

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第59號

原告 簡嫻珊 住○○市○○區○○路0段00巷00號
0樓

被告 李錦頻

兼
訴訟代理人 盧奕龍

被告 永誠泰不動產仲介有限公司

法定代理人 黃永松
訴訟代理人 徐志明律師
複代理人 李侑宸律師

被告 百分百不動產經紀股份有限公司

法定代理人 吳竣賢

上列當事人間請求撤銷協議等事件，本院於民國113年12月24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。
訴訟費用新臺幣貳仟柒佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；

01 解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24
02 條、第25條定有明文。公司之清算，以全體股東為清算人；
03 但公司法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不
04 在此限；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責
05 人，公司法第113條第2項準用第79條、第8條第2項亦有明
06 文。經查，被告永誠泰不動產仲介有限公司（下稱永誠泰公
07 司）業經臺北市政府於民國113年10月23日府產業商字第113
08 54522800號函解散登記在案，此有經濟部商工登記公示資料
09 查詢服務在卷可參，依法應行清算，而被告永誠泰公司迄未
10 向法院呈報清算人，自應由其解散前之唯一董事黃永松為法
11 定代理人，合先敘明。

12 二、次按民事訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
13 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，又此
14 規定於簡易訴訟程序仍適用之，民事訴訟法第255條第1項但
15 書第3款、第436條第2項定有明文。查原告起訴時訴之聲明
16 為：「1. 兩造間於111年8月5日所為之協議書應予撤銷；2.
17 被告永誠泰公司應返還新臺幣（下同）210,000元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
19 之利息」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為：「1. 兩
20 造間於111年8月5日所為之協議書、解約協議書應予撤銷；
21 2. 先位聲明：被告永誠泰公司應給付原告200,000元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
23 算之利息；3. 備位聲明：被告李錦頻、盧奕龍應給付原告20
24 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
25 利率百分之5計算之利息；4. 原告願供擔保請准宣告假執
26 行」，核其變更請求部分，屬於擴張及減縮訴之聲明，依前
27 揭規定，原告所為變更部分，應予准許。

28 三、被告百分百不動產經紀股份有限公司（下稱百分百公司）經
29 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
30 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判
31 決。

01 貳、實體部分：

02 一、原告起訴主張：

03 (一) 原告前委由仲介即被告百分百公司，與被告李錦頻、盧奕
04 龍所委託之仲介即被告永誠泰公司接洽，並約定購買被告
05 李錦頻、盧奕龍所有坐落在臺北市○○區○○街0段000巷
06 00號8樓之1及172巷28號之房地（下稱系爭房屋）。然因
07 訴外人即被告永誠泰公司之業務蘇昭文未誠實告知系爭房
08 屋臨地恐有寺廟等嫌惡設施，原告遂以存證信函催告被告
09 李錦頻、盧奕龍商討解約事宜。嗣後被告李錦頻、盧奕龍
10 及永誠泰公司委由訴外人即安新建築經理有限公司客服經
11 理謝宗興佯裝中立之第三人而與原告約於111年8月5日見
12 面協調，而於協調會前與當日，聯手虛構錯誤事實向原告
13 詐欺，並表示賣方雖願意無條件解除買賣契約，但賣方所
14 應負之回復原狀義務，卻因被告永誠泰公司已先為提領賣
15 方應負之仲介服務費635,200元後，強硬霸佔不願歸還，
16 而對原告主張之回復原狀有困難，故被告永誠泰公司不當
17 持有635,200元係協議之重要爭點。且於協調會當日，被
18 告李錦頻、盧奕龍與其等新委任之仲介即訴外人林永晉收
19 買陪同原告到場之律師即訴外人黃金昌，聯手向原告詐騙
20 系爭房屋有漏水情況，如要繼續購買系爭房屋，須簽署放
21 棄物之瑕疵擔保請求權之切結書；復謝宗興多次以大吼、
22 暴力拍桌、摔門威脅原告不能離開，致原告無法與陪同到
23 場之訴外人即原告配偶蔡士誠一同離開去接小孩，原告於
24 遭被告等長達4小時疲勞轟炸、無喝水、無休息上洗手間
25 而無法思考之情況下，被逼迫簽署協議書，被告等上開行
26 為除屬脅迫行為外，亦係為獲取被告永誠泰公司本不應得
27 之不當利益，實有違公序良俗。

28 (二) 又於111年8月5日協調會時，謝宗興、被告永誠泰公司負
29 責人黃永松均一再表明被告永誠泰公司單方持有賣方（即
30 被告李錦頻、盧奕龍）應給付之仲介服務費635,200元，
31 而原告委託之仲介即訴外人涂允華於會前與會中均向原告

01 表示不會收取任何款項，然原告於簽署協議書後，於同年
02 月6日向涂允華查證，始獲悉協調會中談判金額與事實有
03 嚴重出入，協議書上之持有數額記載，非謝宗興於簽署協
04 議書前為圓謊而先前來詐欺原告495,600元僅為業績分配
05 之表示，被告永誠泰公司實際掌控之仲介費用僅有495,60
06 0元，顯然與被告永誠泰公司協調會前及後表示所掌控之
07 金額為635,200元不同，被告永誠泰公司顯然係以此不實
08 資訊詐欺原告，且於協調會當下亦不讓原告與涂允華接觸
09 討論，再再可見被告永誠泰公司刻意隱瞞事實以此訛詐原
10 告，並使原告基於錯誤之資訊簽署協議書。

11 (三) 綜上，本件原告對被告永誠泰公司實際持有數額之認識已
12 有錯誤，又遭詐欺系爭房屋有漏水，如原告欲繼續買系爭
13 房屋，亦遭威脅需簽署放棄物之瑕疵擔保切結書等情，上
14 開事實及資訊均為成立和解之前提基礎事實，顯見被告等
15 人惡意對於和解所成立之重要資訊與爭點，以錯誤不實之
16 事實詐欺原告，爰依民法第738條第3款、第88條、第92
17 條、第74條等法律關係提起本件訴訟，主張111年8月5日
18 所為協議書、解約協議書應予撤銷，且前開協議既已撤
19 銷，則被告永誠泰公司、或被告李錦頻、盧奕龍即應依民
20 法第259條及買賣價金履約保證申請書第12條第4項等規
21 定，回復原狀，並返還其等所侵占之200,000元，並聲
22 明：1. 兩造間於111年8月5日所為之協議書、解約協議書
23 應予撤銷；2. 先位聲明：被告永誠泰公司應給付原告新臺
24 幣（下同）200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；3. 備位聲明：
26 被告李錦頻、盧奕龍應給付原告200,000元，及自起訴狀
27 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
28 利息；4. 原告願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告各自答辯：

30 (一) 被告永誠泰公司則以：

31 1. 原告向被告李錦頻、盧奕龍購買系爭房屋，原約定之最後

01 交屋日為111年8月1日，而緊鄰空地本非系爭房屋之基地
02 範圍，且買賣雙方並未就緊鄰空地不會蓋廟有特別約定。
03 再者，原告並非首購族，於購買系爭房屋時有先看屋3
04 次，幾經思考後才決定購買系爭房屋，而後卻以信仰為由
05 推測鄰地將來會蓋廟，並寄發存證信函表明不願繼續購買
06 要解約，遲遲不給付完稅款，賣方本得依據不動產買賣契
07 約書約定催告對方，以書面解除買賣契約，並沒收買方已
08 繳價款或已付之票據，然賣方基於息事寧人，乃答應原告
09 之解決要求，並於111年8月5日達成協議，作成協議書及
10 解約協議書。而參照協議書內容可知，當時已有提及買賣
11 雙方就系爭房屋之鄰地未來恐會興建廟宇等情事進行協
12 議，故本件並無前提事實錯誤認知之情形。再者，於協調
13 會當日究竟係何人有對原告進行詐欺或脅迫等行為，原告
14 並未舉證，況協調會當日原告有花錢聘請律師黃金昌在場
15 協助，且原告之配偶蔡士誠亦任職在法院而具有法律專
16 業，蔡士誠也有提及對於加簽放棄物之瑕疵擔保乙情感到
17 不合理，並有跟林永晉提及此事，足認原告當時應能清楚
18 了解利弊得失，則原告最後讓步而簽署協議書及解約協議
19 書，應為兩造互相讓步之結果，不能據為撤銷之理由。

20 2. 又原告於本院言詞辯論時自認其於簽署協議書及解約協議
21 書時有看過上載之內容，且有確認退款之金額為正確，可
22 見原告已清楚協議書及解約協議書之意涵，並對讓步後之
23 結果亦明白知悉，縱其內心覺得應由賣方吸收仲介服務費
24 用，此亦僅為動機錯誤，為外人所無從知悉，自難以此撤
25 銷意思表示。

26 3. 另兩造開協調會之場所係在原告之仲介公司即被告百分百
27 公司地點，而涂允華於本院言詞辯論時亦未證稱有見原告
28 客觀上有遭受粗暴、脅迫之對待，且涂允華簽署協議書及
29 解約協議書有看過上載之內容，並也贊同此結論，是倘如
30 原告當下有遭脅迫或係不合理之對待，實可立即告知涂允
31 華出面處理，然原告卻捨此不為，一同與涂允華簽署協議

01 書及解約協議書，可見協議書及解約協議書上之內容確為
02 兩造合意所得出之共識。

03 4. 並聲明：原告之訴駁回。

04 (二) 被告李錦頻、盧奕龍則以：原告所述整個過程均非事實，
05 且原告並未提出合理證據等語，資為抗辯，並聲明：原告
06 之訴駁回。

07 (三) 被告百分百公司未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀作何
08 聲明或陳述。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一) 原告主張其委由被告百分百公司與被告李錦頻、盧奕龍所
11 委託之仲介即被告永誠泰公司接洽，並約定購買被告李錦
12 頻、盧奕龍所有系爭房屋。然因系爭房屋於臨地未來恐會
13 興建廟宇等爭議，兩造遂於111年8月5日參加協調會，並
14 簽署協議書及解約協議書等情，有存證信函、協議書及解
15 約協議書在卷可參（見臺灣臺北地方法院112年度司補字
16 第3511號卷第15至27頁），復為被告所不爭執，是此部分
17 之事實，首堪認定。

18 (二) 原告主張因對和解之重要之爭點或物之重要性質有錯誤，
19 方簽署協議書及解約協議書，自得依民法第738條第3款、
20 第88條撤銷協議書及解約協議書之意思表示，有無理由：

21 1. 按和解契約一經合法成立，當事人均應受其拘束。縱使一
22 方因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之
23 法律關係再行主張。然按和解不得以錯誤為理由撤銷之。
24 但有左列事項之一者，不在此限：一、和解所依據之文
25 件，事後發見為偽造或變造，而和解當事人若知其為偽造
26 或變造，即不為和解者。二、和解事件，經法院確定判
27 決，而為當事人雙方或一方於和解當時所不知者。三、當
28 事人之一方，對於他方當事人之資格或對於重要之爭點有
29 錯誤，而為和解者，此民法第738條規定甚明。至民法第8
30 8條第1項所謂意思表示之錯誤，表意人得撤銷之者，以其
31 錯誤係關於意思表示之內容為限；亦即，係指意思表示之

01 內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯
02 誤之情形有別。申言之，民法上所謂之錯誤，乃指意思表
03 示之人，對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於
04 外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。至於，形
05 成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人
06 內心效果意思之動機十分複雜，且只存在表意人之內心，
07 不表示於意思表示中，為相對人所無法查覺，故除當事人
08 之資格或物之性質有誤，且為交易往來上認為重要者，始
09 可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤，若未表示
10 於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤
11 規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全即無法維
12 護，此乃民法第88條第2項規定意旨，於解釋民法第738條
13 本文及但書第3款所謂錯誤及當事人對於重要之爭點有錯
14 誤規定時，自應一體適用。按當事人主張有利於己之事實
15 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情
16 形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明
17 文。

18 2. 原告雖主張謝宗興、被告永誠泰公司於111年8月5日協調
19 會前或會中佯稱被告永誠泰公司已取得仲介服務費635,20
20 0元，與客觀事實不符，而原告因此重要事實認知有錯
21 誤，致同意簽下協議書及系爭協議書等語。然查：

22 (1) 觀諸原告所提與謝宗興之錄音譯文所示（見本院113年度
23 士簡字第59號卷【下稱本院卷】第97頁），謝宗興於111
24 年8月5日協調會前，僅有提及60幾萬元之服務費，並表示
25 要負擔的話可以解約等語，並未表示上開服務費均為被告
26 永誠泰公司所取得，且與協議書上載被告永誠泰公司及百
27 分百公司分別已領取共計635,200元（計算式：495,600+1
28 39,600=635,200）大致相符。準此，堪認謝宗興或被告永
29 誠泰公司於協調會前告知原告之事實，並無與客觀事實或
30 協議書上記載之內容有明顯不同之情況。

31 (2) 又證人涂允華於本院言詞辯論時證稱：協議書係我所簽，

01 因我認同被告永誠泰公司、被告百分百公司各拿495,600
02 元、139,600元，且事後要各返還285,600元、139,600元
03 之結論，所以才簽名，簽約前一天我就知道被告百分百公
04 司有拿139,600元等語（見本院卷第346、351頁），核與
05 原告所提與證人涂允華之對話中，證人涂允華提及：一開
06 始我也不知道有130,000元進來，謝宗興是在前一天跟我
07 說，然後我請店長去查，我們店長也覺得不可思議，怎麼
08 會有130,000元匯進來，店長才問我等語（見本院卷第103
09 頁）大致相符；復與協議書上所記載被告百分百公司已領
10 取專戶內之仲介服務費139,600元相同。綜上各情以觀，
11 可認協議書第1項記載：「丙方（即被告永誠泰公司）、
12 丁方（即被告百分百公司）分別已領取專戶內之乙方（即
13 被告李錦頻、盧奕龍）仲介服務費為495,600元及139,600
14 元；…」等內容，實與協調時所述之客觀事實相符。

15 (3)再者，原告於本院言詞辯論時亦自陳：我有花錢請黃金昌
16 律師陪同到場處理法律問題，我會諮詢他，協調會在簽立
17 協議書及解約協議書時黃金昌有幫忙看，我也有稍微看一
18 下，但沒有仔細看，不過有確認金額，中間差額為210,00
19 0元，金額是正確的等語（見本院卷第148至149、179
20 頁），顯見原告除有委由律師幫忙確認協議書內容是否正
21 確，其亦有親自確認協議書上載之金額為真，方在其上簽
22 名，是審酌和解協議本屬雙方基於自身立場或利益之考量
23 後，互為讓步之意思表示，況原告為成年人，以其年齡、
24 知識及經驗，理當具有相當之智識能力，倘認協議書上載
25 之內容與原告主張之被告永誠泰公司或謝宗興所稱仲介服
26 務費635,200元均為被告永誠泰公司所掌控，原告實非不
27 能即時發覺而拒絕簽署，或另經由訴訟程序解決紛爭，原
28 告當時既委由律師及親自對於協議書及解約協議書之內容
29 經審視，無異議後簽署協議書及解約協議書，且此部分之
30 內容與客觀事實亦相符合，自對於重要之爭點，並無錯
31 誤，而應受該協議書及解約協議書之拘束。

01 (4)綜上，本件並無有因重要爭點有錯誤而得撤銷之理由存
02 在，是原告此部分之主張，應屬無據。

03 (三)原告主張被告有以詐欺或脅迫等方式，致原告不得不簽署
04 協議書及解約協議書，自得依民法第92條撤銷協議書及解
05 約協議書之意思表示，有無理由：

06 1. 因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
07 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
08 可得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有明
09 文。所謂因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，係指對於表
10 意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示
11 其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者，
12 致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或
13 脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之
14 責任(最高法院95年度台上字第2948號判決要旨參照)。

15 2. 原告雖主張被告李錦頻、盧奕龍及永誠泰公司委由謝宗興
16 向原告詐欺被告永誠泰公司已先領取賣方應付之仲介服務
17 費635,000元等語，然觀諸原告所提出之對話紀錄(見本
18 院卷第97至99、199至209頁)，未能見被告李錦頻、盧奕
19 龍、永誠泰公司有何要求謝宗興，或與謝宗興共同謀議由
20 謝宗興告知原告關於被告永誠泰公司有先領取服務費635,
21 000元之事實；況謝宗興於前開對話中僅稱有60幾萬元之
22 服務費，並未具體表示係由被告永誠泰公司所領取，而此
23 與協議書及解約協議書所載被告永誠泰公司與百分百公司
24 各有取得服務費495,600元及139,600元等情相符，是依現
25 有事證觀之，實難認謝宗興有何以不真實之事實詐欺原告
26 之情事。

27 3. 又協議書第1項已清楚記載：「丙方(即被告永誠泰公
28 司)、丁方(即被告百分百公司)分別已領取專戶內之乙
29 方(即被告李錦頻、盧奕龍)仲介服務費為495,600元及1
30 39,600元；…」，原告亦自陳其有請陪同之律師黃金昌幫
31 忙看協議書之文字，其亦有稍微看一下，有確認退之金額

01 是否正確等語（見本院卷第148至149頁），則倘原告上開
02 所述其係遭詐騙被告永誠泰公司已先領取服務費635,000
03 元等情，則原告於簽署協議書時，應可看出協議書上載之
04 事實與原告主張謝宗興詐欺之內容不同，然原告於確認協
05 議書上載之文字後，卻仍在協議書上簽名同意，自應認原
06 告已知客觀事實後，仍同意協議書及解約協議書。況且，
07 協議書所記載之內容與客觀事實相符，果若被告等欲詐騙
08 原告，何以會將正確之客觀事實寫在協議書上，而非繼續
09 蓄意隱匿重要事實，記載係由被告永誠泰公司領取服務費
10 635,000元。綜上各情以觀，實難謂客觀上被告有以故意
11 不實之事項，令原告因錯誤而為意思表示之情。

- 12 4. 再所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以
13 「不法危害」之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，
14 致為意思表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或
15 脅迫而為之者（最高法院95年度台上字第2948號判決意旨
16 參照）。是民法第92條第1項所稱被脅迫而為意思表示，
17 係指表意人為其意思表示時，就其主客觀環境，依一般社
18 會常情為整體觀察，該外力之不當壓制或拘束，已使任何
19 人處於相同情境，均無從期待其可能完整充分依自由意志
20 為選擇而言；故如表意人在為意思表示時，依其當時之各
21 項情狀為觀察，實無從期待表意人有不同選擇之可能時，
22 其意志顯然無從自由行使，始得認與被脅迫之要件相當，
23 而得為撤銷。原告雖主張謝宗興多次以大吼、暴力拍桌、
24 摔門威脅其不能離開，並於遭長達4小時疲勞轟炸、無喝
25 水、無休息上洗手間而無法思考之情況下，方簽署協議書
26 及解約協議書等語，被告則以前詞置辯，經查，證人涂允
27 華於本院言詞辯論時證稱：謝宗興講話比較大聲，有數次
28 摔門，有提到把握現在的機會，今天不談就沒了，但每個
29 人觀感可能不一樣，可能原告覺得他是受害者所以感受比
30 較差等語（見本院卷第353頁），由此可見，謝宗興縱有
31 講話大聲或摔門之行為，此亦僅為兩造協調過程中，對於

01 談判不順所生之情緒反應，並無證據可認謝宗興為前開行
02 為時，有同時命原告應同意協議書及解約協議書之內容，
03 故講話大聲或摔門之行為，是否可逕認已壓制原告之意思
04 決定自由，尚非無疑；另原告主張無喝水、無休息上洗手
05 間或不讓原告離開等情，是否為謝宗興或被告等脅迫禁
06 止，原告亦未舉證證明，基此，實難逕認謝宗興或被告等
07 有為何脅迫行為，並致原告意思自由受壓抑，而不得不簽
08 署協議書及解約協議書。

09 (四) 原告雖亦主張本件有民法第74條之適用，然本件原告並未
10 證明被告有詐欺或脅迫之情事，而原告亦自陳其除委由律
11 師幫忙確認協議書內容，其亦有親自確認協議書上載之金
12 額正確，則原告簽署協議書及解約協議書之決定，係其衡
13 量過後所為之決定，尚難認定被告於過程中有何利用原告
14 之急迫、輕率、無經驗狀態而令原告簽署之情事。

15 (五) 綜上，原告依上開法律規定，主張撤銷協議書及解約協議
16 書，均難認有理由。而協議書及解約協議書原由兩造互相
17 讓步而成立並生效力，則此後任何一方所受之不利益均屬
18 其讓步之結果，不能據為撤銷之理由，兩造當事人即均應
19 受上開協議之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不
20 得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張。是原告主
21 張被告永誠泰公司、或被告李錦頻、盧奕龍應依民法第25
22 9條及買賣價金履約保證申請書第12條第4項等規定，回復
23 原狀，並返還其等所侵占之200,000元，則無理由，亦應
24 予駁回。

25 (六) 綜上所述，原告所提證據均不足證明其確實有受被告詐欺
26 或脅迫，或有利用原告急迫、輕率、無經驗狀態之狀態，
27 亦無法證明原告係基於錯誤資訊，方簽署協議書及解約協
28 議書，則原告主張依上開法律規定撤銷協議書及解約協議
29 書，自非可採。而協議書及解約協議書既有效成立，則原
30 告另主張被告永誠泰公司、或被告李錦頻、盧奕龍應返還
31 200,000元，亦無理由，均應予駁回。

01 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
02 據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一
03 論述。

04 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告敗
05 訴之判決，原告之訴既經駁回，則其假執行之請求失所附
06 麗，併予駁回。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。
08 依職權確定訴訟費用額為2,740元（第一審裁判費2,210元、
09 證人旅費530元），應由原告負擔。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

11 士林簡易庭 法 官 葛名翔

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

17 書記官 詹禾翊