

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第515號

上訴人 李亦晴

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 舒彥綸律師

被上訴人 安家不動產顧問有限公司

法定代理人 樂美霞

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國112年6月28日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第15746號第一審判決提起上訴，
本院於113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣4,210元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張及就被上訴答辯部分：

(一)訴外人龔仁莊前委託被上訴人居間出售其所有坐落於臺北市
○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號碼臺北市○○
區○○路00巷00弄0號4樓房屋(下稱系爭不動產)，嗣於111
年7月12日經新聞報導臺北市延壽國宅J區海砂都更案，延壽
國宅海砂屋開始拆除，而上訴人為專業不動產投資者，知悉
系爭不動產為海砂屋，將來可以辦理都更，而於新聞報導後
隔天(即111年7月13日)晚間近9點，上訴人突然自行前來被
上訴人公司，未經被上訴人任何經紀營業人員介紹說明，上
訴人即指定要購買系爭不動產，且不考慮其他不動產物件。

(二)上訴人於111年7月15日看屋後表示屋況不佳無意願購買，但
章紫璇於111年7月20日主動打電話給證人莊廣源，表示對房
子有興趣，與證人莊廣源相約在台北市館前路麥當勞，章紫

01 璇並聯繫上訴人到場，上訴人、章紫璇及證人莊廣源三人在
02 場時，上訴人拿出10萬元並簽立不動產買賣意願書及買方給
03 付服務費承諾書，此有證人莊廣源113年2月27日到庭證述：

04 「(於111年7月20日你聯絡上訴人及章紫璇，相約在台北市
05 館前路麥當勞簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾
06 書?)是，但是不是我去聯絡，是章紫璇主動打電話給我，
07 跟我談到房屋細節的部分，才跟我提到對房子的部分有興
08 趣，因此我們才會相約在那裡，至於上訴人的部分，不是我
09 聯絡的，應該是章紫璇聯絡的」、「(當天由章紫璇支付幹
10 旋10萬元?)我印象中是上訴人拿出來的」等語可證。

11 (三)上訴人、章紫璇及證人莊廣源三人於111年7月20日簽立不動
12 產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，且依上訴人要求由
13 訴外人章紫璇擔任買方簽約，並由章紫璇之配偶即劉時奕為
14 登記名義人，章紫璇表示1950萬元、服務費2%，如果超過19
15 50萬元服務費為1%，如要支付1%，為口頭所說，並未有書面
16 記載，證人莊廣源表示會盡量達成章紫璇的目標，但並未談
17 到因屋況甚差油漆或補牆的費用從服務費扣除；此有證人莊
18 廣源證述：「(有無於支付幹旋金當場告知1950萬元、服務
19 費2%，如果超過1950萬元服務費為1%，如要支付2%，因屋況
20 甚差油漆或補牆的費用從服務費扣除?)沒有後面的部分，
21 只講到1950萬元、服務費2%，如果超過1950萬元服務費為
22 1%，之後說油漆補強費用部分沒有講到」、「但是就『如果
23 超過1950萬元服務費為1%部分這是當時口頭講的，我們書面
24 沒有紀錄』及『在口頭提出「如果超過1950萬元服務費為
25 1%』，你說你盡量達成章紫璇的目標?)是」等語可證。

26 (四)證人莊廣源在111年7月21日約上訴人更改契約金額，簽訂原
27 審卷7第7頁之委託事項變更契約書，證人莊廣源並未告訴章
28 紫璇；上訴人於簽署委託事項變更契約書，並未表示章紫璇
29 說過1950有2%服務費，若是1980萬元時，服務費只有1%，或
30 2%時修理費由服務費扣除；此有證人莊廣源證述：「(於111
31 年7月21日你主動約上訴人出來見面更改契約金額？提示原

01 審卷77頁請問證人是這張委託事項變更契約書嗎？)是」、
02 「(章紫璇不知道有契約變更之事？)我並未告訴章紫璇有再
03 簽署原審卷第77頁這份文件的事情」、「(上訴人於111年7
04 月21日簽署委託事項變更契約書，當場告知章紫璇說過1950
05 有2%服務費，若是1980萬元時，服務費只有1%，或2%時修理
06 費由服務費扣除？)上訴人並未說這件事」等語可證。

07 (五)且在111年7月22日簽訂買賣契約時，上訴人先到被上訴人公
08 司後，證人莊廣源接章紫璇到被上訴人公司，賣方龔仁莊在
09 被上訴人公司另一房間，因當時價格仍在商談還沒有確定，
10 於章紫璇到場才簽立買賣契約，章紫璇在簽買賣契約前沒有
11 表示超過1950萬元只願付1%服務費，也沒有表示如果仍要求
12 付2%要扣除系爭房屋油漆及修理費用；章紫璇簽約後有提出
13 減付服務費的要求，經店長即證人徐進文與章紫璇溝通後表
14 示不能折服務費，並表示買房子不用勉強，如果不能支付2%
15 的服務費就可以不用簽約，章紫璇表示要去赴約吃飯，離開
16 被上訴人公司，李墨晴在簽服務費確認書之前，有向證人徐
17 進文要求服務費改為1%或支付2%要從服務費中扣除修理費，
18 經證人徐進文回復仍須給付2%服務費後，上訴人於服務費確
19 認單簽名，同意給付396,000元服務費；上開事實有證人莊
20 廣源證述：「(章紫璇在簽約後即表示服務費只願支付1%，
21 或服務費2%要扣除修理費後離去簽約現場？)章紫璇簽約後
22 有提出減付服務費的要求，這時由店長徐進文與章紫璇溝
23 通，我有在現場，店長就說不能折服務費，有說到買房子不
24 用勉強，如果不能支付2%的服務費就可以不用簽約，章紫璇
25 得知後就離開現場」、「(李墨晴在簽服務費確認書之前，
26 有要求服務費改為1%，或支付2%要從服務費中扣除修理
27 費？)無，沒有向我要求，他有向店長提出」、「(如果不是
28 如此回應，你及徐進文是如何回應？)店長回他要支付2%」
29 等語可證。

30 (六)上訴人在111年7月27日匯款存入198,000元服務報酬，系爭
31 不動產於111年9月26日完成所有權移轉登記，上訴人與章紫

璇在完成所有權移轉登記後2天，於111年9月28日買受同一社區16號4樓房屋，系爭房屋在111年9月29日完成交屋；上訴人在111年10月13日向被上訴人公司加盟總部申訴：『經另一仲介，姐只能與朋友一起合購買了16號4樓的房屋作爲未來工作居住地，同一個的社區，一個是8號一個16號，一樣是4樓，後者買賣價1950萬，1%仲介費』；上開上訴人於同一社區再購買之房屋，在111年11月21日完成所有權移轉登記，嚴先生及章紫璇登記爲所有權人。

(七)再由：①證人徐進文在113年2月27日證述：「(證人或莊廣源有無表示：『不能折服務費，如果房子真的不想買，可以全額退回10萬元』?)我有這樣說，時間是簽約前的當下，這個是章紫璇提到減免服務費的時候所提出來的，當時現場有莊廣源、上訴人、章紫璇及我共四人，我這樣說之後，但是買方沒有回應」、「(提示原證四服務費確認單，上訴人簽立確認單時，上訴人有無表示不願意簽服務費確認單?)無」、「(上訴人於離開被上訴人公司時，有無阻撓上訴人去路?)無」、「(證人有無向上訴人表示：『上訴人如不簽立，則買賣契約無效，章紫璇將有違約責任』?)無。現場也沒有聽到有人這樣說」、「(你有無告知上訴人說你沒有簽立服務費確認單的話就無法離開?)無」、「(上訴人於簽立服務費確認單之前，上訴人有無提到付1%?)沒有」等語；②證人莊廣源於同日證述：「(徐進文有回應李墨晴如果不簽服務費確認書章紫璇就違約?)無」、「(如果不是如此回應,你及徐進文是如何回應?)店長回他要支付2%」、「(李墨晴不願意在服務費確認書簽名，你們世貿店人員不讓李墨晴離開世貿店?)無」、「(徐進文有無對上訴人說『房子不想買我們可以全額退還10萬元』?)有。當時章紫璇還在。賣方也還在現場另一個會議室，當時有無簽完約不確定」等語。可知於簽訂系爭不動產買賣契約及服務費確認單時，證人確有說明不能折服務費，如果房子真的不想買，可以全額退回10萬元，也無阻撓上訴人離開，也未曾以章紫

01 璇將有違約責任等言語脅迫上訴人。

02 (八)而從上開上訴人緊密購買不動產，及於相同社區接續購買不
03 動產，可知上訴人有充分資力購買不動產，且上訴人既已自
04 承：「任職於土地銀行20餘年，章紫璇亦擔任合作金庫之襄
05 理、均有從事銀行放款之多年經驗，對於以房地貸款之業
06 務，均較莊廣源熟悉」等語，足見上訴人確實具有專業購買
07 不動產之經驗、知識及判斷能力。因此，上訴人主張其等係
08 受被上訴人脅迫始簽署系爭服務費確認書，依民法第92條規
09 定撤銷其等所為之意思表示等語，就被上訴人有為脅迫行為
10 之事實，自應由上訴人負舉證責任，上訴人均未舉證有被詐
11 欺或被脅迫而為意思表示之情事，且從被上訴人公司照片可
12 知上訴人及章紫璇簽約當日坐在門口旁，上訴人或章紫璇均
13 可隨時離開被上訴人公司，顯無不能自由離去之可能。故
14 而，上訴人主張：莊廣源及世貿店店長則阻撓上訴人去路，
15 以章紫璇尚未在服務費確認單上簽名，上訴人單獨在世貿店
16 之眾多業務環伺下無法自由離去，為能順利自世貿店脫身，
17 故而在該確認單上簽名，系爭服務費確認單係受被上訴人威
18 脅下簽立等語，不足採信。

19 (九)況證人章紫璇在原審證述：「我有看過此份文件。對不起我
20 搞錯了，因為當時我有再看其它的房子，本院卷第15頁不是
21 我簽的。第15頁的文件是被告簽的。我有看到被告簽這份文
22 件」、「後來我有看到一張單子，被告同意將價錢提高到19
23 80」等語，足證章紫璇確有同意上訴人將系爭不動產買賣價
24 金提高到1980萬元並同意及授權上訴人洽談系爭不動產買賣
25 事宜及依買賣總價百分之2給付服務報酬，因章紫璇已先行
26 離去，章紫璇同意上訴人將系爭不動產買賣價金提高到1980
27 萬元，並同意及授權上訴人洽談系爭不動產買賣事宜，上訴
28 人同意依買賣總價款百分之2給付服務報酬，並無要求章紫
29 璇同時簽立服務費確認單必要，因此，上訴人主張：何以要
30 迴避服務費2%之事？何以不同時要求章紫璇同時簽立服務費
31 確認單？等語，顯未詳明當時情狀，上開主張顯有誤會。

01 (十)再者，上訴人知悉系爭不動產為海砂屋，將來可以辦理都
02 更，才會在新聞報導後隔天指名購買同為海砂屋之系爭房
03 屋，因此上訴人也同意免除物之瑕疵擔保責任，系爭房屋為
04 海砂屋，且為40年屋齡房屋，屋況難與新屋比擬，且對於房
05 屋裝修程度及裝修所須費用因人而異，涉及因素眾多，縱或
06 上訴人或章紫璇曾有商請被上訴人減少服務費，既經被上訴
07 人表示反對減免，且經被上訴人表示仍應給付2%服務費用，
08 復經上訴人簽名同意給付2%服務費，上訴人自仍應給付2%服
09 務費。

10 □而上訴人以系爭不動產之原承租人因故提前終止租賃契約，
11 上訴人即以損失租金收入、增加支出油漆及清潔費，且被上
12 訴人之服務品質無效率為由，要求自原約定服務報酬總價2%
13 減收為1%，且陸續向臺北市政府地政局及法務局申訴，迄今
14 仍未給付剩餘之1%服務報酬即198,000元，但是，系爭不動
15 產買賣契約經被上訴人居間成立，且完成所有權移轉登記，
16 並已交屋完成，則被上訴人依民法第568條，按買方給付服
17 務費承諾書及服務費確認單約定報酬額，請求上訴人給付服
18 務報酬198,000元，亦屬有理。

19 □至上訴人主張：另購買熱水器及瓦斯爐共計花費195,200
20 元，與被上訴人要求之1%服務費19,800元相去不遠，即可知
21 章紫璇當時堅持超出1950萬元僅願支付1%服務費，或成交價
22 格超出1950萬元，則自2%服務費扣除之原因所在等語，縱上
23 訴人確有上開費用支出(此為假設性)，亦僅為上訴人投資購
24 買系爭房屋關於費用支出之規劃，不得作為拒絕給付服務費
25 之理由。

26 □並聲明：上訴駁回。

27 二、上訴意旨略以：

28 (一)訴外人章紫璇於111年7月13日將調往台北內湖地區任職，欲
29 購買房地居住，乃邀請上訴人共同前往被上訴人世貿店，查
30 看是否有適合標的，才見到系爭不動產掛牌出售。經章紫璇
31 向世貿店業務莊廣源詢問系爭不動產狀況，莊廣源告知尚有

01 租客無法看屋，待與其同事聯繫後再行前往，於次日莊廣源
02 邀約章紫璇、上訴人前往系爭不動產，因有租客未便過度打
03 擾，在約10分鐘短暫看屋後覺得系爭不動產屋況太差，且價
04 格過高，乃告知莊廣源暫不考慮，再找其他標的。

05 (二)莊廣源於111年7月20日主動邀約章紫璇及上訴人在麥當勞見
06 面洽談購買系爭不動產之事，當時章紫璇即表示由渠購買，
07 並稱雖有現成租客，每月有21,000租金可以減緩房貸壓力，
08 但屋況太差，僅願以1950萬元購買，願支付2%仲介費，如超
09 過1950萬元只付1%仲介費，或逾1950萬元部分由2%仲介費扣
10 還，莊廣源則承諾盡力達成要求。當場莊廣源要求章紫璇支
11 付10萬元斡旋金後，要求簽立不動產買賣意願書及給付服務
12 費承諾書，章紫璇表示其居住桃園，為省去往來奔波，乃請
13 上訴人居間聯繫，並在前揭文件上簽名。

14 (三)莊廣源於111年7月21日以賣方開價已近章紫璇之購買價格，
15 邀上訴人見面填寫委託事項變更契約書，上訴人見到其上記
16 載價格為1980萬元時，提醒莊廣源章紫璇在昨日表示，莊廣
17 源仍表示會努力完成，故而當日僅簽具委託事項變更契約
18 書，未再簽立給付服務費承諾書。

19 (四)莊廣源於111年7月22日通知章紫璇、上訴人當晚7時簽立買
20 賣契約，上訴人先到、章紫璇後來，莊廣源已知悉購買人為
21 章紫璇，乃特意在門外等候，迨章紫璇到場後見到委託事項
22 變更契約書後，向莊廣源重申超過1950萬元只願支付1%仲介
23 費，以2%仲介費扣除超過之30萬元，此時莊廣源及證人徐進
24 文均在場聽聞，但未即時為反對之意思。

25 (五)迨正式簽約前章紫璇始知悉買賣價格確認為1980萬元，同時
26 徐進文直接要求章紫璇簽立增補契約，章紫璇雖知悉增補契
27 約內容為對已不利(即拋棄瑕疵擔保權利)，但見上訴人已簽
28 立委託事項變更契約書，惟恐違約而不便拒絕，乃同意簽立
29 增補契約，同時要求登記名義人為其配偶劉時奕，即在代書
30 引導下簽立買賣契約，章紫璇在簽立系爭買賣契約後，當晚
31 另有餐會，隨即離去。

01 (六)當章紫璇離開後，上訴人亦準備收拾物品離開，即遭世貿店
02 店員圍住，要求簽立服務費確認單，上訴人表示自己非買受
03 人，請世貿店人員找章紫璇簽立，並準備離去，惟世貿店人
04 員仍要求上訴人必需簽立，否則不許離開，上訴人在場苦苦
05 哀求，但無效果，故雙方僵持甚久，由於時間已逾10時，上
06 訴人以一柔弱女子支身在世貿店週旋，最後為求脫身，只好
07 在服務費確認單上簽名，方得以順利離開，上訴人主張該服
08 務費確認單係遭脅迫簽立，撤銷該法律行為，無支付系爭服
09 務費義務。

10 (七)又通常支付斡旋金、簽立買賣契約、商定買賣條件、決定買
11 賣房地登記名義之人，通常為真正之買受人，此為常態事
12 實，此有①證人章紫璇證稱「後來到麥當勞斡旋的錢是我給
13 的，價格也是我設的條件，隔天我發現被告簽了一個提高價
14 錢的」、②證人莊廣源證稱「(提示證二系不產買賣契約，
15 請問這份契約是111年7月22日由有巢氏屋仲介後，龔仁莊將
16 系爭地出售予章紫璇之買賣契約?)是」、「(在口頭提出
17 『如超過1950萬元服務費為1%』你說盡量達到章紫璇的目
18 標?)是」、「(口頭提出是何人提出?)我印象中是章紫璇口
19 頭提出的」、「(1117月22日簽約時上訴人先到場?)是(章
20 紫璇後來才到，是你去接他?)是」、「(章紫璇簽買賣契約
21 時指定劉時奕名義登記，你有問過上訴人意見是否同意?)
22 沒有」，且關於履行契約重要事項，通常係與買受人談論後
23 決定，以增補契約內容為拋棄瑕疵擔保請求權，此重要不利
24 於買受人事項，當然由買受人自己決定，亦有③證人莊廣源
25 證稱：「(為何你及徐進文不要求上訴人在增補契約簽名?)
26 我沒有這樣要求，徐進文也沒有這樣要我做」等語，足見被
27 上訴人於簽約前已知悉系爭不動產買受人為章紫璇。

28 (八)且就為何由章紫璇簽約，而非由上訴人簽約部分，證人莊廣
29 源①先證稱：「(你說系爭契約為何是簽章紫璇的名字)因為
30 這個房子有跟我提到是兩個人合買，以當時我這邊的認定只
31 要有一個人出來簽名就OK了，我當時並沒有特別問為何是章

01 紫璇的名字簽立系爭契約」，②其後卻稱：「(有沒有提出
02 要求兩人簽名？對方回應如何？)簽約前我就詢問上訴人這
03 個房子歸屬何人，上訴人說是兩人共買，由章紫璇負責簽
04 名。(在場有何人？)講上述對話時，章紫璇未到場，他之後
05 才到的，章紫璇來的時我有跟他確認這件事，他說由他來負
06 責簽名」、「(章紫璇有確認回復你說文件都由他簽名?)
07 對，且我文件拿出來都是意紫璇簽名的」等語，③嗣後又改
08 稱：「『章紫璇來的時候我有跟他確認這件事』部分，我沒
09 有跟他說，是我拿文件是由他簽名」等語，足見其在原審與
10 上訴時作證時回答內容不實，且有前後不一致情形。

11 (九)上訴人既非系爭不動產之買受人，當無簽署服務費確認單之
12 義務及必要，惟上訴人竟在服務費確認單簽署，因係受脅迫
13 下所為，當時上訴人不願簽立服務費確認單，遭世貿店內職
14 員圍住無法離去，雙方僵持不下許久，由於時間已超過22時
15 許，上訴人僅係150公分之纖弱女子，不離莊廣源及徐進文
16 身高180以上之男性，在為圖脫身下而簽立，而不動產仲介
17 公司所販售之標的為不動產，標的價格動輒數千萬元以上，
18 一般在營業及簽約場所均設有錄影設備，如遇有爭執可調取
19 錄影帶以自保或維護合法權益，此事實為眾所週知之事，且
20 為法院職務上已知之事，而有巢氏房屋為國內仲介龍頭永慶
21 房屋之子公司，在111年間有320家加盟店，目前有400多家
22 加盟店，為全台前五大之仲介公司，既係具有規模之仲介公
23 司，於111年間店內早已設置有錄影設備，上訴人親見被上
24 訴人店內有錄影設備，且正在運作中，果上訴人明知當日簽
25 署服務費確認單時，並未受脅迫，竟要求被上訴人提出錄影
26 帶，豈不自曝其短？乃在原審112年2月9日開庭時，請求被
27 上訴人提出買賣經過錄影帶時，表示不是自願簽契約，當庭
28 已明白表示應證事項及證明方法，並經原審於112年4月14日
29 以北院忠民昌111年北簡字第15746函請被上訴人於函到5日
30 內提出111年7月22日19-22時之監視錄影光碟到院，惟被上
31 訴人並未置理，卻回應『未特定其證明方法，有摸索證據之

嫌，對上訴人在原審之請求，無調查必要』，當時並未表明店內並無錄影設備，但是，迨至112年4月20日庭訊最後時被上訴人代理人表示「我有問過原告，店內並沒有裝設像天花板的錄影機，而在進門後的平台部分有像一個攝影鏡頭的設備，但實際上沒有運作，所以沒有錄影帶」等語帶過，拒不提出得以保護雙方權益之錄影帶。

(十)所以，系爭不動產買賣契約係經由被上訴人居間，由買受人章紫璇與訴外人龔仁莊間簽立，上訴人既非系爭房地之買受人，本無支付仲介費之義務，何來簽立服務費確認書之必要，當不得以上訴人在服務費確認單上簽名，即遽認應擔負支付買受系爭房地之服務費債務，此非買受人而簽立服務費確認單之變態事實，本應由被上訴人舉證證明已受章紫璇之授權或委任，原審在上訴人否認係自願簽立服務費確認單之情形下，未要求被上訴人證明簽立之原因，即遽認由上訴人擔負支付服務費之義務，則有誤謬，且上訴人亦已撤銷該受脅迫之法律行為，當無支付系爭服務費之義務。

□並聲明：原判決廢棄；被上訴人於第一審之訴暨假執行聲請均駁回。

三、被上訴人依民法第568條及服務費承諾書及服務費確認單等約定起訴請求上訴人給付198,000元及法定遲延利息，經原審判決命上訴人給付被上訴人198,000元，及自111年10月20日起至至清償日止，按年息5%計算之利息，暨依職權宣告假執行，上訴人不服提起本件上訴，並為上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人於第一審之訴暨假執行聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)經查，被上訴人主張之事實，業具其於原審及上訴提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、不動產買賣契約書、增補特約、服務費確認單、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、尾款結案單、網路新聞截圖、電子郵件、不動產交易實價查詢服務網截圖、照片等文件為證(原審卷

第15-45、259-264、271-272頁，本院卷第173-175頁)；上訴人則否認被上訴人之主張，而以前詞茲為抗辯，並於原審及上訴提出不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、委託事項變更契約書、電子郵件、對話紀錄、照片、估價單、存證信函、台北市政府消費者保護官協商消費爭議案紀錄、不動產說明書、標的物現況說明書、土地建物登記謄本、地籍圖謄本、台北市中山地政事務所建物測量成果圖、使用執照、違建查詢、統一發票、報價單、修繕工程收據、台灣台北地方法院執行命令、名片、有巢氏網頁資料等文件為證(原審卷第75-213頁，本院卷第89-113、197-205、243頁)；是本件所應審究者為：被上訴人依民法第568條及服務費承諾書及服務費確認單等約定請求上訴人給付居間報酬198,000元及法定遲延利息，有無理由？上訴人主張其並非系爭不動產買受人、係遭受脅迫簽立服務費確認單，並撤銷撤銷該受脅迫簽立服務費確認單之法律行為，拒絕給付居間報酬，有無理由？以下分別論述之。

(二)就被上訴人主張兩造間成立居間關係，並依民法第568條及服務費承諾書及服務費確認單等約定請求居間報酬部分：

(1)按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人於契約因其報告或媒介而成立時，即得請求報酬，民法第565條、第568條之規定甚明。而依仲介交易慣例，關於居間之報酬皆係在居間人提供勞務前即為約定，倘雙方對報酬無法達成合意，居間契約無法成立，居間人自不可能代其尋覓適合之不動產並為訂約之媒介。

(2)本件上訴人於111年7月13日與訴外人章紫璇前往被上訴人世貿店之營業處所，經章紫璇向世貿店業務莊廣源詢問系爭不動產狀況，上訴人則於111年7月15日看屋後表示屋況不佳無意願購買，惟章紫璇與雙方於111年7月20日在麥當勞見面洽談購買系爭不動產之事，上訴人於當日提出10萬元作為斡旋金，並簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，約

01 定願以1950萬元購買、服務費2%，且依上訴人要求由訴外人
02 章紫璇擔任買方簽約，並由章紫璇之配偶即劉時奕為登記名
03 義人，莊廣源於111年7月21日以賣方開價已近章紫璇之購買
04 價格，邀上訴人見面填寫委託事項變更契約書，將購買價格
05 變更為1980萬元，嗣於111年7月22日由章紫璇與被上訴人簽
06 訂增補契約，約定免除瑕疵擔保責任，並於同日與系爭不動
07 產出賣人龔仁莊簽訂不動產買賣契約，上訴人則於服務費確
08 認單上簽名，上訴人在111年7月27日匯款存入198,000元服
09 務報酬，系爭不動產於111年9月26日完成所有權移轉登記，
10 有上開不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、不動產
11 買賣契約書、增補特約、服務費確認單、委託事項變更契約
12 書等文件為證(原審卷第15-35、75-77頁，本院卷第113頁)
13 上訴人並不爭執其於不動產買賣意願書、買方給付服務費承
14 諾書、服務費確認單、委託事項變更契約書等文件上簽名，
15 自堪確認上開文件之真正，應予確定。

16 (3)其次，居間契約乃屬從事服務之契約類型，居間人報酬請求
17 權乃繫於一定之條件即契約之成立，縱事後該契約因故未履
18 行或解除，亦不影響居間人所應得之報酬，此與不動產買賣
19 契約係存在於不動產買受人與出賣人間，而由買受人支付價
20 金予出賣人，出賣人依約將不動產標的之所有權移轉登記予
21 買受人，無論契約當事人、契約義務、價金或報酬給付對象
22 均有明顯不同，由上開不動產交易特性，仲介業者與消費者
23 始約定，買賣成交時，由消費者支付仲介業者一定之報酬，
24 作為仲介業者努力促成買賣完成之對價，即可確定；況法律
25 並無明文規定必須由居間契約當事人為不動產買賣契約之買
26 受人，則居間契約當事人自得指定第三人為不動產買賣契約
27 之買受人或登記名義人，則基於債之關係相對性原則，居間
28 契約當事人自無從以此作為拒絕給付居間報酬，而本件既係
29 由上訴人與被上訴人簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務
30 費承諾書、委託事項變更契約書，足見係由上訴人委任被上
31 訴人居間仲介購買系爭不動產，兩造間成立媒介居間契約，

01 應受上開媒介居間契約之拘束，由上訴人負擔給付居間報酬
02 之義務，因此，被上訴人主張：上訴人與被上訴人簽訂不動
03 產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，雙方成立居間契
04 約，應由上訴人負擔給付居間報酬即服務費等語，即非無
05 據，應予確定。

06 (4)上訴人雖主張雙方曾有口頭約定若系爭不動產價格超過1950
07 萬元時，服務費報酬為1%等語，惟經被上訴人否認，是就此
08 部分之事實，自應由主張之上訴人負擔舉證責任，惟經證人
09 莊廣源即被上訴人之營業員及證人徐進文即被上訴人世貿店
10 店長分別證稱略以：

11 ①莊廣源於原審證稱略以：「…我與被告第一次見面是在111
12 年7月13日在公司，當天是我值班，而被告偕同章紫璇到店
13 內，因為時間已晚，本來要下班，但因為他們看到門口的廣
14 告，指明要看系爭房屋，我就請兩位到店內看詳細說明，兩
15 位看完我內容介紹後，就想要看房子的內部，當時房屋內有
16 租客在住，所以我要電話詢問租客時間安排看屋，當時我就
17 有跟被告及章紫璇開立群組，被告他們就先回去。隔天我同
18 事詢問租客(因為系爭房屋是同事的案件)的結果，說當天晚
19 上可以看屋，我就在群組裡面跟被告、章紫璇約當天晚上8
20 點現場看屋，當天現場看屋一樣是被告及章紫璇一起來，房
21 屋看完後，我就在系爭房屋內把房屋細節部分如土地持分、
22 土地大小再跟被告及章紫璇說明，當時他們沒有表示意見，
23 就先離開了。隔天我應該有再電話詢問(但忘記是被告還是
24 章紫璇)他們有無購買意願，他們說還要再看其它案件，因
25 為系爭房屋不是我們區域內的案件，所以我無法再轉介，就
26 沒有再追蹤。隔了大約1個星期，是章紫璇打電話給我，說
27 對房屋有興趣，但當時並沒有在電話中說誰要購買，我有回
28 報我們這邊要有一個程序，要簽立不動產買賣意願書，當天
29 就跟章紫璇約在館前路的麥當勞見面，電話中也有提及要攜
30 帶現金10萬元，後來當天到現場麥當勞有被告、章紫璇及我
31 3人，而在書寫意願書跟承諾書前，有先討論系爭房屋的買

賣價格、是由誰來做意願書及承諾書的簽名，因為意願書及承諾書只有一個名字，後來當天我書寫不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書，就是鈞院卷第15、16頁，這是同一張，紅色原子筆所圈的部分是我當天在現場我先行親自填寫的。我填寫完後，就跟兩位解釋意願書及承諾書的內容，我就詢問兩位是由誰簽名，後來他們就告訴我說是由被告簽名，我就把意願書及承諾書給被告簽，所以意願書及承諾書上藍色原子筆所示部分是被告親自填寫。填寫完意願書及承諾書後，我有再跟被告及章紫璇解釋內容，當時被告及章紫璇有口頭跟我說要合買系爭房屋，但他們沒有說為何意願書及承諾書是由被告填寫，寫意願書及承諾書的日期都是在111年7月20日同一天完成」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按（原審卷第291-292頁）。

- ②莊廣源復於本件上訴審證稱略以：「（於111年7月20日你聯絡上訴人及章紫璇，相約在台北市館前路麥當勞簽立不動產買賣意願書及買方給付服務費承諾書？原審卷第15頁就是這兩份文件？）是，但是不是我去聯絡，是章紫璇主動打電話給我，跟我談到房屋細節的部分，才跟我提到對房子的部分有興趣，因此我們才會相約在那裡，至於上訴人的部分，不是我聯絡的，應該是章紫璇聯絡的。（當天是由章紫璇支付幹旋10萬元？）我印象中是上訴人拿出來的。（有無於支付幹旋金當場告知1950萬元、服務費2%，如果超過1950萬元服務費為1%，如要支付2%，因屋況甚差油漆補牆費用從服務費扣除？）沒有後面的部分，只講到1950萬元、服務費2%，如果超過1950萬元服務費為1%，之後說油漆補強費用部分沒有講到。（筆錄記載與意思一致？）筆錄記載與我剛才講的一致。但是就『如果超過1950萬元服務費為1%』部分這是當時口頭講的，我們書面沒有紀錄。（在口頭提出『如果超過1950萬元服務費為1%』，你說你盡量達成章紫璇的目標？）是。（口頭提出是何人提出？）當天是三人在場，我印象中是章紫璇口頭提出的。」、「（契約變更時沒有約定服務費多少錢？）

有約定，因為委託事項變更契約書是配合之前的契約。這份變更契約書該文件上是並未有服務費之約定記載。…(證人有無把章紫璇說1950萬有2%服務費，若是1980萬元只有1%之事，告知店長徐進文或是賣方經紀人?)無」、「(章紫璇在簽買賣契約前表示超過1950萬元只願付1%服務費?)無。(章紫璇在簽買賣契約前表示如果仍要求付2%要扣除系爭房屋油漆修理費用?)無」、「(章紫璇在簽約後即表示服務費只願支付1%，或服務費2%要扣除修理費後離去簽約現場?)章紫璇簽約後有提出減付服務費的要求，這時由店長徐進文與章紫璇溝通，我有在現場，店長就說不能折服務費，有說到買房子不用勉強，如果不能支付2%的服務費就可以不用簽約，章紫璇得知後就離開現場。…(既係由你及徐進文要求章紫璇簽約及簽立增補特約，為何不同時要求章紫璇簽立服務費確認單?)服務費契約單是買賣契約簽立完成之後才會要求簽名。(章紫璇簽完買賣契約之後為何不讓章紫璇簽署服務費契約單?)因為章紫璇簽完買賣契約之後就要求折讓服務費，因為店長沒有同意，他就離開了，所以無法請章紫璇簽服務費確定單。(章紫璇簽完約到他離開，你們從未提出服務費確認單也未要求他簽署?)是…(李墨晴在簽服務費確認書前，要求服務費改為1%，或支付2%要扣除修理費?)無，沒有向我要求，他有向店長提出。」等語，亦有言詞辯論筆錄在卷可按(本院卷第142-153頁)。

- ③另證人徐進文證稱略以：「(簽訂買賣契約後，章紫璇提出要求減免服務費?證人回覆?)簽約之前就提的，是當天章紫璇到現場之後，他說希望能夠減少服務費不要付2%，我當下不同意，我說因為這個物件的部分，賣方有做折讓，我們就按照當初約定的服務費2%為支付。(證人或莊廣源表示：『不能折服務費，如果房子真的不想買，可以全額退回10萬元』?)我有這樣說，時間是簽約前的當下，這個是章紫璇提到減免服務費的時候所提出來的，當時現場有莊廣源、上訴人、章紫璇及我共四人，我這樣說之後，但是買方沒有回

應」、「(上訴人簽立確認單時，上訴人有無表示不願意簽服務費確認單?)無」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按(本院卷第154-155頁)。

④因此，上訴人及章紫璇雖曾於訂約前後分別向被上訴人業務員店長提出降低服務費至系爭不動產成交價1%之要求，惟未經被上訴人同意，則即難認為兩造已經就降低服務費達成合意，上訴人復未提出其他證據證明被上訴人確曾同意降低服務費為1%，自無從為其有利之認定，且上訴人復已於不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、服務費確認書上親自簽名確認，則上訴人主張：其簽訂服務費確認書時，已向莊廣源重申超過1950萬元只願支付1%仲介費，莊廣源及證人徐進文均在場聽聞，但未即時為反對之意思等語，即非有據，亦可確定。

(5)而本件居間契約既存在於上訴人與被上訴人間，上訴人有依約給付居間報酬即服務費之義務，兩造復未就降低服務費達成合意，則被上訴人主張：兩造間居間報酬即服務費為系爭不動產成交價2%等語，亦非無據，自可確定。

(三)就上訴人主張遭脅迫簽立服務費確認單之部分：

(1)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言，當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(最高法院95年台上字第2948號)。而上訴人主張其遭脅迫簽立服務費確認單之事實，依前揭說明，自應由其就其受被上訴人脅迫之事實負擔舉證責任，亦可確定。

(2)經查，證人莊廣源即被上訴人之營業員及證人徐進文即被上訴人世貿店店長分別證稱略以：

①莊廣源證稱略以：「(服務費確認單上李墨晴名字是上訴人

01 自己簽的?)是…(李墨晴不願意在服務費確認書簽名，你們
02 世貿店人員不讓李墨晴離開世貿店?)無。…(上訴人有無表
03 示不願意簽服務費確認單?)無。(上訴人於離開被上訴人公
04 司時，有無阻撓上訴人離開?)無」等語，有言詞辯論筆錄
05 在卷可按(本院卷第151-152頁)。

06 ②徐進文證稱略以：「(證人或莊廣源有無表示：『不能折服
07 務費，如果房子真的不想買，可以全額退回10萬元』?)我
08 有這樣說，時間是簽約前的當下，這個是章紫璇提到減免服
09 務費的時候所提出來的，當時現場有莊廣源、上訴人、章紫
10 璇及我共四人，我這樣說之後，但是買方沒有回應…(上訴
11 人於離開被上訴人公司時，有無阻撓上訴人去路?)無。(證
12 人向上訴人表示：『上訴人如不簽立，則買賣契約無效，章
13 紫璇將有違約責任』?)無。現場也沒有聽到有人這樣說。
14 …(買賣契約是由章紫璇簽的，為何未讓章紫璇一起簽服務
15 費確認單?)章紫璇趕著離開，當時整個買賣契約，代書的
16 作業都還沒有完成，所以沒有先叫章紫璇先簽該份文件。
17 (過程中有無提到什麼?)章紫璇離開前有說後續由上訴人作
18 為後續的作業代理。(章紫璇離開說要去赴約吃飯?)忘記他
19 怎麼說，他就是很匆忙的離開。時間大約是九點以後，因為
20 從開始到結束大約費時三小時。(上訴人離開的時間是在晚
21 上10點半到11點之間?)我只記得我們約簽約是8點還是7
22 點，所以離開的時間我無法確定。」等語，有言詞辯論筆錄
23 在卷可按(本院卷第155-157頁)。

24 ③因此，證人徐進文即被上訴人世貿店店長於111年7月22日既
25 已告知上訴人「不能折服務費，如果房子真的不想買，可以
26 全額退回10萬元」等語，足以認為被上訴人未同意之意思具
27 體明確，且倘若上訴人、章紫璇認為兩造間居間報酬即服務
28 費為系爭不動產成交價2%不合理，自當可選擇不簽訂系爭不
29 動產買賣契約，而另由被上訴人另行在居間期間內尋覓合適
30 之不動產物件，足見被上訴人並未脅迫上訴人於上述文件簽
31 名，而係提供上訴人選擇簽訂與否之權利，上訴人既選擇於

01 不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、服務費確認書
02 上親自簽名確認，兩造間關於居間報酬即應為系爭不動產成
03 交價之2%，應可確定；上訴人復就其遭被上訴人脅迫之事實
04 提出其他證據以為佐證，自無從為其有利之認定，則上訴人
05 主張：其於111年7月22日遭脅迫簽立服務費確認單，並撤銷
06 簽立服務確認單之意思表示等語，均非有據，亦可確定。

07 (四)準此，本件居間契約既存在於上訴人與被上訴人間，上訴人
08 有依約給付居間報酬即服務費之義務，兩造復未就降低服務
09 費達成合意，上訴人亦未提出證據證明其確有遭被上訴人脅
10 迫簽訂不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、服務費
11 確認書，則被上訴人依民法第568條及服務費承諾書及服務
12 費確認單等約定請求尚未給付之居間報酬198,000元，及自1
13 11年10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即非無
14 據，應予准許。

15 五、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付198,000元，及自111年
16 10月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
17 應予准許，原審判命上訴人如數給付，核無違誤，上訴意旨
18 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上
19 訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
21 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
22 附此敘明。

23 七、訴訟費用之負擔：本件上訴裁判費為4,210元，應由上訴人
24 負擔，爰確定如主文第二項所載。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
26 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

28 第一庭 審判長法官 林鈺琅

29 法官 吳佳薇

30 法官 蘇嘉豐

31 以上正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 7 日

03 書記官 陳亭諭