

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第2002號

原告 三弘不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳裕方

訴訟代理人 楊銷樺律師

潘彥瑾律師

被告 邱士哲

上列當事人間給付報酬事件，本院於112年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500,000元，及自民國112年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣5,400元由被告負擔。

本判決得為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國111年11月20日簽立確認單（下稱原確認單）及不動產買賣意願書，約定由被告委託原告仲介購買坐落臺中市○○區○○00街00巷0弄0號房地（下稱系爭房地），並約定於買賣契約成立時，被告應給付成交價1%服務費予原告。嗣經原告仲介成功，被告表示欲由訴外人萬秀芳擔任買方，即由被告擔任買方萬秀芳之代理人與系爭房地原所有權人於111年12月23日簽訂不動產買賣契約書，複經兩造討論磋商後，被告於同日簽署服務費確認單（下稱系爭確認單），同意給付原告服務費新臺幣（下同）500,000元。系爭房地之買賣雙方各自己履約完畢，則依系爭確認單約定，被告應將服務費500,000元匯入履保帳戶，惟被告迄今仍未給付等語，爰依系爭確認單之約定，提起本件訴訟等

01 語。並聲明：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 二、被告則以：被告依原確認單第3條約定僅需給付成交價百分
04 之1之服務費，系爭房地之成交價為36,500,000元，則被告
05 應給付之服務費應為365,000元。又系爭確認單之金額係因
06 兩造計算錯誤或被告有意詐欺故意填載錯誤金額，若被告知
07 悉服務費為500,000元，即不會簽立系爭確認單，爰依民法
08 第88條第1項、第92條規定，為撤銷系爭確認單之意思表示
09 等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)本件原告主張之事實，業據其提出原確認單、不動產買賣意
12 願書、不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、系爭
13 確認單等件為證（見本院卷第21至33頁），被告對事實經過
14 亦不爭執，惟以前詞置辯。

15 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條定有明文。次按意思表示之內容有錯
17 誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其
18 意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己
19 之過失者為限；因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人
20 得撤銷其意思表示，民法第88條第1項、第92條第1項前段分
21 別定有明文。又意思表示有錯誤或被詐欺而為意思表示者，
22 表意人固得撤銷其意思表示，惟主張其意思表示有上開瑕疵
23 或主張被詐欺、脅迫而為表示之當事人，應就此項事實負舉
24 證之責任。是被告自應舉證其出於錯誤或被詐欺始簽立系爭
25 確認單，且若表意人意思表示之錯誤，係因自己之過失所
26 致，則不得撤銷該意思表示。經查：

27 1.被告雖辯以其對系爭確認單所載金額有誤認，主張撤銷云
28 云。惟參以系爭確認單金額為求明確、慎重手寫而以國字
29 「伍拾萬」之字樣填寫，當無誤寫之可能性，且被告並在上
30 開文字緊接之下一行客戶確認簽章欄簽名，足認被告於簽名
31 時，可清楚明瞭知悉其所簽署之金額為「伍拾萬」元整，亦

01 無誤認之可能。被告雖抗辯依原確認單計算應為365,000
02 元，但兩造既然重新簽署系爭確認單，依一般常情應認兩造
03 就服務報酬再行約定，自應以新約定為準。況系爭確認單金
04 額高達50萬元，不是幾十元的小數目，被告為50歲餘具備正
05 常智識之成年人，在簽署前自應就金額加以確認，即便心算
06 能力不佳，現在手機均有計算機功能，一般房屋仲介簽約時
07 亦必備計算機，當場計算並無任何困難，被告捨此不為逕行
08 簽署系爭確認單，就算是出於誤認，被告對此亦有過失，是
09 被告尚難依民法第88條第1條規定，以計算錯誤為由撤銷系
10 爭確認單之意思表示，原告此部分主張，自不足採。

11 2.被告再以系爭確認單為被告故意記載，主張依民法第92條撤
12 銷受詐欺的意思表示云云。惟被告僅陳稱：「雙方不動產買
13 賣意願書我們委託的價格本來是三千二百萬元，後來改成三
14 千五百萬元，超過原來委託的範圍，依照經驗法則，若超出
15 預期的價格滿是會壓縮仲介的服務費…」、「系爭確認單如
16 果被告故意記載為500,000元，原告方面也有詐欺的問題」
17 （見本院卷第81至82頁），然被告並未說明原告施用何種詐
18 術使其陷於錯誤，原告提出系爭確認單只是單純要約，並非
19 詐術，被告空言抗辯受詐欺而簽署系爭確認單等語，卻未提
20 出任何證據供本院審酌，揆諸前開說明，其此部分之抗辯，
21 亦不足採

22 (三)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
23 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
24 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，民法第565條、第568
25 條規定甚明。又系爭確認單約定：「…，應給付服務費報酬
26 共伍拾萬元整，以此憑證。」。查被告於111年12月23日簽
27 署系爭確認單予原告，同意給付仲介服務費500,000元，且
28 系爭房地已於112年2月16日辦妥所有權移轉登記予萬秀芳，
29 被告亦付訖價金等情，為兩造所不爭執，堪認不動產買賣契
30 約係因原告居間媒介而成立，原告既已完成居間之義務，原
31 告依約請求服務報酬，即有理由，應予准許。

01 (四)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
06 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
07 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
08 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
09 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
10 1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之給付報酬債權，
11 核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，且起
12 訴狀繕本於112年5月3日合法送達被告，有送達證書可憑
13 （見本院卷第43頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是
14 原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即112年5月4日起，按
15 週年利率5%計算之遲延利息，核無不合。

16 四、綜上所述，原告依系爭確認單約定，請求被告給付如主文第
17 1項所示之金額，為有理由，應予准許。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊防禦方法及證據，
19 核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，
21 並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法
22 院應就原告勝訴部分依職權宣告假執行。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

24 中 華 民 國 112 年 11 月 13 日

25 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

26 法 官 王奕勳

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
02 書記官 張哲豪