

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第173號

上訴人 顏玉書
被上訴人 富吉通企業有限公司
法定代理人 張閣宏
訴訟代理人 涂妙華
楊呈鴻

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於民國109年5月20日本院新市簡易庭109年度新簡字第139號第一審簡易判決提起上訴，本院於109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣參仟肆佰捌拾元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

(一)上訴人於民國108年12月21日與被上訴人簽立一般委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)，委託被上訴人代為銷售上訴人所有坐落臺南市○○區○○路○○○巷○○號之房地(下稱系爭不動產)，委託期間自108年12月21日起至109年6月30日止，委託售價為新臺幣(下同)6,880,000元，買賣成交後，上訴人需支付被上訴人服務報酬為成交價額百分之4。嗣被上訴人於108年12月28日居間仲介斡旋訴外人杜慶安願意以5,350,000元購買系爭不動產，杜慶安並同時給付議價保證金50,500元完畢，而上訴人亦於109年1月10日於買賣議價委託書上簽名確定同意出售，系爭不動產買賣業已成立。嗣上訴人、被上訴人及買方杜慶安本約定於同年月16日簽訂系爭不動產買賣契約書。詎料上訴人於109年1月14日竟告知被上訴人已將系爭不動產出售他人，無從與杜慶安簽訂系爭不動產買賣契約。然依系爭委託銷售契約第5條第1項之約定，上訴人於簽立買賣議價委託書同意買方出價時，買賣契約即告成立，上訴人應給付被上訴人服務報酬214,000元(即5,350,000元×4%)，上訴人違約行為，致被上訴人受有無法取得服務報酬之

01 損害，為此，依系爭銷售契約之法律關係，提起本件訴訟。

02 【原審為被上訴人勝訴判決，上訴人因此不服提起本件上訴
03 】。

04 (二)答辯聲明：請求駁回上訴。

05 二、上訴人即以：

06 (一)伊係受被上訴人仲介人員詐騙始在買賣議價委託書上簽名同
07 意買方杜慶安出價，上訴人於上開文件簽名時，被上訴人均
08 未向伊說明契約內容及法律效果，故認買賣議價契約書並非
09 簽約，其與杜慶安就系爭不動產買賣契約並未成立。況於簽
10 立系爭契約書時，上訴人與被上訴人仲介人員另有約定上訴
11 人得實收500萬元，是依被上訴人出售之價格，最多僅須給
12 付服務報酬為8至10萬元等語抗辯。

13 (二)上訴聲明：

14 1、原判決廢棄。

15 2、被上訴人於第一審之訴駁回。

16 三、兩造爭執事項：被上訴人依系爭委託銷售契約，請求上訴人
17 給付居間報酬214,000元，有無理由？

18 四、本院得心證之理由：

19 (一)本件被上訴人主張兩造於108年12月21日簽立系爭委託銷售
20 契約，嗣訴外人杜慶安願以5,350,000元買受系爭不動產，
21 上訴人於109年1月10日簽立買賣議價委託書等事實，為上訴
22 人所不爭執，並業據被上訴人提出系爭一般委託銷售契約書
23 、不動產委託銷售標的現況說明書、委託銷售/出租契約內
24 容變更同意書、買賣議價委託書(均見原審卷第21-27頁)、
25 確認書(見本院卷第53頁)為證，是被上訴人此部分主張為真
26 實。

27 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
28 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又稱買賣者，謂當
29 事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當
30 事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，此
31 民法第345條定有明文。依上開條文之規定，買賣契約為不

要式行為，祇要買賣雙方就「買賣標的物」及「買賣價金」互相同意(意思表示合致)時，買賣契約已合法成立甚明。本件上訴人雖不否認系爭委託銷售契約及買賣議價委託書上簽名之真正，然抗辯尚未完成簽約程序，系爭不動產賣契約不成立云云。經查：依被上訴人所提訴外人杜慶安簽立之買賣議價委託書所載：買方(即杜慶安)願以5,350,000元買受系爭不動產，並支付議價保證金50,500元；而上訴人於109年1月10日在該買賣議價委託書賣方欄位簽名確認：賣方(即上訴人)同意上開內容出售(見原審卷第27頁)。衡諸系爭買賣議價委託書之記載，上訴人與杜慶安就買賣標的物(即系爭不動產)以及價金為5,350,000元等契約必要之點，已達成意思表示合致，依民法第345條之規定，系爭不動產買賣契約已成立，上訴人自應受系爭不動產買賣契約之拘束，是上訴人抗辯系爭不動產買賣契約不成立云云，自不可採。

(三)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，此民事訴訟法第277條定有明文。又上訴人抗辯遭詐欺始於買賣議價委託書上簽名云云，此為被上訴人所否認。揆諸上開條文之規定，上訴人自應對於「遭詐欺」等有利於己之事實負舉證責任。惟查：上訴人對於遭詐騙一節，僅抗辯被上訴人沒有告知我契約條款及效力，除此之外沒有證據(見本院卷第42頁)；再系爭買賣議價委託書明載：賣方是否同意依上開內容出售，上訴人確實勾選同意後簽名。衡諸上開文字淺顯易懂，而上訴人官拜陸軍中校退休，為有相當知識水平之人，實難推諉不解其意而遭詐騙，故上訴人辯稱遭詐騙云云，委無可採。

(四)再依系爭銷售契約第5條服務報酬第1項約定，買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4(見原審卷第21頁)。經查，上訴人與訴外人杜慶安就系爭不動產確已成立買賣契約，已如前述，本應依系爭委託銷售契約第5條第1項之規定給付服務報酬，系爭服務報酬之

計算係以成交價百分之4計算。依前所述，上訴人與杜慶安就系爭不動產達成買賣成交價為5,350,000元，而非5,000,000元，依系爭銷售契約自應以5,350,000元計算服務報酬，上訴人抗辯以5,000,000元作為計算基準云云，顯不可採。從而，被上訴人依系爭銷售契約之法律關係請求仲介服務報酬214,000元(即5,350,000元×4%)自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭銷售契約，請求上訴人給付被上訴人214,000元，及自109年3月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第78條分別定有明文。本件上訴人上訴為無理由，本件第二審訴訟費用3,480元(即第二審裁判費)應由上訴人負擔，爰依職權確定如主文第2項所示。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	10	月	29	日
	民	事	第	四	庭	審	判	長	法
						官		施	介
						法		官	雅
						法		官	惠
								田	玉
								芬	

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	10	月	29	日
						書	記	官	林
									彥
									汝