

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度簡上字第310號

上訴人 陳玉珍

輔助人 陳薪宇

訴訟代理人 林清漢律師

侯銘欽律師

葉育欣律師

被上訴人 勝騰不動產有限公司

法定代理人 江逸榮

訴訟代理人 宋曼毓

劉芃谷

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國114年7月15日本院中壢簡易庭113年度壢簡字第1884號第一審判決提起上訴，本院於115年4月9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

壹、程序部分

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項但書第6款定有明文。此項規定，依同法第436條之1第3項規定於簡易訴訟第二審程序準用之。查：上訴人於上訴後，始以民法第571條、第572條之規定，主張應酌減被上訴人之居間報酬等語，此部分上訴人雖未於原審提出，固屬新攻擊防禦方法，然審酌此部分主張如有理由，上訴人即可酌減應給付之居間報酬，如不許其提出顯失公平，是本院認應許其提出此新攻擊防禦方法，先予敘明。

貳、實體部分

一、原審判決認定之事實，核無違誤，爰引用之。

01 二、上訴人即被告於原審答辯及二審主張，除引用原審判決之記
02 載外，另補充：

03 (一)上訴人因長期服用精神藥物，辨識意思表示效果之能力，顯
04 有不足，且與他人相處時，易因人數數量、聲量，而受驚
05 慌、害怕，上訴人與被上訴人於民國112年12月2日簽立專任
06 委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約）時，係在被上訴
07 人多數仲介之要脅、隱匿市場行情下，始簽立該契約，上訴
08 人簽立系爭委託銷售契約之意思表示，有民法第92條之適
09 用，況上訴人與被上訴人簽立系爭委託銷售契約及服務費確
10 認單（下稱系爭確認單）時，未徵得輔助人陳薪宇之同意，
11 上訴人與訴外人謝德茂於112年12月9日所簽立之不動產買賣
12 契約，自不成立，上訴人亦已於113年1月8日以中壢環北郵
13 局第27號存證信函，撤銷上訴人與謝德茂於112年12月9日簽
14 立不動產買賣契約之意思表示。

15 (二)系爭委託銷售契約之銷售標的，乃位在桃園市○鎮區○○路
16 000巷00號之房地（下稱系爭不動產），而相鄰之同巷21號
17 房地（下稱21號房地），於110年之出售總價卻約為新臺幣
18 （下同）1,600萬元，被上訴人明知該市場價格，卻仍利用
19 上訴人之辨識能力不足，以違背誠信之方式，僅以1,250萬
20 元簽立買賣契約，上訴人當得依民法第88條之規定，請求撤
21 銷意思表示。

22 (三)兩造於112年12月2日簽立系爭委託銷售契約後，上訴人旋於
23 112年12月9日簽立系爭不動產之買賣契約，被上訴人未為任
24 何廣告文宣，亦無其他勞務支出，甚要求上訴人以低價出售
25 系爭不動產，若以買賣總價金之4%計算居間報酬，實屬過
26 鉅，應予酌減，另審酌上訴人出售系爭不動產之價金除低於
27 行情外，尚須支出土地增值稅等相關稅賦，衡量被上訴人支
28 出之勞務，應以約定報酬50萬元之15%計算被上訴人之居間
29 報酬，始屬合理，逾7萬5千元之部分，則屬無理由。

30 三、被上訴人即原告於原審主張及二審答辯，除引用原審判決之
31 記載外，另補充：

01 (一)上訴人於簽約時，心智能力均屬正常，並無任何精神錯亂之
02 情事，且上訴人係因自身積欠債務，始委託被上訴人出售系
03 爭不動產，舉凡被上訴人與上訴人接洽之過程、買受人與上
04 訴人協商之過程，上訴人均無任何異狀，倘上訴人之身心狀
05 況確有疑義，買方或代書應皆不願簽立契約，自無從僅因上
06 訴人於簽立契約後，由上訴人之子陳薪宇聲請對上訴人為輔
07 助宣告，即認上訴人於簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單
08 時，有何精神錯亂或受詐欺、脅迫、錯誤等情事，上訴人亦
09 未曾提及其簽立契約時，須由其子陳薪宇在場之情況。

10 (二)上訴人雖主張系爭不動產有遭被上訴人以低價出售之情形，
11 然因21號房地與系爭不動產之面積差距甚大，二者當無從相
12 提並論。

13 (三)兩造自112年11月間起，即已多次聯繫、討論出售系爭不動
14 產之細節，待被上訴人評估系爭不動產之買賣事宜後，即製
15 作廣告文宣，並透過有巢氏房屋之關係網絡，推廣、搜尋可
16 能之潛在買方，期間亦多次與買方聯繫、確認，及提供資料
17 予地政士，被上訴人就系爭不動產之買賣事宜，投注心力甚
18 深、事務繁雜，且係被上訴人因長期耕耘買賣雙方之需求，
19 整理資料、媒合妥適之買賣雙方，無從僅因簽立系爭委託銷
20 售契約至覓得買方、簽立買賣契約之時間長短，遽論被上訴
21 人投注之心力較低，兩造所約定4%之居間報酬，亦與一般
22 房屋仲介買賣之慣例相符，並無約定過高之情形，上訴人亦
23 未舉證證明有何過高且顯失公平情事等語。

24 四、原審判決：上訴人應給付被上訴人50萬元。上訴人不服，提
25 起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人第一審之訴駁
26 回；被上訴人則聲明：上訴駁回。

27 五、兩造爭執事項（本院卷第112頁）：

28 (一)上訴人主張簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單，未徵得輔
29 助人陳薪宇之同意，買賣契約未成立，有無理由？

30 (二)上訴人主張依民法第88條之規定，撤銷簽立系爭委託銷售契
31 約、系爭確認單之意思表示，有無理由？

01 (三)上訴人主張其係遭詐欺始為意思表示，依民法第92條之規
02 定，撤銷簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之意思表示，
03 有無理由？

04 (四)上訴人主張被上訴人未盡善良管理人義務，請求酌減報酬，
05 被上訴人僅得請求7萬5千元之服務報酬，有無理由？

06 六、本院之判斷：

07 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
08 意見及法律上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民
09 事訴訟法第454條第2項前段定有明文。此一規定，依同法第
10 436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。查：被上
11 訴人得依與上訴人所簽立之系爭委託銷售契約、系爭確認
12 單，向上訴人請求居間報酬50萬元乙節，其理由本院所採見
13 解與原審相同，爰依民事訴訟法第454條第2項規定，予以援
14 用，不再贅述。

15 (二)上訴人主張簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單，未徵得輔
16 助人陳薪宇之同意，買賣契約未成立，有無理由？

17 1.上訴人雖主張其簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單，未徵
18 得輔助人陳薪宇之同意，故買賣契約未成立等語，然上訴人
19 於114年1月10日始經本院以113年度輔宣字第113號裁定為輔
20 助宣告人，有該裁定在卷可佐（113年度壠簡字第1884號卷
21 第63-65頁），而上訴人係於112年12月2日與被上訴人簽立
22 系爭委託銷售契約、於112年12月9日與被上訴人簽立系爭確
23 認單，兩造簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之時間，皆
24 早於上開裁定之日期，縱使上訴人後續經本院裁定為輔助宣
25 告之人，然該輔助宣告裁定並無溯及既往之效力，自不影響
26 前開上訴人所簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之法律效
27 果，否則將導致吾人日常生活各行為之法律效力，均處於懸
28 而未決之狀態，上訴人以其簽立系爭委託銷售契約、系爭確
29 認單之後，始經法院裁定輔助宣告乙事，溯及主張其前開簽
30 立系爭不動產之買賣契約時，未徵得輔助人之同意，故買賣
31 契約未成立，要未提出任何法律依據，核屬無據，並不足

01 採。

02 2.至於上訴人雖另主張其簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單
03 時，係在無意識或精神錯亂中所為，依民法第75條之規定，
04 其簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之法律效力應為無效
05 等語（本院卷第114頁），然依上訴人所提出簽約當日之錄
06 音譯文（本院卷第21-23頁），上訴人與在場之代書、仲介
07 人員，皆可一問一答之對話，對於代書、仲介人員詢問之問
08 題，亦均得為相應之答覆，難認上訴人有何無意識或精神錯
09 亂之情形，上訴人就此部分亦未提出其餘事證相佐，縱上訴
10 人尚提出迎旭診所之診斷證明書（113年度壢簡字第1884號
11 卷第35頁），欲證明其確有精神狀態之疾病，惟該診斷證明
12 書開立之時間為107年11月27日，距上訴人簽立系爭委託銷
13 售契約、系爭確認單之時間，相隔將近5年，在別無其餘客
14 觀事證之佐證下，要難以上訴人近5年前開立之診斷證明
15 書，論斷上訴人於簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單處於
16 無意識或精神錯亂之狀態，至於上訴人尚提出本院109年度
17 訴字第1153號刑事判決、108年度智訴字第2號刑事判決（本
18 院卷第197-234頁），欲以上開刑事判決認定之犯罪事實，
19 佐證上訴人之精神狀態，惟依上開刑事判決所載之時間，分
20 別係於109年9月間、於106年12月間與107年5月間，距上訴
21 人簽立上開系爭委託銷售契約、系爭確認單將近5、6年，且
22 遍查上開刑事判決認定之犯罪事實，均與上訴人之精神狀態
23 無涉，亦無法以此判斷上訴人於簽立系爭委託銷售契約、系
24 爭確認單時，究竟有何無意識或精神錯亂之情形，上訴人此
25 部分之主張，亦屬無據，要無足採。

26 (三)上訴人主張依民法第88條之規定，撤銷簽立系爭委託銷售契
27 約、系爭確認單之意思表示，有無理由？

28 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
29 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
30 事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之
31 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之

錯誤，民法第88條定有明文。而所謂「意思表示之內容有錯誤」，係指表意人因就意思表示內容所關之某特定事項有錯誤之認識，而致所表示之內容與其效果意思不一致而言；又「表意人若知其情事，即不為意思表示」，係指表示行為錯誤，亦即表意人雖知表示行為之客觀意義，但於行為時誤用其表示方法，以致與其內心之效果意思不一致，如欲寫千公斤，誤為千台斤等情形，有最高法院51年台上字第3311號判決先例、81年台上字第322號判決意旨參照。至形成表意人內心效果意思之原因，是為動機，只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，故難為相對人所查覺。是以，除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，自不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全難以維護。

2. 上訴人主張其於112年12月9日與謝德茂簽立系爭不動產之買賣契約，乃係被上訴人之仲介要脅、隱匿市場行情等情狀下，上訴人得適用民法第88條之規定，撤銷簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之意思表示等語（本院卷第16頁），然觀諸兩造所簽立之系爭委託銷售契約、系爭確認單，可認兩造已協議由上訴人委託被上訴人銷售系爭不動產，另依被上訴人所提出與上訴人簽立之委託事項變更契約書（113年度壙簡字第1884號卷第11頁），上訴人應允委託系爭不動產之買賣價格為1,250萬元，上訴人亦在該變更價格欄位旁簽名確認，而上訴人與謝德茂所簽立系爭不動產之買賣契約，其等就系爭不動產之買賣價金，恰以1,250萬元達成合意（113年度壙簡字第1884號卷第13頁），是以，上訴人既允諾以1,250萬元出售系爭不動產，其亦係以該價格出售系爭不動產予謝德茂，揆諸上開說明，無從認上訴人有何意思表示內容有錯誤之情形，上訴人另主張係被上訴人隱匿市場行情等語，惟上訴人就此部分除未提出事證外，上訴人係基於何些要素而應允以1,250萬元出售系爭不動產，倘上訴人未就此

01 部分表示於意思表示中，上訴人此內心之想法，難認為被上
02 訴人或謝德茂所可洞悉，自不受意思表示之規範，上訴人就
03 此部分又未提出任何事證證明，上訴人當無從以上開形成意
04 思表示內容之「動機」，逕予主張有何意思表示重要之點未
05 達成一致之情形，故上訴人以民法第88條之規定，主張撤銷
06 系爭委託銷售契約、系爭確認單之意思表示，自屬無據，要
07 無足採。

08 (四)上訴人主張其係遭詐欺始為意思表示，依民法第92條之規
09 定，撤銷簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之意思表示，
10 有無理由？

11 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
12 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
13 得而知者為限，始得撤銷之。民法第92條第1項定有明文。
14 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
15 危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思
16 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
17 者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高
18 法院95年度台上字第2948號裁判意旨）。再所謂詐欺，必詐
19 欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而
20 為不利於己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主
21 觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與
22 詐欺之法定要件不符，無容其依民法第92條第1項規定撤銷
23 意思表示之餘地。

24 2.上訴人雖主張其係遭被上訴人詐欺始為意思表示，然上訴人
25 迄至言詞辯論終結前，均未指明、亦未提出事證，主張被上
26 訴人之詐欺舉止究竟為何，況依前開說明，被上訴人構成
27 「詐欺」之要件，除被上訴人須明知外，尚須被上訴人有故
28 意為虛偽之陳述或有告知之義務卻隱匿不報，然上訴人未舉
29 證被上訴人於簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之當下，
30 有何故意向其為虛偽陳述之舉，或被上訴人有何隱瞞之行
31 為，上訴人就其簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單之過

01 程，既未提出被上訴人有何虛偽陳述，或有任何隱瞞情況等
02 客觀事證，誠難認上訴人已舉證以實其說；至於上訴人雖迭
03 稱有遭被上訴人脅迫之情形等語，然紬繹前開上訴人所提出
04 之錄音譯文，上訴人於簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單
05 之過程，皆與被上訴人之仲介一問一答，亦可自由地連貫陳
06 述，上訴人自始又未具體指摘被上訴人究竟有何脅迫之舉，
07 本院實無從以上訴人單一、重複之陳述，甚又未具體說明被
08 上訴人脅迫之情狀究竟為何，遽認上訴人係遭被上訴人之脅
09 迫下，始簽立系爭委託銷售契約及系爭確認單。

10 3.上訴人既未提出與其所述之客觀事證相佐，上訴人此部分之
11 主張，亦難憑採，無從認上訴人係遭被上訴人之詐欺、脅迫
12 下，始簽立系爭委託銷售契約、系爭確認單，上訴人主張依
13 民法第92條之規定，撤銷簽立系爭委託銷售契約、系爭確認
14 單之意思表示，顯屬無據，並無理由。

15 (五)上訴人主張被上訴人未盡善良管理人義務，請求酌減報酬，
16 被上訴人僅得請求7萬5千元之服務報酬，有無理由？

17 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
18 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
19 不得向委託人請求報酬及償還費用；約定之報酬，較居間人
20 所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付
21 義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民
22 法第571條、第572條分別定有明文。然居間人有否違反民法
23 第571條之忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責
24 任。

25 2.上訴人雖主張依照系爭不動產附近建物之實價登錄所示，同
26 路段21號房地於110年之出售總價為1,600萬元，被上訴人卻
27 僅以1,250萬元簽立系爭不動產之買賣契約，且兩造於112年
28 12月2日簽立系爭委託銷售契約，上訴人旋於112年12月9日
29 與謝德茂簽立系爭不動產之買賣契約，被上訴人並未為任何
30 廣告文宣或其他勞務支出等語，惟查：

31 (1)依上訴人於原審提出之內政部不動產交易實價查詢服務網交

易結果所示（113年度壜簡字第1884號卷第39頁），與系爭不動產同路段之21號房地，於110年11月之成交金額，確為1,600萬元，然該建物之建坪為103.55坪，而系爭不動產之建物登記面積約為68.11坪（113年度壜簡字第1884號卷第13頁），上開二棟建物之面積相差約35餘坪，縱使該等建物位於相同路段，惟因建物面積之差距，導致出售金額存有價差，自屬當然之理，上訴人迭以上開建物所存之價差，主張被上訴人有違反忠誠義務之行為，已難認有據。

(2)其次，兩造於112年12月2日簽立系爭委託銷售契約後，縱被上訴人僅約於一週內，即尋得系爭不動產之買家謝德茂，由上訴人與謝德茂於112年12月9日簽立系爭不動產之買賣契約，惟斷無從僅因上開期間相隔較短，遽論被上訴人就居間系爭不動產之買賣契約成立，未為任何勞務支出，況買賣契約之成立，除仲介公司之斡旋議價外，亦恐因市場波動、買賣雙方之需求，而影響買賣契約簽立之進度，上訴人單以上開締約之期間，即主張被上訴人居間上開買賣契約有違誠實及信用方法，要屬速斷，亦難憑採。

3.從而，依上訴人上開之主張，皆未能舉證證明被上訴人就媒介居間上訴人與謝德茂簽立系爭不動產之買賣契約時，究竟有何違反誠實、信用之情形，至於簽立該買賣契約時，上訴人之子陳薪宇雖未在场（本院卷第124頁），然上訴人亦未提出任何事證證明其確有告知被上訴人有關陳薪宇應在场乙情，審酌被上訴人請求之居間報酬為成交價金4%，與一般買方負擔居間報酬為成交價3%至4%之交易行情相符，並未過鉅，亦無顯失公平等一切情況，基於契約自由原則，上訴人自應給付服務報酬金額共計50萬元，要無酌減之必要。

七、綜上所述，被上訴人依兩造所簽立之系爭委託銷售契約、系爭確認單，請求上訴人應給付50萬元，為有理由，應予准許。上開應准許部分，原審判命上訴人敗訴，並依職權為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
02 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

03 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日

05 民事第五庭 審判長法官 吳佩玲

06 法官 王子鳴

07 法官 潘曉萱

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 7 日

11 書記官 黃心姿