

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上易字第47號

上訴人 公業余泉利

法定代理人 余文德

訴訟代理人 唐治民律師

被上訴人 馬諦斯不動產經紀有限公司

法定代理人 黃文益

訴訟代理人 施秉慧律師

焦文城律師

複代理人 陳甲霖律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國107年12月4日臺灣橋頭地方法院107年度訴字第560號第一審判決提起上訴，本院於108年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付遲延利息超過自民國一百零七年三月十日起算之利息廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人之管理人余文德授權訴外人曲紹文全權處理上訴人所有高雄市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之出售事宜。伊於民國106年12月5日獲訴外人張德明委託居間仲介購買系爭土地，並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），嗣兩造於106年12月11日成立專任委託銷售契約（下稱系爭委託契約），上訴人委託伊居間仲介銷售系爭土地，約定委託期間至106年12月31日止，服務報酬新臺幣（下同）800,000元，曲紹文於同日亦代理上訴人在系爭意願書上簽名，故上訴人已同意依照系爭意願書所載內容出售系爭土地。詎上訴人於委託期間，遲不出面簽立不動產買賣契約書，並於委託期間屆滿2個月內之107年1月5日，私自與張德明簽訂系爭土地之買賣契約，並完成

所有權移轉登記，依系爭委託契約第8條第3項第3款、第5款約定，上訴人仍應給付伊服務報酬800,000元。伊曾發函催告請求，並於107年3月2日送達上訴人之代理人曲紹文，上訴人迄未給付，爰依上開約定請求上訴人如數給付等語。並聲明求為命上訴人應給付伊800,000元，及自107年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。（至逾此部分之利息請求，業經原審判決敗訴確定，不予贅載。）

二、上訴人則以：張德明於106年12月5日簽訂系爭意願書，委託被上訴人居間仲介購買系爭土地，被上訴人乃指派訴外人即其公司仲介人員林振吉承辦該業務。林振吉於106年12月11日，持系爭意願書與曲紹文商談土地仲介事宜，竟將系爭意願書之買方姓名（即張德明）及第9條特別條款第2款記載賣方簽約前應提出對土地無權占有人獲勝訴之判決等內容用便利貼遮蔽，並再三強調買方同意自行處理地上物云云，致曲紹文誤信伊對土地無權占有人未獲勝訴判決之前，買方即同意自行處理地上物，遂代理伊與被上訴人簽立系爭委託契約。詎買賣雙方簽約當日，張德明當場表示從未向被上訴人表示伊對占有人未獲勝訴判決之前即同意自行處理地上物，買賣因而破局，伊始知遭林振吉詐騙，乃依民法第92條第1項及第114條第1項規定，以107年5月10日答辯狀之送達為撤銷系爭委託契約之意思表示，故被上訴人依系爭委託契約請求報酬，並無理由等語置辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人800,000元，及自107年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上訴人不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

（一）系爭土地原為上訴人所有，上訴人授權曲紹文全權處理系爭土地出售事宜。

（二）張德明於106年12月5日簽立系爭意願書，委託被上訴人以總

價款 66,600,000 元向上訴人購買系爭土地，斡旋有效期間至 107 年 2 月 4 日，並在該意願書第 9 條特約條款手寫記載：1. 本土地之上另有占有物需由買方自行處理（下稱第 9 條第 1 款）。2. 簽約前買方需先審閱 a. 規約、b. 判決文、c. 授權書（下稱第 9 條第 2 款）。

(三) 106 年 12 月 11 日曲紹文與被上訴人訂立系爭委託契約（審訴卷第 12 至 18 頁），委託被上訴人銷售系爭土地，約定銷售價格 66,600,000 元，第 7 條特約條款記載：1. 土地占有物由買方自行處理。2. 服務費為 800,000 元。

(四) 上訴人與張明德於 107 年 1 月 5 日透過信義房屋仲介簽訂系爭土地買賣契約，價金 6,500 萬元（買賣契約書，原審卷第 29 至 43 頁）。

(五) 被上訴人委請律師於 107 年 3 月 1 日發函催告曲紹文、上訴人給付服務費 800,000 元。上訴人拒收，曲紹文則係於 107 年 3 月 2 日受送達（回執，審訴卷第 26 至 33 頁）。

(六) 上訴人之 107 年 5 月 10 日答辯狀於 107 年 5 月 21 日送達被上訴人。

五、兩造爭執事項

(一) 上訴人抗辯系爭委託契約係受被上訴人詐欺所為之意思表示，並於 107 年 5 月 10 日民事答辯狀送達為撤銷之意思表示，有無理由？

(二) 被上訴人依系爭委託契約第 8 條第 3 項第 3 款、第 5 款約定，請求上訴人給付服務報酬 800,000 元本息，有無理由？

六、本院之判斷：

(一) 上訴人抗辯系爭委託契約係受被上訴人詐欺所為之意思表示，並於 107 年 5 月 10 日民事答辯狀送達為撤銷之意思表示，有無理由？

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。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤銷不得以之對抗善意第三人，民法第 92 條定有明文。所謂詐

欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之（最高法院18年度上字第371號判決意旨參照）。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21年度上字第2012號、44年度台上字第75號判決參照）。本件上訴人辯稱林振吉於106年12月11日，持系爭意願書與伊代理人曲紹文商談系爭土地仲介事宜，將系爭意願書買方姓名及第9條第2款記載內容用便利貼遮蔽云云，為被上訴人所否認，依上揭舉證責任分配原則，自應由上訴人舉證以實其說。

2. 經查，系爭土地原為上訴人所有，上訴人授權曲紹文全權處理系爭土地出售事宜，張德明於106年12月5日簽立系爭意願書，委託被上訴人以總價款66,600,000元向上訴人購買系爭土地，斡旋有效期間至107年2月4日，並在特約條款手寫記載第9條第1款、第2款內容。嗣後曲紹文代理上訴人於106年12月11日與被上訴人成立系爭委託契約，委託被上訴人銷售系爭土地，約定銷售價格66,600,000元，該委託契約第7條特約條款記載：1. 土地占有物由買方自行處理。2. 服務費為800,000元等情，為兩造所不爭執，並有上訴人法定代理之授權書暨印鑑證明、系爭意願書及專任委託銷售契約書附卷可佐（原審卷一第12至24頁），是上開事實，應堪認定。

3. 證人曲紹文於原審證稱：伊與仲介林振吉簽了2份合約，第一次是106年12月11日在系爭意願書最右邊簽名，當時林振吉證說怕伊知道買方姓名，將買方名字遮起來。伊當時沒有看到系爭意願書第9條第2款內容，是後來加上去的等語（原審卷二第89頁），提及林振吉遮掩系爭意願書之內容僅「買方姓名」，而未包括第9條第2款記載內容，上訴人所辯曲紹文簽立系爭委託契約之前，林振吉有用便利貼遮掩系爭意願書第9條第2款記載內容，已非無疑。

4. 又原審隔離詢問證人林振吉及張德明（原審卷二第47頁），

林振吉證稱：系爭意願書第9條第1款、第2款記載內容是伊寫的，第9條第1款是伊要求的，第9條第2款則是張德明要求記載的等語（原審卷二第47、49頁）；張德明證稱：伊於106年12月5日在系爭意願書簽名當時，就已經有看到第9條第1款、第2款之記載內容，事先仲介就已經有告訴我土地被侵佔已經在訴訟等語（原審卷二第56頁），互核相符，可採信，足見系爭意願書第9條第1款及第2款內容係於106年12月5日即已記載完成，並非曲紹文於同年12月11日在系爭意願書簽名後才增加之記載。是以證人曲紹文於原審證稱：第9條第2款是後來加上去的，伊於106年12月11日簽名時沒看到云云（原審卷二第89頁），並非屬實，無可採信。此外，上訴人辯稱系爭委託契約簽訂前，林振吉用便利貼遮掩系爭意願書上第9條第2款記載內容云云，復未提出其他證據以實其說，自難採信。

5.從而，上訴人依民法第92條第1項、第114條第1項規定，撤銷系爭委託契約云云，洵屬無據。故系爭委託契約仍有效成立。

(二)被上訴人依系爭委託契約第8條第3項第3款、第5款約定，請求上訴人給付服務報酬800,000元本息，有無理由？

1.上訴人不得以詐欺為由撤銷系爭委託契約之意思表示，系爭委託契約仍屬有效成立，已如前述。又系爭委託契約第10條約定委託期間至106年12月31日止，第8條第3項第5款約定委託期間屆滿後2個月內，上訴人與被上訴人曾經介紹客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時，視為被上訴人已完成居間仲介之義務，上訴人仍應支付被上訴人服務報酬；第17條特別條款第2款約定服務費為800,000元等情，有系爭委託契約附卷可憑（原審卷一第14至16頁），亦即依上開約定，上訴人於委託期間屆滿後2個月內即自107年1月1日起同年2月28日止之期間，與被上訴人曾經介紹之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時，被上訴人仍得請求服務報酬800,000元。經查，張德明係於106年12月5日委託被上訴人居間

介紹向上訴人購買系爭土地，之後兩造於同年12月11日簽訂系爭委託契約，被上訴人乃居間介紹張德明向上訴人購買系爭土地，可見張德明為被上訴人介紹之客戶。又上訴人於委託期間屆滿2個月內之107年1月5日與被上訴人介紹之買方張德明簽訂系爭土地買賣契約，並完成所有權移轉登記等事實，為兩造所不爭執。從而，被上訴人依系爭委託契約第8條第3項第5款約定，請求上訴人給付服務費800,000元，即屬有據。

2.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者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。給付期限之不確定者，如經催告而未為給付，應自受催告時起，負遲延之責任，催告之定有期限者，應自期限屆滿時起，負遲延之責任。又遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，亦為同法第233條第1項前段、第203條所明定。本件被上訴人於107年3月1日以禾律字第10703010001號函催告上訴人於函到7日內給付服務費800,000元，並於107年3月2日送達曲紹文住所一節，為兩造所不爭執，則上訴人於107年3月9日受催告期限屆滿，自翌日即3月10日始負遲延責任，故被上訴人請求遲延利息，應自107年3月10日起算。

七、綜上所述，被上訴人依系爭委託契約第8條第3項第5款約定，請求上訴人給付服務費800,000元，及自107年3月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，應予准許。至請求上訴人給付利息超過上開起算日部分，則不應准許。原審就被上訴人上開請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。又原審就上開應予准許部分為上訴人不利之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分

01 不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
06 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 9 月 18 日

08 民事第六庭

09 審判長法官 魏式璧

10 法官 李育信

11 法官 洪培睿

12 以上正本證明與原本無異。

13 本件不得上訴。

14 中 華 民 國 108 年 9 月 18 日

15 書記官 馬蕙梅