

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第438號

上訴人 陳虹霏

訴訟代理人 陳承清

被上訴人 立舍不動產有限公司

法定代理人 吳采樺

訴訟代理人 胡梅芳

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於民國111年6月17日本院臺北簡易庭110年度北簡字第17266號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國109年間委託伊仲介購買房屋，約定仲介服務費用(下稱服務費)為成交價金2%。嗣伊為上訴人覓得由恆顧建設股份有限公司(下稱恆顧公司)所興建之「恆顧·世界首席」建案編號A3-19不動產(下稱系爭不動產)，上訴人乃於110年6月21日與訴外人即系爭不動產原買受人藍靜誼簽立「不動產買賣權利讓渡書」(下稱系爭讓渡書)，由藍靜誼將其購買系爭不動產之權利以新臺幣(下同)1,800萬元之成交價讓與上訴人，上訴人、藍靜誼與合泰建築經理股份有限公司並簽訂「價金履約保證書」(下稱系爭履約保證書)，兩造於同日另簽立「服務費確認單」(下稱系爭確認單)，約定應付總服務費為36萬元即權利讓渡金額1,800萬元之2%。嗣110年6月29日，上訴人、藍靜誼與恆顧公司簽立三方協議書(下稱系爭協議書)，約定由上訴人承受藍靜誼基於房屋、土地預定買賣契約書之權利。伊已依債之本旨，完成基於仲介服務契約所應提供之勞務，上訴人應

01 依約給付仲介服務費用。詎上訴人僅於110年7月1日匯款18
02 萬元予伊，尚不足18萬元，爰依系爭確認單為請求等語，並
03 聲明：上訴人應給付伊18萬元，及自支付命令繕本送達翌日
04 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱18萬元本
05 息）。

06 二、上訴人則以：伊與訴外人即被上訴人店長胡梅芳於110年6月
07 16日第1次約在新竹市「芳琳居」交誼廳洽談富宇擎天A5-2
08 房屋（下稱富宇擎天物件）時，胡梅芳即親口表示伊的物件
09 只會收1%服務費，文件上雖寫2%但不必理會等語，嗣富宇擎
10 天物件因屋主漲價而未成交。伊於110年6月20日找到訴外人
11 有巢氏房屋新竹竹科關新加盟店代理之物件，因該店堅持收
12 取2%服務費，伊告知胡梅芳，胡梅芳表示願繼續服務伊、仲
13 介服務費還是1%，並於當日傳送系爭不動產之不動產買賣意
14 願書予伊。翌日即110年6月21日伊與藍靜誼談妥成交價為1,
15 800萬元後，胡梅芳始告知系爭不動產仲介服務費要收2%。
16 惟胡梅芳前已代表被上訴人承諾服務費為1%，系爭確認單逾
17 1%部分乃兩造通謀虛偽成立，依民法第87條第1項、第111條
18 規定，應屬無效；縱非無效，被上訴人既稱系爭不動產係經
19 由同業轉介，被上訴人顯然違反民法第571條之規定，且被
20 上訴人提供勞務所得請求之合理報酬僅1%，依民法第572條
21 規定請求酌減為1%；如不能酌減，胡梅芳詐欺伊簽訂系爭確
22 認單，被上訴人乃因胡梅芳之侵權行為而對伊取得上開服務
23 費請求權，茲依民法第184條第1項後段、第2項規定請求被
24 上訴人賠償18萬元，並據以為抵銷，或依廢止請求權廢止被
25 上訴人之請求權，被上訴人不得再依系爭確認單請求給付18
26 萬元服務費等語置辯。

27 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴
28 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被
29 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

30 四、本件被上訴人主張其受上訴人之委託仲介買受不動產，並已
31 完成仲介事務，依系爭確認單約定，上訴人應給付服務費36

萬元，惟上訴人僅給付其中18萬元，尚不足18萬元等情，業據其提出系爭讓渡書、系爭保證書、系爭確認單及系爭協議書等件為證（見原審卷第83至89、91、93、95頁），上訴人雖不爭執委託被上訴人仲介買受系爭不動產，並簽訂上開各私文書之事實，惟否認兩造間之仲介報酬係買受成交價之2%，並以前詞拒絕給付1%之服務費18萬元。茲查：

(一)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表明當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

1. 被上訴人主張兩造就仲介買受系爭不動產，約定應給付成交價2%之服務費36萬元等語，並提出系爭確認單為證。
2. 查依系爭確認單記載，其簽約日為「110年6月21日」、案名為「介壽段—世界首席A3棟19樓」（即系爭不動產）、成交金額為「1800萬」、買方記載上訴人姓名、應付總服務費記載「參拾陸萬元」，右下方並有上訴人簽名及被上訴人大小印文（見司促卷第23頁、原審卷第93頁），可知兩造就系爭不動產之服務費已明確約定為系爭不動產買賣價金1800萬之2%即36萬元，並無何辭句模糊或文意模稜兩可之情；徵以上訴人與系爭不動產原買受人藍靜誼於同日即110年6月21日簽立系爭讓渡書，伊2人與與恆顧公司並於110年6月29日共同簽立系爭協議書（見司促卷第25頁、原審卷第95頁），約定改由上訴人買受系爭不動產，足見被上訴人已完成仲介上訴人買受系爭不動產之事務。則被上訴人主張上訴人應依系爭確認單給付服務費36萬元等語，即堪採之。

(二)次按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言；亦即表意人與相對人均明知其互為表現於外部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，始足當之；且主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負舉證之責。

1. 上訴人雖提出LINE對話紀錄、買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書）（見原審卷第123至125頁），辯稱兩造合意之

01 服務費為1%，系爭確認單逾1%部分為兩造通謀虛偽意思表
02 示，依民法第87條第1項、第111條規定，應屬無效云云。

03 2. 查觀之上訴人提出之LINE對話紀錄：「(胡梅芳：)自備298
04 萬+成交價2%買方服務費=約340萬 (上訴人：)服務費不
05 是1%嗎？(胡梅芳：)A2或A5的自備款還遠不及其他投資客
06 要賺的價差 依規定買方是2%，唯獨信義收1%，那是因為要
07 綁住買方 我們是朋友，1%部分我用個人部分折給您」、
08 「(胡梅芳：)您的買方服務費我另外折給您 1%」(見原審
09 卷第123頁)，其對話時間為110年5月24日，與系爭確認
10 單、系爭讓渡書簽立之110年6月21日日期相距已逾三週，且
11 討論之物件「A2或A5」亦與系爭不動產即恆顧世界首席建案
12 編號A3-19之不動產無關，足見該LINE對話內容並非針對系
13 爭不動產之交易為討論。

14 3. 另觀以系爭承諾書，其內容為「立書人陳虹霏…委託立舍不
15 動產有限公司…居間仲介購買座落新竹市…東區…富宇擎天
16 A5+雙車位…，立書人承諾應於契約成立時，給付買賣總價
17 百分之2之服務報酬…予受託人並以現金給付，絕無異
18 議…。」(見原審卷第125頁)，亦即該服務費承諾書係針
19 對「富宇擎天A5+雙車位」即富宇擎天物件為約定，由此亦
20 可見被上訴人受託仲介買受不動產，會依所仲介之標的，另
21 行合意服務費之收取標準。則縱被上訴人之店長胡梅芳曾口
22 頭承諾富宇擎天物件之服務費為成交價之1%，其效力亦不及
23 於系爭不動產之仲介服務費。

24 4. 因此，依上開LINE對話紀錄及系爭承諾書，無法證明系爭確
25 認單逾1%服務費之約定並非被上訴人之真意，亦無法證明被
26 上訴人係本於非真意而與上訴人簽訂系爭確認單，上訴人開
27 抗辯自不足採。

28 (三)第按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
29 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
30 者，不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居
31 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571、572條分別定有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

1. 上訴人辯稱系爭不動產係經由同業轉介，被上訴人顯然違反民法第571條之規定，且被上訴人提供勞務所得請求之合理報酬僅1%，依民法第572條規定請求酌減為1%云云。
2. 查衡之仲介業者為協助買家找到合適物件，提高成交率，彼此轉介案件予客戶實屬交易常態，本件被上訴人經由同業轉介而仲介系爭不動產予上訴人，並無何違反委託義務之情。且系爭確認單約定之服務費36萬元即系爭不動產買賣價金之2%，此計算比例並未悖於一般不動產買賣仲介服務費之收取比例，上訴人亦未提出足認被上訴人收取服務費數額過鉅失其公平之證據，自難認有民法第572條酌減服務費規定之適用，其抗辯仍無足採。

(四)再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1項、第2項雖有明文。惟侵權行為損害賠償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人不法行為與被害人所受損害間具相當因果關係為其成立要件。主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為成立要件應負舉證責任。

1. 上訴人辯稱被上訴人店長胡梅芳詐欺其簽訂系爭確認單，被上訴人因胡梅芳之侵權行為而對其取得上開服務費請求權，茲依民法第184條第1項後段、第2項規定請求被上訴人賠償18萬元，並據以為抵銷，或依廢止請求權廢止被上訴人之請求權云云（見本院卷第108頁）。
2. 民法上詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。查被上訴人於仲介系爭不動產

前，曾推薦其他不動產予上訴人，被上訴人並因此分別與上訴人議定服務費比例或數額，既如前(二)所述，則系爭不動產之仲介服務費，即應另行約定。而系爭確認單約定服務費金額為36萬元，並經上訴人簽名，亦如前(一)所述，且查無其他特約或保留意見，上訴人自應受拘束。縱被上訴人之店長或員工未於簽立系爭確認單時告知，以上訴人之年紀及學歷，對於系爭確認單之內容，殊無無法理解之情形，倘有疑義或認應按成交價之1%計付服務費，實應提出異議。但上訴人既未為之，甚且於110年6月26日、27日與胡梅芳對話時，表示：「(110年6月26日 胡梅芳：)剛開發店長來電提醒：爸爸週一中午前匯款要連同服務費36萬一併匯入履保帳戶！麻煩妳轉告，謝囉 (110年6月27日 上訴人：)好的店長，有跟爸媽說，但因為之前說320所以爸媽只湊到320，他們禮拜一會一併處理，只是會過個一兩天，不好意思」(見司促卷第21頁、原審卷第97頁)，更徵上訴人已明瞭系爭確認單之內容，自不容事後辯稱被上訴人店長故意示以系爭不動產只收取1%服務費或消極未告知系爭不動產要收2%服務費已構成詐欺。上訴人抗辯胡梅芳應負民法第184條第1項前段規定之侵權責任，而被上訴人應依民法第188條規定負責云云，即非可採。

3. 至不動產經紀業管理條例第20條雖規定經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處，惟依前所述上訴人經由仲介帶看物件並議妥服務費等情，上訴人已知悉仲介買受不動產要給付成交價1%、2%之服務費，且於語意明確之系爭確認單上簽名，則縱被上訴人未於營業處所揭示報酬標準及收取方式，亦難認上訴人受有損害而應由被上訴人負民法第184條第2項所定之侵權責任。
4. 再所謂廢止請求權，係指因侵權行為，對於被害人取得債權，例如因詐欺而對於被害人使為債務約束時，被害人對於加害人，有債權廢止之請求權。然胡梅芳或被上訴人對上訴人並不負侵權責任，而是依兩造所合意成立且有效之系爭確

認單請求給付服務費，上訴人對被上訴人即無廢止請求權。

5. 因此，上訴人抗辯被上訴人應對其負侵權責任，其得請求被上訴人賠償18萬元，並據以與本件服務費為抵銷，或依廢止請求權廢止被上訴人之服務費請求權云云，於法未合，均不足採。

五、從而，被上訴人依系爭確認單，請求上訴人給付18萬元本息，於法有據，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依職權宣告假執行，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，至上訴人於111年12月22日所提上訴補充理由狀，則是言詞辯論終結後提出，亦無庸審酌，均附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中	華	民	國	112	年	1	月	11	日
			民事第六庭			審判長法官		許純芳	
						法官		石珉千	
						法官		杜慧玲	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	112	年	1	月	11	日
						書記官		陳玉瓊	