自詡為投資房地產專業，必然清楚「口頭出價」及「下
02 斡旋」之差異，亦明白下斡旋不代表百分之百會成立買賣契
03 約，李思賢係向原告表達張先生曾口頭詢價，參觀完可能會
04 下斡旋委託仲介議價，惟從未保證張先生絕對會購買。(三)縱
05 系爭不動產之原始建物未經拆除，屋齡迄今已逾百年，已超
06 過耐用年限，市場價值幾近為零，且依華南銀行回函可知，
07 於建物已無殘餘價值下，銀行僅以評估土地價值為基準計算
08 核貸金額，如此評估符合實際狀況且無損買賣雙方權利，況
09 現存建物為屋主另行翻修、整建，形同增強建物耐用與客觀
10 價值，客觀上對原告並無不利，原告經自由意志評估下同意
11 買受，縱非保存登記之建物，仍可作為交易標的並無疑義。

12 二、李思賢並無侵害原告之健康法益，而原告之其他人格法益亦
13 未受侵害，聖仁公司及李思賢並無侵權行為損害賠償責任：
14 原告於111年11月間即表明購買系爭不動產之意願，並支付
15 斡旋金委託仲介向賣方議價，原告雖曾向李思賢表示因身體
16 不適先暫緩買賣事宜，李思賢亦回覆會再將斡旋金退還，但
17 原告又於隔日表達欲購入系爭不動產，足認原告與李思賢間
18 之通訊係為溝通、討論購買事宜，並非李思賢惡意騷擾，核
19 屬社會上一般正常經濟活動，難謂具有不法性，且原告未提
20 出任何證據佐證其健康權受侵害，原告主張曾於111年9月29
21 日、11月18日就醫，無法證明與李思賢之行為間具相當因果
22 關係；又原告因購買系爭不動產而花費時間、心力，與個人
23 主體性及人格完整發展無涉，與民法第195條第1項之其他人
24 格法益之要件不符，縱本件交易結果未如原告所期望，令原
25 告之感情上甚感不快，亦非李思賢侵害其人格法益等語。

26 三、聲明：

27 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 肆、得心證之理由：

30 一、原告主張錢仲雄、于蘇瑩委任聖仁公司銷售系爭不動產，聖
31 仁公司由職員李思賢向原告推銷介紹，原告嗣於112年1月9

01 日與錢仲雄、于蘇瑩簽立系爭買賣契約，以4,600萬元價金
02 購買系爭不動產，原告已支付第一期款460萬元等情，為兩
03 造所不爭執，並有系爭買賣契約、原告支付第一期款之存款
04 憑條及匯款回單等件（見北院卷第45至85頁）附卷可稽，上
05 情堪認明確。

06 二、又原告主張系爭買賣契約乃自始客觀給付不能，或係其因遭
07 詐欺始簽訂，其已撤銷買受之意思表示，是系爭買賣契約無
08 效，而依民法第246條第1項以自始客觀不能之給付為契約標
09 的者無效、第179條返還不當得利之規定，或依民法第103
10 條、第92條第1項撤銷被詐欺之意思表示、第114條第1項、
11 第179條返還不當得利之規定，請求錢仲雄、于蘇瑩連帶返
12 還其已支付之買賣價金；另主張李思賢及僱用人聖仁公司應
13 對其連帶負侵權行為損害賠償責任等情，為被告等所否認，
14 並以前詞置辯。經查：

15 (一)、關於系爭買賣契約是否因自始客觀給付不能而無效：

16 1、按「以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。」，民法
17 第246條第1項前段定有明文。次按「解釋意思表示，應探求
18 當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」，同法第98條另
19 有明文；又「解釋契約，應探求當事人立約時之真意。倘當
20 事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應通觀契約全文，
21 並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理
22 論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當
23 事人間權利義務之依據。」（最高法院110年度台上字第236
24 2號判決意旨參照）。

25 2、原告固主張不動產買賣契約書第一條記載：「不動產標示及
26 買賣權利範圍（以下稱買賣標的，如有誤繕，以地政機關登
27 記簿謄本為準）」、「二、建物標示：建號10010，一層，1
28 44平方公尺；建號10016，一層，58.89平方公尺」，並經錢
29 仲雄、于蘇瑩附上顯示有該兩建號登記資訊之建物登記謄本
30 （見北院卷第45、65至67頁），而被告等均自承該兩登記建
31 物已拆除乙情，是系爭買賣契約因自始客觀給付不能而無效

01 云云。惟查：

- 02 (1)、原告於111年11月18日給付幹旋金，正式委託聖仁公司為其
03 與賣方議價，而依原告當日簽署之「附停止條件定金委託
04 書」第9條「其他條件」記載：「本標的合法建物已拆
05 除...」等文字（見本院卷(一)第184頁），並經原告自承緊接
06 於上開文字說明後方之「盧秀玉」直書簽名係其簽名等情
07 （見本院卷(一)第442頁），揆諸一般社會通念，該簽名顯係
08 原告表示知悉有該欄說明文字之意。
- 09 (2)、又依112年1月9日簽署之不動產買賣契約書第3條記載：「甲
10 方（即原告）於簽訂本約前確已至買賣標的所在地現場詳細
11 檢視，並充分瞭解不動產經紀業所提供之產調資
12 料。...」、第9條第4項記載：「點交之買賣標的應以簽約
13 時之現況或本約之約定為準」、第12條「特別約定」第10款
14 記載：「本約如有附件（例如：依法由乙方〈即錢仲雄、于
15 蘇瑩〉簽具之房屋現況說明書）亦視同本約之一部分。」等
16 語（見北院卷第47、53、57頁），而同日由買賣雙方簽署、
17 依上開約定視為買賣契約一部分之附件「其他約定事項」第
18 1項即有載明：「本標的原始合法建物已經拆除。...」等文
19 字（見北院卷第83頁），另由仲介聖仁公司所製作、買賣雙方
20 簽名之不動產說明書及現況調查表，亦同載有「（其他特殊
21 事項）1、本標的原先之地上合法建物已拆除」、「當初合
22 法建物已經拆除」等文字（見本院卷(一)第169至182頁）。
- 23 (3)、再觀諸卷附10010建號、10016建號之建物登記謄本所示，該
24 兩登記建號建物分別係建築完成於民國1年之土造1層建物、
25 建築完成於57年之磚造1層建物（見北院卷第65、67頁），
26 惟依本件不動產說明書之物件銷售表所附之標的相片，顯示
27 銷售標的係三層樓且外觀新穎之別墅（見本院卷(一)第170
28 頁），而原告依不動產買賣契約書第3條之約定自承於簽約
29 前已現場看屋，則依現場建物之外觀所示，原告顯無不知悉
30 所購買之建物非為依契約書第1條及建物登記謄本所示之100
31 10建號、10016建號登記建物之可能。

01 (4)、準此，由本件買賣交易過程及買賣雙方簽署之前述文件，足
02 知系爭買賣契約雙方合意之買賣標的係現況之系爭不動產；
03 至於不動產買賣契約書第1條所載暨所檢附登記謄本，當係
04 因土地及建物登記謄本上仍有原始建物之登載，為表彰錢仲
05 雄、于蘇瑩已將土地及其地上物之一切權利均出售予原告之
06 意，無從以之推翻前揭關於買賣契約雙方締約真意之認定。

07 3、據上，系爭買賣契約雙方之締約真意，係以現況之系爭不動
08 產為買賣標的，而非已不存在之10010、10016建號登記建
09 物，是系爭買賣契約並無原告所主張之以不能之給付為標
10 的，致契約為無效之情事。

11 (二)、關於系爭買賣契約是否係原告因受詐欺致陷於錯誤而簽訂，
12 已經原告主張撤銷，而視為自始無效：

13 1、按「民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示
14 者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為表意者
15 意思表示形成過程之自由，且所稱詐欺行為，係指對於表意
16 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
17 真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不
18 包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲
19 以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是
20 否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成
21 意思之過程有無因果關係為斷。」（最高法院100年度台上
22 字第858號判決意旨可參）。又主張被詐欺而為表示之當事
23 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第
24 75號判決意旨參照）。

25 2、原告固主張李思賢自111年9月15日起對原告施用詐術，陸續
26 以手機電話、及於手機截圖中佯稱「華南銀行同意貸款4960
27 萬元」、「已經有買主出價5500萬」、「屋主同意配簽」、
28 「屋主的針，已經打好了」（即請屋主配簽）、「我一定想
29 辦法讓你實賺800至1000萬」、「150萬去買發票」、「等於
30 變向配簽」等不實之「綜合性詐欺文句」詐騙原告，致原告
31 陷於錯誤，而於112年1月9日與錢仲雄、于蘇瑩簽訂系爭買

賣契約，嗣原告於112年3月10日委請律師依民法第92條第1項之規定通知賣方錢仲雄、于蘇瑩，撤銷原告112年1月9日簽署契約之意思表示，及函請錢仲雄、于蘇瑩返還原告已支付之買賣價金460萬元，該函業經錢仲雄、于蘇瑩於同年3月11日收訖（見北院卷(一)第99至113頁），依民法第114條第1項規定，系爭買賣契約視為自始無效云云。惟查：

(1)、依卷附原告與李思賢間之LINE訊息頁面所示（以下分別以原告、李為該兩人之代稱）：

①、111年9月15日—李：「平菁街的農舍都賣7000多萬，更何況我們是別墅」（見北院卷第39頁）；

②、111年10月27日—李：傳送名為「銀行估價表」之截圖（其上載有：「成交金額：6200萬」、「華南，估價6200萬、可貸款4960萬、利率1.88%」等文字）（見北院卷第40頁）；

③、111年11月4日—李：「一組客戶自己先去看地點，口頭已經出價5500萬，我告知要5800萬，其實你買了可以再賣給他。」、（語音通話）、「我剛跟你講的，有現成的買方在，到時候你買到了，我直接電話給你你直接跟他談到時候」（見北院卷第43頁）；

④、111年11月5日—李：「盧姐明天去看陽明山好了」、「看完我們再好好討論，現成一組客戶，盡（進）可攻退可守，若出現另外一組價格更高可以賣給他」（見本院卷(二)第166頁）；

⑤、111年11月11、12日—李：再傳一次前述名為「銀行估價表」之截圖（其上載有：「成交金額：6200萬」、「華南，估價6200萬、可貸款4960萬、利率1.88%」等文字）；李：「假設成交4800萬，你還可以拿160萬回來」；原告：「你有傳」；李：「成交5000拿40萬」；原告：「配簽才有」；李：「所以啊～要盧姐出斡旋，不然怎麼談配簽，旁邊的農舍實價登錄都成交7300萬，貸款也問好了，才要出手。」、「如果屋主不配簽，大不了就退斡旋你也沒壓力，我也可以趕快運作別組客戶，這樣才是雙贏。」；（語音通話結

01 束)；「屋主的針，已經打好了」(見本院卷(二)第168、17
02 0、172頁)；

03 ⑥、111年11月26日—李：「之前我都有辦法收到5500萬及5800
04 萬，如果照我的方式包裝過後，把隱密性提高，我相信～我
05 短時間就可以處理掉了。」(見本院卷(二)第174頁)；

06 ⑦、111年12月23日—李：「目前已經有一組客戶在了，且屋主
07 願意賠錢賣及配簽，風險已經降到最低了，且有千萬的利潤
08 又不用被克(課)稅，我不會拿十幾年的交情去…」(見
09 原證29李思賢手機截圖)(見本院卷(二)第176頁)；

10 ⑧、111年12月29日—李：傳送其與另一位客戶「pechang」間之
11 LINE訊息截圖予原告(顯示該位客戶詢問：「5500會賣
12 嗎？」；李回覆：「會」、「如果張大哥有喜歡，我可以幫
13 你買到最便宜」、「但是服務費至少給我兩趴」、「因為屋
14 主賠錢賣，所以他服務費不會給我太多」；該位客戶回覆：
15 「了解，這一定要看過了」等)；李：「今天下午帶看，約
16 復看」、「屋主沒有空，只有帶看外面而已」(見本院卷(一)
17 第235頁)；

18 ⑨、111年12月30、31日—李：「盧姐～你比我想像中還要聰
19 明，知道用這籍口去問貸款，說真的我已經聞到錢的味道，
20 但陽明山的屋主反悔不願配簽讓我覺得真的對不起您～也讓
21 我很不爽，希望你能聽我一次，我一定把最大利益抓到你的
22 手中。」、「就算你不買，這組客戶我也不會讓他出到5500
23 萬，我寧願把多的錢退給買方，降低買方的成本買到最低，
24 陽明山別墅只要你買到，我一定想辦法讓你賺到800至1000
25 萬，用屋主折價150萬去買發票，等於變向的配簽，事後我
26 一定讓屋主知道我賣到近70000萬，給這種人懲罰。」(見
27 本院卷(一)第237至238頁、卷(二)第178、180頁)；

28 ⑩、112年1月1日—李：「為什麼張先生今天沒有看屋我會傳給
29 盧姐，因為我覺得他真的會買，就看盧姐的速度了，想不想
30 賺。」(見本院卷(一)第244頁)；

31 ⑪、112年1月7、8日—李：「盧姊～真的謝謝你，謝謝你的付出

01 和運氣，才有這組客戶張先生，張先生如果下次看了就要付
02 斡旋了，你交代的事我都已經處理好了。1～告訴屋主，你
03 可能要跟朋友要一起合買，到時候登記他的名字。2～土地
04 鑑界屋主也答應了。如果再不快一點先簽約，價差真的賺不
05 到了～到時候就是第一和第二斡旋的問題了，這部分我就沒
06 辦法蓋住了。」；原告：「了解」、「今天我有空」（見本
07 院卷(一)第251頁）。

08 (2)、綜觀原告與李思賢間於系爭買賣契約簽訂前之往來訊息：

09 ①、李思賢雖有傳送名為「銀行估價表」之截圖（其上載有：
10 「成交金額：6200萬」、「華南，估價6200萬、可貸款4960
11 萬、利率1.88%」等文字）予原告，且經華南銀行萬華分行
12 於113年8月13日函覆本院稱：「111年10月間，許案耀代書
13 以通訊軟體LINE向本分行查詢旨揭物件之抵押貸款事宜，並
14 傳送相關謄本供作鑑價評估依據。本分行僅於前述通訊軟體
15 LINE上回覆，粗估約可貸4,960萬元。」等語（見本院卷(一)
16 第447頁），復經被告聖仁公司及李思賢自承：該截圖為許
17 案耀代書所製作，本件委託銷售價格為6,800萬元，預估成
18 交金額可能落在6,200萬元，所以當初是以6,200萬元向銀行
19 詢問貸款條件等情（見本院卷(一)第527頁）。惟查，依本件
20 原告於李思賢傳送該銀行估價表後曾對李思賢表示：「配簽
21 才有」等語（見本院卷(二)第170頁），顯見原告知悉該銀行
22 估價表上所載之成交金額、估價6,200萬元，係以「配簽」
23 之成交金額為6,200萬元（即買賣雙方配合簽署較實際成交
24 金額高之買賣契約書，希冀向銀行申貸時可取得較高之貸款
25 金額）之情形下向銀行詢問之結果（即「配簽」之成交金額
26 6,200萬元的8成即4,960萬元）乙情，而屋主錢仲雄、于蘇
27 瑩未同意配簽，亦為原告於簽約前即已知悉（見本院卷(二)第
28 178頁），顯難認李思賢有向原告保證可向華南銀行貸得4,9
29 60萬元，致原告受騙而誤認可用全額貸款支付買賣價金之情
30 事；況卷附原告簽署之確認書第4條即已明載：「買方如須
31 申辦貸款，其核准與否及貸款額度之決定權屬於貸款銀行，

01 與受託人無涉。」等語（見本院卷(一)第183頁）。

02 ②、又李思賢雖曾向原告表示另有一組出價5,500萬元之客戶、
03 及傳送其與客戶張先生間之LINE訊息截圖予原告（顯示該位
04 客戶詢問：「5500會賣嗎？」等語），及曾向原告表示「用
05 屋主折價150萬去買發票，等於變向的配簽」等情。惟查：

06 （I）李思賢向原告稱有其他組出價5,500萬元之客戶時，亦
07 向原告稱該客戶係「口頭」出價，及「張先生如果下次看了
08 『就要付幹旋了』」、「到時候就是『第一和第二幹旋的問
09 題了』」等語（見北院卷第43頁、本院卷(一)第251頁），
10 而原告自陳「平常以房地產投資為工作收入」（見北院卷第
11 107頁），當知悉「口頭出價」與「下幹旋」間之差異，客
12 戶於「下幹旋」前甚至連委託仲介與屋主議價之機會均無，
13 距實際成立買賣契約顯尚有差距；且李思賢僅向原告稱
14 「『我相信～』我短時間就可以處理掉了。」、「『我覺
15 得』他真的會買」、「我『一定想辦法』讓你賺到800至100
16 0萬，用屋主折價150萬去買發票，等於變向的配簽」（見本
17 院卷(一)第244頁、卷(二)第174、180頁），均非屬肯認實現之
18 語句，尤難認李思賢曾向原告保證於購得系爭不動產後必可
19 直接轉售他人、補足貸款之不足、獲得高額之利潤等節。

20 ③、至原告主張李思賢於LINE的電話中有對原告為前揭保證、其
21 曾向原告稱可讓銀行貸給原告修繕貸款云云，尚無證據可佐
22 而難採信。

23 3、據上，系爭買賣契約並無原告所指之因賣方錢仲雄、于蘇瑩
24 之代理人李思賢行使詐術，致原告陷於錯誤始簽訂之情事，
25 是原告主張依民法第92條第1項規定行使撤銷權，難認有
26 據，系爭買賣契約並無因原告行使撤銷權，而視為自始無效
27 之情事。

28 (三)、揆諸以上各節所述，原告主張系爭買賣契約係自始客觀給付
29 不能，或因係原告遭詐欺簽訂而已行使撤銷權，故系爭買賣
30 契約為無效云云，均無可採。準此，原告據此請求錢仲雄、
31 于蘇瑩連帶返還已支付之買賣價金，以及另主張李思賢及僱

01 用人聖仁公司應連帶負侵權行為損害賠償責任，均屬無據。
02 三、從而，原告之訴為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
03 其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

04 丙、反訴部分：

05 壹、反訴原告聖仁公司起訴主張：

06 一、反訴被告盧秀玉經反訴原告居間斡旋，於112年1月9日與屋
07 主錢仲雄、于蘇瑩簽訂系爭買賣契約，以4,600萬元購買系
08 爭不動產，並於同日簽署「服務報酬給付同意書」（下稱系
09 爭同意書），同意給付反訴原告系爭不動產成交總價之3%即
10 138萬元為服務報酬，而反訴原告公司之經紀人員於居間過
11 程中，協助反訴被告帶看系爭不動產數次，安排買賣雙方磋
12 商、議約，終促成本次交易，締結買賣契約。詎反訴被告於
13 簽約後反悔，不願繼續履行契約，遲未給付第二期款及尾
14 款，甚至委託律師發函稱反訴原告旗下仲介人員對其施用詐
15 術，要求依民法第92條規定撤銷簽訂系爭買賣契約之意思表
16 示，並拒絕給付居間報酬。為此，爰依民法第568條第1項及
17 系爭同意書約定，請求反訴被告給付居間報酬138萬元，及
18 加計法定利息等語。

19 二、聲明：

20 (一)、反訴被告應給付反訴原告138萬元，及自反訴起訴狀繕本送
21 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

22 (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

23 貳、反訴被告則辯以：

24 一、系爭買賣契約或因契約內之標的物屬自始客觀給付不能之範
25 疇，依民法第246條之規定致該契約歸於無效，或因系爭買
26 賣契約係因反訴被告被詐欺而成立，已由反訴被告依民法第
27 92條、第114條之規定行使撤銷權而使該契約亦歸於無效，
28 均如前揭本訴部分之主張，故本件反訴原告請求反訴被告給
29 付居間報酬，其訴並無理由等語。

30 二、聲明：

31 (一)、反訴原告之訴駁回。

01 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 參、得心證之理由：

03 一、查反訴原告已仲介反訴被告與系爭不動產所有權人錢仲雄、
04 于蘇瑩簽訂系爭買賣契約，反訴被告主張系爭買賣契約係自
05 始客觀給付不能，或因係反訴被告遭詐欺簽訂而已行使撤銷
06 權，故系爭買賣契約無效云云，均無可採，業經本訴部分認
07 定在案。

08 二、按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
09 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報
10 告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568
11 條第1項分別定有明文。又依系爭同意書約定：「本人委託
12 貴公司居間仲介下表座落標的之不動產...服務報酬給付約
13 定：成交總價為新台幣肆仟陸佰萬元整，支付成交總價之3%
14 之服務報酬（新台幣壹佰參拾捌萬元正予）貴公司」等語
15 （見本院卷(一)第52頁），本件反訴原告既已仲介反訴被告與
16 錢仲雄、于蘇瑩成立系爭買賣契約，則反訴原告主張依民法
17 第568條第1項及系爭同意書約定，請求反訴被告給付居間報
18 酬138萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日即112年9月23
19 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

20 三、從而，反訴原告提起之反訴為有理由，應予准許。反訴原告
21 勝訴部分，反訴原告及反訴被告均聲明願供擔保，分別請求
22 准為假執行、免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定
23 相當之擔保金額併准許之。

24 丁、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經斟
25 酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

26 戊、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

28 民事第一庭 法 官 孫曉青

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
02 書記官 葉絮庭