

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1311號

原告 賴麗媛

訴訟代理人 廖本揚律師

被告 黃淑貞

仁美不動產股份有限公司

法定代理人 江政忠

被告 劉家紳

共同

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 林俊甫律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國114年5月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃淑貞應給付原告新臺幣353,000元，及自民國112年12月19
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告仁美不動產股份有限公司應給付原告新臺幣352,191元，及
自民國112年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。

訴訟費用由被告黃淑貞負擔百分之55，被告仁美不動產股份有限
公司負擔百分之45。

本判決主文第一項所命給付部分，於原告以新臺幣118,000元為
被告黃淑貞供擔保後，得假執行。但被告黃淑貞如以新臺幣353,
000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項所命給付部分，於原告以新臺幣117,000元為
被告仁美不動產股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告仁美
不動產股份有限公司如以新臺幣352,191元為原告預供擔保，得
免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限；民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查
05 原告起訴時原聲明：(一)被告黃淑貞應給付原告新臺幣（下
06 同）353,000元，及自民國112年12月13日起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息。(二)1.先位部分：被告仁美不動產
08 股份有限公司（下稱被告仁美公司）應給付原告352,191
09 元，及自112年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
10 之利息。2.備位部分：被告劉家紳應給付原告352,191元，
11 及自112年12月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於114年2月17日準備
13 程序期日變更利息起算日自112年12月19日起算，並變更聲
14 明如下訴之聲明所載（見本院卷第209頁），核原告所為屬
15 減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張：原告與被告黃淑貞均係地政士，被告黃淑貞與原
18 告相識多年，知悉原告人脈頗豐，遂於112年10月16日聯繫
19 原告，稱其手上有一案件，即地主徐全興委託伊銷售坐落
20 「臺中市○○區○○路00地號土地1筆」（下稱系爭土地），
21 該土地面積180.5925坪，位於崇德十路，離崇德路50公尺，
22 然委託銷售期間於112年10月31日即屆滿，而被告黃淑貞目
23 前還未找到買主，故希望與原告合作，如果成交，被告黃淑
24 貞願將地主徐全興給付之仲介費30%給付給原告，作為對
25 價，原告應允後，被告黃淑貞遂將系爭土地之地籍圖、專任
26 委託銷售契約書等相關資料透過通訊軟體LINE傳送給原告。
27 原告嗣經由友人施柏丞介紹而結識被告仁美公司營業員即被
28 告劉家紳，再結識被告仁美公司法定代理人兼店長江政忠，
29 其為感謝原告報件，遂允諾系爭土地買賣成交時，被告仁美
30 公司願將買方給付之服務費（即成交總價之1%）分配30%
31 給原告、30%給施柏丞、40%給被告仁美公司。雙方達成協

01 議後，為方便原告與地主徐全興交涉斡旋，被告仁美公司遂
02 將買方簽屬之買賣議價委託書影本1份（買方願出價每坪65
03 萬元）、確認書影本1份，先行交付給原告，原告也將此事
04 告知被告黃淑貞，由被告黃淑貞安排拜訪地主徐全興。112
05 年10月31日上午，被告仁美公司指示被告劉家紳前往原告位
06 於臺中市○區○○○路00號辦公室，除交付買方開立之票號
07 XA0000000、發票日112年11月5日、票面金額1,000萬元、付
08 款人三信商業銀行、受款人昕洋室內裝修有限公司之支票正
09 本1紙交付原告外，更將雙方間口頭協議轉作書面，簽立內
10 容「本標的北屯區崇德路28地號買方佣金分配如下：買方支
11 付壹（百分之壹）%服務（費）賴麗媛30%施柏丞30%（需
12 支付賣方指定代書買方代書費用）劉家紳40%（住商仁美不
13 動產）」之書面契據予原告。而於112年10月31日下午，原
14 告與被告黃淑貞夫婦前往屏東拜會地主徐全興，於高鐵班車
15 上，被告黃淑貞簽立內容「不動產標示：臺中市○○區○○
16 路00地號；面積：597.06平方公尺；權力範圍：全部；每坪
17 售價65萬元整；上述土地買賣服務報酬經雙方議定如下：賣
18 方所提供土地總價款百分之1.5為仲介費，仲介應給付仲介
19 費的30%給賴麗媛地政士。佣金分配黃淑貞70%賴麗媛30%
20 參拾伍萬參仟元正」之銷售承諾書（下稱系爭銷售承諾
21 書），雙方因而達成被告黃淑貞應給付原告353,000元之約
22 定，是以，原告與被告黃淑貞之間、原告與被告仁美公司之
23 間分別於不同時間、地點而成立兩個獨立之法律關係，彼此
24 並不相涉；抵達高雄左營高鐵站與地主徐全興見面後，在原
25 告積極搓合下，地主徐全興同意以前述價格簽約，買賣雙方
26 確認於112年11月9日簽約，前述買方斡旋支票應換成銀行現
27 金本票（簽約前一日即112年11月8日由被告仁美公司委請被
28 告劉家紳取回買方斡旋支票，以換取銀行現金本票）。112
29 年11月9日上午10時，買賣雙方於被告仁美公司辦公室順利
30 完成簽約，成交總金額為117,396,988元，則依原告與被告
31 黃淑貞、及原告與被告仁美公司之前述協議，被告黃淑貞應

給付原告353,000元，被告仁美公司應給付原告352,191元
（ $117,396,988 \times 1\% \times 0.3 = 352,191$ ，元以下4捨5入）。詎
料，被告黃淑貞與被告仁美公司不願依各自與原告之協議履
行，被告黃淑貞竟然於112年11月15日透過通訊軟體LINE聲
稱原告以拐騙手段強迫伊在高鐵上簽立系爭銷售承諾書，被
告黃淑貞只願與被告仁美公司各自給付18萬元予原告，而被
告劉家紳先於112年12月10日透過通訊軟體LINE對原告表示
被告黃淑貞與原告間之事情他們不會介入，次日卻透過通訊
軟體LINE表示店長因施柏丞違反誠信，故拒絕給付任何款項
給原告，復表示系爭土地買賣案件已經於112年12月13日結
案。原告於112年12月15日以存證信函通知被告黃淑貞、被
告仁美公司於函到5日內依約給付約定款項，渠等仍置之不
理，又如被告仁美公司否認與原告有上開協議存在，原告則
請求被告劉家紳給付原告352,191元，爰依契約之法律關
係，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告黃淑貞應給付原告
353,000元，及自112年12月19日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息。2.(1)先位部分：被告仁美不動產股份有限
公司應給付原告352,191元，及自112年12月19日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。(2)備位部分：被告劉家紳
應給付原告352,191元，及自112年12月19日起至清償日止，
按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執
行。

二、被告黃淑貞、仁美公司、劉家紳則以：原告不認識系爭土地
買賣雙方當事人，實際賣方之仲介為被告黃淑貞，買方之介
紹人仲介為被告劉家紳及仁美公司，且被告劉家紳及仁美公
司，亦是原告透過第三人施柏丞認識，惟原告起訴請求之金
額實際卻比任何一個被告所取得的服務報酬都還要高，顯有
不公平及不合理之處。又原告所指112年10月31日，係其唯
一一次接觸賣方（即地主），且為被告黃淑貞帶其前往，該
次實際上業因原告未經買方同意而自行開出的條件，賣方生
氣表明不願意出售，故當天並未成交，嗣後雖有成交，但條

01 件早已不同，且都未有原告的磋商或居間行為的介入，原告
02 自無權主張系爭房地成交的居間報酬。另因賣方仲介即被告
03 黃淑貞一開始已表明賣方服務費由其單方收取，買方仲介費
04 由仲介劉家紳、仁美公司及其他人協調，此部分亦經所有買
05 方仲介人允諾，112年10月31日原告不斷向被告黃淑貞表明
06 買方所給的仲介費其無法分取，如被告黃淑貞知悉原告有自
07 買方收取服務費，自不會同意另外再給原告服務費，且當下
08 因急迫欲至高鐵上車月台時，原告將紙張三摺後給被告黃淑
09 貞簽名，被告黃淑貞自得依法以受詐欺或意思表示錯誤或於
10 急迫輕率下所為，撤銷意思表示。原告亦以相同手法即以賣
11 方不給其仲介費的錯誤訊息施用詐術，要求被告劉家紳及仁
12 美公司將自買方收取的仲介服務費要分成給原告，但實際上
13 原告係買賣二方都收取，就此被告劉家紳及仁美公司亦得以
14 受詐欺或意思表示錯誤，撤銷意思表示等語，資為抗辯，並
15 聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
16 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、兩造協議並簡化爭點如下（參本院卷第215至216頁之準備程
18 序筆錄）。並依本案相關卷證或判決格式做部分文字修正或
19 刪減文句。

20 (一)兩造不爭執事項：

- 21 1.被告黃淑貞於112年10月16日聯繫原告，稱地主徐全興委託
22 伊銷售坐落臺中市○○區○○段00號地號土地（即系爭土
23 地），委託銷售期間於112年10月31日屆滿，表明希望與原
24 告合作。
- 25 2.112年10月31日上午被告劉家紳前往原告位於臺中市○區○
26 ○○路00號辦公室，交付買方所開立之票號XA00000000、發
27 票日112年11月5日、票面金額1,000萬元、付款人三信商業
28 銀行、受款人昕洋室內裝修有限公司之支票正本1紙、更新
29 後買方買賣議價委託書1份、更新後確認書1份給原告。
- 30 3.112年10月31日上午，被告劉家紳於原告臺中市○區○○○
31 路00號辦公室，當場書立如原證7所示內容：「本標的北屯

01 區崇德段28地號買方佣金分配如下：買方支付壹（百分之
02 壹） %服務務（費） 賴麗媛30% 施柏丞30%（需支付賣
03 方指定代書買方代書費用）劉家紳40%（住商仁美不動產）
04 112年10月31日同意人：住商不動產十四期店劉家紳（簽名
05 印文）（104）登字第298400號」之書面契據，正本交由原
06 告執有。

07 4.112年11月8日，被告劉家紳前往原告臺中市○區○○○路00
08 號辦公室取回買方幹旋支票原本，並於原證12支票影本書立
09 內容：「11/8收回劉家紳住商不動產11/9 10點簽訂不動產
10 契約劉家紳0000-000000」交由原告收執。

11 5.系爭土地於112年11月9日以117,396,988元成交。

12 (二)兩造爭執之事項：

13 1.原告依系爭銷售承諾書請求被告黃淑貞給付353,000元，有
14 無理由？

15 2.原告依原證7之書面協議先位請求被告仁美公司，備位請求
16 被告劉家紳給付原告352,191元，有無理由？

17 3.被告黃淑貞主張依民法第88條、第92條、第74條之規定，以
18 錯誤及詐欺及急迫輕率為由撤銷簽立系爭銷售承諾書之意思
19 表示，有無理由？

20 4.被告仁美公司或被告劉家紳主張依民法第88條、第92條、第
21 74條之規定，以錯誤及詐欺及急迫輕率為由撤銷簽立原證7
22 之書面協議之意思表示，有無理由？

23 四、本院得心證之理由：

24 (一)被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意
25 人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，
26 應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判
27 決先例見解同此）。又意思表示之內容有錯誤者，表意人固
28 得依民法第88條規定撤銷其意思表示，惟主張其意思表示內
29 容有錯誤之當事人，應就此項事實負舉證之責（最高法院11
30 0年度台上字第1946號判決看法相同）。

31 (二)被告辯稱原告釋放賣方或被告黃淑貞不給其仲介費的錯誤訊

01 息施用詐術，要求被告劉家紳及仁美公司將自買方收取的仲
02 介服務費要分成給原告云云，固與證人施柏丞到庭證述：

03 「（問：就這筆土地買賣有無其他印象？）……我就打電話
04 給賴代書他就說確認有專簽，但他說黃代書經營這個地主二
05 十幾年，所以黃代書說他的仲介費她要獨拿不會分給我
06 們……但買方不是我帶的這個部分我要先跟住商協調看她們
07 同不同意，後來劉小姐就回去問她們店長，她們店長就想說
08 這個案子才幾天短短的時間就有買方，所以後來她們店長是
09 說1%裡面一半仁美不動產要，剩下另一半留給我跟原告，
10 我就打電話給原告說這樣的分配好不好，原告說這樣太少，
11 她說至少要4、3、3，原告跟我都30%，仁美不動產40%，
12 後來我請被告劉家紳去轉達，她們就說反正沒幾天可以成交
13 就好，反正地主那邊是專簽我們也不可能去開發地主，所以
14 後來就同意這個條件分配。」等語相符，然查，被告黃淑貞
15 於本院審理時確稱當初接見的時候我已經說我不付服務費，
16 可見原告向被告劉家紳及仁美公司所述非虛，而原告於被告
17 仁美公司簽立原證7書面協議時亦尚未與被告黃淑貞簽立系
18 爭銷售承諾書，難謂原告有對被告仁美公司或劉家紳施用
19 術，被告仁美公司或劉家紳復未能提出證據證明原告有虛構
20 事實使其等簽立原證7書面協議之情事，被告此部分主張，
21 即非可採。又被告黃淑貞辯稱原告向伊表明買方所給的仲介
22 費其無法分取，且當下因急迫欲至高鐵月台上車時，原告將
23 系爭銷售承諾書摺三摺後給伊簽名，伊係受原告詐欺，意思
24 表示有錯誤云云，然查，原告於本院審理時提出系爭銷售承
25 諾書之原本，其上並未有如被告黃淑貞所述之折痕，又被告
26 黃淑貞並未能證明原告曾向伊表明其無法取得買方之仲介
27 費，伊始簽立系爭銷售承諾書乙節，本院自無單憑被告黃淑
28 貞所述，認定原告有何施用詐術之行為，或被告黃淑貞有何
29 急迫輕率、意思表示錯誤之情事，被告黃淑貞所辯，自無可
30 採，是被告主張依民法第88條、第92條、第74條之規定，以
31 錯誤及詐欺及急迫輕率為由撤銷簽立系爭銷售承諾書、原證

01 7之書面協議之意思表示，均非有據。

02 (三)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
03 對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。被告劉家紳
04 為被告仁美公司住商不動產台中十四期加盟店之經理，其代
05 理被告仁美公司與原告簽訂原證7之書面協議，從而，被告
06 劉家紳以被告仁美公司名義所為之意思表示，應直接對被告
07 仁美公司發生效力。則原告主張原證7之書面協議成立於原
08 告與被告仁美公司之間，應屬可採。

09 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
10 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
11 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
12 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
13 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
14 週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1
15 項前段、第203條規定可明。被告應負之上開債務無確定期
16 限，應自受原告催告時起陷於遲延。原告於112年12月15日
17 寄發存證信函，經被告於112年12月18日收受等情，有存證
18 信函及回執在卷可憑（見本院卷第181至195頁），故原告自
19 得請求自存證信函送達翌日即112年12月19日起算之遲延利
20 息。

21 五、綜上所述，原告依系爭銷售承諾書請求被告黃淑貞給付353,
22 000元，及自112年12月19日起至清償日止，按週年利率5%
23 計算之利息，及依原證7之書面協議先位請求被告仁美公司
24 給付原告352,191元，及自112年12月19日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告之
26 先位請求既有理由，則備位請求部分即無審究之必要，併此
27 敘明。

28 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
29 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
30 之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經

審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 陳冠霖

法官 陳雅郁

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。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 114 年 6 月 9 日

書記官 丁于真