

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第525號

上訴人 陳原平

訴訟代理人 劉維濬律師(辯論終結後終止委任)

被上訴人 鵬慶不動產有限公司

法定代理人 朱鵬宇

訴訟代理人 鍾傑名律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國110年9月9日臺灣臺中地方法院110年度訴字第83號第一審判決提起上訴，本院於111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付逾新臺幣54萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔94%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

二、查被上訴人於原審援引民法第568條第1項居間報酬規定，請求上訴人給付新臺幣(下同)57萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即民國110年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱57萬6,000元本息)。被上訴人於上訴後，再援引兩造於109年10月26日簽定服務費(居間報酬)確認單(下稱系爭確認單)為請求權基礎(見本院卷第48-49頁)，核屬不變更訴訟標的而補充法律上之陳述，揆諸前揭規定，非為訴之

變更或追加，無須得上訴人之同意，即可任意為之，合先敘明

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

訴外人李○○於109年間委託被上訴人居間銷售坐落臺中市○○區○○段0000○0000○號建物(門牌各為黎明東街506號12樓之1、12樓之2，共同使用部分建號1904、1905、1906)及152地號土地應有部分0000000分之40376(含停車位，下稱系爭房地)。嗣經被上訴人介紹上訴人於109年10月26日以3,380萬元向李○○購得系爭房地，被上訴人已完成媒介契約之義務，且經上訴人同意於109年11月1日給付服務費57萬6,000元予被上訴人。詎上訴人屆期未給付，經被上訴人催告，仍未獲置理。爰依民法第568條第1項規定及系爭確認單約定(居間之法律關係)，擇一請求上訴人給付57萬6,000元本息。

二、上訴人則以：

被上訴人曾向上訴人佯稱為讓李○○降低賣價，而未向李○○收取服務費，並要求上訴人將原定服務費由總價金之1%提高為2%，致上訴人陷於錯誤，而同意提高服務費為57萬6,000元。嗣經上訴人於原審110年2月9日言詞辯論期日，依民法第92條第1項規定，當庭撤銷受詐欺之意思表示，上訴人自無給付服務費之義務。縱認未構成詐欺者，茲因被上訴人已向上訴人免除服務費3萬6,000元，則此部分服務費債之關係應已消滅等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人就敗訴部分，全部提起上訴；兩造之聲明為：

(一)上訴人之上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)被上訴人之答辯聲明：

上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項(部分用語及編排順序依卷證文義略作調
02 整)：

03 (一)被上訴人與李○○於109年9月11日簽定系爭房地委託銷售契
04 約，約定服務報酬為成交價額之4%(內含營業稅，見原審卷
05 第171頁)。

06 (二)被上訴人與李○○於109年10月26日簽定服務費確認單，其
07 上記載李○○同意於109年11月1日給付服務費90萬元(約略
08 為成交價之2.66%，見原審卷第175頁)。

09 (三)上訴人與李○○於109年10月26日簽訂不動產買賣契約，雙
10 方約定上訴人以3,380萬元，向李○○購買系爭房地(見原審
11 卷第19-23頁)。

12 (四)系爭房地買賣契約係由被上訴人媒介成立，兩造並於109年
13 10月26日簽定系爭確認單，其上記載上訴人同意於109年11
14 月1日給付服務費57萬6,000元(見原審卷第25頁)。

15 (五)被上訴人於109年12月3日以臺中公益路郵局存證號碼471號
16 存證信函，催告上訴人應於函到5日內給付服務費57萬6,000
17 元(見原審卷第27-29頁)。

18 五、兩造爭執事項(部分用語及編排順序依卷證文義略作調整)：

19 (一)上訴人依民法第92條第1項，撤銷系爭確認單所為意思表示
20 ，有無依據？

21 (二)被上訴人依民法第568條第1項規定及系爭確認單約定(居間
22 之法律關係)，擇一請求上訴人給付57萬6,000元本息，有無
23 依據？

24 六、本院之判斷：

25 (一)撤銷詐欺部分：

26 1.按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，
27 致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者，始足當之。
28 此規定所保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自
29 由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於
30 重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於
31 錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象(事

或物)之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院98年度台上字第171號、100年度台上字第858號判決、44年台上字第75號判決先例參照)。經查：

(1)上訴人主張遭被上訴人詐欺而提高服務費乙節，無非以其於原審所提兩造間LINE對話擷圖、錄音譯文及光碟(見原審卷第97-101、127-149頁)，為其主要依據。惟上訴人主張前述詐欺情事，均為被上訴人所否認，是依上開說明，上訴人自應就被上訴人曾為不實陳述，且屬於重要而有影響其意思形成自由，並致其陷於錯誤而同意提高服務費各節，負舉證責任。

(2)上訴人不爭執兩造就系爭房地服務費，最終僅簽定系爭服務單，其上記載上訴人應給付服務費57萬6,000元(計算式：總價金3,380萬元 $\times$ 2%—折讓10萬元=57萬6,000元)，別無簽定其他文件(見兩造不爭執事項第(四)項)，則兩造間居間服務費之權利義務，應悉依系爭服務單記載內容與居間規定為準據。準此，前述對話內容，縱曾提及服務費依總價金1%計收34萬元(計算式：3,400萬元 $\times$ 2%=34萬元)，至多僅屬上訴人片面主觀想法，核非兩造最終合意之服務費計收標準，此由被上訴人(負責人朱鵬宇)於前述對話中迭向上訴人再三澄清「你把過程拿出來講」、「你講的都是過程」、「我現在在跟你講談判的過程嘛」、「你不能講過程，最後結果談到了，你又繞回原本的一開始」、「談的過程，你不能拿結果又拿出來談啊」、「那也是在談之前嘛，不是簽完約啊」等語(見原審卷第127、129、131、133頁)，應可明瞭。

(3)被上訴人公司屬永慶房屋旗下公益美村店(見原審卷第169頁)，所營事業顯以居間介紹不動產買賣為主，其於居間媒合期間恆需先墊付各項營業成本，諸如員工薪資、油資、交通費、店舖租金與水電費、製作刊登買賣廣告、公關費用

等，並於媒合成功後，分別向買賣雙方收取一定比例服務報酬，最後尚依照營業所得金額多寡，依法繳納若干所得稅。準此，可知被上訴人既非慈善事業團體，實無可能平白免費為客戶服務，而不向買方或賣方收取服務費，更無倒貼營業成本與稅額之理。換言之，上訴人主張被上訴人曾提及免收李○○服務費，以換取上訴人提高服務費金額云云，顯然悖於仲介交易常情，殊難採信。

(4)系爭房地成交價無論為3,380萬元，抑或3,400萬元，被上訴人至多可向李○○收取總價金4%之服務費(見兩造不爭執事項第(一)項)，依此核算出服務費金額各為135萬2,000元(計算式： $3,380\text{萬元} \times 4\% = 135\text{萬}2,000\text{元}$)，或136萬元(計算式： $3,400\text{萬元} \times 4\% = 136\text{萬元}$)。是依上訴人所述，倘將服務費由總價金(3,400萬元)1%(34萬元)，提高為總價金(3,380萬元)2%(67萬6,000元，折讓10萬元後為57萬6,000元)，被上訴人可向上訴人多收23萬6,000元(計算式： $576,000 - 340,000 = 236,000$)而已；核與上訴人主張被上訴人不向李○○收取逾百萬元以上服務費，兩者顯不相當，客觀上實無可能以此作為交換條件。由此，益證上訴人所述免收賣方服務費，以換取買方調高服務費乙節，顯與交易常情有違，亦難憑採。

(5)系爭房地最終成交價為3,380萬元，被上訴人僅向李○○實收服務費90萬元，再加與上訴人約定應付服務費57萬6,000元，合計可收取服務費金額為147萬6,000元(計算式： $900,000 + 576,000 = 1,476,000$ ；見兩造不爭執事項第(二)(四)項)；倘成交價為3,400萬元，則被上訴人原可向李○○收取總價金4%服務費136萬元，及上訴人所稱總價金1%服務費34萬元，共可收取170萬元(計算式： $1,360,000 + 340,000 = 1,700,000$)。由此可見，上訴人主張被上訴人藉壓低賣價，可賺取更多服務費乙節，核與事實不符，亦難採信。

(6)被上訴人固不否認曾於簽約後告知代書謝○○與李○○商討變更契約內容，惟辯稱係因上訴人締約後減少服務費爭議，遲延履約，被上訴人協助溝通買賣雙方，由於李○○不願重

01 新締約，仍依原買賣契約履行等情，核與證人謝○○於本院
02 所為證言(見本院卷第66-67頁)，尚無不合，復據被上訴人
03 提出李○○郵寄上訴人之苓雅郵局存證號碼692號存證信函
04 影本附卷可資佐證(其上記載上訴人遲付第2期價金270萬
05 元，限上訴人收函7日內履行，否則解除契約，並沒收已付
06 價金；見原審卷第87頁)，則被上訴人此部分之抗辯，應非
07 全然無據，尚堪採信。是以，上訴人依此溝通過程，據以主
08 張兩造曾達成賣價3,400萬元及服務費1%之協議，實無足
09 採。

10 (7)承上，上訴人既未能舉證被上訴人曾為不實陳述，且屬於重
11 要而有影響其意思形成自由，並致其陷於錯誤而同意提高服
12 務費各節，則其主張被上訴人詐欺等情，即難採認。

13 2.從而，上訴人無法證明被上訴人有何詐欺情形，是其依民法
14 第92條第1項規定，撤銷系爭確認單所載願交付57萬6,000元
15 之意思表示，應無依據，要難憑採。

16 (二)服務費部分：

17 1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
19 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀民法第565條、
20 第568條規定自明。次按給付有確定期限者，債務人自期限
21 屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的
22 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
23 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
24 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項前
25 段、第233條第1項及第203條分別定有明文。經查：

26 (1)上訴人與李○○係透過被上訴人報告與媒介，而於109年10
27 月26日簽定系爭房地買賣契約，且兩造亦於同日簽定系爭服
28 務費確認單，約定上訴人應於109年1月11日給付被上訴人服
29 務費57萬6,000元(見兩造不爭執事項第(三)(四)項)，且未經上
30 訴人合法撤銷居間契約，則被上訴人依民法第568條第1項規
31 定及系爭確認單約定(兩者均屬居間之法律關係，自無擇一

請求之問題)，請求上訴人如數給付服務費57萬6,000元，即屬有據。

(2)上訴人應於109年11月1日給付服務費57萬6,000元，迄未給付，自應負遲延責任。是被上訴人請求上訴人應自起訴狀繕本送達之翌日即110年1月8日起(見原審卷第41頁)，按年息5%計付遲延利息，亦有憑據。

2.惟按「債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅」，民法第343條定有明文。債務免除係債權人向債務人免除其債務之單獨行為，於其免除之意思表示達到債務人時，即生免除效力，無待於債務人之承諾或另與債務人締結免除契約(最高法院81年度台上字第2871號判決參照)。免除為債之關係消滅之原因，故債務經全部免除者，債之關係經全部消滅；一部免除者，則僅該免除之部分消滅。免除之效力，不惟及於主債務，即如利息債務等從屬債務，均隨同消滅。經查：

(1)依上訴人所提前述對話內容，被上訴人(朱鵬宇)事後曾向上訴人表示「你最後加的3萬6我不跟你收了」、「我最大誠意我不再跟你收我多加的3萬6」等情(見原審卷第127、131頁)。由此，可見上訴人主張被上訴人已向伊免除57萬6,000元中之3萬6,000元，自可採信。被上訴人主張係對於上訴人減免服務費20萬元之拒絕，屬於新要約，且未經上訴人承諾，而失其效力云云，於法無據，要難憑採。

(2)從而，被上訴人原可請求上訴人給付57萬6,000元本息，經被上訴人免除其中3萬6,000元後，則被上訴人僅得請求上訴人給付54萬元本息。

七、綜上所述，被上訴人本於依民法第568條第1項規定及系爭確認單約定，即居間之法律關係，請求上訴人給付54萬元，及自110年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄

01 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至
02 於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。
03 上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
04 為無理由，應駁回其上訴。

05 八、本件事證已臻明確，且上訴人於本院準備程序已陳明伊與朱
06 鵬字就服務費爭議，已有前述對話可資佐證，故無須通知朱
07 鵬字到庭作證(見本院卷第68頁)，則上訴人復聲請通知朱鵬
08 字到庭作證(見本院卷第92-93頁)，核無必要；又兩造其餘
09 之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不
10 足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

11 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
12 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日

14 民事第二庭 審判長 法 官 楊 國 精

15 法 官 陳 得 利

16 法 官 陳 正 禧

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 書記官 陳 三 軫

20 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日