

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1126號

原告 王吉祥

訴訟代理人 徐睿謙律師

黃云宣律師

被告 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 尹良律師

孫穎妍律師

上列當事人間請求確認債權不存在事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文，所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院109年度台上字第1779號、107年度台上字第1456號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間於民國113年1月1日所簽立之一般委託銷售契約（下稱系爭銷售契約），業經原告撤銷其意思表示，且被告有民法第571條之情形，故被告不得向原告請求新臺幣（下同）149萬7,837元之居間報酬及1萬3,453元之代墊地價稅、滯納金，共計151萬1,290元（以下合稱仲介費等費用），上開債權對原告應屬不存在，然經被告所否認，是兩造就151萬1,290元之仲介費等費用債權存在與否已發生爭執，致原告在法律上之地位將有受侵害之危險，則原

告提起本件訴訟，即有確認利益。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告為出售其所有門牌號碼為桃園市○○區○○○路○段000號7樓之房地（下稱系爭房地），透過訴外人孫都蘭介紹而認識原告，於與原告洽談系爭房地之買賣事宜時，原告自始明確表示欲以3,800萬元出售系爭房地，後被告覓得由黃敏代理之買方黃慧蓉，被告利用原告長年旅居國外、對我國不動產市場不甚熟悉之資訊落差，屢次以近年房市低迷等與事實不符之資訊，向原告誣稱3,700萬元出售已係買方提出之最優渥條件，甚且向原告稱，買方即訴外人黃慧蓉堅持僅願以3,700萬元買受，故意利用居間之資訊落差誤導原告對系爭房地買方意願及出價之認知。

(二)被告之法定代理人阮美齡更於112年11月14日，在未獲原告授權同意之情況下，擅自向買方代理人黃敏表示原告願以3,700萬元出售系爭房地。孫都蘭亦未經原告同意而代理原告與買方簽訂購屋證明單，且收受100萬元定金支票，原告知悉後甚為詫異，然經追問後，被告竟透過訴孫都蘭告以：已收受訂金後若不願以3,700萬元繼續交易，要加倍賠償定金，更將遭假扣押，原告及孫都蘭均可能涉及刑事責任云云。原告因受前開恫嚇，遂於113年1月1日與被告簽定系爭銷售契約，約定系爭房地出賣後，扣除仲介服務費、自用優惠土地增值稅及其他雜費後，原告實收3,600萬元等語。

(三)被告突於113年1月6日以訊息告知原告，買方代理人黃敏同意將系爭房地簽約成交價格提高至3,800萬元，惟差額100萬元乃買方代理人黃敏同意支付伊之報酬，並非原告可得收取之價金云云。原告聽聞被告前開說詞後不疑有他，於被告居間下與買方代理人黃敏於113年2月5日以買賣價金為3,800萬元簽署不動產買賣契約書。嗣經原告親自與買方代理人黃敏確認相關出價及購買過程，買方代理人黃敏不僅告知其自始即明確授意被告以3,800萬元向原告買受系爭房地，而過程

01 中被告不斷向其告以被告要求加價至3,980萬至4,000萬元不
02 等，方始推遲交易進程。而買方代理人黃敏更表示其始終認
03 知匯付至本件交易信託專戶之3,800萬元全數為原告可得收
04 取之買賣價金，並明確表示於系爭房地買賣正式簽約後會將
05 本件仲介佣金另行支付予原告，洵無原告所稱，差價100萬
06 元係作為被告之居間報酬乙事。

07 (四)被告係藉為被告處理系爭房地買賣事務之機會謀取自身利
08 益，一方面以不實資訊誑騙原告以較低價格出售系爭房地；
09 另一方面又不斷向買方代理人黃敏宣稱原告不願降價云云，
10 甚至進一步企圖利用買賣雙方間之資訊落差，將買方代理人
11 黃敏欲給付予原告之買賣價金，向原告誑稱該等價金係買方
12 用以給付其居間報酬云云藉以中飽私囊，實已嚴重違反民法
13 第567條第1項規定之據實報告義務，其違反誠實信用方法損
14 害委託人利益以謀取自身利益之行徑，亦構成同法第571條
15 規定不得請求報酬及償還費用之事由。且被告積極向原告示
16 以不實之事，致原告陷於錯誤而與被告簽訂系爭銷售契約，
17 亦構成民法第92條第1項規定之詐欺，原告以民事言詞辯論
18 意旨狀撤銷簽立系爭銷售契約之意思表示，故被告自無從依
19 系爭銷售契約向被告請求仲介費等費用，原告依此請求確認
20 被告對原告無仲介費等費用之債權存在等語，並聲明：確認
21 被告就系爭房地之買賣對原告之居間報酬及費用合計151萬
22 1,290元之債權不存在。

23 二、被告則以：

24 (一)被告長期委請鄰居孫都蘭代為銷售、管理系爭房地，被告於
25 112年11月間尋得買家黃慧蓉出價3,700萬元時，便以此詢問
26 原告是否有意出售，嗣經孫都蘭回覆原告同意以3,700萬元
27 (含4%服務費、稅費及其他相關費用)出售系爭房地，後經
28 孫都蘭代理原告於112年11月13日簽立3,700萬元之購屋證明
29 單，並由孫都蘭代理原告收受100萬元定金，是原告主張自
30 始僅願以3,800萬出售系爭房地，應屬不實。

31 (二)嗣後原告於112年11月22日始表示不願意以3,700萬元出售系

01 爭房地，並要求若要出售系爭房地，條件為不含仲介報酬、
02 相關稅金及其他費用，原告要實拿3,600萬元，原告此舉雖
03 已違反買賣雙方先前約定，被告仍同意以此條件再向買方磋
04 商，並於113年1月1日、同年月3日兩造共同簽立系爭銷售契
05 約，由原告委託被告銷售系爭房地，並約定：「甲方與買方
06 簽約完成，買賣總價款扣除甲方增值稅一生一次自用優惠稅
07 率及其他因買賣交易賣方應支付的雜項費用，甲方實拿3,60
08 0萬後，剩餘金額為乙方服務費，於結案同時由買賣雙方價
09 金信託履約帳戶一次動撥匯款付清乙方」等語。

10 (三)於113年1月6日經原告居間仲介，買方黃慧蓉(代理人黃敏)
11 同意以總價款3,800萬元購買系爭房地並簽署購屋證明單，
12 原告亦經被告安排，於同年2月5日與買方完成系爭房地買賣
13 契約書之簽署，買賣雙方約定買賣總價為3,800萬元，原告
14 更已實拿3,600萬元，依系爭銷售契約，原告應給付被告由
15 被告所代墊之地價稅及滯納金1萬3,453元及仲介報酬149萬
16 7,837元。

17 (四)又黃敏代理黃慧蓉於112年11月13日僅開價3,700萬元，是被
18 告未隱瞞較高之出價，且依照兩造間先前之約定仲介費以
19 4%計算，則若黃慧蓉開價3,800萬元，被告本可收取之仲介
20 費為152萬元，顯多於系爭銷售契約約定之數額，被告自無
21 隱瞞3,800萬元出價之道理。且簽訂系爭銷售契約前，原告
22 本已同意以3,700萬元(含4%仲介費、稅費及相關雜費)出
23 售系爭房地，後又反悔不賣，兩造始簽立系爭銷售契約，依
24 兩造先前之約定，3,700萬元扣除4%仲介費、稅費及相關雜
25 費後，原告僅可實拿約3,500萬餘元，然依系爭銷售契約原
26 告卻可實拿3,600萬元，原告顯然並未受有損害，被告亦無
27 構成民法第571條之情形，且原告並未就其遭被告詐欺之情
28 事，舉證以實其說，原告無從撤銷系爭銷售契約之意思表
29 示，被告自得依系爭銷售契約請求被告給付仲介費等費用等
30 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 原告主張被告無從依系爭銷售契約向原告請求仲介費等費
02 用，被告對原告之151萬1,290元債權應不存在等語，則為被
03 告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)系爭銷售
04 契約是否仍有效存在？(二)被告對原告之151萬1,290元債權是
05 否存在？茲分述如下：

06 (一)系爭銷售契約仍有效存在：

- 07 1. 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
08 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
09 得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤
10 銷不得以之對抗善意第三人。民法第92條第1、2項定有明
11 文。次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規
12 定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之
13 當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院44年台上字
14 第75號判決意旨參照)。又原告既稱其係遭詐欺而簽立系爭
15 銷售契約，自應就此事實負擔舉證之責。
- 16 2. 經查，兩造於113年1月1日簽立系爭銷售契約，約定買賣總
17 價款扣除自用優惠稅率、雜項費用後，由原告實拿3,600萬
18 元，剩餘之金額為被告之服務費，此有系爭銷售契約在卷可
19 稽（本院卷第35-39頁）。原告固主張其自始未同意以3,700
20 萬元出售系爭房地，孫都蘭無權代理原告簽立購屋證明單，
21 被告隱瞞買方代理人出價3,800萬元，並向原告謊稱出價僅
22 有3,700萬元，更以原告反悔不賣將面臨假扣押及民刑事責
23 任等不實事項，致原告陷於錯誤而簽立系爭銷售契約，實屬
24 詐欺，原告自得撤銷系爭銷售契約之意思表示等語。
- 25 3. 就原告是否曾經同意以3,700萬元出售系爭房地，及孫都蘭
26 是否合法代理原告簽立112年11月13日購屋證明單乙節，可
27 參原告與孫都蘭之訊息記錄，其中孫都蘭於112年11月8日曾
28 向原告表示：「目前系爭房地有人出價3,700萬元…」等
29 語，原告則回應：「可以賣」等語，後孫都蘭又說：「我告
30 說3,800元好嗎」等語，原告則回應「可以！謝了！」等
31 語，後孫都蘭又向原告表示：「費用概算如下3700萬元（賣

價)...)」等語，原告則回應：「不是說3800萬嗎...毋須急著賣出去」等語，孫都蘭則回應：「我問過他他說對方堅持出3,700萬元」、「要賣到3800萬元有相當難度，請王先生盡快考慮3700萬含4%服務費+土地增值稅+一些應付費用，以上是阮經理談的」等語，後原告則於112年11月12日為回應：「好的！謝謝阮經理的費心相助，沒問題聽她的建議」，孫都蘭則於112年11月14日轉發阮美齡之訊息向原告表示：「今日傅太太（按：即孫都蘭）已代被告收定金100萬元」等語，孫都蘭再於112年11月15日詢問原告：「是否用過一生一次之土地增值稅優惠稅率」等語，原告則於112年11月16日回應：「從未用過」等語，後原告於112年11月22日表示「我太太不同意賣」等語，此有原告與孫都蘭間WECHAT之訊息記錄及112年11月13日由黃敏代理黃慧蓉出價3,700萬元購買系爭房地之購屋證明單在卷足參（本院卷第23-29頁、本院113年度訴字第1234號卷第29-49頁）。依上可知，原告確實已於112年11月12日同意以3,700萬元（含4%服務費、土地增值稅、一些應付費用）出售系爭房地，更授權由孫都蘭代理原告於112年11月13日簽立購屋證明單及收受定金，是原告主張自始未同意以3,700萬元出售，顯與事實不符。且原告就孫都蘭簽立購屋證明單乙節提起偽造私文書等告訴，業經桃園地方檢察署檢察官為不起訴處分，此有114年度偵字第5390號不起訴處分書可參，益徵原告主張不可採信。

4. 就黃敏出價為若干乙節，經證人黃敏於本院證述：我是跟阮美齡、楊美麗、江惠如、我在同一社區8樓為買賣之代書一起去看系爭房地，看完系爭房地後我就出價3,800萬元，大家都有聽到，我後來簽3,700萬元之購屋證明單，是因為阮美齡跟我說他有談到3,700萬元，我想說比較便宜我就簽了，當天開100萬定金給阮美齡，阮美齡並未主動跟我講過3,700萬元的價格條件，後來3,700萬元原告反悔不賣，我知道我可以索取兩倍定金賠償並假扣押，但我不願意主張，且

01 我的預算是3,800萬元，我就請阮美齡以3,800萬元來談，後
02 來以3,800萬元成交，我說的3,800萬元都是買賣價金，不包
03 含買方仲介費跟稅費，阮美齡有欠我錢，所以把仲介費拿去
04 抵，阮美齡後來有跟我要仲介費，但我沒有給等語（本院卷
05 第243-250頁）。證人彌勒紀和即楊美麗則證稱：我是黃敏
06 的仲介，系爭房地我建議黃敏出價3,700萬元，後來黃敏用
07 3,700萬元請阮美齡去談談看，阮美齡說屋主同意3,700萬
08 元，但有說想以3,800萬元賣出，我有說黃敏不可能加價，
09 簽訂前我們沒有出過3,800萬元，我請阮美齡去議價3,700萬
10 元，後來屋主反悔不賣，黃敏就請阮美齡協調，並且再加價
11 等語（本院卷第265-270頁）。證人方淑款則證稱，我是系
12 爭房地同社區8樓買賣的代書，我當時有跟黃敏一起去系爭
13 房地，黃敏當場有說要用3,800萬元買系爭房地等語（本院
14 卷第303-306頁）。

15 5. 證人黃敏之證述先稱阮美齡有幫我談到3,700萬元，後又陳
16 述阮美齡並未主動跟我講過3,700萬元之價格條件，其證述
17 前後不一，是否可信並非無疑，又其餘證人針對黃敏代理黃
18 慧蓉現場出價之金額證述不一，本院實無從以上開證詞認定
19 黃敏第一時間之開價為若干，惟本院審酌黃敏代理黃慧蓉於
20 112年11月13日以3,700萬元簽立購屋證明單，則足認黃慧蓉
21 僅願以3,700萬元承買系爭房地，此有購屋證明單在卷可
22 佐，若黃慧蓉之代理人黃敏自始堅持以3,800萬元購買系爭
23 房地，又何必簽立3,700萬元之購屋證明單，是不論黃敏代
24 理黃慧蓉初始開價為多少，惟其僅願以3,700萬元簽立購屋
25 證明單，則被告辯以買家出價3,700萬元等情，並未背離事
26 實。從而，被告將買家僅願意出價3,700萬元之情形告知原
27 告，難認有何詐欺可言。

28 6. 原告於112年11月22日表示不願再出售系爭房地後，被告之
29 法定代理人透過孫都蘭向原告表示買方有權利請求加倍返還
30 定金及聲請假扣押及可能面臨民刑事責任等語，亦僅是向原
31 告分析其違約可能面臨之風險，且其並未嚴重悖離相關規

01 定，不能僅以系爭房地成功交易後，黃敏為不願行使相關權
02 利之證述即認定被告有詐欺之情事。再者，原告為一思慮成
03 熟之成年人，針對違約之風險本得自行判斷，尚難以被告之
04 法定代理人有上開陳述而逕認被告有詐欺原告之情形。

05 7. 又於兩造簽訂系爭銷售契約前，原告已同意以3,700萬元含
06 4%服務費、土地增值稅、一些應付費用後同意出售系爭房
07 地，此有原告與孫都蘭之訊息記錄可佐，則扣除4%服務
08 費、土地增值稅、應付費用後，原告僅可獲得3,500萬餘
09 元，然依系爭銷售契約之約定，原告可實拿3,600萬元，即
10 原告依系爭銷售契約可獲得更多之買賣價金至明，原告現竟
11 以此主張其遭被告詐欺而欲撤銷系爭銷售契約之意思表示，
12 顯然與常情不符，不可採信。

13 8. 從而，黃敏代理黃慧蓉於112年11月13日僅願簽署3,700萬元
14 之購屋證明單，則被告已將此情形如實告知原告，原告亦已
15 同意由孫都蘭代理自己簽立3,700萬元購屋證明單，後因原
16 告自行反悔不賣，經被告告知違約風險及黃敏代理黃慧蓉亦
17 同意提高買價後，兩造簽立系爭銷售契約，難認原告有何遭
18 詐欺之情形，是原告主張其得撤銷系爭銷售契約之意思表
19 示，難認有據，是系爭銷售契約現仍有效存在，應堪認定。

20 (二)被告對原告之151萬1,290元債權應屬存在：

21 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
22 人；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
23 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
24 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條第1項
25 前段、第571條分別定有明文。系爭銷售契約約定原告實拿
26 3,600萬元，其中不含仲介費、稅費及其他相關費用，被告
27 之仲介服務費、土地增值稅、雜項費用需由原告自行於售價
28 反映出來等語，此有系爭銷售契約在卷可參（本院卷待
29 查），又經計算後被告之服務費應為149萬7,837元，被告代
30 墊原告之費用為1萬3,453元，此為兩造所不爭執，是被告依
31 系爭銷售契約請求原告給付151萬1,290元，應屬有據。

- 01 2. 原告固主張被告未據實告知，違反委託人之義務、違反誠實
02 及信用方法，應不得請求報酬及費用等語。然查，黃敏代理
03 黃慧蓉之初始出價確實為3,700萬元，此有112年11月13日之
04 購屋證明單可佐，是被告以此告知原告，難謂有何不實，業
05 如上述。嗣後因原告僅願以3,800萬元出售系爭房地，而於1
06 12年11月22日表示不願出賣後，原告之法定代理人阮美齡更
07 於112年12月7日向黃慧蓉之代理人黃敏表示：「底價4000萬
08 元，各退一步，加到3850萬元，用買家無法再加價來談」等
09 語，依上開阮美齡與黃敏之對話可知，被告不僅為免被告負
10 擔違約責任，持續替原告出售系爭房地，且甚至向買方要求
11 高於3,800萬元之售價，顯然是朝對原告更有利之方向持續
12 努力，嗣後兩造才於113年1月1、3日簽立系爭銷售契約，於
13 113年1月6日黃敏則代理黃慧蓉簽立3,800萬元之購屋證明
14 單，黃慧蓉與原告更於113年2月5日簽立價金為3,800萬元之
15 不動產買賣契約書，是以原告已得依系爭銷售契約實拿3,60
16 0萬元，被告法定代理人之上開行為顯然已完全符合原告之
17 利益並達成原告之委託。
- 18 3. 至原告主張被告逕行抬高售價至3,980萬至4,000萬而推遲交
19 易等語，然系爭銷售契約既已約定「被告之仲介服務費、土
20 地增值稅、雜項費用需由被告自行於售價反映出來」等語，
21 則系爭銷售契約即已授權在使原告實拿3,600萬元之前提下
22 可由被告自行定價，且系爭銷售契約係於113年1月3日由兩
23 造簽名完成，黃慧蓉之代理人黃敏則係於113年1月6日簽立
24 3,800萬元之購屋證明單，其間僅相隔3日，難認被告有何推
25 遲交易之情形，是原告以上情辯稱被告違反其對於委託人之
26 義務、違反誠實及信用方法，實屬無據。另原告空言主張被
27 告將差額100萬元作為黃敏同意支付原告之報酬等語，然卻
28 未提出任何證據舉證以實其說，難以採憑。
- 29 4. 又原告主張因被告在未確定仲介報酬時，刻意隱瞞3,800萬
30 元之出價，嗣待兩造簽訂系爭銷售契約書後，被告始告知黃
31 慧蓉之實際出價，且會約定實拿3,600萬元，是因為原告以

01 為售價只有3,700萬元，被告依此僅得取49萬7,837元之仲介
02 費，後被告又稱黃慧蓉為補貼仲介費加價100萬元，售價變
03 更為3,800萬元，被告以此違反誠實信用之方法最大化其仲
04 介費之收益等語。然被告並未刻意隱瞞3,800萬元之出價乙
05 節，本院已論述如上，不再贅述。況且，在系爭銷售契約簽
06 訂前，原告即已透過孫都蘭同意3,700萬元之售價，且仲介
07 費以4%計算，是原告主張仲介報酬尚未確定等語，亦不可
08 採。遑論若黃慧蓉初始出價為3,800萬元，被告之仲介費本
09 可以4%計算，即被告可獲取152萬元之仲介費，在可獲取更
10 多仲介費之前提下，殊難想像被告有何刻意隱瞞之道理，益
11 徵原告主張與常情不符，難以採憑。

- 12 5. 再者，若原告係為限制被告僅得領取之仲介費49萬7,837
13 元，而要求被告以3,700萬元價格出售，系爭銷售契約又豈
14 會未約定出售價格，而僅就原告之實拿金額為約定，甚至更
15 約明「被告之仲介服務費、土地增值稅、雜項費用需由被告
16 自行於售價反映出來」，顯見系爭銷售契約即已授權在使原
17 告實拿3,600萬元之前提下，被告可透過不同之定價，以最
18 大化其仲介費之收益，是依系爭銷售契約既自始未限制被告
19 僅得以3,700萬元出售系爭房地，故縱使系爭房地最終以3,8
20 00萬元出售，被告亦無違反對於原告之義務，更無違反誠實
21 及信用方法之情形。況原告依系爭銷售契約可獲得更多之買
22 賣價金，亦如上所述，原告現竟以此主張民法第571條拒絕
23 給付仲介費等費用，顯無理由，不足採信。從而，原告自得
24 依系爭銷售契約請求原告給付151萬1,290元，即被告對原告
25 之151萬1,290元債權應屬存在，原告請求確認被告對原告之
26 151萬1,290元債權不存在，要屬無據。

27 四、綜上所述，原告請求確認被告就系爭房地之買賣對原告之1,
28 51萬1,290元之債權不存在，顯無理由，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
30 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
31 明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

03 民事第一庭 法 官 江碧珊

04 正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

08 書記官 林冠諭