

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第83號

原告 鵬慶不動產有限公司

法定代理人 朱鵬字

訴訟代理人 鍾傑名律師

被告 陳原平

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付新臺幣伍拾柒萬陸仟元，及自民國一百一十年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾玖萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾柒萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人李端華委託原告居間銷售門牌號碼臺中市○○區○○○街000號12樓之1、12樓之2及其基地、共同使用部分（下合稱系爭不動產），嗣經原告仲介被告於民國109年10月26日以新臺幣（下同）3,380萬元向李端華購得系爭不動產。原告已完成居間仲介之義務，被告卻未依約給付原告居間報酬57萬6,000元，經原告催告未果，故依民法第568條規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）如主文第1項所示。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告當初向被告佯稱為讓李端華降低賣價，而未向李端華收取服務費，並要求被告同意將服務費由原約定總價金之1%提高為2%，被告因而陷於錯誤，而同意調整服務費金額，兩造遂合意居間報酬為57萬6,000元，被告當庭依民法第92條第1項規定撤銷受原告詐欺之意思表示，自無給付報酬之義務等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假

01 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保
02 請准宣告免為假執行。

03 三、經本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條第1項第3款規
04 定，整理兩造不爭執事項，並協議兩造簡化爭點為辯論範圍
05 如下(見本院卷第62頁)：

06 (一)不爭執事項：

07 1.被告與訴外人李端華於109年10月26日簽訂不動產買賣契
08 約，由被告向李端華以3,380萬元購買系爭不動產(見本
09 院卷第19至23頁)。

10 2.原告與被告於109年10月26日簽訂服務費確認單，被告同
11 意於109年11月1日給付服務費57萬6,000元(見本院卷第2
12 5頁)。

13 3.原告於109年12月3日以臺中公益路郵局存證號碼第471號
14 存證信函催告被告於5日內給付服務費57萬6,000元(見本
15 院卷第27至29頁)。

16 (二)爭點：

17 1.被告依民法第92條第1項撤銷其受詐欺而簽定服務費確認
18 單之意思表示，有無理由？

19 2.原告依民法第568條規定，請求被告給付服務費57萬6,000
20 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息
21 5%計算之利息，有無理由？

22 四、本院的判斷：

23 (一)被告不得依民法第92條第1項規定撤銷其簽定服務費確認
24 單之意思表示：

25 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
26 表示，民法第92條第1項定有明文。然當事人主張其意思
27 表示係因被詐欺而為之者，應就其受他人詐欺，及與其作
28 成意思表示間具有因果關係等事實負舉證之責任。本件被
29 告主張其同意給付原告服務費57萬6,000元之意思表示，
30 係遭原告詐欺而作成，此為原告所否認，根據上述說明，
31 應由被告舉證以實其說。

01 2. 對此，被告雖提出其與原告法定代理人朱鵬字間以通訊軟
02 體「LINE」之對話內容擷圖（見本院卷第97至101頁）及
03 對話錄音譯文（見本院卷第127至145頁）為據，觀諸上述
04 擷圖可知，被告於109年10月25日向原告表示願出價3,400
05 萬元（見本院卷第98頁），又依兩造對話錄音譯文所示，
06 被告質疑者無非以系爭不動產有多家仲介共同銷售，因朱
07 鵬字同意僅收取成交價之1%作為服務費，被告始同意委由
08 原告仲介，嗣朱鵬字向其表示李端華要求實拿3,500萬
09 元，並向其表示不向李端華收取服務費，事後再藉故要求
10 被告提高兩造原本約定之服務費金額，若依被告出價之3,
11 400萬元亦可成交，則其僅需支付1%之服務費即34萬元給
12 原告云云。然而，依被告提出其與訴外人即其大嫂間「LI
13 NE」對話擷圖來看（見本院卷第147頁），並無從證明朱
14 鵬字有故意虛報交易金額之情形，更何況，屋主向仲介表
15 示期望獲得之金額，與最終成交之金額存有落差，所在多
16 有，要無事後以成交金額低於開價，即認朱鵬字有故意向
17 被告開出3,500萬元高價後，再以此調高其服務費之情
18 形，遑論，上開對話係於109年10月25至26日所為，均在
19 兩造簽訂系爭服務費確認單前所為，而被告於當時經過自
20 行評估後，亦認為實際價格應高於3,400萬元，而表明欲
21 出價3,400萬元，進而決定委託原告，更難認與其作成意
22 思表示間有何因果關係可言。

23 3. 其次，根據上述錄音譯文可知，關於服務費之約定多係被
24 告片面之主張，朱鵬字並未明確承認其內容，並強調是當
25 初磋商之過程，仍應以最終簽訂之服務費確認單為準。其
26 中，被告表示：「你（指朱鵬字）本來斡旋談3,400萬
27 元，然後，你說你沒有跟對方收仲介費，所以你要我降1%
28 下來，變3366去談，我說好。那就等於是我去支付那一部
29 份欸！3434對不對？那你降下來的那34萬，你是因為你跟
30 我說你沒有收對方的利潤，是你跟我說對方要3,500萬
31 欸！」朱鵬字則答以：「好，陳大哥！你這個又繞回原

點，重複的事情又再講了。你不能把過程講成是結果，你不能今天去買一台車，你講了過程最後你又拿過程拿出來講，你現在跟我在講結果。但是你把過程拿出來講，你講的都是過程。」等語，被告係表示朱鵬宇要求其將出價金額降低1%，改以3,366萬元去磋商，此部分與被告辯稱朱鵬宇要求被告提高1%之服務費報酬一事顯不相符，被告所辯並無可採。是被告提出上述證據無從證明原告以其未向李端華收取服務費為由而要求被告提高其報酬，自難認有何詐欺之情事。至被告於上述對話擷圖內自行加註之文字，既為原告所否認，本院自無從據以為有利被告之認定。

4. 至被告再三質疑原告若非心虛，豈有要求證人即代書謝宛珍聯絡更改合約內容云云。然原告為解決被告之質疑，主動退讓以獲取事情之圓滿處理，亦在常理之中，若此等行為為均可解讀為原告心虛，則聲請調解之當事人豈非都是被告所指「心虛」之人？故本院認為不能僅憑原告事後要求謝宛珍協助處理一事，即認為被告主張為真正。至被告另請求傳喚證人即代書謝宛珍到庭（見本院卷第67、115頁），然證人於兩造磋商服務費之過程中並不在場，故本院認為無傳喚之必要，附帶說明之。

（二）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568條第1項定有明文。李端華與被告確透過原告報告或媒介而於109年10月26日就系爭不動產訂立買賣契約，且兩造間既於同日簽訂系爭服務費確認單並約定被告應就此給付原告服務費57萬6,000元，故原告依民法第568條第1項規定，請求被告如數給付服務費，即屬有據。

（三）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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項前段、第

233條第1項及第203 條分別定有明文。本件被告應於109年11月1日給付服務費57萬6,000元給原告，前已述及，被告迄未給付，自應負遲延責任。準此，原告請求被告自起訴狀繕本送達之翌日即110年1月8日起，按年息5%計付遲延利息，應屬合法。

五、結論：綜上所述，被告未能證明遭原告詐欺而同意給付原告給付居間報酬之意思表示，故原告依民法第568條規定，請求被告給付原告57萬6,000元，及自110年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

六、假執行兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 9 日
民事第五庭 法 官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 110 年 9 月 9 日
書記官 張宏賓