臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第14號

上訴人 陳稚柔

訴訟代理人 梁育玫律師

周志一律師

被上訴人 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 趙筠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣新北地方法院111年度訴字第2909號第一審判決提起一部上訴，並為訴之變更及聲明之減縮，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人應同意上訴人向僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部、戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號00000-00000-0000號）內之新臺幣拾參萬伍仟元。

其餘變更之訴駁回。

第二審（除撤回及減縮部分外）之訴訟費用，由上訴人負擔；變更之訴訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新

01 訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台
02 上字第3746號判例參照）。本件上訴人原依民法第179條等
03 規定請求被上訴人給付新臺幣（下同）81萬元及自民國111
04 年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣上訴人不
05 服，提起本件上訴，上訴聲明為：(一)原判決關於駁回上訴人
06 下開第二項請求之部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人81萬
07 元，及自111年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息
08 （見本院卷(一)第249頁），復於本院準備程序中，具狀主張
09 其中27萬元，尚在訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱
10 僑馥公司）履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部、戶
11 名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳
12 號00000-00000-0000號，下稱系爭履保專戶）內，未經被上
13 訴人領取，依履保專戶申請書規定及買賣契約（下詳述）等
14 約定，請求被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領取系爭履保
15 專戶內之27萬元，並變更及減縮上開部分聲明為：(一)被上訴
16 人應給付上訴人54萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息、(二)被上訴人應同意上訴人向僑馥
18 公司領取系爭履保專戶內之27萬元，經被上訴人到庭表示同
19 意（見本院卷第297、298、435頁），又前開上訴聲明(一)請
20 求被上訴人應給付54萬元之利息起算日變更為自起訴狀繕本
21 送達翌日起算，屬減縮應受判決事項之聲明，均核與上開規
22 定相符，應准其為訴之變更，至於上訴人原聲明請求被上訴
23 人給付27萬元本息部分之訴，因其上開訴之變更合法，已非
24 屬本件繫屬範圍，合先敘明。

25 貳、實體方面：

26 一、上訴人主張：伊於110年11月6日，經被上訴人居間仲介，以
27 總價1,350萬元，購買訴外人陶瑞華門牌號碼新北市○○區
28 ○○路000巷0號0樓房地（下稱系爭房地），與陶瑞華簽訂
29 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），另簽立給付服務
30 費承諾書（下稱系爭買方服務費承諾書）予被上訴人，同意
31 給付被上訴人服務費27萬元，並由系爭履保專戶撥付。惟伊

01 於簽立系爭買賣契約時，已明確告知伊無業、貸款條件不
02 佳，故於系爭買賣契約特別約定，倘伊日後如因無資力等
03 情，得以無條件解除系爭買賣契約，嗣因上開解約條款之條
04 件成就，伊乃據此無條件解除系爭買賣契約，並於111年2月
05 21日與陶瑞華簽訂和解書（下稱系爭和解書）合意解除系爭
06 買賣契約，系爭買賣契約既經解除而無效，系爭買方服務費
07 承諾書即失所附麗，被上訴人自不得據以請求伊給付服務
08 費。又被上訴人於伊締結系爭買賣契約時，多次向伊施以詐
09 術，誣稱陶瑞華出售底價為1,400萬元，會協助伊議價，致
10 伊誤信而以1,350萬元議價成功後簽立系爭買賣契約，而同
11 意將給付被上訴人買方服務費用自總價1%提高為2%，嗣伊於
12 111年3月21日即以消費爭議申訴表，主張有民法第92條事
13 由，撤銷系爭買方服務費承諾書之意思表示，復於同年5月3
14 日，於新北市政府消費者保護官（下稱消保官）調解時，主
15 張同上事由，為撤銷系爭買賣契約之意思表示，被上訴人自
16 不得據以上開契約之約定請求伊給付服務費。況且被上訴人
17 以上開詐騙方式，致伊陷於錯誤簽立系爭買賣契約，且故意
18 曲解伊之本意，使用模糊、矛盾用語，記載於系爭買賣契約
19 特約條款第6款關於買賣方無條件解除契約內容，違背居間
20 之義務，為有利陶瑞華之行為，依民法第571條規定，對伊
21 喪失居間報酬請求權。再者，被上訴人前自伊匯入系爭履保
22 專戶簽約款領取「賣方仲介費」54萬元，然兩造並無約定賣
23 方服務費應由伊支付，故被上訴人領走上開54萬元款項，自
24 屬不當得利；另系爭履保專戶內尚有27萬元款項，因兩造居
25 間服務費爭議，致伊無法取回，然伊對被上訴人無給付居間
26 報酬義務，已如上述，被上訴人應同意上訴人取回；退步言
27 之，倘鈞院認被上訴人得向伊請求服務費，伊依民法第572
28 條請求酌減等語，爰依民法第179條、履保專戶申請書第3條
29 第2項及第4項、第5條第8項、第10條第1項、系爭買賣契約
30 第12條第4項等約定，請求如上開壹、程序事項所載之變更
31 聲明所示（未繫屬本院部分，不予贅述）。

01 二、被上訴人則以：上訴人於110年11月6日透過伊居間與陶瑞華
02 簽訂系爭買賣契約，由原審被告即地政士謝亭玉協助辦理相
03 關程序，上訴人、陶瑞華並於同日各簽立系爭買方服務費承
04 諾書、賣方服務費承諾書（下稱系爭賣方服務費承諾書）予
05 伊，分別允諾給付伊居間服務費27萬元、54萬元，並均同意
06 由系爭履保專戶中撥付，伊乃於系爭買賣契約成立後，依約
07 於110年12月22日，向僑馥公司請款陶瑞華服務費54萬元，
08 而自系爭履保專戶撥付取得之。至系爭買賣契約成立後，上
09 訴人與陶瑞華雖合意解除系爭買賣契約，然基於債權相對
10 性，並不拘束伊，伊已履行對上訴人與陶瑞華居間契約之義
11 務，依民法第568條第1項及系爭買方、賣方給付服務費承諾
12 書，仍得向上訴人與陶瑞華收取上開居間報酬。又系爭買賣
13 契約之特約條款並非被上訴人所擬、所寫，係上訴人與陶瑞
14 華委託地政士謝亭玉所繕寫，亦經二人現場確認無誤後始簽
15 名，伊無經手該特約條款之磋商，亦非系爭買賣契約當事
16 人，難認伊就該特約條款之擬定內容有可歸責事由。另陶瑞
17 華委託伊出售系爭房地時，係表示其要實拿至少1,300萬
18 元，故伊估算系爭房地扣除相關仲介費用、買賣稅賦、代書
19 費等必要費用後，告知上訴人關於陶瑞華出售系爭房地價金
20 落在1,400萬元上下，並無以不實在底價誑騙上訴人簽約，
21 無違背上訴人委託義務之行為，上訴人依民法第571條抗辯
22 無給付服務費義務，自非可採。況查陶瑞華其後將系爭房地
23 出售予上訴人配偶之妹妹（即上訴人原本覓得之貸款保證
24 人），且係上訴人配偶主動聯繫陶瑞華商談買賣事宜，可認
25 上訴人與陶瑞華有規避給付被上訴人服務費之嫌等語，資為
26 抗辯。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起一部上訴（嗣於
28 本院撤回對原審被告謝亭玉部分之上訴，見本院卷第249
29 頁），並於本院，就訴之一部變更訴之聲明如上開壹、程序
30 事項所載，其上訴聲明：

31 (一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行

01 之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

02 (二)被上訴人應給付上訴人54萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

04 (三)被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領取系爭履保專戶內之27
05 萬元。

06 被上訴人答辯聲明：上訴及變更之訴均駁回。

07 四、兩造不爭執事項（見本院卷第231-232、298頁，並依判決格
08 式修正或刪減文句）：

09 (一)上訴人於110年11月6日透過被上訴人居間與陶瑞華簽訂系爭
10 買賣契約（見原審卷第17-24頁），並由地政士謝亭玉協助辦
11 理相關程序。

12 (二)上訴人於110年11月6日日簽立系爭買方服務費承諾書（見原
13 審卷第61頁），載明願給付被上訴人非凡公司27萬元（即為
14 系爭買賣契約總價2%）服務費，其上並記載倘因上訴人違約
15 或反悔不買（不賣）致買賣契約最終不成立或解除，同意依
16 成交價6%賠償被上訴人等內容。

17 (三)上訴人嗣後於111年1月18日告知被上訴人仲介人員，因原找
18 保證人即其配偶之妹妹不願意作保，致銀行無法核貸（見原
19 審卷第153頁）。

20 (四)上訴人於111年2月21日與陶瑞華簽立系爭和解書，記載解約
21 原因依系爭買賣契約特約條款第6款，合意解除系爭買賣契
22 約（見原審卷第25、30頁）。

23 (五)被上訴人於111年3月1日發函通知上訴人及僑馥公司，因上
24 訴人違約不買，導致契約解除，依約要賠償被上訴人成交價
25 百分之六即81萬元，故請僑馥公司自履約專戶中扣除應給付
26 予被上訴人之81萬元不得返還予上訴人（見原審卷第29、26
27 頁），惟被上訴人於本院確認上開函文所稱81萬元扣款係買
28 賣雙方各自之服務費，上開函文誤載為對上訴人之懲罰性違
29 約金（見本院卷第239-240頁）。

30 (六)被上訴人於110年12月22日向僑馥公司請款，已自系爭履保專
31 戶撥付取得陶瑞華服務費54萬元，目前系爭履保專戶中尚有2

01 7萬元屬買方即上訴人服務費爭議款，尚未撥付被上訴人(見
02 原審卷第63、69頁)。

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)上訴人請求被上訴人給付上訴人54萬元本息部分：

05 (1)上訴人主張系爭買賣契約解除條件成就，經其與陶瑞華合意
06 解除而無效，或經其撤銷系爭買賣契約之意思表示而不存在
07 等事由，依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人返
08 還，然經被上訴人以上情置辯，抗辯其自系爭履保專戶請領
09 取得之54萬元為陶瑞華依約給付之居間報酬，非無法律原因
10 而受利益等語。

11 (2)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
12 酬，民法第568條第1項訂有明文。又按「居間人於契約因其
13 媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所
14 得報酬並無影響」(最高法院49年度台上字第1646號判決意
15 旨參照)。本件上訴人於110年11月6日，經被上訴人居間仲
16 介，以總價1,350萬元買受陶瑞華系爭房地，並簽立系爭買
17 賣契約，嗣上訴人於111年2月21日與陶瑞華合意解除系爭買
18 賣合約，並簽立系爭和解書等情，為兩造所不爭執(見上揭
19 四、(一)(四))。又陶瑞華於簽立系爭買賣契約時，另簽立系爭
20 賣方服務費承諾書予被上訴人，記載「……今由本公司(即
21 被上訴人)居間協調，成交總價為1,350萬元整，買賣雙方
22 同意從履約專戶中，撥付服務費54萬元整，並於簽定買賣契
23 約成立時，乙次給付。……」，並於賣方簽名欄親簽，允諾
24 於系爭買賣契約成立時，給付被上訴人賣方服務費54萬元，
25 自系爭履保專戶撥付等情，經陶瑞華到庭證述無誤(見本院
26 卷第303頁)，並有系爭賣方服務費承諾書可稽(見本院卷
27 第243頁)，是以被上訴人係媒介上訴人與陶瑞華二人訂立
28 陶瑞華所有系爭房地之買賣契約，自屬媒介居間。觀諸上訴
29 人與陶瑞華簽立系爭買賣契約(甲方為買方即上訴人、乙方
30 為賣方即陶瑞華)第4條：「辦理不動產買賣價金履約保
31 證：一、雙方就本約不動產買賣共同委任僑馥公司辦理買賣

01 價金履約保證及由僑馥公司將價金信託存放於中國信託商業
02 銀行名下信託專戶之交易管理暨認證事宜。雙方已充分閱覽
03 並於本約簽訂之同時共同簽立『不動產買賣價金履約保證申
04 請書』（下簡稱系爭履保申請書）並收執『不動產買賣價金
05 履約保證證書』（下簡稱保證書）。二、保證生效與否及
06 相關約定，概以本約、系爭履保申請書及保證書內容為依
07 據。三、本約各期買賣價金應依約存匯入系爭履保專戶。
08 四、由僑馥公司認證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方
09 所簽署相關契約之約定辦理價金給付或返還之作業。」、第
10 5條：「買賣價金之給付與收受：……二、付款方式如下：
11 第一期款（簽約款）金額135萬元。(1)簽約時甲方應給付第
12 一期款（含定金）(2)本期款項應全數存匯入專戶(3)乙方應交
13 付所有權狀正本。……四、除係代繳稅款、支付仲介服務報
14 酬、代清償乙方債務及經甲乙雙方書面同意以外，乙方不得
15 要求自專戶內支配任何款項。」、第10條：「違約、解除契
16 約暨賠償責任。……四、買賣標的因不可歸責於任何一方之天
17 災事故致給付不能、嚴重毀損不堪修復時，雙方同意解除本
18 約，乙方應將已支配（包括受代清償之款項）之價金回補存
19 匯入專戶，經僑馥公司完成價金之返還後，雙方不得向他方
20 請求任何損害賠償或違約金。五、本約簽訂後，若係違約情
21 事致解除本約、或合意解除本約、或終止買賣價金履約保證
22 之委任、或經僑馥公司終止保證關係時，即由僑馥公司依申
23 請書之規定於認證後將專戶價金結算相關費用後之餘額返還
24 甲方或交付乙方沒收。」、第12條：「特別約定：……十
25 一、甲乙雙方同意委由僑馥公司辦理買賣價金履約保證，並
26 於簽立本買賣契約之同時，簽立不動產買賣價金履約保證申
27 請書，買賣價金履約保證等相關事宜悉依申請書之約定辦
28 理。」（見原審卷第17-22頁），可見依上訴人與陶瑞華簽
29 立系爭買賣契約約定，關於履保專戶款項之處理，除系爭買
30 賣契約外，另依系爭履保專戶申請書之約定，而賣方即陶瑞
31 華除係代繳稅款、支付仲介服務報酬、代清償賣方債務及經

01 買賣雙方書面同意以外，其不得要求自履保專戶內支配任何
02 款項。又參以兩造與陶瑞華簽立系爭履保申請書（甲方為買
03 方即上訴人、乙方為賣方即陶瑞華、丙方為仲介方即被上訴
04 人）約定「茲就甲乙雙方經丙方居間仲介成交買賣本申請書
05 第4條專屬帳號案件（標的物資料以該保證號碼案件之不動
06 產買賣契約書為據），為保障買賣價金暨處理仲介服務報酬
07 等事宜，三方委任僑馥公司辦理買賣價金履約保證暨處理仲
08 介服務報酬等事宜，並由僑馥公司將價金信託存放於中國信
09 託商業銀行名下信託專戶。三方同意於簽立要約斡旋書（議
10 價委託書）、委託銷售契約書、系爭不動產買賣契約之後並
11 簽立本申請書，並願切實遵守下列事項：……第3條：一、
12 甲方雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面
13 催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求
14 返還或沒收已付價金，並以書面通知僑馥公司時，由僑馥公
15 司定七日期限催告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴
16 者，則由僑馥公司將專戶所餘價金扣除依約應給付之地政士
17 費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返
18 還予甲方或沒收予乙方。甲乙雙方並同意放棄對僑馥公司主
19 張任何權利。若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保
20 留並以判決結果做為價款撥付之依據（若甲方業已取得所有
21 權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利；
22 若因乙方違約致解約者，乙方必須將自專戶價金內已扣繳之
23 乙方應付仲介服務報酬返還存匯入專戶。二、本約簽訂後，
24 若甲乙雙方合意解除本約、終止買賣價金履約保證之委任，
25 甲乙雙方應以書面議定價金給付或返還之內容，撥款內容需
26 將應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦、丙方之仲介
27 服務報酬之給付釐清，始由僑馥公司執行專戶價金撥付之依
28 據。未釐清部分三方同意於釐清時始由僑馥公司依協議之內
29 容撥付，已釐清部分先由僑馥公司撥付。……四、僑馥公司
30 履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應
31 以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據。

01 ……六、僑馥公司履行保證責任時，甲乙雙方屬於違約金或
02 損害賠償之部分，除經約定由專戶內抵償外，應依法向他方
03 訴追，與僑馥公司之保證責任無涉。」、「第5條：買賣價
04 金之支付與管理。一、第一期款（簽約款）完成簽約後盡速
05 存匯入專戶並依下列方式作業（一）除簽約時所給付價款交
06 由特約地政士解繳外，其餘自備款應由甲方存匯入專戶，不
07 得假手他人，否則因此所發生價款未能解繳入專戶的誤失，
08 概與僑馥公司無涉。……（三）甲乙雙方同意應給付之仲介
09 服務報酬於買賣契約簽訂成立後，即應由僑馥公司依服務費
10 確認單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等
11 相關證明文件之約定金額給付予丙方，除有當事人書面禁止
12 先行撥付之約定，始於結案時由僑馥公司依約給付予丙方。
13 （本項約定非經三方同意時，不得撤回）。」等內容（見原
14 審卷第23-24頁），堪認上訴人與陶瑞華簽立系爭履保申請書
15 時，均已同意應給付被上訴人之服務費，依上述第5條第1項
16 第3款約定，於買賣契約簽訂成立後，授權由僑馥公司依系
17 爭賣方服務費承諾書、委託銷售契約書等相關證明文件之約
18 定金額，由系爭履保專戶內，撥付予被上訴人，僅於因賣方
19 即陶瑞華違約致解約之情形，陶瑞華必須將自專戶價金內已
20 扣繳之賣方應付服務費返還存匯入專戶（前述第3條第1項約
21 定參照）。故被上訴人抗辯，其係基於系爭買賣契約、系爭
22 履保申請書之約定及陶瑞華出具系爭賣方服務費承諾書之約
23 定，於上訴人與陶瑞華簽立系爭買賣契約成立後，依約向僑
24 馥公司申請撥付陶瑞華應給付之54萬元服務費等情，即非無
25 據。

26 (3)上訴人雖以伊於簽立系爭買賣契約時，已明確告知伊無業、
27 貸款條件不佳，故特別約定倘伊日後如因無資力等情，得以
28 無條件解除系爭買賣契約，嗣因系爭解約條款之條件成就，
29 伊乃據此無條件解除系爭買賣契約，被上訴人無請求給付
30 買、賣方服務費之依據云云，惟為被上訴人否認，自應由上
31 訴人就此有利於己之事由，負舉證責任。經查：

- 01 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
02 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求契約當事人之真意，
03 應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
04 值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜
05 兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須
06 捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事
07 探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院17年上字
08 第1118號判例、86年度台上字第3873號判決意旨參照）。
- 09 2.觀諸系爭買賣契約特約條款第6款記載：「買賣雙方同意協
10 議如買方貸款額度未達1,029萬元整，賣方同意雙方無條件
11 解除本買賣契約，或買方須於貸款核定後5日內決定是否續
12 行合約，但因買方個人因素、財力、信用聯徵等問題而導致
13 貸款未達前述額度，則不在解約條件內，並買方須配合承辦
14 地政士申請至少三家銀行，雙方確認無誤」（見原審卷第21
15 頁），故依上開特約條款前後文，係記載買方貸款額度未達
16 1,029萬元，作為買賣雙方同意無條件解約之事由，然明文
17 排除貸款未達前述額度原因係上訴人個人因素、財力、信用
18 聯徵等事由，足見上開約定買賣雙方得無條件解除契約事
19 由，應限於買賣標的物本身因素致金融機構無法核貸到預定
20 額度，並排除買方個人因素、財力、信用聯徵等事由致無法
21 核貸之情形甚明。至上訴人與陶瑞華於111年2月21日簽立系
22 爭和解書（甲方為上訴人、乙方為陶瑞華）合意解除系爭買
23 賣契約，記載「第1條解約原因：原買賣標的契約案件因為
24 不可歸責於甲方（買方）之原因，致無法成交；經乙方（賣
25 方）理解後，雙方同意依買賣契約特約條款第6條解除本標
26 的買賣契約。第2條理由事實：本標的買賣契約於末頁特別
27 約定事項第6款載明：買賣雙方同意協議如買方貸款額度未
28 達1,029萬元整，則賣方同意雙方無條件解除本買賣之契
29 約。第3條免責告知：本買賣契約於簽訂時，甲方已當場告
30 知乙方、仲介方、簽約地政士，甲方為無工作、無資力證明
31 人士，於核貸時可能有困難；故特要求簽訂此特約條款。第

01 4條人保免責說明：另甲方亦已積極尋覓保人，但保人並不
02 受甲方之意志約束，其決定是否擔保之自由，甲方無從強力
03 干涉；故覓保人不遂之結果，亦難可歸責於甲方。第5條因
04 解除條件成就而解約：故雙方同意甲方係因解除條件成就
05 （甲方受核貸不足，陷於無資力，構成契約特約所載之解除
06 條件）；爰依民法第99條2款『附解除條件之法律行為，於
07 條件成就時，失其效力』之規定，本買賣契約失其效力，乙
08 方並理解同意，甲方實無可歸責。……」等內容（見原審卷
09 第25頁），其中第3條免責告知、第4條人保免責說明等內容
10 及對系爭買賣契約特約條款第6款約定之解釋，係包含買方
11 無資力或無法覓得保證人之個人因素致金融機構無法核貸，
12 與上述系爭買賣契約特約條款第6款所載買賣雙方得無條件
13 解除之事由，排除因買方個人因素等事由，顯有未合。陶瑞
14 華雖於本院到庭證稱：系爭和解書內容，為上訴人一方擬具
15 後，經其同意所簽，其認系爭和解書第3條內容，與系爭買
16 賣契約特約條款第6款內容用意相同，故上訴人據以此條款
17 向其主張解約，應屬不可歸責上訴人等語（見本院卷第300-
18 301頁），惟系爭和解書為上訴人與陶瑞華簽立，被上訴人
19 並非當事人，亦未參與上開合意解約之和解事宜，基於契約
20 之相對效力，系爭和解書上於事後所擬關於系爭買賣契約特
21 約條款第6款之解釋，以及其中第5條論述，關於該特約條款
22 性質為系爭買賣契約附解除條件，系爭買賣契約因解除條件
23 生效而失其效力等內容，自無拘束被上訴人或僑馥公司之效
24 力，系爭買賣契約特約條款第6款之約定內容及條款性質，
25 自應回歸被上訴人媒介兩造簽立系爭買賣契約所約定之內容
26 為依據，而系爭買賣契約文字，已明示將因買方個人因素等
27 事由致無法核貸之情況，排除於雙方得無條件解除事由之範
28 圍，揆諸前揭說明，自不得憑以陶瑞華所為證述而曲解契約
29 文義之解釋。

- 30 3.按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，
31 不待當事人另以意思表示為之，此與約定解除權之行使，須

01 以意思表示為之者，有所不同（最高法院104年度台上字第9
02 45號、108年度台上字第1948號民事判決意旨參照），觀諸
03 系爭買賣契約特約條款第6款之文意，並非以買方貸款額度
04 未達1,029萬元額度之條件，系爭買賣契約即當然失其效
05 力，而仍賦與買方有選擇權，雙方仍須為是否合意解除契約
06 之意思表示（僅於買方選擇解約時，限縮賣方不同意解約權
07 利之行使），與附解除條件之法律行為，於條件成就時，即
08 當然失其效力之性質顯有不同，難認該特約條款性質為系爭
09 買賣契約附解除條件，故上訴人以系爭買賣契約構成系爭買
10 賣契約特約條款第6款所載之解除條件當然無效云云，自非
11 可採。又查，上訴人係於簽立系爭買賣契約後，經謝亭玉替
12 上訴人尋覓貸款銀行期間，第一商業銀行汐止分行（下稱第
13 一銀行）於110年12月22日答覆上訴人准予核貸金額1,050萬
14 元，並經上訴人告知該銀行承辦員待保人即上訴人配偶妹妹
15 （老師）放寒假上台北對保，嗣上訴人於111年1月18日告知
16 被上訴人仲介人員即訴外人黃筠筑，因原保證人即其配偶之
17 妹妹不願意作保，致銀行無法核貸等情，為兩造所不爭執
18 （見上開四、三），並有被上訴人提出第一銀行核貸資料、
19 上訴人與黃筠筑間之對話紀錄可稽（見原審卷第153頁），可
20 知上訴人於系爭買賣契約簽立成立後，已經第一銀行同意就
21 系爭房地核貸金額為1,050萬元，並覓得上訴人配偶妹妹願
22 意擔任貸款保證人，然因上訴人事後以原覓得之保證人不願
23 意作保，致第一銀行未予核貸，足見上開第一銀行未予核貸
24 之原因並非出於系爭買賣標的物因素，而係上訴人個人財力
25 不足無法覓得保證人之原因所致，依上開說明，並未符合系
26 爭買賣契約特約條款第6款無條件解約之事由。又系爭買賣
27 契約業已合法成立，已如上述，嗣上訴人與陶瑞華雖另簽立
28 系爭和解書而合意解除系爭買賣契約，揆諸首開說明，對被
29 上訴人依居間之法律關係所得請求仲介報酬權利自不受影
30 響，是以上訴人以系爭買賣契約因解除條件成就或合意解除
31 而無效，主張被上訴人無收取賣方服務費權利云云，自非可

01 採。

02 (4)至上訴人以系爭買賣契約為其遭被上訴人仲介詐欺所為之意
03 思表示，其於111年5月3日於消保官調解時，撤銷系爭買賣
04 契約之意思表示，系爭買賣契約不存在，被上訴人無請求居
05 間報酬權利云云，雖提出111年5月3日消保官調解會議錄音
06 檔及譯文（見原審卷第187頁），惟經被上訴人否認，自應
07 由上訴人就其遭詐騙而締約以及依法撤銷系爭買賣契約一事
08 負舉證責任。再按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意
09 人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人
10 明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第
11 1項、第2項固有明文，然依該條被詐欺而為意思表示之表意
12 人所為撤銷意思表示之對象，應係法律關係之相對人，故依
13 上訴人主張，其依上開規定，所為撤銷系爭買賣契約意思表
14 示之對象應係系爭買賣契約賣方當事人陶瑞華。觀諸上開錄
15 音檔譯文，係訴外人即上訴人配偶汪肇祥與黃筠筑及消保官
16 間之三方對話，內容為「（汪肇祥）：回覆消保官，買賣中
17 間過程，其實契約部分，如果上法院，我會想要打詐欺把他
18 解除掉，那我問過我沒有反悔及違約不買，我最多可能只要
19 付2%就是27萬，那27萬其中有詐欺的成分，我原本簽的是1%
20 的給付承諾書，但不知為什麼他們就用詐欺手段最後提高到
21 2%就是27萬，那理論上，我最多就是給13萬5千元。（消保
22 官）：一開始談的是1%。（黃筠筑）：那原本談的是1%，但
23 就是在居中的過程中，有替他們講價格，後來就是跟他們溝
24 通……」等語，並非上訴人與陶瑞華本人間所為對話之意
25 表示，至汪肇祥於上開對談中提及，倘將來至法院訴訟，其
26 想主張被詐欺解約云云，僅為其對消保官表達個人想法，自
27 無從據以為上訴人向陶瑞華為撤銷系爭買賣契約之意思表示
28 通知。此外，上訴人未能證明其已合法向陶瑞華為撤銷系爭
29 買賣契約之意思表示（見本院卷第459頁），是以上訴人主
30 張系爭買賣契約經其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示
31 而不存在，被上訴人無收取賣方仲介服務費之權利，顯非可

01 採。

02 (5)綜上，被上訴人依系爭買賣契約、系爭履保申請書之約定及
03 陶瑞華出具系爭賣方服務費承諾書之約定，於上訴人與陶瑞
04 華簽立系爭買賣契約成立後，尚未合意解除系爭買賣契約
05 前，依約向僑馥公司申請撥付取得陶瑞華應給付之54萬元賣
06 方服務費，並非無法律原因受有利益，故上訴人依民法第17
07 9條規定請求被上訴人返還，並無理由。又上訴人與陶瑞華
08 簽立系爭和解書合意解除系爭買賣契約後，就其原依系爭買
09 賣契約給付第一期價金，已代償陶瑞華給付被上訴人賣方服
10 務費，陶瑞華因此受有免為給付被上訴人之利益部分，係其
11 與陶瑞華間因系爭買賣契約合意解除後所生之債權債務關
12 係，非本件審理範圍，附此敘明。

13 (二)上訴人請求被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領取系爭履保
14 專戶內之27萬元部分：

15 (1)上訴人主張系爭履保專戶內之27萬元為其依系爭買賣契約匯
16 入之買賣價金一部，因被上訴人向僑馥公司申請撥付給付買
17 方仲介服務費，致僑馥公司列為爭議款不予返還，惟系爭買
18 賣契約解除條件成就而失效，其亦與陶瑞華簽立系爭和解書
19 合意解除，亦經其依民法第92條而為撤銷系爭買賣契約、系
20 爭買方服務費承諾書之意思表示，被上訴人已無請求給付仲
21 介服務費之依據，另被上訴人違背其買方委託居間之義務，
22 有利於賣方，對其喪失居間報酬請求權，其得依履保專戶申
23 請書第3條第2項及第4項、第5條第8項、第10條第1項、系爭
24 買賣契約第12條第4項、民法第571條規定而為上開請求云
25 云，然經被上訴人否認，抗辯系爭履保專戶內27萬元款項係
26 其依約向僑馥公司請求撥付之上訴人買方居間服務費，不同
27 意上訴人領取等語。

28 (2)經查，系爭履保專戶中尚有27萬元屬買方即上訴人居間服務
29 費爭議款性質，尚未經僑馥公司撥付予被上訴人等情，為兩
30 造所不爭執（見上開四、(六)）。又查，上訴人係經被上訴人
31 居間仲介，以1,350萬元買受陶瑞華系爭房地，並簽立系爭

01 買賣契約，被上訴人係媒介上訴人與陶瑞華二人訂立陶瑞華
02 所有系爭房地之買賣契約，自屬媒介居間，已述如前。而上
03 訴人於簽立系爭買賣契約時，另簽立系爭買方服務費承諾書
04 予被上訴人，記載「……今由本公司（即被上訴人）居間協
05 調，成交總價為1,350萬元整，買賣雙方同意從履約專戶
06 中，撥付服務費27萬元整，並於簽定買賣契約成立時，乙次
07 給付。……」，並於買方簽名欄親簽，允諾於系爭買賣契約
08 成立時，給付被上訴人買方服務費27萬元，自系爭履保專戶
09 撥付等情，有系爭買方服務費承諾書可稽（見原審卷第61
10 頁），復依系爭買賣契約第4條、第10條及第12條等約定
11 （內容詳見上開五、(-)(2)），上訴人就系爭買賣契約之履
12 行，與陶瑞華共同委任僑馥公司辦理買賣價金履約保證，由
13 僑馥公司將價金信託存放系爭履保專戶，並由僑馥公司認證
14 雙方權利義務履行之結果，並依據雙方所簽署相關契約之約
15 定辦理價金給付或返還之作業，倘本約簽訂後，若有合意解
16 除本約時，即由僑馥公司依系爭履保申請書之規定於認證後
17 將專戶價金結算相關費用後之餘額返還買方或交付賣方沒收
18 等情，可見依上訴人與陶瑞華簽立系爭買賣契約約定，關於
19 系爭履保專戶款項之處理，除系爭買賣契約外，另依系爭履
20 保專戶申請書之約定。又參以兩造與陶瑞華簽立系爭履保申
21 請書第3條、第5條上開約定內容，本約簽訂後，若買賣雙方
22 合意解除本約，應以書面議定價金給付或返還之內容，撥款
23 內容需將應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦、丙方
24 之仲介服務報酬之給付釐清，始由僑馥公司執行專戶價金撥
25 付之依據。未釐清部分三方同意於釐清時始由僑馥建經依協
26 議之內容撥付，已釐清部分先由僑馥公司撥付，若有關買賣
27 之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果
28 作為履行保證責任之依據，以及買賣雙方同意除有當事人書
29 面禁止先行撥付之約定外，就應給付之仲介服務報酬於買賣
30 契約簽訂成立後，即應由僑馥公司依服務費確認單等相關證
31 明文件之約定金額給付予仲介公司等情（內容詳見上開五、

01 (一)(2))，堪認上訴人簽立系爭履保申請書時，已同意應給付
02 被上訴人之仲介服務費，於買賣契約簽訂成立後，授權由僑
03 馥公司依系爭賣方服務費承諾書等相關證明文件之約定金
04 額，由系爭履保專戶內，撥付予被上訴人。故被上訴人抗
05 辯，其係基於系爭買賣契約、系爭履保申請書之約定及上訴
06 人出具系爭買方服務費承諾書之約定，於上訴人與陶瑞華簽
07 立系爭買賣契約成立後，其得向僑馥公司申請自系爭履保專
08 戶撥付27萬元買方服務費之權利等情，自非無據。

09 (3)上訴人雖以同上揭五、(一)(3)所述系爭買賣契約特約條款第6
10 款約定之解除條件成就，系爭買賣契約無效，主張被上訴人
11 無請求其給付買方仲介服務費權利云云，委無可採，理由同
12 上揭五、(一)(3)，茲不贅述。又系爭買賣契約業已合法成立，
13 已如上述，嗣上訴人與陶瑞華以系爭和解書合意解除系爭買
14 賣契約，對被上訴人仲介報酬權利自不受影響，是以上訴人
15 以系爭買賣契約經其與陶瑞華合意解除，然不影響被上訴人
16 依居間之法律關係所得請求上訴人給付仲介報酬之權利。另
17 上訴人以系爭買賣契約為其遭被上訴人仲介詐欺所為之意思
18 表示，經其於111年5月3日撤銷系爭買賣契約之意思表示，
19 系爭買賣契約不存在之事由，主張被上訴人無請求居間報酬
20 權利云云，並未證明其有向陶瑞華為撤銷系爭買賣契約意思
21 表示通知之行為，即無可採，理由同上揭五、(一)(4)，此不贅
22 述。

23 (4)至上訴人主張被上訴人於締約時，誣稱陶瑞華出售底價為1,
24 400萬元，會協助伊再議價，致伊誤信而同意以1,350萬元簽
25 訂系爭買賣契約，並同意提高被上訴人服務費為總價2%，業
26 經其於111年3月21日以消費爭議申訴表，撤銷與被上訴人系
27 爭買方服務費承諾書之意思表示，主張系爭買方服務費承諾
28 書不存在云云，固提出消費爭議申訴表為據（見原審卷第81
29 -82頁），然被上訴人否認，自應由上訴人就遭詐騙簽立系
30 爭買方服務費承諾書一事負舉證責任。經查，陶瑞華於本院
31 證稱：伊委託被上訴人出售系爭房地時，係跟訴外人即仲介

01 歐偉峰告知，伊實拿金額至少1,300萬元以上，亦即取得款
02 項係扣除相關其應支付之服務費、應負擔之稅賦、代書費等
03 過戶費用等語（見本院卷第302、305頁），據以估算加計陶
04 瑞華應支付被上訴人賣方服務費（總價4%）後之出售價格至
05 少1,352萬元以上（未包含其他陶瑞華應負擔過戶、稅賦等
06 費用），故被上訴人辯稱，其係預估上述陶瑞華於買賣過程
07 所需負擔費用及應給付賣方服務費報酬（總價之4%），保留
08 雙方議價空間，以利雙方成交，而告知上訴人關於陶瑞華出
09 售價額約為1,400萬元，並與買賣雙方進行議價後，由上訴
10 人與陶瑞華以1,350萬元之價格成交等情，應屬實在，上訴
11 人主張被上訴人有故意提供高於賣方出價金額詐騙上訴人買
12 受系爭房地，難認可採，況參以上訴人前以上開遭詐騙簽立
13 系爭買賣契約，以及謝亭玉為其處理系爭買賣契約簽約時，
14 於特約條款第6款擅自增加排除買方個人因素導致貸款未達
15 額度之解約條件，違背其受託之義務，而對被上訴人仲介業
16 務人員黃筑筠等人及謝亭玉提出詐欺、背信等刑事告訴，均
17 經新北地方檢察署檢察官偵查後，認無積極證據證明其等有
18 詐欺或背信之犯行，而以112年度偵字第620號、112年度偵
19 續字第376號等案件為不起訴處分確定，此有上開不起訴處
20 分書及臺灣高等檢察署112年度上聲議字第6087號處分書可
21 稽（見本院卷第149-154、155-157、439-444頁）。是以上
22 訴人以上開事由，主張其遭被上訴人詐欺陷於錯誤而簽立系
23 爭買方服務費承諾書，允諾給予被上訴人總價2%之服務費報
24 酬等情，難認有據，則上訴人執以系爭買方服務費承諾書業
25 經其依民法第92條第1項規定向被上訴人為撤銷之意思表示
26 而不存在，被上訴人無收取買方仲介服務費之權利，自非可
27 採。

28 (5)另上訴人主張被上訴人誑騙其賣方底價為1,400萬元，其等
29 有幫上訴人議價，致上訴人陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，
30 以及被上訴人故意曲解上訴人之本意，於系爭買賣契約特約
31 條款第6款，使用模糊、矛盾之用語，利於賣方陶瑞華，違

01 反其買方委託居間之義務，對其喪失居間報酬請求云云。按
02 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
03 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
04 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。
05 而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事
06 實負舉證責任。又按「居間人不告知屋主委託賣價乃房屋仲
07 介市場之常態，要不能以居間人隱瞞委託人實際委託出售之
08 價額，而以較高之價額向上訴人為要約，即認被上訴人有何
09 施用詐術之行為。縱被上訴人未告知委託人賣價，亦與侵權
10 行為有間」（最高法院88年度台上字第2655號判決意旨參
11 照）。經查，被上訴人並未故意提供與賣方出價金額不符之
12 資訊，誘騙上訴人與陶瑞華以1,350萬元之價格簽立系爭買
13 賣契約等情，已如上述，上訴人執以同一事由，認被上訴人
14 詐騙上訴人締結系爭買賣契約，而為有利於陶瑞華一方行為
15 等情，自非可採。又查，系爭買賣契約特約條款第6款內容
16 之擬訂，為地政士謝亭玉協助代理上訴人與陶瑞華所撰寫，
17 此經陶瑞華證稱：「（問：【提示原審卷第21頁】螢光筆部
18 分第6點第3行但書以下內容，證人就文字解讀為何？如果是
19 因為買方個人財力問題而導致無法貸款，是否在解約條件
20 中？）當時簽這條時，我沒有很認真在看。因為我覺得這條
21 有點怪，仲介公司明明知道買方沒有工作，這條就是要讓買
22 方去貸款看看，我認知這條是對我不利對他有利。」、
23 「（問：上開部分是誰要求要寫在上面的？）叫我簽的時候
24 都已經寫好了，那是代書在我們面前寫的。」、「（問：證
25 人是否有確認過內容後再簽名？）簽名是我的」等語明確
26 （見本院卷第302-303頁），可知系爭買賣契約特約條款第6
27 款之記載內容，係由謝亭玉於上訴人與陶瑞華簽立系爭買賣
28 契約之過程中，代理及協助買、賣雙方擬妥合意之內容，交
29 付上訴人與陶瑞華確認無誤後而簽名，故上訴人以上開特約
30 條款係被上訴人故意曲解其真意，而利於陶瑞華一方所為，
31 違反其委託居間之義務，亦難認有據。綜上，上訴人以前開

01 事由，主張被上訴人違反其委託居間之義務，依民法第571
02 條之規定不得請求居間報酬，均非可採。

03 (6)上訴人依民法第572條之規定請求酌減對被上訴人仲介報酬
04 部分：按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅
05 失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法
06 第572條第1項本文規定甚明。經查，上訴人於110年10月25
07 日委由被上訴人居間向系爭房地所有人即陶瑞華議價，經被
08 上訴人居間協調後，經上訴人與陶瑞華於同年11月6日以總
09 價1,350萬元合意成立系爭買賣契約，此有上訴人提出不動
10 產買賣意願書及系爭買賣契約書可參（見原審卷第181、17-
11 22頁），依被上訴人受上訴人委託媒介迄成立系爭買賣契約
12 之期間僅10多天，所付出之勞力、金錢非鉅，衡以一般房仲
13 市場上買方仲介服務費約定收取成立不動產買賣價金總價
14 2%，惟本件因上訴人與陶瑞華於系爭買賣契約成立後，合
15 意解除，被上訴人即無提供後續之服務，是上訴人辯以系爭
16 買方服務費承諾書約定給付被上訴人服務費27萬元（即總價
17 2%）過高，有失公平，請求酌減，尚非無據，本院審酌被上
18 訴人受上訴人委託居間媒介所耗費之勞力、金錢等情狀，認
19 應酌減被上訴人服務費為系爭買賣契約總價1%即13萬5,000
20 元（即1350萬 $\times$ 1%=13.5萬），較屬公允。

21 (7)綜上，被上訴人依系爭買賣契約、系爭履保申請書之約定及
22 上訴人出具系爭買方服務費承諾書之約定，得請求上訴人給
23 付買方服務費，經本院依民法第572條之規定酌減為13萬5,0
24 00元，是以上訴人請求被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領
25 取系爭履保專戶內之13萬5,000元，應屬有理，逾此金額部
26 分，難認有據，應予駁回。

27 六、從而，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付54
28 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百
29 分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。是以原審所為上
30 訴人敗訴之判決，並無不合，從而上訴論旨指摘原判決不
31 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於

01 本院變更之聲明，請求被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領
02 取系爭履保專戶內之13萬5,000元，為有理由，應予准許，
03 爰判決如主文第二項所示，逾此部分之請求，為無理由，應
04 駁回其餘變更之訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴無理由，變更之訴一部有理由，一部無
09 理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

11 民事第二十二庭

12 審判長法官 范明達

13 法官 黃珮禎

14 法官 張嘉芬

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

18 書記官 余姿慧