

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第744號

原告

即反訴被告 盧家齊

鄭海萍

共同

訴訟代理人 林睿群律師

被告

即反訴原告 許能博

上列當事人間請求給付委任費等事件，本院於民國112年1月31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。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係
者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之
間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張
之法律關係兩者之間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之
法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
連關係（最高法院95年度台上字第1558號判決要旨參照）。

查原告持兩造間於民國110年9月22日（支付命令聲請狀誤載為110年9月2日）簽立之切結書（下稱系爭切結書）提起本訴，訴請被告給付新臺幣（下同）50萬800元，反訴原告則主張依民法第74條提起反訴，請求撤銷系爭切結書。經核反訴標的之法律關係與本訴之法律關係，均涉及系爭切結書是否合法生效，其事實關係密切，且證據資料有其共通性，揆諸前揭說明，被告提起反訴，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分

(一)原告主張：原告於110年6月25日就其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號5樓之2房屋及坐落基地（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），委由原告僱工修繕後全權處理系爭房地之買賣事宜，系爭房地由原告以新臺幣（下同）283萬元之價格賣予第三人。兩造於110年9月22日約定簽立系爭切結書，約定就系爭房地出售價金283萬元，扣除被告應取得135萬元、系爭房屋之修繕費用78萬6000元、原告所屬公司服務費11萬3200元後，剩餘58萬0800元均歸屬原告。爰依系爭切結書約定請求被告給付委任報酬58萬0800元。並聲明：被告應給付原告58萬0800元，及自110年12月4日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並原供擔保請准宣告假執行。

(二)被告則以：原告以21世紀不動產業務員身分，在外私接案，隱瞞未告知該公司，妄圖賺取房地價差，其在外所簽訂違法文件應視為無效，又被告因不諳法令，簽立系爭切結書，惟依系爭切結書內容原告涉及三角簽及賺取房地差價係違反強制或禁止規定之不動產經紀業管理條例第19條第1項，依民法第71條應屬無效。又被告察覺有異後已向原告所屬公司即21世紀不動產大學加盟店（即美鼎不動產有限公司，下稱21世紀不動產）反應，要求撤換系爭房地買賣之營業員，且系爭切結書正本已由訴外人即21世紀不動產店長鄭稭育以碎紙機銷燬作廢，原告之請求權基礎已不存在，且原告並未提出

01 修繕系爭房屋支出78萬6000元之相關憑證，又被告出售系爭
02 房地予訴外人柯瓊岬時有補貼15萬元漏水修繕費用，應予扣
03 除等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴；如受不利
04 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 二、反訴部分：

06 (一)反訴原告主張：反訴原告即被告（下稱被告）居住臺中，未
07 有賣屋經驗且不諳法令，因房屋位於楠梓區數十年老舊無電
08 梯之第五樓層公寓，誤信從事房屋仲介從業人員之反訴被告
09 即原告（下稱原告）所稱必須先行修繕始較易銷售之言詞，
10 故簽訂內容顯失公平之系爭切結書，系爭切結書係原告乘被
11 告輕率無經驗，且欲謀取暴利即出售系爭房地之差價58萬08
12 00元而簽訂，爰依民法第74條第1項，提起反訴等語，並聲
13 明：系爭切結書應予撤銷。

14 (二)反訴被告則以：被告未舉證證明原告乘其急迫無經驗之事
15 實，又被告係具備一般智識經驗之成年人，於房屋交易資訊
16 如此透明且資訊易於取得之現今，殊難想像對於房屋交易有
17 輕率無經驗之狀況存在，且無經驗非指欠缺特定領域或行業
18 之知識，被告稱無售屋經驗僅係事後反悔不願給付委任費用
19 之詞等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項

21 原告主張系爭房地為被告所有，被告曾請原告僱工修繕系爭
22 房屋，並委託原告處理系爭房屋之買賣事宜。又兩造於110
23 年9月22日，在21世紀不動產店內，簽署系爭切結書。原告
24 並於同日將系爭切結書正本交予21世紀不動產等情，為兩造
25 所不爭執（見訴字卷第291-292頁），原告主張堪信為真
26 實。

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)本訴部分：原告主張依系爭切結書約定被告應給付原告50萬
29 800元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥
30 為：1.系爭切結書之契約定性？2.系爭切結書是否違反不動
31 產經紀業管理條例第19條而無效？3.被告主張依民法第74條

01 第1項規定撤銷系爭切結書，是否有理由？4.原告依系爭切
02 結書之契約關係請求被告給付58萬0800元，是否有理由？5.
03 被告如應給付58萬0800元，被告抗辯應扣除補貼買家之15萬
04 元是否有理由？茲分述如下：

05 1.按適用法律屬於法院之職責，不受當事人所主張法律見解
06 之拘束。故當事人所訂立之契約定性（性質）為何，法院
07 應根據當事人主張之事實加以認定，並適用法律，不受當
08 事人法律意見或陳述之拘束。倘當事人所訂立契約之性
09 質，無法歸類為民法債編各種之債章所規定之典型（有
10 名）契約，且當事人之爭議所涉及之權利義務關係，於契
11 約中未曾約明者，法院自應斟酌該契約約定之內容及雙方
12 立約時之真意，認定其性質，並據此適用民法債編相關之
13 規定。最高法院105年度台上字第226號判決意旨參照。再
14 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
15 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
16 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。原告主張系爭
17 切結書係委任及居間混合契約，又系爭切結書約定「紅
18 包」係委任報酬，被告則抗辯不知悉「紅包」之定性為
19 何。

20 ①依證人鄭稀有於本院結證稱：伊請盧家齊約被告於110
21 年9月22日到公司來與柯瓊嶠簽約，當天盧家齊先拿出1
22 10年6月25日契約書（見訴字卷第83-85頁，下稱甲契
23 約），說已經跟被告購買系爭房屋，所以要以賣家身分
24 主導這個案件，伊看了甲契約，認為盧家齊從頭到尾都
25 沒有支付價金給被告，甲契約當然就不能成立，甲契約
26 如果成立就變成三角簽約，對房仲業是很大的瑕疵，伊
27 身為店長就請盧家齊慢一點說話，當下伊帶被告去會議
28 室問被告簽甲契約的情況，被告說盧家齊帶鄭海萍去找
29 被告開發這個案子的時候，有遞公司的名片，而且跟被
30 告介紹鄭海萍是他的同事，伊聽到這裡就生氣了，因為
31 鄭海萍當時已經離職了，伊跟被告說這就欺騙在先了

01 嘛，鄭海萍半年前、八個月前就已經離職了，怎麼可以
02 跟消費者這樣說，盧家齊拿個公司的名片就說鄭海萍是
03 他的同事，而且原告要跟被告買這個房子，所以這個甲
04 契約才成立，所以當下伊就跟被告說明這個甲契約可能
05 有瑕疵，原告就是要先拿被告當人頭，之後要拿價款，
06 而且又規避房地合一稅，等於三角簽，如果不是三角
07 簽，委任費哪有那麼多錢，伊公司的委任費才11萬多，
08 哪有可能超過4%，所以當下伊就跟被告說原告在欺騙被
09 告，伊不能接受，要被告自己要小心。伊跟被告說伊公
10 司居間介紹的買家柯瓊嶠以283萬元買受系爭房地之契
11 約如果要成交，價金一定要直接給被告，不能讓原告
12 去拿這個錢，不然伊公司不要簽約，伊不要為了這11萬
13 多服務費，到時候反而被被告告，伊不要這樣，之後盧
14 家齊就拿出已經打好未簽名的切結書，說如果盧家齊不
15 能主導的話，希望簽這一張切結書，伊就說兩造要看清
16 楚，伊公司的條件就是今天要簽約（即被告與柯瓊嶠之
17 買賣契約）原告不能介入，至於後續兩造要怎麼拿，與
18 公司無關，伊沒有要求兩造一定要簽系爭切結書，盧家
19 齊同意簽系爭切結書後即不再主張甲契約權利，被告是
20 因為盧家齊不再主張甲契約的權利，而且希望能與柯瓊
21 嶠之契約可以成立，順利出售取得價金，所以同意簽立
22 切結書，兩造均同意後就簽訂系爭切結書，之後伊、被
23 告及柯瓊嶠就去談系爭房地買賣事宜，被告、柯瓊嶠即
24 於同日簽訂泛太建經不動產買賣契約書（下稱乙契
25 約），簽完乙契約後，被告要求更換服務員，嗣後乙契
26 約付款及交屋過程原告均未參與等語（見訴字卷第277-
27 287頁）。足認鄭稭育於110年9月22日為避免將來糾
28 紛，堅持原告不得以系爭房地賣家身分主導乙契約之協
29 商及簽訂過程，盧家齊始提出系爭切結書，要求被告簽
30 訂，兩造自行考慮後均同意上開條件後始簽訂系爭切結
31 書，系爭切結書簽立完畢後，再由鄭稭育、被告、柯瓊

01 嶠進行乙契約之協商，最後由被告與柯瓊嶠簽訂乙契
02 約，將系爭房地出售予柯瓊嶠，是系爭房地非由原告出
03 售予柯瓊嶠，被告當日並無出售系爭房地予原告之意，
04 兩造亦未就系爭房地成立總價283萬元之買賣契約。

05 ②按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給
06 與他方，他方允受之契約，民法第408條定有明文。復
07 按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，
08 民法第99條第1項定有明文。本條所謂停止條件，係當
09 事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法
10 律行為效力是否發生之一種附款。又附條件之贈與與附
11 負擔之贈與，並不相同，無論附停止條件或附解除條件
12 之贈與，贈與契約均已成立，僅於條件成就時，使契約
13 發生效力或失其效力而已（最高法院84年度台上字第48
14 2號判決要旨參照）。經查，系爭切結書約定：「甲
15 （即被告）乙（即原告）雙方就系爭房地案件雙方成交
16 總價款283萬元整，甲方實拿135萬元整一般買賣稅費自
17 付。另148萬元甲方許能博同意支付給乙方鄭海萍、盧
18 家齊目前房屋修繕費用77萬6000元整，如半年保固期限
19 內有漏水壁癌瑕疵，乙方負責修繕費用，以房屋總價款
20 百分之四服務費用11萬3200元整由乙方支付剩餘價款為
21 乙方鄭海萍、盧家齊紅包。」（見訴字卷第61頁）。足
22 認系爭切結書係約定如兩造就系爭房地成交總價款為28
23 3萬元之買賣契約時，被告即應支付原告系爭房屋修繕
24 費用77萬6000元，服務費用即居間報酬11萬3200元由原
25 告負擔，被告並同意另給予原告「紅包」58萬0800元
26 （計算式：283萬元-135萬元-77萬6000元-11萬3200元=
27 58萬0800元），又系爭切結書簽訂前，原告已向鄭稀有
28 表示其已買受系爭房地，又系爭切結書係由原告事先自
29 行繕打完畢並提出，並已載明雙方就系爭房地案件雙方
30 成交總價款283萬元，足認原告有購買系爭房地之意
31 願，且兩造簽訂系爭切結書時，仍未就系爭房地買賣契

約達成意思表示一致，是兩造就系爭房地是否成立總價為283萬元之買賣契約，係屬將來客觀上不確定之事實，而「紅包」係將金錢收置於紅包袋內作為禮金形式，為眾所週知之事實，則系爭切結書就「紅包」約定之契約定性應解為乃以「兩造就系爭房地成交總價款為283萬元之買賣契約」為停止條件之贈與契約，較符合系爭切結書之文義及兩造之真意，又贈與契約係諾成契約，是兩造於簽訂系爭切結書時，已成立附停止條件之贈與契約。

- ③按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。又受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。民法第528條、第535條分別定有明文。原告雖主張系爭切結書就紅包之約定係屬委任報酬即鄭稭育所稱之辛苦費，且兩造係於110年6月25日口頭成立委任契約，委任事宜係被告委任原告修繕系爭房屋，修繕完畢後再出售系爭房地，依甲契約之解釋被告係委任原告處理修繕房屋事宜等節（見訴字卷第335-336頁）。惟兩造簽訂系爭切結書均已同意原告不得再主張甲契約，業由本院認定如前，足認甲契約業經兩造合意解除，自己失其效力，且兩造於110年6月25日簽訂甲契約時，同日簽立協議書，有被告提出之協議書附卷可稽（見訴字卷第95頁），依上開協議書第2點約定，系爭房屋修繕計畫由盧家齊主導，被告無權限制，足認被告就系爭房屋之修繕計畫對盧家齊並無指示權，難認兩造間於110年6月25日就修繕系爭房屋及出售事宜之約定係屬委任契約，又被告否認兩造於110年6月25日口頭成立有償委任契約，並同意嗣後再協議委任報酬數額，原告亦未舉證以實其說，是難認兩造於110年6月25日已成立由被告委任原告修繕系爭房屋並出售系爭房屋，事後再約定委任報酬之有償委任契約，

01 且縱認兩造間於110年6月25日就修繕系爭房屋成立委任
02 契約，兩造既未約定委任報酬，被告於110年9月22日時
03 承諾給予「辛苦費」亦可能係被告為答謝原告所為贈
04 與，非必屬委任報酬，原告主張系爭切結書就紅包之約
05 定係屬委任報酬，尚不足採。

06 2.按附條件之贈與契約於兩造意思表示一致時即已成立，已
07 如前述，又兩造於110年9月22日簽訂系爭切結書，為兩造
08 所不爭執，足認兩造間於該時起已成立系爭切結書之契約
09 關係。被告雖抗辯原告將系爭切結書正本交付予21世紀不
10 動產，且由鄭稀有以碎紙機銷毀作廢，惟21世紀不動產及
11 鄭稀有均非系爭切結書契約一造，無權與原告協議變更契
12 約內容，是系爭切結書正本雖已銷毀，仍不影響兩造間就
13 系爭切結書契約之成立。又原告縱違反21世紀不動產公司
14 規定，在外私接案件，僅原告對21世紀不動產公司是否應
15 負債務不履行責任問題，亦不影響系爭切結書之效力。

16 3.按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲
17 介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規
18 定之報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價或
19 其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。又經紀人員
20 違反本條例第19條第1項規定者，應予6個月以上3年以下
21 之停止執行業務處分。不動產經紀業管理條例第19條、第31
22 條第1項第2款定有明文。被告辯稱其因不諳法令，簽立系
23 爭切結書，且系爭切結書內容原告涉及三角簽及賺取房地
24 差價係違反強制或禁止規定之不動產經紀業管理條例第19
25 條第1項，依民法第71條應屬無效等語。惟違反不動產經
26 紀業管理條例第19條第1項之規定，僅生同條例第19條第2
27 項規定「應於加計利息後加倍返還支付人。」，及同條例
28 第31條第1項第2款規定受停止執行業務處分之法律效力。
29 足認不論原告有無三角簽或不當賺取差價之情，系爭切結
30 書不因而發生無效之法律效果。被告所辯，尚不足採。

31 4.民法第74條第1項所規定之撤銷權，須以訴之形式向法院

請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤銷之效果，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之為攻擊防禦方法，自不生撤銷之效力，其法律行為仍不因此而失其效力（最高法院86年度台上字第2521號判決看法相同）。因被告已提起反訴請求本院撤銷系爭切結書，本院依法即應具體審酌有無理由。

5.按法院依民法第74條第1項之規定撤銷法律行為或減輕給付，不僅須行為人有利用他人之急迫、輕率或無經驗，而為法律行為之主觀情事，並須該法律行為有使他人為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平之客觀事實，始得因利害關係人之聲請為之（最高法院110年度台上字第534號判決看法同此）。而上開規定所稱急迫，係指現有法益受到緊急危害或陷於立即且迫切之重大困境；所稱輕率，係指行為人對於其行為之結果，因不注意或未熟慮，不知其對於自己之意義而言；所稱無經驗，指欠缺一般生活經驗或交易經驗而言，非指欠缺特定領域或行業之知識；所稱財產上之給付或給付之約定顯失公平，乃指給付與對待給付之間顯然欠缺衡平關係，並應依法律行為成立當時之客觀事實及社會經濟狀況等情形決之。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條前段規定即明。是主張行為人有利用他人之急迫、輕率或無經驗而為法律行為之主觀情事，且該財產上之給付，或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，應負舉證責任。而主張法律行為符合上開要件而得訴請法院撤銷之人，自應就此負舉證責任。經查：

①被告係47年生，於本案中均自行到庭陳述，並撰寫書狀答辯，又被告對於本院所詢問題亦能理解，被告顯係具備一般智識經驗之成年人，又買賣房屋時，房屋外觀、現況為影響交易價格重要因素，為眾所週知之事實，實難認被告有欠缺一般生活經驗或交易經驗。且被告簽訂系爭切結書時，已知悉明瞭約定內容係被告就系爭買地

買賣價金可取得135萬元，被告並未舉證證明其有何不注意或未熟慮，不知系爭切結書之意義，難認被告於簽訂系爭切結書時，有何輕率之情。

②鄭稀有於110年9月22日簽訂乙契約前為避免將來糾紛，堅持原告不得以系爭房地賣家身分主導乙契約之協商及簽訂過程，經兩造自行考慮後均同意上開條件後始簽訂系爭切結書，如前所述，且鄭稀有已提醒被告應看清楚再決定是否簽立系爭切結書，並未要求被告必須簽訂系爭切結書，被告因盧家齊同意不再主張甲契約，且為與柯瓊嵎於當日簽訂系爭房地買賣契約，故同意簽訂系爭切結書，足認當日如被告不同意簽訂系爭切結書，僅被告無法於當日取得與柯瓊嵎協議以283萬元出售系爭房地之機會，被告非不得另覓其他不動產經紀商代為出售，實難認被告現有法益受到緊急危害或陷於立即且迫切之重大困境，被告辯稱原告係利用被告之急迫而簽訂系爭切結書，尚不足採。

③被告簽訂甲契約時，約定之買賣價金總價為135萬元，有甲契約附卷可稽，而依系爭切結書約定，被告實拿金額亦為135萬元，且被告自承其有同意以135萬元出售系爭房地（見卷第337頁），就被告可得之利益觀之，尚難認兩造簽訂系爭切結書時有顯失公平之情。

④依上所述，本件難認原告有利用被告急迫、輕率、無經驗簽訂系爭切結書，是被告依民法第74條訴請本院撤銷系爭切結書契約關係，應屬無據。

6.按附停止條件之贈與契約，須於停止條件成就，贈與始發生效力，停止條件未成就前，受贈人自不得請求贈與人履行贈與契約。經查，兩造間已成立系爭切結書之附停止條件之贈與契約關係，業由本院認定如前，惟被告於簽訂系爭切結書後，與柯瓊嵎簽訂乙契約，將系爭房地出售予柯瓊嵎，並已履行完畢，且原告復未舉證證明兩造已就系爭房地成立總價283萬元之買賣契約，足認兩造於簽訂系爭

切結書後至今，並未就系爭房地成立總價款為283萬元之買賣契約，是系爭切結書之停止條件未成就，系爭切結書約定之贈與尚未發生法律效力，原告自不得請求被告履行，原告依系爭切結書請求被告交付58萬08000元，應屬無據。又原告請求被告給付58萬08000元，既屬無據，被告抗辯應扣除補貼柯瓊嶠之15萬元，本院即無庸再予審認，附此敘明。

(二)反訴部分：

系爭切結書係由兩造簽立，業由本院認定如前，且被告未能證明本件符合民法第74條之要件，亦如前述。是被告訴請撤銷兩造間系爭切結書之契約關係，應屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭切結書契約關係請求被告給付58萬0800元，及自110年12月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息為無理由，應予駁回。反訴原告即被告依民法第74條訴請本院撤銷系爭切結書之契約關係，亦無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，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 112 年 3 月 1 日
民事第一庭 法 官 蔡孟君

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（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 112 年 3 月 1 日
書記官 廖日晟