

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5809號

原告

即反訴被告 維邦國際商用不動產顧問有限公司

法定代理人 簡漢城

訴訟代理人

兼反訴被告 林固磐

反訴被告 林梟立

林登山

上四人共同

訴訟代理人 楊婷鈞律師

被告

即反訴原告 許中裕

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣捌拾陸萬肆仟元，及自民國一一二年十二月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾捌萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾陸萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟

01 法第24條定有明文。經查，本件依原告維邦國際商用不動產
02 顧問有限公司（下稱維邦公司）與被告簽訂之不動產委託代
03 標契約書（下稱系爭契約）第9條第2項之約定，因本契約發
04 生之一切訴訟，雙方同意以本院為第一審管轄法院（見本院
05 卷一第25頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄
06 權。

07 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
08 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
09 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
10 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
11 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
12 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
13 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
14 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
15 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
16 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
17 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
18 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
19 間有牽連關係。經查，被告於本件言詞辯論終結前對原告維
20 邦公司及其餘反訴被告林皋立、林固磐、林登山（下合稱反
21 訴被告）提起反訴，主張反訴被告違反系爭契約第3條之規
22 定，未經被告同意擅自提高價金造成被告之損害，爰依民法
23 第544條、第110條、第184條第1項、第185條、第188條、不
24 動產經紀業管理條例第1條、第26條、公司法第23條第2項、
25 消費者保護法第7條、第51條等規定，請求反訴被告連帶賠
26 償被告新臺幣（下同）63萬9,999元（見本院卷一第77至7
27 9、297至298頁）。核其反訴標的法律關係所發生之原因，
28 係本於原告本訴執為請求權基礎之系爭契約履約所生爭議，
29 與本訴之標的及其防禦方法均相牽連，是被告提起反訴，核
30 與前開法律規定相符，應予准許。

31 貳、實體方面：

01 一、本訴部分：

02 (一)原告維邦公司主張：

03 1、原告維邦公司為經紀業，反訴被告林皋立、林固磐、林登山
04 受僱於原告維邦公司，擔任不動產營業員。被告為不動產仲
05 介業者，於民國112年8月28日與原告維邦公司接洽，稱其有
06 意投標臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）112年度司執字
07 第4214號解除契約強制執行案件（下稱系爭強制執行事件）
08 之物件即門牌號碼桃園市○○區○○路000○○號8樓房屋及
09 其增建其坐落基地即桃園市○○區○○段00地號土地（下稱
10 系爭不動產）。經原告提供系爭不動產物件調查表及外觀照
11 片等資料，當面向被告詳細報告後，原告維邦公司與被告遂
12 簽訂系爭契約，約定由被告委託原告維邦公司代為向桃園地
13 院投標系爭不動產，服務費分3次幾付，分別於代標成功、
14 過戶完成、完成交屋時，各給付28萬8,000元。

15 2、原告於112年8月29日，由所屬仲介員即反訴被告林固磐、林
16 皋立陪同被告及其妻至桃園地院投標。因投標現場非僅被告
17 1人投標，反訴被告林固磐、林皋立認如以原約定投標金額
18 1,440萬元投標難以得標，遂提供專業意見，經與被告充分
19 討論後決定修改金額，由反訴被告林固磐從被告手中接過標
20 單協助填寫，經被告確認後，趕在最後投標一分鐘投遞進投
21 標箱，嗣經司法事務官當場唱標，詢問現場均無意見，確認
22 無誤後宣布被告得標。原告維邦公司以此方式協助被告成功
23 拍定系爭不動產，豈料被告事後反悔，拒絕依系爭契約給付
24 服務費用，甚至遞狀向桃園地院民事執行處解除委任契約、
25 變更送達地址，然依民法第101條規定及系爭契約第5條約
26 定，如被告自行放棄由原告代為處理點交事宜時，視為原告
27 之契約義務已履行完畢，原告自得向被告請求給付服務費。

28 3、退萬步言之（假設語氣，原告否認），如系爭契約業已終
29 止，但係因被告意圖賴帳、誣告原告所致，原告並無可歸責
30 事由，依系爭契約第8條第1項第2款之約定，應視為原告已
31 完成代標之義務，被告仍應支付第6條約定服務報酬，並一

01 次付予成告。縱被告依民法第549條規定隨時終止委託，因
02 被告未能舉證原告有未盡民法第535條受任人注意義務，自
03 不得依民法第548條第2項之規定拒絕給付報酬。

04 4、為此，爰依系爭契約第5條之約定，提起本件訴訟，請求被
05 告給付服務費等語。並聲明：①被告應給付原告86萬4,000
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
07 5計算之利息。②願供擔保請准宣告假執行。

08 (二)被告則以：

09 1、被告與原告維邦公司簽訂之系爭契約約定被告授權以1,440
10 萬元為投標金額，且依系爭契約第3條之約定，倘須變更金
11 額時須經委託人同意，然原告維邦公司之業務員即反訴被告
12 林皋立、林固磐為獲取高達86萬4,000元之報酬，竟未經被
13 告同意逕以1,503萬9,999元投標，造成被告溢價63萬9,999
14 元得標，原告維邦公司顯然背於受託人義務且損害於委託
15 人，自不得主張已完成服務工作而請求報酬。

16 2、原告維邦公司與被告間之系爭契約法律關係為委任契約，極
17 注重當事人間之信任關係，當雙方已出現嫌隙及信賴瑕疵，
18 委任關係即難以維持。原告維邦公司之業務員違約導致雙方
19 已無信任基礎，被告曾要求原告維邦公司之業務員就溢價一
20 事做協商賠償，然原告維邦公司之業務員情緒失控無法理性
21 溝通，雙方沒有共識，已生嫌隙致信任瓦解，被告自無可能
22 將後續事宜再交由原告維邦公司處理，終止之緣由可歸責於
23 原告維邦公司，故被告於112年9月5日依民法第549條之規定
24 發函終止與原告維邦公司間之委任契約，因非可歸責於被告
25 之事由，被告自無給付服務費之義務。

26 3、又系爭契約已約明投標金額為1,440萬元，最終以1,503萬9,
27 999元得標，是不完全給付，被告自得依民法第256條之規定
28 解約。且依系爭契約第3條之約定，乙方即被告是以1,440萬
29 元範圍內授權甲方即原告維邦公司為代標行為，必須以此授
30 權範圍內應買，原告維邦公司才有權請求報酬，本件原告維
31 邦公司逾越授權範圍，依據系爭契約第3條之約定，條件尚

01 未成就，原告維邦公司不得請求報酬。系爭契約雖未約定受
02 任人違約之處罰方式，但逾越代理權限範圍內之代理行為即
03 為無權代理，既為無權代理，非依委任人之要求執行業務，
04 原告維邦公司自不得以完成任務為由請求報酬。

05 4、被告已於112年9月5日終止委任關係，於同年10月11日親自
06 至地政事務所辦理過戶，因占用人拒絕交屋已於同年11月22
07 日訴請遷讓房屋，現由桃園地院113年度訴字第196號案件審
08 理中，上開過戶程序或與占用人協商之過程，皆由被告親自
09 辦理，原告維邦公司請求被告給付86萬4,000元，並無理
10 由。且依據系爭契約第6條第2項之約定，甲方即原告維邦公
11 司有據實以告知義務，當日投標前被告不斷問原告維邦公
12 司之業務員要寫多少（指投標金額），原告維邦公司業務員有
13 義務據實回答卻選擇隱匿事實，故意不回答金額只說你不用
14 擔心，有違受任人執行業務時應盡之義務，明顯有重大過
15 失。當日如未溢價投標根本不會得標，如未得標則不會產生
16 系爭契約約定之第一期報酬。又原告維邦公司僅派業務員陪
17 同被告至法院，其餘程序均係由被告自行辦理，原告維邦公
18 司所付出之勞力顯不相當，又涉及違反刑事責任、違反契約
19 及不動產仲介業相關法規，應不得請求報酬或應予酌減。

20 5、被告對反訴被告林登山、林泉立、林固磐提起背信、妨礙自
21 由、偽造文書罪嫌之刑事告訴，經臺灣高等檢察署檢察長發
22 回續查，可見原告維邦公司業務員之行為確實有可疑之處，
23 本案標單上委託人簽名之欄位不是被告親自簽名蓋章，是原
24 告維邦公司之業務員即反訴被告林固磐在未經被告同意下擅
25 自加價投標甚至自行簽下委託人姓名用印，反訴被告林泉
26 立、林固磐更對被告施予暴力強迫推擠及搶奪標單之行為，
27 已構成偽造署押及強制之違法行為。原告維邦公司始終未能
28 證明被告有同意加價投標，則原告維邦公司未經被告同意擅
29 自進行代理，已逾越授權範圍，其行為已屬無權代理，且不
30 能主張已完成任務，原告維邦公司自不得請求報酬，更應依
31 法賠償被告所受損害等語，資為抗辯。並聲明：①原告之訴

01 及假執行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准
02 宣告免為假執行。

03 二、反訴部分：

04 (一)反訴原告主張：

- 05 1、反訴原告透過反訴被告林固磐在591房屋網之釣魚廣告結識
06 反訴被告林登山，反訴被告林登山轉介其子即同為反訴被告
07 維邦公司之業務員反訴被告林皋立，表示桃園業務皆由反訴
08 被告林皋立負責，由被告林皋立說明較為清楚。反訴被告林
09 皋立不斷向反訴原告談及現金流、每月利用神秘工具生錢、
10 及如何從銀行及保險公司貸款、增資、搬錢、利用前金還後
11 金循環獲利等類似詐騙之話術對反訴原告洗腦一個多小時，
12 最後在簽約前僅說明系爭不動產坐落位置、概況等法院公告
13 即可得知之事項，並未對系爭不動產詳細分析說明，不動產
14 說明書亦未附有建物及土地登記謄本，亦無另外提供外觀照
15 片，僅於物件調查表上印有小小的建物外觀照，甚至沒有提
16 供拍賣投標須知。反訴原告於簽約時已是當晚近23時，經紀
17 人未在现场，反訴原告沒有足夠時間逐條審閱系爭契約條
18 文，反訴被告林皋立亦未一一解說契約內容並提供審閱期，
19 反訴原告係基於相信房仲專業及不動產經紀業法規罰則，認
20 為反訴被告應無可能以身試法，始於112年8月28日23時許與
21 反訴被告維邦公司簽訂系爭契約，約定投標底價為1,440萬
22 元，並相約隔日一早與反訴被告林登山一同前往桃園地院。
- 23 2、反訴原告於112年8月29日上午與反訴被告林登山一同前往桃
24 園地院途中，反訴原告已表明預算問題無加價意願，反訴被
25 告林登山即說不投標也沒關係。在桃園地院民事執行紀錄科
26 辦公室，反訴原告再次明確告知只願以公告底價1,440萬元
27 投標，否則超過預算即無法支付仲介費等語，然反訴被告林
28 皋立、林固磐不斷利用與本投標案不相關之現金流話術、投
29 標時間將截止等語干擾反訴原告思考、要求反訴原告加價投
30 標，反訴原告已明確告知「不行，超過預算了」，反訴被告
31 林皋立、林固磐仍不斷遊說、逼迫反訴原告加價以利得標獲

01 取86萬4,000元仲介傭金。截止投標前反訴原告多次口頭制
02 止反訴被告林固磐「等一下！給我看一下！」，欲確認標
03 單，然反訴被告林皋立、林固磐不聽從反訴原告指示，反訴
04 被告林皋立還命反訴被告林固磐趕快寫、趕快去投，反訴原
05 告已制止並大喊「等一下！等一下！我連投標金額多少都不
06 知道！」反訴被告林皋立、林固磐仍不聽給反訴原告確認金
07 額，反訴被告林皋立並以肉身阻擋在門前不讓反訴原告去阻
08 止反訴被告林固磐投標，最終未取得反訴原告同意就擅自標
09 金額並逕行將標單投入票匭。反訴原告直到開標後才知道反
10 訴被告林固磐寫的金額是1503萬9,999元，反訴原告自始至
11 終未曾同意此金額，也不知此金額從何而來，又因反訴被告
12 未提供投標須之，反訴原告不知可當庭提出異議，因誤信反
13 訴被告林皋立、林固磐說不能提出異議之說詞而喪失及時補
14 救之機會。

15 3、當日傍晚反訴原告詢問反訴被告林皋立要怎麼處理溢價得標
16 一事，反訴被告林皋立在電話中竟歇斯底里情緒失控一直說
17 根本沒得標、是第一廢標，暴怒咆哮無法理性溝通，還傳其
18 他代標公司的標單給反訴原告。反訴原告網路查詢發現代標
19 公司會有所謂「陪標」情況，才驚覺這跟代標業者黑幕之詐
20 騙手法如出一轍。反訴被告違背委託人即反訴原告意願行事
21 足以構成背信，反如原告已於112年8月31日對反訴被告林皋
22 立、林固磐與林登山提起背信、妨礙自由、偽造文書罪之刑
23 事告訴。

24 4、反訴原告經詢問書記官不繳足拍定價金尾款之風險為「棄標
25 則將保證金288萬予以扣留外，再次開拍之拍出金額若低於
26 反訴原告之拍定價額，其差額仍須由反訴原告補足」，則反
27 訴原告所須承擔之損失可能高達500萬，兩害相權取其輕
28 後，反訴原告被迫硬者頭皮向親朋好友借錢，湊足1,215萬
29 9,999元繳付尾款，將損失降到最低，豈料系爭不動產仍須
30 透過另案訴訟取回使用權，反訴被告維邦公司竟無視自己業
31 務員之背信疏失而提起本件訴訟，反訴原告自得提起本件反

01 訴。

02 5、受任人對於委任人之詢問有據實回答之義務，此於系爭契約
03 第6條第2項亦有明文，且受任人應遵從委任人之指示，然反
04 訴被告卻一意孤行，拒絕聽從委任人的任何指令，有違受任
05 人之職責。且簽約之人為反訴被告林皋立，投標當日卻出現
06 第三人反訴被告林固磐，有違民法第537條受任人應自行處
07 理委任事務之規定。反訴原告並不知道反訴被告林固磐為何
08 人，反訴被告林皋立卻指示反訴被告林固磐擅自偽造反訴原
09 告簽名用印，故意違反反訴原告意願擅自加價導致溢價得
10 標，無視反訴原告多達11次口頭阻止、不聽指示並暴力推
11 擠、搶奪反訴原告手中標單強行投標，造成反訴原告受有溢
12 價投標之損失63萬9,999元，更令反訴原告捲入不必要之民
13 刑事訴訟官司，反訴被告自應就其故意或重大過失、逾越授
14 權範圍所為行為造成反訴原告之損害，連帶負擔損害賠償責
15 任。為此，爰依民法第544條、第535條、第537條、第538
16 條、第110條、第184條第1項、第185條、第188條、不動產
17 經紀業管理條例第1條、第26條、公司法第23條第2項、消費
18 者保護法第7條、第51條之規定，請求擇一有利之請求權基
19 礎，判決反訴被告應連帶賠償反訴原告投標溢價63萬9,999
20 元（計算式：1,503萬9,999元－1,440萬元＝63萬9,999元）
21 等語。並聲明：①反訴被告應連帶給付反訴原告63萬9,999
22 元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
23 5計算之利息。②願供擔保請准宣告假執行。

24 (二)反訴被告維邦公司、林皋立、林固磐、林登山則以：

- 25 1、反訴原告係與反訴被告維邦公司簽訂系爭契約，基於債之相
26 對性，反訴原告向非系爭契約當事人之反訴被告林皋立、林
27 固磐、林登山請求給付溢價63萬9,999元，洵屬無據。
- 28 2、反訴被告維邦公司已於112年8月29日陪同反訴原告至系爭不
29 動產標的現場確認物件，於投標時提供專業意見，並協助反
30 訴原告填寫標單，在現場眾目睽睽下順利得標，並當場在民
31 事執行處工作人員唱名時，協助反訴原告執證件及票據上前

01 繳納、處理得標後之後續手續，於此數小時期間內，反訴被
02 告維邦公司之業務員並無任何何強暴、脅迫、搶奪等情事，
03 法院皆有法警，反訴原告當時從未表示任何不樂意之處，反
04 而相當配合辦理得標手續，足見反訴原告係虛構事實誣指受
05 有損害，不足憑採。

06 3、代標實務上，因我國法院採行只能書寫標單一次、閉軌式投
07 標方法，於投標後即不得再行加價或重寫價金，業務員必須
08 於現場判斷當日閉標之眾多標的物中，各家競標業者是否、
09 以及有多少人係就同一標的為競標，更須當場判斷究竟要如
10 何以最低但又能得標之金額投標。本件錄影畫面顯示兩造於
11 投標前有長時間對話、凝視書面資料之過程，對話中反訴被
12 告並有拿出計算機多次計算，可知反訴被告維邦公司之業務
13 員確實耗費大量時間與反訴原告討論。再者，於投標時間屆
14 至後，經桃園地院民事執行處司法事務官當場唱標，詢問現
15 場有無異議，確認無誤後宣布由反訴原告得標、上前領取得
16 標收據及簽名之過程，反訴原告及其妻子均在場親自見聞，
17 若其對於以1,440萬元投標絕不加價一節如此堅持，自無率
18 爾將印章交予反訴被告維邦公司業務員用印之可能；又若反
19 訴被告確有搶奪標單擅自投標之舉，反訴原告既認為反訴被
20 告維邦公司業務員未經同意有不法情事，對該金額不同意，
21 應於法院當場詢問是否有異議時提出異議，並向現場司法事
22 務官、法警等法院工作人員尋求協助，而非於後續被告維邦
23 公司業務員聯繫反訴原告，請其繼續履行系爭契約義務時，
24 方才後悔改口係遭反訴被告維邦公司業務員強迫。

25 4、反訴原告以1,503萬9,999元拍得系爭不動產，每坪單價約為
26 22萬元，對照系爭不動產於102年8月23日之實價登錄移轉紀
27 錄成交價格1,670萬元，反訴原告係以低於前一手約166萬元
28 之價格取得系爭不動產。又依據系爭強制執行事件卷內訴外
29 人透標單及法院囑託銘傑不動產估價師事務所所提不動產鑑
30 定報告，可知系爭不動產於112年4月6日時之鑑定價格為1,6
31 39萬6,000元，明顯高於反訴原告得標金額百萬餘元，反訴

01 原告以低於鑑價約135萬6,000元之價格得標系爭不動產，難
02 謂有何損失。再參酌系爭不動產同社區建物近一年之成交平
03 均單價為每坪28.6萬元，遠高於反訴原告取得系爭不動產之
04 單價每坪22萬元；且系爭不動產同社區目前有一在售房屋開
05 價每坪45.98萬元，亦高於反訴原告取得系爭不動產之單價
06 每坪22萬元，顯見反訴原告係以遠低於市場行情之價格得標
07 系爭不動產，根本未有損失，反而獲利頗豐，是反訴原告提
08 起本件反訴並無理由等語。並聲明：①反訴原告之訴及假執
09 行之聲請均駁回。②如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
10 為假執行。

11 三、兩造協議簡化之不爭執事項（見本院114年1月9日言詞辯論
12 筆錄，本院並依論述需要，調整並簡化文字用語，見本院卷
13 二第322、294至295頁）

14 （一）原告維邦公司與被告於112年8月28日就系爭強制執行事件拍
15 賣物件（參原證3）簽訂系爭契約（原證1），成立委任關
16 係。

17 （二）系爭契約委任關係存在於原維邦公司與被告之間，反訴被
18 告林固磐、林登山、林皋立則為原告維邦公司所聘僱之不
19 動產營業員。

20 （三）原告維邦公司受被告委託，指示反訴被告林固磐、林登山、
21 林皋立陪同被告於112年8月29日上午參與系爭強制執行事件
22 拍賣程序，協助被告以1,503萬9,999元順利得標，拍定取得
23 系爭不動產之所有權（參原證5）。

24 （四）於投標當日就上開不動產尚有更高投標金額之其他投標人即
25 訴外人林誼忠，委託代標業者即訴外人陳國益，以投標金額
26 1,519萬9,999元參與競標（參原證26），惟因被判為廢標，
27 系爭不動產由法院人員當場宣布由第二高標之投標人即被告
28 得標。

29 （五）系爭不動產於102年8月23日之實價登錄移轉紀錄成交價為1,
30 670萬元（參原證14），於112年4月6日經桃園地院委託訴外
31 人銘傑不動產估價師事務所估價，鑑定結果價值為1,639萬

01 6,000元（參原證27）。

02 四、本院之判斷：

03 （一）本訴部分：

04 1、按系爭契約第5條「收款條件及方式」約定：「第一期費
05 用：代標成功，乙方（即被告，下同）應7日內給付甲方
06 （即原告維邦公司，下同）服務費用28萬8,000元整。第二
07 期費用：過戶完成，乙方應7日內給付甲方服務費用28萬8,0
08 00元整。第三期費用：完成交屋，乙方應7日內給付甲方服
09 務費用28萬8,000元整。」系爭契約第6條「甲方責任義務」
10 約定：「一、甲方有協助乙方履行拍定人義務.....四、甲
11 方於得標後應協助乙方辦理下列點交事宜.....五、如乙方
12 自行放棄由甲方代為處理上開點交事宜時，視為甲方之契約
13 義務已履行完畢。.....」系爭契約第8條「契約之終止與
14 違約之處理」約定：「一、乙方如有下列情形之一者，視為
15 甲方已完成代標之義務，乙方仍應支付第6條約定之服務報
16 酬，並應全額一次付予甲方：.....。（二）簽立書面契約後，
17 因可歸責於乙方之事由而解除或終止契約者。」

18 2、經查，原告維邦公司與被告於112年8月28日簽訂系爭契約，
19 嗣原告維邦公司於翌日即112年8月29日指示所聘僱之不動產
20 營業員即反訴被告林固磐、林登山、林皋立陪同被告於參與
21 系爭強制執行事件拍賣程序，協助被告以1,503萬9,999元順
22 利得標，拍定取得系爭不動產之所有權之事實，有系爭契
23 約、桃園地院臨時收據在卷可稽（見本院卷一第21至28、43
24 頁），且為兩造所不爭執（見上開不爭執事項），堪以認
25 定。則依據系爭契約第5條之約定，原告維邦公司既已依約
26 為被告代標系爭不動產成功，被告即應於7日內給付原告維
27 邦公司第一期服務費用28萬8,000元。被告雖辯稱原告維邦
28 公司之業務員對被告施予暴力強迫推擠及搶奪標單之行為，
29 且未經被告同意自行簽下委託人姓名用印、未經被告同意逕
30 以1,503萬9,999元投標，造成被告溢價63萬9,999元得標，
31 原告維邦公司顯然背於受託人義務且損害於委託人，被告已

01 於112年9月5日依民法第549條之規定發函終止與原告維邦公
02 司間之委任契約，原告維邦公司自不得主張已完成服務工作
03 而請求報酬等語。然參照系爭契約第3條之約定：「乙方
04 （即被告，下同）願意以總價格1,440萬元整，委託甲方
05 （即原告維邦公司，下同）全權代理投標應買。如投標當日
06 經現場評估應增減金額者，得由雙方於投標前研議變更投標
07 金額。倘須變更金額時，甲方須經乙方同意，不得擅自提高
08 投標金額。」（見本院卷一第21頁），顯見原告維邦公司與
09 被告於簽訂系爭契約時有約定被告委託投標應買價格為1,44
10 0萬元，然並不排除雙方於投標當日經現場評估應增減金額
11 時，得於投標前研議變更投標金額之情形。而按事實有常態
12 與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主
13 張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法
14 院110年度台上字第3305號判決意旨參照）。以112年8月29
15 日被告至桃園地院投標之現場情形觀之，被告當時既係由原
16 告維邦公司之業務員陪同至桃園地院參與標案，自始至終均
17 在投標現場全程參與投標過程，而桃園地院係屬公開場合，
18 衡情自應以被告係基於其自由意志參與投標、未受強暴脅
19 迫，且係經與原告維邦公司之業務員討論同意後始為投標為
20 常態之事實，而被告所辯稱受強暴脅迫、原告維邦公司之業
21 務員未經其同意投標則為變態之事實，應由被告就此有利於
22 己之變態事實負擔舉證責任。而查，被告於112年8月29日至
23 桃園地院投標之現場情形，經本院勘驗桃園地院民事執行紀
24 錄科二詢問室前之監視錄影光碟，可見：「10：57：09白衣
25 男（被告）、粉外套女（被告妻）坐在門邊椅子上，林固磐
26 （藍襯衫女）蹲坐在椅子旁手拿標單，黑衣男子（林皋立）
27 站在被告夫妻前彎腰與被告夫妻對話。10：57：55四人陸續
28 站起，林固磐彎腰面向椅子。10：58（畫面開始時）林固磐
29 左手持標單，彎腰面向椅子（背對鏡頭，因此無從得知在做
30 何事），其餘三人圍觀。10：58：10林固磐站起，可見左手
31 拿標單，計算機在椅子上，林固磐準備往門外跑，林皋立推

01 林固磐背部催促林固磐。10：58：12被告伸出右手從林固磐
02 手上抽回標單，林皋立上前。10：58：13林固磐抽回標單往
03 外跑，被告上前欲追出去，林皋立阻擋將被告夫妻推回門
04 內。10：58：19林皋立指椅子示意被告坐下，被告隨後坐
05 下，被告妻在旁站立，林皋立蹲下與被告夫妻交談。10：5
06 8：28林皋立站起，隨後被告妻坐下。嗣後林皋立時而蹲
07 下，時而站起，與被告夫妻交談。10：58：41林固磐自外回
08 來，進門後坐在被告旁，與被告交談。四人交談至畫面停
09 止。」此有本院勘驗筆錄1份在卷可稽（見本院卷二第8至9
10 頁）。互核被告提出之現場錄音光碟，經本院勘驗內容顯
11 示：「許中裕妻：等下等下你現在要寫多少？許中裕：你現
12 在寫多少？林皋立：你不用擔心，你不用擔心許中裕：等一
13 下啦！許中裕妻：沒有啦，你這樣你這樣子…許中裕：你這
14 樣會出問題啦。林固磐：不是不是，後面10萬是我們給的。
15 許中裕：不是啊，你到底要寫多少？927？等一下。許中裕
16 妻：欸，等一下等一下等一下！許中裕：欸，等一下等一
17 下。林皋立：趕快去投許中裕：等一下！林皋立：我現在跟
18 你講，來，我跟你講。許中裕：唉，多少錢我都搞不清楚。
19 林皋立：我跟你講，坐！坐！坐！坐，我跟你講。許中裕
20 妻：150.....，他剛剛寫1503.....。許中裕：他剛寫927
21 欸。林皋立：唉，你們坐好，我跟你講。」此有本院勘驗筆
22 錄1份在卷可稽（見本院卷二第9至10頁）。顯示原告維邦公
23 司之業務員與被告於投標前確有對投標價格進行討論，而非
24 逕以系爭契約上所記載1,440萬元價格為投標；且被告於原
25 告維邦公司之業務員將標單投入票匭前，已有看見標單上之
26 數字記載土地願出價格為「927萬9,999元」、總價為「1,50
27 3萬9,999元」等情。被告與其妻雖於上開過程中有稱「等一
28 下!等一下!」，且與原告維邦公司之業務員間有相互抽取手
29 上標單之行為，原告維邦公司之業務員即反訴被告林皋立另
30 有以身體阻擋在被告與反訴被告林固磐間之舉動，然綜觀上
31 開事證所示情節，佐以當時雙方係在桃園地院公開場合之客

01 觀情狀，尚不足認為原告維邦公司之業務員當時對被告所施
02 以之手段已達強暴脅迫之程度，而有何違背被告自由意志之
03 情事，被告既在投標現場與原告維邦公司之業務員親自討論
04 投標價格，又親眼見聞、觀覽原告維邦公司之業務員於標單
05 上書寫土地願出價格為「927萬9,999元」、總價為「1,503
06 萬9,999元」等情，縱其當下係基於投標時間即將截止之壓
07 力或原告維邦公司之業務員之話術遊說等因素，而未阻止原
08 告維邦公司之業務員投標或表達其反對投標之意思，然其於
09 當時未受強暴脅迫之客觀情境下，既未以任何方式阻止、反
10 對原告維邦公司之業務員為其投入標單，事後即不能再主張
11 其當時投標係受原告維邦公司之業務員強暴脅迫，或主張原
12 告維邦公司係未經其同意越權代為投標。原告維邦公司既已
13 依約為被告完成系爭強制執行事件之代標程序，被告未能以
14 反證證明原告維邦公司有何未依約履行之情況，自應依系爭
15 契約第5條之約定，給付原告維邦公司第一期服務費28萬8,0
16 00元。且該筆服務費債權於原告維邦公司112年8月29日為被
17 告代標成功後7日即已發生並存在，縱被告事後於112年9月5
18 日發函原告維邦公司表明解約之意，亦不影響其依系爭契約
19 已生之應給付原告維邦公司上開服務費用之義務。

20 3、再查，系爭不動產經被告拍定後，業經被告自行繳納相關費
21 用並辦理過戶，惟因無法點交而未完成交屋等節，業經被告
22 自承在卷（見本院卷二第14頁）。而觀被告於112年9月5日
23 寄發予原告維邦公司之存證信函內容略以：「..... 貴司業
24 務員林皋立之妹未經我同意將標單從我手中自行奪走，不聽
25 從本人制止，且林皋立擅自提高投標金額並命令其妹在我從
26 未得知亦未同意下擅自填寫標單..... 造成溢價得標，嚴重
27 違背本人委託投標之意願..... 未經本人同意擅自提高標價
28 之行為已嚴重違反契約第3條在先，於本日（112年9月5日）
29 解除契約關係」（見本院一第85至87頁）。佐以系爭強制執
30 行事件卷內所附被告於112年9月5日民事通知解除委任狀，
31 其上記載略以：「通知人（即被告）前曾委任林皋立為通知

01 人投標拍賣標的事件的投標代理人，通知人現已對其提起告
02 訴並解除該委任.....。」等語（見本院卷二第325、327
03 頁）。再參以原告維邦公司所提出與被告間之通訊軟體LINE
04 對話紀錄，原告維邦公司之業務員即反訴被告林皋立曾於11
05 2年10月16日向被告表示：「許先生您好：代標桃園市○○
06 區○○路00000號8樓（即系爭不動產）的服務費。8/29代標
07 成功七日內請給付第一期288000元。您已於10/11取得權狀
08 請七日內給付第二期288000元，共576000元。」、「請提供
09 權利移轉證書或權狀影本即可，以利我們可以向債務人證明
10 所有權以變更，處理後續交屋事宜，謝謝」等語（見本院卷
11 一第45頁），均可證被告係因主觀上認為投標當日受原告維
12 邦公司之業務員搶奪標單、違反意願擅自提高價錢投標，乃
13 於112年9月5日發函表示解除系爭契約並拒絕原告維邦公司
14 後續繼續依照系爭契約提供服務。惟被告未能證明原告維邦
15 公司之業務員於投標當日有對被告施以強暴脅迫，或有違背
16 被告意願、未經被告同意擅自加價投標之情事，業經本院認
17 定如前，則被告執此理由向原告維邦公司主張解除系爭契
18 約，即符合系爭契約第8條第1項第2款所約定「簽立書面契
19 約後，因可歸責於乙方之事由而解除或終止契約者」之情
20 況，依據該條之規定，視為原告維邦公司已完成代標之義
21 務，被告仍應支付第6條約定之服務報酬，並應全額一次付
22 予原告維邦公司。從而，原告維邦公司請求被告連同第一期
23 服務費，全額一次給付第二、三期服務費，共計86萬4,000
24 元（計算式：28萬8,000元×3=86萬4,000元），即有理由。

25 (二)反訴部分：

- 26 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
28 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
29 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令
30 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
31 （最高法院72年度台上字第4225號判決意旨參照）。再事實

01 有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反
02 之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任
03 （最高法院110年度台上字第3305號判決意旨參照）。

04 2、經查，反訴原告雖以反訴被告林皋立、林固磐於投標當日
05 暴力推擠、搶奪反訴原告手中標單強行投標，且故意違反
06 反訴原告意願擅自加價造成反訴原告受有溢價投標之損
07 失，主張反訴被告應連帶賠償反訴原告63萬9,999元等語，
08 然反訴原告未能證明反訴被告林皋立、林固磐於投標當日
09 有對反訴原告施以強暴脅迫之手段或有違背反訴原告之意
10 願、未經反訴原告同意擅自加價投標之情事，業經本院認
11 定如前，則反訴原告既不能證明所主張反訴被告違約、違
12 背受任人義務或有侵權行為事實等節為真，其依民法第544
13 條、第110條、第184條第1項、第185條、第188條、不動產
14 經紀業管理條例第1條、第26條、公司法第23條第2項、消
15 費者保護法第7條、第51條之規定，請求反訴被告連帶賠償
16 投標溢價63萬9,999元，即無理由。

17 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
18 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
19 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
20 1項前段及第203條分別定有明文。是原告維邦公司請求被告
21 給付自起訴狀繕本送達翌日即112年12月2日（見本院卷一第
22 71頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有
23 據。

24 五、綜上所述，原告維邦公司依系爭契約第5條之約定，請求被
25 告給付86萬4,000元，及自112年12月2日起至清償日止，按
26 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。反訴原告
27 依民法第544條、第110條、第184條第1項、第185條、第188
28 條、不動產經紀業管理條例第1條、第26條、公司法第23條
29 第2項、消費者保護法第7條、第51條之規定，請求反訴被告
30 連帶給付63萬9,999元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償
31 日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 六、本件原告維邦公司勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣
02 告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保
03 金額，予以准許。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已
04 失所附麗，應併予駁回。

05 七、本件本訴、反訴事證均臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法
06 及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
07 明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

10 民事第九庭法 官 呂俐雯

11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

15 書記官 吳芳玉