

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第521號

原告 天棧不動產仲介股份有限公司

法定代理人 王春玲

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

被告 高寶電子科技有限公司

法定代理人 蘇曉曼

訴訟代理人 蘇庚癸

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109年12月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣67萬2,000元，及自民國109年3月
14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項原告如以新臺幣20萬元供擔保，得假執行；但
被告如以新臺幣67萬2,000元為原告供擔保，得免為假執行
。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年7月29日簽立房地專任委託銷
售契約書（下稱系爭委售契約），約定被告將其所有門牌號
碼高雄市○○區○○○街○號建物及其坐落土地（下合稱系
爭房地）委託原告銷售，依系爭委售契約第5條第1項約定
，原告之服務報酬為成交價格4%。嗣經原告居間仲介，被告
法定代理人蘇曉曼（下稱蘇曉曼）於108年10月31日代表被
告與訴外人陳○○簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契
約），由陳○○以1,680萬元（含簽約款300萬元、完稅款
180萬元、尾款1,200萬元）向被告購買系爭房地，並辦理
履約保證。蘇曉曼於同日另簽立服務費確認單（下稱系爭確
認單）予原告，承諾給付原告服務費67萬2,000元（計算式
：1,680萬元×4%=67萬2,000元），並約定由履約保證專
戶價金中提撥。惟陳○○給付簽約款300萬元後，被告拒絕

履約，陳○○因可歸責被告之事由解除系爭買賣契約。依系爭委售契約第8條第3項第4款約定，被告仍應給付服務費，爰依民法第568條、系爭委售契約第5條第1項、系爭確認單，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告67萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人即原告之業務人員陳○○曾允諾就系爭房地不收服務費。蘇曉曼於108年10月31日本係前往議價，卻遭原告遊說簽約；且原告提供不實（房價過低）之實價登錄資料，致蘇曉曼急迫、輕率、無經驗，受詐欺而同意簽立系爭買賣契約，被告依民法第74條、第92條詐欺之規定，撤銷系爭委售契約及系爭買賣契約。系爭委售契約及系爭買賣契約均未予蘇曉曼審閱期間，不構成契約之內容。又系爭委售契約所約定之簽約款10%，與系爭買賣契約之簽約款300萬元（約為總價17%）不符；且陳○○僅付10萬現金，並開立面額290萬元之本票擔保，違反價金履約保證申請書第1條第2項關於簽約款應以即期支票給付之約定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)兩造於108年7月29日簽立系爭委售契約，約定被告將系爭房地委託原告銷售，由陳○○負責。（審訴卷第15頁至第18頁）

(二)蘇曉曼於108年10月31日代表被告與陳○○簽立系爭買賣契約，約定總價金1,680萬元，包含簽約款300萬元、完稅款180萬元、尾款1,200萬元，交屋日期約定為108年12月25日，並辦理履約保證。（審訴卷第19頁至第39頁）蘇曉曼另於同日簽立系爭確認單。（審訴卷第41頁）

(三)系爭買賣契約簽約時，在場之人除蘇曉曼、陳○○外，另有陳○○、陳○○之父母、蘇曉曼之男友郭○○、蘇曉曼之弟弟蘇○○、買方仲介梁○○、店長陳○○、代書蔡○

01 ○在場。

02 (四) 陳○○於108年10月31日交付現金10萬元，並開立面額29
03 0萬元之本票（非金融機構，非即期支票）交付代書蔡○
04 ○保管，被告委託代書蔡○○於108年11月1日將上開10萬
05 元存入履約保證專戶，陳○○另於108年11月5日將290萬
06 元匯入履約保證專戶。

07 (五) 審訴卷第25頁至第31頁為陳○○與被告間之書函往來。

08 (六) 陳○○已向被告表示解除系爭買賣契約。

09 (七) 蘇曉曼及被告訴訟代理人蘇庚癸（即蘇曉曼之父，下稱蘇
10 庚癸）前以梁○○、陳○○、蔡○○、陳○○等人提詐欺
11 、背信等告訴，經臺灣高雄地方檢察署檢察官偵查終結後
12 ，以109年度偵字第13243號不起訴處分書予以不起訴處
13 分確定（下稱系爭刑案）。

14 四、爭點：

15 (一) 被告依民法第74條、第92條規定，撤銷系爭委售契約、系
16 爭買賣契約之意思表示，是否有據？

17 (二) 陳○○是否曾對被告允諾不收取服務費？

18 (三) 原告請求被告給付服務費67萬2,000元，有無理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一) 被告依民法第74條、第92條規定，撤銷系爭委售契約、系
21 爭買賣契約之意思表示，是否有據？

22 1.就民法第74條部分：

23 (1)按民法第74條第1項所定之撤銷權，須以訴之形式向法
24 院請求為撤銷其行為之形成判決，始能發生撤銷之效果
25 ，倘僅於給付之訴訴訟中主張行使此項撤銷權，以之為
26 攻擊方法，尚不生撤銷之效力，其法律行為仍不因此而
27 失其效力（最高法院109年台上字第894號判決意旨參
28 照）。

29 (2)被告抗辯其依民法第74條規定，撤銷系爭委售契約、系
30 爭買賣契約之意思表示乙節，僅為其提出之攻防方法，
31 並未以訴之形式為之，揆諸前揭說明，尚不生撤銷前揭

法律行為之效力，

2.就民法第92條詐欺部分：

(1)次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，但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法第92條第1項、第93條分別定有明文。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年台上字第2948號判決意旨參照）。

(2)經查：

①系爭委售契約部分：

蘇曉曼於系爭刑案偵查中陳稱：房貸一個月要14萬多，負擔太大，我跟母親商量後決定賣系爭房地等語（見臺灣高雄地方檢察署107年度他字第3202號卷《下稱他字卷》第76頁反面），核與陳○○於本院所證述：蘇曉曼先來找我，請我幫她賣屋，我跟蘇曉曼約在系爭房地附近的萊爾富簽系爭委售契約，我有跟她解說契約、費用，及我會如何促銷房子等語相符（見本院卷第153頁、第156頁）；另參諸被告於本院陳稱：蘇曉曼說要賣系爭房地，蘇庚癸沒有阻擋等語（見本院卷第161頁），綜上以觀，足見蘇曉曼因不堪貸款壓力，經與家人討論、評估後，方決定委託原告居間出售系爭房地，兩造簽立系爭委售契約，並無遭原告詐欺之情事，彰彰甚明。此外，被告復未舉出其他證據，證明蘇曉曼代表被告書立系爭委售契約時，有何遭原告詐欺行為，其依民法第92條規定，撤銷系爭委售契約之意思表示，自難憑採。

②系爭買賣契約部分：

(甲)蘇曉曼於系爭刑案偵查中陳稱：系爭房地委託銷售價格原本為2,480萬元，因開價太高無人詢問，降為2,180萬元；簽約前幾天，陳○○說有一個買家出價1400萬元，108年10月31日我和蘇○○前往議價，仲介

01 說買方願意提高到1,500萬元，我就想算了，今天只
02 是來議價，不一定要簽約，沒多久仲介說價錢拉到16
03 80萬元，問我是否上去跟買方面對面，最後會簽，是
04 因為之前仲介一直跟我說，我家附近的價格不高，又
05 說如果我家的房貸沒有還會被法拍，我怕背債才簽約
06 等語（見他字卷第73頁正反面）。

07 (乙)證人蘇○○於本院證陳：當天我與蘇曉曼去議價，仲
08 介叫我們在一樓等，買家在二樓，仲介（即陳○○）
09 上下跑輪流溝通議價，一開始有一個金額，仲介每次
10 下來金額才加上去，最後仲介說1,680萬元是買家的
11 底線，中間仲介有拿出實價登錄資料，說附近房子價
12 格都是1,200萬左右，已經是不錯的價格，叫我們討
13 論一下，我們想說仲介說此價格已經高於附近房價，
14 決定上二樓看一下買家，上二樓後由蘇曉曼簽約等語
15 （見本院卷第101頁至第103頁）。

16 (丙)證人陳○○於本院證稱：簽約當天大約花了一小時議
17 價，買方先出價1,500萬元，我上下跑六趟以上，買
18 方加價到1,680萬元，蘇曉曼同意這個價格，我跟蘇
19 曉曼說要上二樓簽約，蘇曉曼也同意簽約，簽約過程
20 中蘇曉曼、蘇○○無排斥或不願意等語（見本院卷第
21 159頁至第160頁）。

22 (丁)稽諸蘇曉曼、蘇○○、陳○○前開所述系爭買賣契約
23 議價、簽約過程，大致相符，且蘇○○、陳○○均一
24 致證稱系爭房地之買賣都是由蘇曉曼在聯繫處理等語
25 （見本院卷第101頁、第152頁），及系爭房地委託
26 銷售價格原為2,480萬元，蘇曉曼曾同意調降至2,18
27 0萬元，嗣又改回2,480萬元；並因陳○○曾告知蘇
28 曉曼覓得買方出價1,400萬，蘇曉曼回覆其認價格太
29 低，並表示1,700萬元、1,800萬元還比較好談等語
30 ；嗣復因陳○○出價1,500萬元，陳○○於提出以總
31 價1,500萬元，賣方應支付之代書費、仲介費、税金

01 等費用數額予蘇曉曼等情，業經證人陳○○於本院證
02 述明確（見本院卷第153頁至第154頁），並有蘇曉
03 曼與陳○○之Line對話紀錄可資為憑（見本院卷第14
04 3頁至第145頁），堪認蘇曉曼數次與陳○○討論出
05 售價格，進而於108年10月31日親自參與議價，經陳
06 ○○居間磋商，方使陳○○提高價格為1,680萬元；
07 又參以被告所自陳蘇曉曼86年次、大學畢業一情（見
08 本院卷第38頁），足見蘇曉曼為智識正常、受有高等
09 教育之成年人，於理性評估買方意願、周邊房屋行情
10 ，及自身貸款壓力後，同意以1,680萬元出售系爭房
11 地，並於同日書立系爭買賣契約，難認有何遭詐欺之
12 情事。

13 (戊)被告雖辯稱蘇庚癸曾表示系爭房地價值達3,000萬元
14 ，原告提供價格過低之實價登錄資料，以此方式詐欺
15 蘇曉曼云云。惟查，依據證人陳○○於本院證陳：簽
16 系爭委售契約時，我就有提出實價登錄資料給蘇曉曼
17 ，我跟蘇曉曼說附近新建案總價2,000萬出頭，新建
18 案坪數雖然比較小，但系爭房屋並非新屋，所以才建
19 議蘇曉曼開價2,180萬元，簽約時也有將實價登錄資
20 料附在系爭買賣契約後等語翔明（見本院卷第153頁
21 、第158頁），而系爭買賣契約後確附有實價登錄資
22 料（見審訴卷第39頁），堪認被告上開抗辯並非可採
23 。此外，被告並未舉證證明其上所載金額不實，難僅
24 憑蘇庚癸主觀認知系爭房地價值達3,000萬乙節，遽
25 認原告有持不實之實價登錄資料詐欺蘇曉曼之情事。

26 (己)另被告辯稱蘇曉曼當天係前往議價，卻遭原告詐欺急
27 轉為簽約云云。茲查，證人陳○○於108年10月28日
28 與蘇曉曼見面前，即傳Line訊息提醒蘇曉曼攜帶帶權
29 狀、雙證件、印章、公司大小章、公司登記事項卡等
30 語，蘇曉曼亦與陳○○確認應攜帶之文件為何，有Li
31 ne對話紀錄憑卷可考（見本院卷第147頁），復參酌

蘇曉曼於系爭刑案偵查中所陳述：108年10月31日我和蘇○○前往議價，帶被告印章去是因為陳○○叫我帶著，如果價格可以就簽了等語（見他字卷第73頁反面），可見蘇曉曼前往議價前，已知悉倘議價順利即可簽約，始攜帶上開文件前往。據此，自難認蘇曉曼與陳○○議價成功後，隨即於同日書立系爭買賣契約，係遭原告詐欺所為，被告前揭所辯，顯非可採。

(四) 被告雖辯稱系爭委售契約、系爭買賣契約均未予蘇曉曼審閱期間，應不生效力云云。惟按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反規定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第11條之1雖有明文。惟審閱期間條款之目的在給予消費者充分瞭解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害，故只須消費者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。查系爭委售契約頁首即載明：經審閱9日等語（見審訴卷第15頁），證人陳○○並於本院證稱：系爭委售契約108年7月20日拿給蘇曉曼看，審閱9日後跟蘇曉曼於108年7月29日約在萊爾富簽名等語（見本院卷第152頁至第153頁），足徵原告已留予蘇曉曼合理審閱期間，衡量是否接受系爭委售契約之各項約款，至系爭買賣契約之當事人均為自然人，非屬消費者保護法第11條之1所規範之定型化契約，自無審閱期間之適用，被告前開所辯，亦非可採。

(二) 陳○○是否曾對被告允諾不收取服務費？

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

01 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告抗辯陳○○曾
02 對其允諾不收服務費乙節，為原告所否認，自應由被告就
03 此有利於己之事實，負舉證責任。

04 2.經查，被告雖辯稱陳○○曾對蘇曉曼及蘇庚癸允諾，就系
05 爭房地之買賣不收服務費云云，並提出108年10月19日陳
06 ○○與蘇庚癸對話錄影光碟為證。惟經本院當庭勘驗上開
07 錄影光碟，僅顯示蘇庚癸於該日向陳○○表示「你再說不
08 拿佣金，她媽媽也說不好意思，如果這有成（臺語），我
09 們就包紅包給你」等語，陳○○則回答「嗯、嗯」並微微
10 點頭（本院卷第107頁），足見陳○○並未明確表示原告
11 就系爭房地買賣不收取服務費。況證人陳○○於播放上開
12 錄影光碟後，亦當庭證稱：上開錄影畫面中，蘇庚癸說我
13 不拿佣金，是指蘇庚癸請我介紹認識的銀行供系爭房地增
14 貸，但我業務範圍不含介紹貸款，當然不可能收取介紹貸
15 款的佣金，我是說不收紅包，而非不收仲介費，我是靠仲
16 介費生活，從未說過不收仲介費等語明確（見本院卷第
17 155頁）；審諸陳○○之職業為房屋仲介，與蘇曉曼、蘇
18 庚癸間毫無任何情誼，焉有輕言放棄高額居間報酬之理，
19 殊難想像，且陳○○證稱上開錄影畫面中，蘇庚癸所述不
20 收佣金係指介紹轉貸之佣金一情，亦核與被告於本院自陳
21 ：當時蘇庚癸跟陳○○說過計畫轉貸等語相符（見本院卷
22 第161頁），益證陳○○確實未允諾不收取服務費。再者
23 ，簽立系爭委售契約者為原告與被告，而非陳○○與被告
24 ，則被告執上開錄音光碟，主張原告已拋棄系爭房地之居
25 間報酬，自難憑採。

26 （三）原告請求被告給付服務費67萬2,000元，有無理由？

27 1.依據系爭委售契約第5條第1項、第8條第3項第4款分
28 約定：服務費為買賣總價4%；因可歸責於甲方（即被告）
29 事由而解除契約，視為乙方（即原告）已完成居間仲介之
30 義務，甲方仍應給付服務報酬（見審訴卷第15頁至第16頁
31 ）。承前所論，既認定蘇曉曼與陳○○就系爭房地之買賣

價金等相關要件均達成意思合致，蘇曉曼代表被告與陳○○所簽立系爭買賣契約有效成立。蘇曉曼於簽立系爭買賣契約之同日（即108年10月31日），簽立系爭確認單與原告，確認應付與原告服務費數額，係依系爭房地之買賣總價1,680萬元4%計算，為67萬2,000元（見審訴卷第41頁），足認被告已同意依系爭委售契約第5條第1項約定，給付服務費與原告。雖被告於簽立系爭買賣契約後，拒絕履約，遭陳○○解除該買賣契約，然實因蘇庚癸於蘇曉曼簽約後，認系爭房地價值應為3,000萬元，不滿意系爭房地出售價格僅1,680萬元，拒絕履約所致（見本院卷第38頁）。系爭買賣契約之解除乃歸責於被告之事由，本諸上開第8條第3項第4款之約定，被告仍應給付服務費67萬2,000元與原告。

2.被告復抗辯陳○○書立面額290萬元之本票給付簽約金，違反陳○○與被告書立之價金履約保證申請書第1條第2項，關於簽約金應以即期支票給付之約定云云。惟依價金履約保證申請書第1條第2項前段所約定：甲方（即陳宥妘）應付之買賣總價款，除簽約款得以現金或即期支票給付，並委由地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存匯款方式匯入本條所載履保專戶中（見本院卷第181頁），又依系爭買賣契約第4條第6款前段約定：本契約除事先取得乙方（即被告）同意外，其價款之支付皆以現金或銀行開立之支票或本票為之（見審訴卷第20頁），可知價金履約保證申請書第1條第2項旨在規定買賣價金應存入履保專戶，並非強制買方應以即期支票給付簽約金，陳○○於108年10月31日開立本票給付290萬元簽約金，再於同年11月5日將290萬元匯入履保專戶，並無違約可言，被告前揭所辯，亦非可採。

六、綜上所述，原告依民法第568條、系爭委售契約第5條第1項、系爭確認單之法律關係，請求被告給付原告67萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月14日起（見審訴

卷第71頁、本院卷第231頁至第232頁)至清償日止，按年
息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行
，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 維 君
法 官 李 俊 霖
法 官 張 立 亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 12 月 23 日
書 記 官 洪 嘉 鴻