臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第599號

原　　告　優家行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　章興宜

訴訟代理人　杜婉寧律師

被　　告　呂季芳

訴訟代理人　張立達律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，經本院於民國112年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣952,500元，及自民國112年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣31萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣952,500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：

㈠被告（即買方）於民國110年8月21日經原告居間媒合與訴外人（即賣方）吳明享訂立不動產買賣契約書，約定由吳明享將其所有坐落臺南市○區○○段000○000地號土地及其上同段1162建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000巷00號建物（下合稱系爭不動產），以新臺幣（下同）6,350萬元出賣予被告，並由被告授權其配偶鄭隆盛代為簽訂買賣契約；另被告於簽約當日交付面額為635萬元、到期日為110年10月5日之支票予吳明享作為簽約款。惟被告竟於110年9月28日以前開支票「蓋錯章」為由要求換票，嗣原告協助被告請吳明享同意換票，並於110年9月29日將面額635萬元支票退還被告，再拜託吳明享接受被告重新交付面額各為1,270萬

元，發票人分別為大川建設有限公司（下稱大川公司）、緯諾實業有限公司（下稱緯諾公司），到期日分別為110年10月25日、110年10月30日之支票2紙（2紙支票面額共計2,540萬元），充作系爭不動產買賣契約之簽約款及備證用印款。詎上開2紙支票竟又分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」而跳票，鄭隆盛於跳票後復於110年10月30日承諾會於110年11月10日前將2,540萬元匯入履約保證專戶。豈料，被告再次毀約，買賣雙方及雙方仲介為此於110年11月27日在原告辦公室召開協調會，再次協議履行契約及解除契約等方案（內容詳如原證3協議書；下稱系爭協議書），並於系爭協議書第2條第2項約定被告至遲應於110年11月30日前履約，否則買賣雙方合意解除系爭不動產買賣契約，被告應負擔違約責任，並應給付買賣總價15%違約金即9,525,000元予吳明享、給付買賣總價1.5%仲介費即952,500元予原告。然被告迄今仍未給付，爰依系爭協議書第2條第2項第2款約定請求被告付原告952,500元之仲介費。

㈡被告雖辯稱111年10月24日始發現訴外人翁才興（自稱陳果）詐騙被告共同合夥購買系爭不動產，兩造均受陳果之詐欺而簽訂系爭協議書云云，並以答辯狀為撤銷系爭協議書之意思表示，系爭協議書經撤銷後視為自始無效，惟：

1.系爭協議書之協議內容及簽約過程長達2個小時以上，賣方吳明享夫妻、被告配偶鄭隆盛、鄭隆盛二位兒子、鄭隆盛友人陳果、科鑫不動產仲介經紀公司（下稱科鑫公司）代表人林豫芳、原告代表人曾啟川、代書邱子容、見證人吳聰霖共10人參與會議。會議由見證人吳聰霖主持，吳聰霖一面與買方、賣方及雙方仲介確認如何履約及如果毀約應如何處理，一面草擬協議書文字，擬稿完成後經在場當事人確認條約內容符合各自真意，才列印出紙本作成契約。在現場所有人員之視線中，統一由見證人吳聰霖逐一蓋用所有契約當事人印文及騎縫章。見證人吳聰霖於錄影

光碟時間17：22：19時蓋用「呂季芳」印文前，詢問鄭隆盛「你同意我才蓋（呂季芳的印章）」，向鄭隆盛確認同意用印後，才蓋用「呂季芳」印文。且見證人蓋用「呂季芳」印文後，將契約文件交予鄭隆盛簽名時，鄭隆盛尚謹慎重複翻閱契約文件仔細閱讀查看，隨後親自簽名於「呂季芳」印文之次行，簽名後仍繼續翻閱契約文件而無任何表示不同意之異議。以上簽約過程，均係鄭隆盛出於自由意志下所為，簽約過程冗長、謹慎、充分溝通下兩造始完成系爭協議書之簽署，實無被告所辯在不理解法律效果或遭詐騙下於系爭協議書上簽名之狀況。

2.另系爭不動產出賣人吳明享就被告之違約行為已向被告提起訴訟請求給付違約金，業經本院以111年度重訴字第20號（下稱另案）判命被告應給付吳明享4,762,500元之違約金，可知另案判決亦肯認系爭不動產買賣契約書與系爭協議書之法律效力。

㈢原告已善盡善良管理人注意義務為系爭不動產契約之居間媒介：

1.被告於110年間欲在南部投資不動產，委託原告代為尋找類似宿舍之不動產物件，原告盡力尋找多處合適物件，被告均不滿意，最終尋得系爭不動產，地點雖符合被告需求，但建物需整修，被告又找來信任廠商多次估價，期間均由原告陪同進出系爭不動產，原告花費巨大人力、時間陪同被告評估系爭不動產是否符合其需求。原告除為被告尋找投資物件，向其報告系爭不動產訂約機會，再為訂約之媒介外，原告於媒介期間先調查系爭不動產產權，審酌所有權狀及出賣人身分證件等相關文件之真偽，就買賣標的物有無依通常交易觀念上之重大瑕疵，加以進行了解並據實報告，且就出買人所出具之建物現況確認表、標的物現況說明書，逐一確認，以善良管理人之注意義務予以調查；復陪同被告完成系爭不動產買賣契約書之簽署。是原告花費巨大人力、時間，方促成系爭不動產買賣雙方之簽

約。

2.被告簽立系爭不動產買賣契約後，歷經4次違約行為（簽約款支票635萬元換票、簽約款及備證用印款2紙支票跳票、110年11月10日前匯款2,540萬元至履保帳戶毀約、110年11月27日協議毀約），而原告為媒合被告簽署系爭不動產契約及為被告處理數度毀約之溝通協調經過業如上述，可知原告為媒合、成就系爭不動產買賣之完成，付出龐大勞力、時間、費用，始完成居間行為。

3.至訴外人陳果（翁才興）非系爭不動產買賣契約之當事人，其係以被告友人身分陪同被告，核與系爭不動產買賣契約無涉。被告主張原告未能查證陳果身分顯有過失，顯不足採。

㈣被告請求酌減報酬於法無據：參酌不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半月之租金」，以一般房仲業界不成文之普遍做法係向賣方收取百分之4，向買方收取百分之2之服務費用。本件兩造約定系爭不動產之服務報酬係以系爭不動產實際成交價金百分之1.5計算，實低於一般仲介業之行情標準，且以原告為系爭不動產買賣契約促成所付出之勞力、心力及時間，絕無過高應予酌減報酬之情。

㈤並聲明：

1.被告應給付原告952,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠被告於111年10月24日始發現訴外人翁才興（自稱陳果）詐騙被告共同合夥購買系爭不動產；因兩造均受陳果詐欺而簽訂系爭協議書，是被告主張依民法第92條第1項但書規定，以民事答辯狀為撤銷系爭協議書之意思表示，系爭協議書經

撤銷後視為自始無效，故原告之請求為無理由：

1.陳果於110年8月對被告偽稱：系爭不動產有70間套房，伊與被告共同合夥出資購買，買入後用被告名義登記，由被告小孩管理，前2年租金由被告收取，購屋款自被告另案購買房地之解約款支付，不足之數由陳果支付等語，被告因陷於錯誤遂同意購買。

2.系爭不動產買賣為陳果出面主導接洽，簽約時才由被告配偶鄭隆盛代為簽約及陳果交付簽約款支票，嗣因陳果交付之簽約款支票要求換票及屆期需支付用印款，陳果遂交付大川公司簽立面額1,270萬元之支票1張及緯諾公司簽立面額1,270萬元之支票1張，用以支付簽約款及用印款。後續陳果交付之上開2張支票分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」之理由，均遭退票，陳果為避免詐騙形跡敗露，利用仲介即原告與系爭不動產出賣人吳明享協商，於110年11月27日簽訂系爭協議書。又系爭協議書於110年11月27日簽約時，賣方、仲介及見證人有提到「雙方、雙方仲介跟代書都已經有簽，阿律師在等陳老師過來簽，要等陳老師過來，這是最基本的條件，這個呂小姐只是人頭，陳果有說錢會進來。賣方的立場只是說陳老師有保證金，這個契約才生效，那沒有保證金的契約的條款，有簽跟沒簽沒什麼…沒什麼差別」等語，及見證人吳聰霖於另案證稱：「陳果不願意拿出身分證日讓我核對，之後藉故出去打電話，遲遲不回來，當天都是陳果在說話，陳果說他跟被告二人（呂季芳、鄭隆盛）合夥購買系爭土地，還說是由他幫被告二人處理系爭不動產買賣事宜」等語。

3.陳果自稱為政大教授，擅長不動產投資，多次詐騙被告投資購屋，先後騙取被告投資購屋款，直至被告於111年10月24日始知受騙，並立即報警，亦委由律師提出刑事詐欺等罪告訴在案，經檢察官對翁才興併案通緝，爰以民事答辯狀為撤銷系爭協議書之意思表示。

4.基上說明，陳果在系爭不動產買賣過程中，與原告、吳明享之往來互動，一直讓原告、吳明享認為陳果亦是買受人，並有資金購買，故前期價金（簽約款及用印款共2,540萬元）係陳果以支票支付。原告體認到「陳果必須有錢」，買賣契約才有締結機會，當支票退票，原告知悉買賣契約在履約上會出現困難，遂於系爭協議書上將陳果列入買方當事人之一而以買方連帶債務人身分簽約，以確保契約履行。而簽訂系爭協議書時，要查核陳果身分，未料陳果藉故逃離，不願成為買方當事人之一，原告職員林豫芳當日未找到陳果簽約，此時原告即應知悉不存在締約機會，不應仍向被告表示有此締約機會，原告竟事後聯絡鄭隆盛要交付系爭協議書予被告。綜觀原告對於陳果交付簽約款及用印款之過程，及2紙支票分別因拒絕往來戶及疑似變造支票而遭受退票，後續簽訂系爭協議書，見證人要查核陳果身分，陳果藉故逃離，吳明享、原告稱被告只是人頭，堅持要等陳果過來簽，系爭不動產買賣契約才生效，原告職員林豫芳未找到陳果簽約等情節，原告應可得而知陳果於締約過程中顯有異樣而非常可疑，若陳果不願意簽或發現陳果為假身分，被告斷無可能簽訂系爭協議書，是系爭協議書縱非無效，被告亦得依法撤銷之。

㈡原告未盡善良管理人之注意義務，顯有重大過失：

1.兩造既於系爭協議書第2條第5項將陳果列為連帶債務人，則陳果即為系爭協議書之當事人，關於陳果是否有「以陳果身分訂立該約之能力」、「陳果是否有履行能力」，均為原告有調查義務之範圍。

2.依上開㈠2.、4.所述系爭不動產之買賣過程可知，當陳果交付之2紙支票（面額各1,270萬元）因拒絕往來戶及疑似變造支票而跳票時，原告即已明知被告無法交付任何價金，不適合購買此高總價之系爭不動產，竟仍向被告表示可簽系爭協議書，僅為賺取自己高額仲介費，而無視於被告無法支付價金時，將負擔系爭協議書上所約定之違約金

9,525,000元，仲介費952,500元及代書費6,000元。系爭協議書係針對陳果而設，否則無庸將陳果列入買方當事人之一併以買方連帶債務人身分簽約，當見證人要查核陳果身分，陳果藉故逃離，吳明享、原告稱被告只是人頭，堅持要等陳果過來簽約才生效，原告在當日未找到陳果簽約之情況下，竟將系爭協議書交付被告，顯見原告應可得而知陳果於締約過程有異，且已可預見系爭不動產買賣契約、系爭協議書將無法如期履行，此時原告應知悉締約機會不存在，不應仍向被告表示有此締約機會，致被告陷於違約責任。

3.由陳果主導系爭不動產買賣之過程以觀，陳果以假身分及交付拒絕往來戶、變造之支票，參與契約成為當事人，此等詐欺情事本為原告依法應調查之事項，原告未盡善良管理人之注意義務，顯有重大過失，自構成民法第92條第1項但書之情事，被告依法撤銷系爭協議書之意思表示，於法有據。

4.原告既有如上重大過失，致被告訂立系爭協議書，且無資力履行付款義務而違約，造成被告於另案遭吳明享求償476萬餘元，被告主張過失相抵，不必再給付任何款項予原告。

㈢倘本院仍認爲原告請求為有理由，則被告請求酌減報酬：原告係永慶房屋加盟店，專營不動產仲介買賣，經驗豐富，亦認識陳果，依據系爭協議書第2條第5項約定，陳果為買方之保證人及連帶債務保證，復為系爭不動產之共同買受人，原告對於陳果之詐欺通緝犯身分未確實查證，致兩造均受陳果之詐欺而簽訂系爭協議書，嗣陳果未將錢匯進來，造成系爭不動產買賣契約書因而解除，是原告顯與有過失，且依社會交易習慣及原告付出之勞務，原告請求系爭不動產買賣金額之1.5%實屬過高，爰主張依民法第217條、第572條規定被告請求酌減報酬。

㈣並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠經查：被告（即買方）於110年8月21日經原告居間媒合與訴外人（即賣方）吳明享訂立系爭不動產買賣契約書，約定由吳明享將其所有之系爭不動產，以6,350萬元出賣予被告，並由被告授權其配偶鄭隆盛代為簽訂買賣契約；另被告於簽約當日交付面額為635萬元、到期日為110年10月5日之支票予吳明享作為簽約款。嗣被告於110年9月28日以前開支票「蓋錯章」為由要求換票，經吳明享同意換票，並於110年9月29日將面額635萬元支票退還被告，再由吳明享接受被告重新交付面額各為1,270萬元，發票人分別為大川公司、緯諾公司，到期日分別為110年10月25日、110年10月30日之支票2紙（2紙支票面額共計2,540萬元），充作系爭不動產買賣契約之簽約款及備證用印款。其後，上開2紙支票分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」為由而跳票，鄭隆盛於跳票後復於110年10月30日承諾會於110年11月10日前將2,540萬元匯入履約保證專戶。詎被告再次毀約，買賣雙方及雙方仲介為此於110年11月27日召開協調會，再次協議履行契約及解除契約等方案，並於系爭協議書第2條第2項約定被告至遲應於110年11月30日前履約，否則買賣雙方合意解除系爭不動產買賣契約，被告應負擔違約責任，並應給付買賣總價1.5%仲介費即952,500元予原告，然被告迄今仍未履約等情，業據原告提出不動產買賣契約書、價金履約保證申請書、授權書、協議書、110年11月27日簽約過程之錄影光碟等為證，復為被告所不爭執，堪認為真實。

㈡惟被告辯稱：其係於111年10月24日始發現遭訴外人翁才興（自稱陳果）詐騙被告共同合夥購買系爭不動產，因兩造均受陳果詐欺而簽訂系爭協議書，是主張依民法第92條第1項但書規定，以民事答辯狀為撤銷系爭協議書之意思表示，系

爭協議書經撤銷後視為自始無效云云，然為原告所否認。經查：

1.按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟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44年台上字第75號民事裁判參照）。

2.本件被告所欲撤銷者為110年11月27日所簽訂系爭協議書之意思表示，惟系爭協議書本欲列陳果為保證人（即甲方連帶債務人），然陳果於簽立系爭協議書前即已離席而未擔任被告之連帶債務人乙節，為兩造所不爭執，並經本院當庭勘驗110年11月27日錄影光碟（勘驗結果 16:38:38陳果離開，17:27:13簽約完成）無訛，顯見被告應非陳果同意擔任連帶債務人始簽立系爭協議書，是被告辯稱其係遭陳果詐欺始簽訂系爭協議書，尚難憑採。是以，被告既未能舉證證明其簽立系爭協議書之意思表示係遭陳果詐欺始為之，其主張依民法第92條第1項但書之規定撤銷該意思表示，自難憑採。

3.況依被告所陳述，於簽立系爭協議書之前，陳果所交付之大川公司、緯諾公司之票面額1,270萬元之支票各1張，已分別因「存款不足及拒絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」為由而遭退票，顯見被告於簽立系爭協議前已知陳果之債信有不良之虞，而於簽立系爭協議書時，陳果又藉故先行離開而拒絕擔任連帶債務人，被告於此狀況下仍自行簽立系爭協議書，實難認陳果於其簽立協議書時有何詐欺之行為可言，是被告辯稱其係遭陳果詐欺始簽立系爭協議書，自非可採。

㈢被告又辯稱：依據系爭協議書第2條第5項約定，陳果為買方之保證人及連帶債務保證，原告對於陳果之詐欺通緝犯身分未確實查證，致兩造均受陳果之詐欺而簽訂系爭協議書，嗣陳果未將錢匯進來，造成系爭不動產買賣契約書因而解除，是原告顯與有過失，且依社會交易習慣及原告付

出之勞務，原告請求系爭不動產買賣金額之1.5%實屬過高，爰主張依民法第217條、第572條規定被告請求酌減報酬云云，亦為原告所否認。經查：

1.再按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失。前二項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之。固為民法第217條所明定。惟依前開所述，被告於簽立系爭協議書前，已可得知陳果之債信有不良之虞，而於簽立系爭協議書時，陳果又藉故先行離開而拒絕擔任連帶債務人，被告於此狀況下仍自行簽立系爭協議書，實難認陳果於被告簽立協議書時有何詐欺之行為可言，是被告就陳果之債信不良及拒絕擔任連帶債務人並無不知之情形，則依前開說明，原告主張其並無與有過失之情節，尚堪憑採。至陳果是否為通緝犯身分乙節，因原告僅係從事不動產之仲介買賣業者，實難課其有知悉陳果真實身分之義務，是被告此部分所辯，尚難憑採。

2.又按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還。民法第572條定有明文。查被告簽立系爭不動產買賣契約後，有3次違約行為（簽約款支票635萬元換票、簽約款及備證用印款2紙支票跳票、110年11月10日前匯款2,540萬元至履保帳戶毀約），始於110年11月27日簽立系爭協議書，而原告擔任被告之仲介業者，為媒合被告簽署系爭不動產契約及為被告處理數度毀約之溝通協調，可知原告為媒合、成就系爭不動產買賣之完成，已付出其勞力、時間、費用，而以一般房仲業界不成文之普遍做法係向賣方收取百分之4、向買方收取百分之2之服務費用，系爭協議書兩造約定系爭不動產之服務報酬係以系爭不動產實際成交價

金百分之1.5計算，實低於一般仲介業之行情標準，尚難謂有何失其公平，是被告此部分主張，亦難憑採。

四、綜上所述，原告既未能舉證證明其簽立系爭協議書時係遭第三人陳果之詐欺，是其主張依民法第92條第1項但書之規定撤銷系爭協議書之意思表示，於法無據。而本件約定之報酬，亦無失其公平處。從而，原告主張依系爭協議書之約定，請求被告給付952,500元及自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年4月21日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許。另兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後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　　7　　月　　31　　日

書記官　林政良