臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第294號

上　訴　人　邱文勤　　住○○市○○區○○○路○段000號0樓之00

被上訴人　　桃金企業社

法定代理人　陳文宏

訴訟代理人　廖易鴻

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國114年5月27日本院中壢簡易庭114年度壢簡字第236號判決提起上訴，本院於民國115年4月2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、被上訴人即原審原告部分：

㈠原審起訴主張：

1.緣上訴人就其所有門牌號碼為桃園市○○區○○○路0段000號5樓之19房屋及其坐落土地（下合稱系爭不動產），委託被上訴人仲介出售，兩造並於民國111年12月9日簽訂「一般委託銷售契約書」，由上訴人委託被上訴人居間仲介出售系爭不動產，約定委託期間自111年12月9日起至112年12月31日止，委託銷售費用為新臺幣（下同）1,450萬元，仲介服務佣金為成交總價百分之4（下稱系爭居間契約）。嗣兩造再於113年3月19日簽訂「委託銷售/出租契約內容同意書」，變更委託銷售系爭不動產價格為1,200萬元，並約定委託期間延長至114年2月28日，仲介服務佣金為銷售價格百分之2（下稱系爭變更同意書）。

2.上訴人經被上訴人之仲介，於113年3月19日與訴外人許瀞云就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為1,200萬元，上訴人另同意給付被上訴人買賣價金2%之報酬即24萬元，並簽署服務報酬給付同

意書（下稱系爭給付同意書），是被上訴人業已依系爭居間契約、系爭變更同意書之約定，完成居間義務，自得請求上訴人給付居間報酬即24萬元，惟上訴人迄今仍未給付。基此，被上訴人爰依系爭居間契約第6條第1項約定、系爭給付同意書之約定，提起本件訴訟。

3.並聲明：上訴人應給付被上訴人24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

㈡二審答辯：

1.被上訴人並無任何脅迫上訴人簽立系爭買賣契約之情形，亦無在簽立系爭買賣契約時，有不讓上訴人離開之情事，系爭買賣契約之簽立均出自上訴人個人之意願。再系爭買賣契約本為買賣雙方合意所簽立，如於簽立後即解約，上訴人即須對買方負擔賠償責任，故並非被上訴人片面不為處理。

2.又系爭變更同意書係於簽立系爭買賣契約當日所簽立，上訴人對系爭不動產之買賣價金係從1,450萬元降至1,200萬元，故仲介服務費即為上訴人於取得之買賣價金1,200萬元計算2%即為24萬元。

二、上訴人即原審被告部分：

㈠原審答辯則以：

上訴人原審未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

㈡二審上訴主張：

1.上訴人為系爭不動產之所有權人，且對於其確委託被上訴人仲介出售系爭不動產，且簽立系爭居間契約、系爭變更同意書，並於113年3月19日與訴外人許瀞云就系爭不動產簽訂系爭買賣契約等情，均不爭執。

2.惟上訴人於113年3月19日前往被上訴人處所商談簽立系爭買賣契約之情事時，卻自當日下午起即被留置至深夜，上訴人更於過程中多次表達不願接受系爭不動產之買賣價金及條件，並要離開，卻遭被上訴人以各種方式勸說及施壓，並阻

擋不讓離開，致上訴人身心疲憊、精神耗弱，最終始在不情願情況下簽下系爭買賣契約書，此舉僅為求脫離當時造成上訴人壓力之環境，當晚返家後，上訴人即深感後悔，並立即傳訊向被上訴人表示異議，惟被上訴人均未回應，亦未向買方即訴外人許瀞云表示上訴人之意願，被上訴人不僅未依合理程序處理，反而催促訴外人許瀞云立即將款項匯入履約保證專戶，並以支付違約金之說法施壓上訴人。故應認被上訴人並未依系爭居間契約提供服務與上訴人，自無從向上訴人請求給付居間報酬。

3.後上訴人與訴外人許瀞云簽立之系爭買賣契約業經解除，系爭不動產並未移轉所有權登記予訴外人許瀞云，上訴人亦未取得系爭不動產之買賣價金1,200萬元，更因解除系爭買賣契約，而給付60萬元與訴外人許瀞云，被上訴人根本沒有為上訴人提供服務，還害其損失60萬元，實無理由要求上訴人給付24萬元之仲介服務報酬。

三、原審為上訴人敗訴之判決，判命上訴人應給付被上訴人24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日(即113年12月7日)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨該判決得為假執行。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明為：原判決廢棄。上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

兩造確於111年12月9日簽訂系爭居間契約，約定上訴人就其所有系爭不動產委託被上訴人仲介出售，委託期間自111年12月9日起至112年12月31日止，委託銷售費用為1,450萬元，仲介服務佣金為成交總價4%。嗣兩造於113年3月19日簽訂系爭變更同意書，變更委託銷售系爭不動產價格為1,200萬元，並約定委託期間延長至114年2月28日，仲介服務佣金為銷售價格2%。上訴人並經被上訴人之仲介，於113年3月19日與訴外人許瀞云就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為1,200萬元，兩造另約定因被上訴人協助上訴人出

賣系爭不動產，上訴人依約應給付被上訴人服務報酬24萬元等情，業據被上訴人所提出之系爭居間契約、系爭變更同意書、系爭買賣契約書、系爭給付同意書等資料附卷可參（原審卷第8至22頁），且為上訴人所不爭執，堪認被上訴人上開主張為真實。

五、本院之判斷：

參酌兩造上開所述，可認本案爭點為：㈠上訴人是否係經被上訴人之強暴、脅迫而簽立系爭買賣契約、系爭給付同意書？㈡被上訴人是否已依系爭居間契約之約定，完成上訴人委託之內容？被上訴人得否請求上訴人給付居間報酬？茲分述如下：

㈠上訴人是否係經被上訴人之強暴、脅迫而簽立系爭買賣契約、系爭給付同意書？

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表示。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。民法第92條前段、第93條分別定有明文。次按民法第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。而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年度台上字第2948號、97年度台上字第2242號裁判要旨參照）。

2.經查，上訴人一再主張其係遭被上訴人以各種方式勸說及施壓，並阻擋不讓離開，致其身心疲憊、精神耗弱，最終不情願而簽下系爭買賣契約書、系爭給付同意書云云。惟查，就被上訴人所提出關於系爭買賣契約書、系爭給付同意書簽立當日之會議室監視器錄影畫面，經本院擷錄畫面照片（附本院卷第193頁至第213頁），並經本院於114年12月18日準備程序期日勘驗錄影內容如下(A女為被上訴人員工，B男為上訴人、C男則為A女之配偶)：「①16:39:18時有聽到B

男稱『我已經讓很多了』，之後Ａ女有對Ｂ男說『你先坐』，Ａ女坐下，但Ｂ男未坐下，在16:40:09時，Ｂ男走向Ｃ男處，在16:40:06時，Ｂ男已經相當靠近Ｃ男，16:40:08時，Ｃ男椅子先往後退，用左手伸向Ｂ男之身體，之後Ｃ男站起來。②後於16:40:22時，Ａ女坐下書寫資料，之後再站起來，Ｂ男持續要往門口方向走，但又停下，三人持續在會議桌旁站著討論，之後Ａ女坐下並持續邀請Ｂ男看桌面資料，Ｂ男並開始使用手機。③16:41:55時，可見Ａ女雙手往前拉住上訴人的外套，且頭低下，並語帶哀求。16:42:07時，Ａ女用左手伸向Ｂ男的右肩膀處，並以台語說『賣啦』，Ａ女Ｂ男持續站在門口前，Ａ女又請Ｂ男坐下，期間Ａ女離開會議室，Ｃ男為Ｂ男加茶水，後於16:43:42時，Ｂ男與Ｃ男坐下，兩人繼續討論。」等情(參本院卷第190頁之勘驗筆錄)，是依上開照片及勘驗筆錄內容，可知在兩造雙方商談全部過程中，並未見上訴人有何恐懼、畏懼、害怕、不情願等狀態存在，亦無行動自由遭受限制之情況，至多僅略顯疲態而已，實難認上訴人有受被上訴人脅迫而簽立系爭買賣契約、系爭給付同意書之情形，是上訴人上開所稱，難認可採。

3.至上訴人雖稱在其站起來欲往外走，卻遭Ｃ男將自己坐的椅子往後退，擋住出口，並用手擋住上訴人之身體，且當日Ｃ男一直跟在其後面，故上訴人無法自己出去等語，惟依上開會議室監視器錄影畫面擷取照片及勘驗筆錄所示，均未顯示在場之人有任何過激之舉動及行為，且Ｃ男雖確有伸手阻擋上訴人離開，然似僅為留下上訴人繼續商討、協商系爭不動產之買賣價金，以促成上訴人及訴外人許瀞云就系爭不動產之買賣，並無強制上訴人不得離開現場或限制上訴人行動自由之意，況上訴人遭Ｃ男阻擋後旋即又繼續坐下洽談，並無為其他反應，亦無強烈表示離開之意願，實難認其確有受被上訴人之強制、脅迫之情形，上訴人復未再提出其他證據資料，以證其確係遭被上訴人以各種方式勸說及施壓，並阻擋

不讓其離開使簽立系爭買賣契約及系爭給付同意書，是上訴人上開所稱，洵難可採。

㈡被上訴人是否已依系爭居間契約之約定，完成上訴人委託之內容？被上訴人得否請求上訴人給付居間報酬？

1.按稱居間者，謂當事人約定，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；又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。次按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。

2.經查，上訴人因被上訴人居間仲介而與訴外人許瀞云就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，上訴人並於同日簽立系爭給付同意書，約定願給付被上訴人2%之服務報酬即為24萬元等情，為兩造所不爭執，而上訴人簽立系爭買賣契約、系爭給付同意書均非遭被上訴人脅迫所簽立等情，已如上述。是被上訴人既已實際提供仲介系爭不動產買賣之服務，且系爭買賣契約亦因被上訴人之媒介而成立，是認被上訴人確已依兩造間所成立之系爭居間契約應為之服務給付。審酌被上訴人以仲介買賣為業，與上訴人間並無特殊交誼，衡情當無同意逕為上訴人無償從事系爭不動產仲介買賣服務之理，上訴人亦無無端簽立系爭給付同意書之可能，故上訴人既已簽立系爭給付同意書，自得認被上訴人確已就系爭不動產完成上訴人委託之內容，從而，被上訴人請求上訴人依系爭居間契約、系爭給付同意書給付24萬元之服務報酬，自屬有據。

3.又上訴人雖陳稱系爭買賣契約業已解除，且系爭不動產未移轉所有權登記予訴外人許瀞云，上訴人亦未取得系爭不動產之買賣價金1,200萬元，其更因解除系爭買賣契約，而給付60萬元與訴外人許瀞云，且其簽立系爭買賣契約當晚返家後，即深感後悔，並立即傳訊向被上訴人表示異議，惟被上訴人均未回應，其並未為上訴人提供服務云云，然揆諸上開規定，系爭不動產縱未完成移轉登記或系爭買賣契約經當事

人為撤銷、解除，均無礙於被上訴人依系爭居間契約、系爭給付同意書請求服務報酬之權利，是被上訴人於上訴人與第三人就系爭不動產簽立買賣契約後，即得依前揭約定，請求上訴人給付約定之服務報酬，且上訴人上開所辯關於被上訴人就其欲解除系爭買賣契約，被上訴人均未協助等節，係屬系爭買賣契約成立後，履行系爭買賣契約相關權利義務期間所發生者，斯時被上訴人之居間行為業已完成，被上訴人此部分所為自無礙其向上訴人請求居間報酬之權利，是以，被上訴人向上訴人請求給付居間報酬，確屬有據。

六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件為被上訴人請求上訴人給付居間報酬之事件，屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，則被上訴人就其得請求之24萬元，併請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即113年12月7日起（見原審卷第26頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，確有據，亦應予准許。

七、綜上所述，被上訴人依系爭居間契約、系爭給付同意書之法律關係，請求上訴人給付24萬元及自113年12月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　7　　日

民事第三庭　審判長法　官　游智棋

法　官　卓立婷

法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　黃卉妤