

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第915號

原告 安心家企業有限公司

代表人 蔡銀華

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 王湮澍

訴訟代理人 張桐嘉律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國112年5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貳佰陸拾捌萬元，及自民國一一一年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳萬柒仟伍佰參拾貳元由被告負擔。

本判決如原告以新臺幣捌拾玖萬肆仟元為被告預供擔保，得為假執行；但被告如以新臺幣貳佰陸拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺南市安定區蘇厝段1295、1295-3、1296、1296-3、1297、1297-3地號土地（下稱「蘇厝段土地」），為被告及訴外人王德榮、王敬敏等人所共有；另臺南市○○區○○○段000000地號土地（下稱「胡厝寮段土地」），則為被告所有。其後被告與原告接洽並委託銷售上開土地，經雙方洽商後，雙方於民國110年4月22日就上開蘇厝段土地及胡厝寮段土地委託銷售事宜，分別簽訂委託銷售契約書，由被告委託原告居間仲介系爭土地銷售事宜，雙方除約定蘇厝段土地委託銷售總價為新臺幣(下同)112,160,000元，另胡厝寮段土地委託銷售總價為50,400,000元（委託銷售契約書第2條）；委託銷售期間均自110年4月22日起至至110年4月25日止外（委託銷售契約書第3條）；並約定買賣成交，受託人（原告）得向委託人收取服務報酬，其中蘇厝段土地數額

01 為實際成交價之百分之1.5，另胡厝寮段土地數額則為實際
02 成交價之百分之2；且買賣契約成立後，因可歸責於委託人
03 之事由或買賣雙方合意而解除買賣契約者，委託人仍應給付
04 前項約定之服務報酬。雙方簽立上開契約後，原告遂居間仲
05 介積極覓尋買方，並立刻與有意購買之客戶聯繫，於原告積
06 極居中斡旋洽商下，旋於簽約當日下午即覓得買方即訴外人
07 曾錦麟等人表示有意共同購買，經原告進一步洽商後，曾錦
08 麟等人旋於當天同意上開土地以被告委託銷售價額即蘇厝段
09 土地以總價112,160,000元，胡厝寮段土地以50,400,000元
10 購買系爭土地。原告旋於110年4月22日當日通知被告上情，
11 雙方除約定於4月底簽約外，且關於仲介服務報酬，另經雙
12 方洽商後同意改為以整數即蘇厝段土地1,680,000元，胡厝
13 寮段土地則為1,000,000元。被告並分別簽立服務費確認
14 單，承諾將遵守承諾給付服務費用。旋於110年4月30日並由
15 買賣雙方簽立系爭土地買賣契約。詎簽立買賣契約書後，被
16 告本應依約分別支付原告1,680,000元及1,000,000元之仲介
17 服務報酬。惟屢經原告多方催促，被告始終置之不理，是以
18 所積欠之服務費共計2,680,000元，迄今分文未償。爰依兩
19 造間所簽立之服務費確認單之約定請求如訴之聲明。並聲
20 明：(一)被告應給付原告2,680,000元，及自起訴狀繕本送達
21 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
22 訴訟費用由被告負擔。(三)本件願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告之答辯：兩造雖於110年4月22日簽訂委託銷售契約書，
24 其後被告與訴外人曾錦麟等人簽訂買賣契約，然該買賣契約
25 業經被告於另案本院110年度重訴字第201號履行契約事件
26 中，以110年9月28日民事答辯狀主張依意思表示錯誤，並以
27 該答辯狀之送達對曾錦麟等人全體撤銷意思表示，買賣契約
28 因意思表示未合致而不成立，參民法第568條立法理由之見
29 解，原告不得請求服務報酬。若認被告與訴外人曾錦麟等人
30 之買賣契約未經撤銷（被告否認），原告未提供實價登錄之
31 資料予被告參考，有不完全給付債務不履行之情事，被告依

01 民法第227條第1項準用民法第232條、民法第254條規定，以
02 本答辯狀繕本送達為解除兩造間土地一般委託銷售契約書之
03 意思表示，被告無給付服務報酬之義務。被告在與訴外人曾
04 錦麟等人簽訂買賣契約時，認為系爭土地之地目為農地及路
05 地，價值不高，原告不僅未於被告與曾錦麟等人簽立買賣契
06 約前，提供系爭土地之成交行情給被告參考，反而不斷催促
07 被告簽約，致被告僅以每坪82,598.67元(計算式：174,328,
08 000/2110.5425-82,598.67元【暫以買賣契約總價金除以系
09 爭土地總坪數約略計算】)之價格與訴外人曾錦麟等人簽訂
10 買賣契約。在被告以110年9月28日民事答辯狀撤銷意思表示
11 後，被告於110年12月30日與訴外人林文進簽訂買賣契約，
12 其成交價格為每坪142,143.59元(計算式：300,000,000/211
13 0.0000-000,143.59元)，被告與訴外人林文進簽訂買賣契
14 約相較於被告與訴外人曾錦麟等人所簽買賣契約，其簽約日
15 期僅相差8個月，但其成交價格居然會相差高達72.09%(計算
16 式：(142143.59-82,598.00)00000.67*100%=72.09%)。依
17 上可知，被告對於系爭土地之成交行情並不知悉，且係遭原
18 告隱瞞所致，堪認原告雖具有房地買賣之專業知識，卻未盡
19 其善良管理人注意義務、反憑此誤導而使被告與訴外人曾錦
20 麟等人簽訂買賣契約，顯有濫用其專業知識之情形，有違忠
21 實義務及誠信原則，可歸責於原告而有不完全給付債務不履
22 行之情事，此情(即提供交易行情)雖似可補正，然現縱由
23 原告提供交易行情予被告，對被告已無利益可言，被告拒絕
24 原告為給付。故被告依民法第227條第1項、第232條、第254
25 條規定，以111年7月2日答辯狀繕本送達為解除委託銷售契
26 約之意思表示，被告無給付服務報酬義務。又原告違反不動
27 產經紀業管理條例第24條之2規定，且該管理條例第24條之2
28 規定亦係保護他人之法令(民法第184條第2項)，原告之違反
29 該規定，已致被告與訴外人曾錦麟等人間之訴訟，遭本院另
30 案判決被告應給付曾錦麟等人合計143,088,800元而受有損
31 害，被告對原告有143,088,800元之損害賠償請求權，被告

01 以111年10月27日答辯(二)主張與原告之報酬給付請求權為抵
02 銷。縱認原告未提供交易行情尚非不完全給付債務不履行
03 (被告否認)，然原告就其給付義務既有此未盡之處，應認
04 原告所付出勞務不足，依民法第572條應酌減原告之服務報
05 酬。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不
06 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)本判決所涉法律規定及相關見解：

- 09 1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
10 為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
11 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之
12 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民
13 法第153條亦有明文。當事人締結之契約一經合法、合意成
14 立，雙方均應受其拘束。又當事人間所訂契約，除與強行法
15 令相反外，其契約中所表示之意思，法院自應依據以為判
16 斷。
- 17 2.意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表
18 示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事
19 情，非由表意人自己之過失者為限。民法第88條第1項有所
20 明文。民法第88條規定所謂錯誤，乃指為意思表示之人對於
21 構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，
22 因錯誤或不知而致生齟齬而言；民法第88條之規定，係指意
23 思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動
24 機有錯誤之情形有別。
- 25 3.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
26 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付
27 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227
28 條定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨
29 為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、
30 債務性質等為斷。按債務人負有依債務本旨為給付之義務，
31 違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，

01 是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖
02 債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務
03 人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責
04 任（最高法院77年度台上字第1989號民事裁判同此看法）。

05 4.二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得
06 以其債務，與他方之債務，互相抵銷；但依債務之性質，不
07 能抵銷者，不在此限。抵銷，應以意思表示，向他方為之。
08 其相互間之債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額
09 而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。
10 是抵銷僅須二人互負債務、其給付種類相同、均屆清償期及
11 依債務之性質無不能抵銷等四要件始得主張。再依前揭舉證
12 責任之規範，主張有抵銷要件事實者，自應就此事實負舉證
13 之責。

14 5.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
15 事訴訟法第277條前段定有明文。主張對其有利事實之當事
16 人，須就此項利己事實負舉證責任，如其對於自己主張之事
17 實已盡證明之責後，對造對其主張，如抗辯其不實並提出反
18 對之主張者，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。
19 各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故
20 一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更
21 舉反證。

22 (二)查：

23 1.原告主張上情，業據其提出兩造簽立之土地一般委託銷售契
24 約書、內容變更同意書、買/賣服務費確認單、被告與訴外
25 人曾錦麟等人簽立之土地買賣契約書等件為證，被告對此固
26 不爭執，惟以前詞置辯，主張被告無給付服務報酬之義務。
27 是本件爭點在於，原告本於兩造簽立之服務費確認單之法律
28 關係請求被告給付服務報酬，有無理由？

29 2.兩造就系爭土地之委託銷售，分別就蘇厝段土地約定「買賣
30 成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成
31 交價百分之1.5。」，就胡厝段土地約定「買賣成交者，受

託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價百分之2。」，此觀兩造簽立之土地一般委託銷售契約書第8條第1項可明(補字卷第25、31頁)。又蘇厝段土地之實際成交價為112,160,000元，胡厝寮段土地之實際成交價為50,400,000元，有上開土地買賣契約書可考(補字卷第39-53頁)，則依前揭約定，被告本應分別給付仲介服務報酬1,682,400元、1,008,000元。但兩造另就服務費部分簽立服務費確認書，其中就蘇厝段土地部分之服務費為1,680,000元，就胡厝寮段土地部分的服務費為1,000,000元，有前揭買/賣服務費確認單在卷可稽(補字卷第35、37頁)。是可知，兩造雖於委託銷售契約書約定服務報酬給付及其計算成數在先，但嗣後兩造就服務費之給付及其金額再為約定而為意思表示一致，自應受到該約定之拘束，此為契約自由原則及契約嚴守原則之基本法理，亦為民法前開規定所明揭。從而，原告基於兩造簽立之服務費確認書約定，請求被告給付服務費268萬元，洵屬有據。

- 3.被告雖以原告於本件土地買賣前未提供實價登錄行情，被告有錯誤意思表示而訂立委託銷售契約情形，且屬於不完全給付，被告已撤銷意思表示及解除委託銷售契約，並以被告違反不動產經紀業管理條例第24條之2、民法184條第2項損害賠償請求抵銷原告之服務報酬請求等語為辯，惟：

(1)證人盧宗佑於本院審理時到庭結證(以下均以第一人稱書列證詞)：本件委託銷售契約上是我的簽名。當初是4月22日這天我們有跟地主王湮澍約，他當天有要去北部，所以我就跟王湮澍約定傍晚的時候約在高鐵的星巴克，我們就有討論這個案件，當下我有告知王湮澍一些行情，有用手機提供實價登錄的資料，地主王湮澍也認同我們這個買賣契約的價格，當下就與我簽訂專任委託，我有告知王湮澍如果價錢可以之後要馬上到公司簽署私契，就是買賣契約，然後就到公司，我們這個過程都蠻順利，一開始第一個買賣契約是五千多萬元的合約，當下因為地主王湮澍跟

買方也相談甚歡，買方就告知說，地主如果還有這區的土地就可以一起拿出來賣，一起賣給買主，當下王湮澍也說好，王湮澍就又拿另外一批的土地一起賣給買方，之後另外一筆的是壹億多元。我有提供土地交易行情給王湮澍，當下是用手機提供，因為現在資訊都是數位化。然後也得知王湮澍有建商背景，也應該都知道這裡的行情。我們是透過一個居間人，就是一起跟我們配合牽線土地的朋友，聯絡到王湮澍，是當天透過這個朋友幫我牽線，約到王湮澍，我就約到高鐵站的星巴克談簽約。當下也有提供一些附近土地成交行情給王湮澍知道，王湮澍如果覺得這個價位不妥，王湮澍沒有必要跟我簽署專任委託契約，馬上到我們公司簽署私契，代表王湮澍當下也認同我。當天的行程是先跟王湮澍約在高鐵站初步洽談簽署委託合約，再一起去公司簽署買賣契約。提供當地土地交易行情是在高鐵，提供內政部的實價登錄，以土地地段搜尋，現在的地號成交行情都會直接揭露，所以只要地號打入就會直接秀出實價登錄資料。所以當時有秀出全部得資料，如果蘇厝段成交的公告現值都是五千到六千出頭，他都是這個區間。實價登錄通常，我記得要點進去才看得到，不是篩選時可以選擇的，包含公告現值也是。我是用手機連結實價登錄網頁。這件委託銷售期間只有四天，這個地主不願意簽署長的期間，我們當下地主土地要買賣做私契了。在約王湮澍之前就有請這位居間人在電話中先報價，這個價錢是我提供的，這是買方提供的價格，當時買方提一坪8.1萬元左右，去到現場(高鐵站)當下，王湮澍也有加價，我們也照王湮澍條件去賣，在高鐵站就是我們三個人，居間人名字叫楊志翔。就是這筆土地附近的成交行情，王湮澍自己也是建商，也常在做土地買賣，他當下也是認同我這個說法，所以才會去公司簽約等語(訴字卷第137-147頁)。

(2)證人楊志翔於本院審理時到庭結證(以下均以第一人稱書

列證詞)：我都一直在做區段徵收土地，都和盧宗佑一起配合，盧宗佑買方有出價錢，所以我就去找地主，我就找到王湮澍的哥哥，就向他報盧宗佑買方的價錢，他覺得我的價位比其他的仲介找的價錢還不錯，但是王湮澍的哥哥說他土地的事無法做決定，所以王湮澍哥哥就給我王湮澍的電話，我就和王湮澍通電話，向王湮澍報買方出的價位，我們聯繫一段時間，有達成王湮澍想要的價位。王湮澍問買方可以出多少？我就給他價錢。是盧宗佑的買方想買，因為價錢有達到，我介紹兩邊在高鐵詳談。買方已經在盧宗佑的公司裡面，價錢有達到，當初因為我都是用電話和王湮澍講價錢，我們一直沒有見到面，我想說我和盧宗佑一起和王湮澍會報一次，怕如果直接去公司彼此的觀念有問題，所以才會先約高鐵站，在高鐵站當下只有王湮澍、我和盧宗佑三個人，洽談是盧宗佑主導，我有幫忙買咖啡，之後就坐在那裡聽他們說。盧宗佑有拿手機給王湮澍看，正常來說我們會拿手機給客戶看附近的行情。全部都談好之後，王湮澍也覺得可以了，我們就去公司簽約。我當初就是和王湮澍哥哥聊的，他有提到有很多仲介去向王湮澍報價，王湮澍哥哥覺得我們真的不錯。所以王湮澍哥哥才願意給我王湮澍本人的電話。我們去高鐵也都有講，也有給王湮澍行情。電話中王湮澍有問我附近行情，但是沒有資料給王湮澍看。但是在高鐵的時候盧宗佑有拿實價登錄資料給王湮澍看。在高鐵站見面之前，價格其實已經談成了，因為王湮澍自己也有先去了解，說他要比較看看。在高鐵站坐他們對面時，價格部分沒有出現王湮澍有不同意見的情形等語(訴字卷第223-228頁)。

(3)合上證人之證詞可知，被告在簽立上開委託銷售契約及土地買賣契之前，已與證人盧宗佑、楊志翔對於系爭土地之行情資訊有所洽談；甚而在被告與盧宗佑、楊志翔於臺南高鐵站碰面前，被告已對買賣價金有所認知與底算，至在高鐵站碰面後，證人盧宗佑也有用手機連結網路方式，揭

01 露土地實價登錄資訊予被告知曉，被告並未因此對於買賣
02 價金再表其他決定的金額；而以現今網際網路已然發達臻
03 盛的時代，證人盧宗佑以手機連結網路網頁方式向被告揭
04 露實價登錄資訊，實無不合常情之處；而本件所涉土地之
05 筆數、價金等節，金額非屬一般，若謂被告是在對於實價
06 登錄資訊毫無所悉情形之下願意售之，反顯違情悖理。再
07 以被告與訴外人曾錦麟等人成立系爭土地買賣之價格，亦
08 與同時期之實價登錄行情無不合理之差距，甚而有高於當
09 時實價的情形，有卷附實價登錄資料可閱(訴字卷第71、7
10 3頁)，亦徵前揭證人之證述並非恣意虛妄設造。且按民事
11 訴訟法關於訊問證人採具結制度（民事訴訟法第312條至
12 第313條之1參照），其用意在於擔保證言之真實性及憑信
13 性，其作用在提高證人之責任心及警戒心，使為誠實之陳
14 述，本件證人盧宗佑、楊志翔以證人身分，分別於本院11
15 1年12月6日、112年4月11日言詞辯論時具結作證，在負擔
16 刑法第168條偽證罪處罰之心理壓力下，經訊問後，結證
17 上情明確，且就重要事實情節相互可以一致，與卷內證據
18 資料亦無齟齬，足認其等之證詞應屬可信。從而，原告於
19 被告訂立上開委託銷售契約、土地買賣契約之前，已有提
20 供實價登錄資訊予被告知悉乙節，洵堪認定。

21 (4)被告雖稱其後來另與訴外人林文進訂立買賣契約成交價
22 格，僅8個月竟相差近一倍，可見被告對於行情並不知悉
23 云云。惟被告以事後再另為契約訂立之價格企以證明其先
24 前對於成交行情的不知情，已有單以事後結果推認事物本
25 質的謬誤。且商品之市場價格並無一定準則或規範，亦無
26 必然的高或低。在契約自由的基礎之下，所謂行情云云，
27 只是一種事後觀點的後設框架，非能用來說明或證立契約
28 成立、交易時已經存在的元素；且當事人間透過契約成立
29 買賣，相互之間對於價金的考量之點各有不同，內心的意
30 識甚多可能性，僅在意思表示合致的情形下賦予法律上效
31 力，然此意思表示之合致狀況，亦不能用以認定當事人在

01 考慮價金時的內心全部狀態。因此，被告僅以上情主張原
02 告並未提供市場交易行情資訊云云，顯屬偏失而難以採
03 納。

04 (5)另被告主張原告於簽約前未提供市場交易行情予被告參
05 酌，其給付之勞務尚有未足，服務報酬應予酌減云云。惟
06 按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
07 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第
08 572條固有明文。考其立法及修正意旨，係因居間人每乘
09 報酬給付義務人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，是
10 居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間
11 人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當。若報酬
12 數額過鉅，顯失公平者，法院得因報酬給付義務人之請求
13 酌減之，以維持公益。本件原告並無被告所稱未提供實價
14 登錄行情之事實而有勞務給付不足情形，已如前述，是被
15 告所稱原告勞務給付尚有不足云云，已可置疑。且兩造就
16 蘇厝段及胡厝段土地原本約定以買賣實際成交價的百分之
17 1.5、百分之2收取服務報酬，其原約定成數本無悖於現行
18 法令；以被告與訴外人曾錦麟等人簽立之上開土地買賣契
19 約衡之，被告本應分別給付原告服務報酬1,682,400元、
20 1,008,000元，兩造嗣再就此另為約定時，就蘇厝段土地
21 部分約定為1,680,000元，胡厝寮段土地部分約定為1,00
22 0,000元，均已較之原約定服務報酬成數所得金額再為減
23 少，並簽立買/賣服務費確認單進一步確認之。是綜上
24 情，原告基於該買/賣服務費確認單之約定所得請求之服
25 務報酬，實無金額過鉅之問題。被告此部分主張，容難酌
26 採。

27 4.依上，被告所執原告於簽約前未提供市場交易行情，有錯誤
28 而為意思表示、不完全給付情形，因此主張撤銷意思表示，
29 解除委託銷售契約，以對原告之損害賠償請求權為抵銷抗
30 辯，另依民法第572條主張酌減服務報酬等情，皆以原告於
31 簽約前未提供市場交易行情為其事由，然原告並無未提供市

場交易行情的情形，業如前論，被告所稱之事由事實既非可證明為真實，則其所辯自均難憑採，從而亦無以阻卻或妨礙原告基於前揭服務費確認單之約定所得行使的服務費請求權。

5.基上，原告基於前揭服務費確認單之法律關係，請求被告給付蘇厝段土地服務費1,680,000元，胡厝寮段土地部分服務費1,000,000元，共計2,680,000元，為有理由，應予准許。

(三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，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5，同法第233條第1項、第203條，亦分別定有明文。觀之兩造簽立之上開服務費確認單，原告對於被告之服務報酬請求權，並未約定給付之確定期限，則被告應自受催告之時負遲延責任。從而，原告併予請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自在法之所許範圍，應予准許（起訴狀繕本送達被告之日期，可參：訴字卷第23頁）。

(四)綜上所述，原告依前揭服務費確認單之法律關係，請求被告給付2,680,000元及自111年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述。

五、據上結論，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 112 年 6 月 8 日

01
02
03
04
05
06
07

如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 彭蜀方