

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1234號

原告 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 尹良律師

孫穎妍律師

被告 王吉祥

訴訟代理人 黃云宣律師

徐睿謙律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣149萬7,837元，及自民國113年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣49萬9,279元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣149萬7,837元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告長期出售其所有門牌號碼為桃園市○○區○○路○段000號7樓之房地（下稱系爭房地），惟因被告長年旅居國外，系爭房地皆委請鄰居訴外人孫都蘭代為銷售、管理，於民國112年10月16日，由孫都蘭代理被告與原告簽署委託銷售契約書，約明：開價新臺幣（下同）4,680萬元，被告委託原告銷售系爭房地，服務費以總成交價4%計算，受託人佣金於委託人與買方簽約完成後自買賣雙方價金信託帳戶結案時一次動撥付清等語。然上開委託之內容卻未記載「欲出售之底價」，故原告於112年11月間尋得買家黃慧蓉（代理人黃敏）出價3,700萬元時，便以此詢問被告是否有意出售，

01 嗣經孫都蘭回覆原告同意以3,700萬元（含4%服務費、稅費
02 及其他相關費用）出售系爭房地，後經孫都蘭代理被告於11
03 2年11月13日簽立購屋證明單，並收受100萬元定金。

04 (二)然嗣後被告卻於112年11月22日又表示不願意以3,700萬元出
05 售，並要求若要出售系爭房地，條件為不含仲介報酬、相關
06 稅金及其他費用，要求實拿3,600萬元，雖此舉已然違反買
07 賣雙方先前約定，原告仍秉仲介之服務精神，同意以此條件
08 再向買方磋商爭取，並於113年1月1日、同年月3日兩造共同
09 簽立一般委託銷售契約書，由被告委託原告銷售系爭房地，
10 其中雙方議合條件第四點明確約定：「甲方與買方簽約完
11 成，買賣總價款扣除甲方增值稅一生一次自用優惠稅率及其
12 他因買賣交易賣方應支付的雜項費用，甲方實拿3,600萬
13 後，剩餘金額為乙方服務費，於結案同時由買賣雙方價金信
14 託履約帳戶一次動撥匯款付清乙方」等語（下稱系爭銷售契
15 約）。

16 (三)於113年1月6日，經原告居間仲介，買方黃慧蓉同意以總價
17 款3,800萬元購買系爭房地，並簽署購屋證明單，被告亦經
18 原告安排，於同年2月5日返台與買方完成系爭房地買賣契約
19 書之簽署，買賣雙方約定買賣總價為3,800萬元。此後買方
20 依約於同年2月6日、3月11日、4月2日及4月26日，將簽約
21 款、用印款、完稅款及尾款差額，以及代償後餘額，悉數匯
22 入本案買賣價金信託履約專戶（中國信託商業銀行股份有限
23 公司受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000-0），並經
24 僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）簡訊通知本件已
25 於113年4月26日完成結案出款。

26 (四)然就本件3,800萬元之買賣價金，經扣除稅費及相關雜費
27 後，被告應給付原告之仲介報酬為149萬7,837元，被告本應
28 於結案同時由價金信託履約帳戶一次匯付原告，被告卻刻意
29 不允准動撥，經原告催告被告後，被告竟以「原告故意誤導
30 被告對不動產市場之認知」、「原告未獲被告授權擅向買方
31 表示願以3,700萬元出售系爭房地」、「原告利用資訊優勢

01 將買方欲給付被告之買賣價金中飽私囊」等理由拒絕給付，
02 顯示被告係於接受仲介服務、出售系爭房地後，又想再以此
03 等方式苛扣、折減約定之服務報酬，為此，爰依系爭銷售契
04 約之約定提起本件訴訟等語，並聲明：1. 被告應給付原告14
05 9萬7,837元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
06 週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)被告自始即明確表示欲以3,800萬元出售系爭房地，而買方
09 即訴外人黃慧蓉及其代理人黃敏自始亦欲以3,800萬元買受
10 系爭房地。原告利用被告長年旅居國外、對我國不動產市場
11 不甚熟悉之資訊落差，屢次以近年房市低迷等與事實不符之
12 資訊，向被告誣稱3,700萬元出售已係買方提出之最優渥條
13 件，甚且向被告稱黃慧蓉堅持僅願以3,700萬元買受，故意
14 利用居間之資訊落差誤導被告對系爭房地買方意願及出價之
15 認知。

16 (二)原告之法定代理人阮美齡更於112年11月14日，在未獲被告
17 授權同意之情況下，擅自向買方代理人黃敏表示被告願以3,
18 700萬元出售系爭房地。孫都蘭亦未經被告同意而代理被告
19 與買方簽訂購屋證明單，且收受100萬元定金支票，被告知
20 悉後甚為詫異，然經追問後，原告竟透過孫都蘭告以：已收
21 受訂金後若不願以3,700萬元繼續交易，要加倍賠償定金，
22 更將遭假扣押，被告及孫都蘭均可能涉及刑事責任云云。被
23 告因受前開恫嚇，遂於113年1月1日與原告簽訂系爭銷售契
24 約。

25 (三)後原告突於113年1月6日以訊息告知被告，買方代理人黃敏
26 同意將系爭房地簽約成交價格提高至3,800萬元，惟差額100
27 萬元乃買方代理人黃敏同意支付伊之報酬，並非被告可得收
28 取之價金云云。被告聽聞原告前開說詞後不疑有他，於原告
29 居間下與買方代理人黃敏於113年2月5日以買賣價金為3,800
30 萬元簽署不動產買賣契約書。嗣經被告親自與買方代理人黃
31 敏確認相關出價及購買過程，買方代理人黃敏不僅告知其自

01 始即明確授意原告以3,800萬元向被告買受系爭房地，而過
02 程中原告不斷向其告以被告要求加價至3,980萬至4,000萬元
03 不等，方始推遲交易進程。而買方代理人黃敏更表示其始終
04 認知匯付至本件交易信託專戶之3,800萬元全數為被告可得
05 收取之買賣價金，並明確表示於系爭房地買賣正式簽約後會
06 將本件仲介佣金另行支付予原告，洵無原告所稱，差價100
07 萬元係作為原告之居間報酬乙事。

08 (四)原告係藉為被告處理系爭房地買賣事務之機會謀取自身利
09 益，一方面以不實資訊誑騙被告以較低價格出售系爭房地；
10 另一方面又不斷向買方代理人黃敏宣稱被告不願降價云云，
11 甚至進一步企圖利用買賣雙方間之資訊落差，將買方代理人
12 黃敏欲給付予被告之買賣價金，向被告誑稱該等價金係買方
13 用以給付其居間報酬云云藉以中飽私囊，實已嚴重違反民法
14 第567條第1項規定之據實報告義務，其違反誠實信用方法損
15 害委託人利益以謀取自身利益之行徑，亦構成同法第571條
16 規定不得請求報酬及償還費用之事由。且原告積極向被告示
17 以不實之事，致被告陷於錯誤而與原告簽訂系爭銷售契約，
18 亦構成民法第92條第1項規定之詐欺，被告以答辯狀撤銷簽
19 立系爭銷售契約之意思表示，故原告自無從依系爭銷售契約
20 向被告請求仲介費等語置辯，並聲明：1. 原告之訴及假執行
21 之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
22 執行。

23 三、本院之判斷：

24 原告主張兩造間已成立系爭銷售契約，被告即應依系爭銷售
25 契約支付服務報酬149萬7,837元等語，則為被告所否認，並
26 以前揭情詞置辯，是本件爭點為：(一)系爭銷售契約是否仍有
27 效存在？(二)原告是否得依系爭銷售契約向被告請求仲介報酬
28 149萬7,837元？茲分述如下：

29 (一)系爭銷售契約仍有效存在：

30 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
31 表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可

01 得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表示，其撤
02 銷不得以之對抗善意第三人。民法第92條第1、2項定有明
03 文。次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規
04 定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之
05 當事人，應就此項事實負舉證之責任(最高法院44年台上字
06 第75號判決意旨參照)。又被告既稱其係遭詐欺而簽立系爭
07 銷售契約，自應就此事實負擔舉證之責。

08 2. 經查，兩造於113年1月1日簽立系爭銷售契約，約定買賣總
09 價款扣除自用優惠稅率、雜項費用後，由被告實拿3,600萬
10 元，剩餘之金額為原告之服務費，此有系爭銷售契約在卷可
11 稽(本院卷第103-105頁)。被告固辯以其自始未同意以3,7
12 00萬元出售系爭房地，孫都蘭無權代理被告簽立購屋證明
13 單，被告隱瞞買方代理人出價3,800萬元，並向原告謊稱出
14 價僅有3,700萬元，更以被告反悔不賣將面臨假扣押及民刑
15 事責任等不實事項，致被告陷於錯誤而與原告簽立系爭銷售
16 契約，實屬詐欺，被告自得撤銷系爭銷售契約之意思表示等
17 語。

18 3. 就被告是否曾經同意以3,700萬元出售系爭房地，及孫都蘭
19 是否合法代理原告簽立112年11月13日購屋證明單乙節，可
20 參被告與孫都蘭之訊息記錄，其中孫都蘭於112年11月8日曾
21 向被告表示：「目前系爭房地有人出價3,700萬元...」等
22 語，被告則回應：「可以賣」等語，後孫都蘭又說：「我告
23 說3,800萬好嗎」等語，被告則回應「可以！謝了！」等
24 語，後孫都蘭又向被告表示：「費用概算如下3700萬元(賣
25 價)...」等語，被告則回應：「不是說3800萬嗎...毋須急
26 著賣出去」等語，孫都蘭則回應：「我問過他他說對方堅持
27 出3,700萬元」、「要賣到3800萬元有相當難度，請王先生
28 盡快考慮3700萬含4%服務費+土地增值稅+一些應付費用，
29 以上是阮經理談的」等語，後被告則於112年11月12日為回
30 應：「好的！謝謝阮經理的費心相助，沒問題聽她的建
31 議」，孫都蘭則於112年11月14日轉發阮美齡之訊息向被告

01 表示：「今日傳太太（按：即孫都蘭）已代被告收定金100
02 萬元」等語，孫都蘭再於112年11月15日詢問被告：「是否
03 用過一生一次之土地增值稅優惠稅率」等語，被告則於112
04 年11月16日回應：「從未用過」等語，後被告於112年11月2
05 2日表示「我太太不同意賣」等語，此有被告與孫都蘭間之W
06 ECHAT訊息紀錄及112年11月13日由黃敏代理黃慧蓉出價3,70
07 0萬元購買系爭房地之購屋證明單在卷足參（本院卷第29-49
08 頁、第177-187頁、第51頁）。依上可知，被告確實已於112
09 年11月12日同意以3,700萬元（含4%服務費、土地增值稅、
10 一些應付費用）出售系爭房地，更授權由孫都蘭代理被告於
11 112年11月13日簽立購屋證明單及收受定金，是被告辯稱自
12 始未同意以3,700萬元出售系爭房地，顯與事實不符。且被
13 告就孫都蘭簽立購屋證明單乙節提起偽造私文書等告訴，業
14 經桃園地方檢察署檢察官為不起訴處分，此有114年度偵字
15 第5390號不起訴處分書可參，益徵被告所辯不可採信。

- 16 4. 就黃敏出價為若干乙節，經證人黃敏於本院證述：我是跟阮
17 美齡、楊美麗、江惠如、我在同一社區8樓為買賣之代書一
18 起去看系爭房地，看完系爭房地後我就出價3,800萬元，大
19 家都有聽到，我後來簽3,700萬元之購屋證明單，是因為阮
20 美齡跟我說他有談到3,700萬元，我想說比較便宜我就簽
21 了，當天開100萬定金給阮美齡，阮美齡並未主動跟我講過
22 3,700萬元的價格條件，後來3,700萬元原告反悔不賣，我知
23 道我可以索取兩倍定金賠償並假扣押，但我不願意主張，且
24 我的預算是3,800萬元，我就請阮美齡以3,800萬元來談，後
25 來以3,800萬元成交，我說的3,800萬元都是買賣價金，不包
26 含買方仲介費跟稅費，阮美齡有欠我錢，所以把仲介費拿去
27 抵，阮美齡後來有跟我要仲介費，但我沒有給等語（本院卷
28 第281-287頁）。證人彌勒紀和即楊美麗則證稱：我是黃敏
29 的仲介，系爭房地我建議黃敏出價3,700萬元，後來黃敏用
30 3,700萬元請阮美齡去談談看，阮美齡說屋主同意3,700萬
31 元，但有說想以3,800萬元賣出，我有說黃敏不可能加價，

01 簽訂前我們沒有出過3,800萬元，我請阮美齡去議價3,700萬
02 元，後來屋主反悔不賣，黃敏就請阮美齡協調，並且再加價
03 等語（本院卷第307-312頁）。證人方淑款則證稱，我是系
04 爭房地同社區8樓買賣的代書，我當時有跟黃敏一起去系爭
05 房地，黃敏當場有說要用3,800萬元買系爭房地等語（本院
06 卷第347-350頁）。

07 5. 證人黃敏之證述先稱阮美齡有幫其談到3,700萬元，後又陳
08 述阮美齡並未主動跟其講過3,700萬元之價格條件，其證述
09 前後不一，是否可信，並非無疑，又其餘證人針對黃敏代理
10 黃慧蓉現場出價之金額證述不一，本院實無從以上開證詞認
11 定黃敏第一時間之開價為若干，惟本院審酌黃敏既代理黃慧
12 蓉於112年11月13日以3,700萬元簽立購屋證明單，則足認黃
13 慧蓉僅願以3,700萬元承買系爭房地，此有購屋證明單在卷
14 可佐，若黃慧蓉之代理人黃敏自始堅持以3,800萬元購買系
15 爭房地，又何必簽立3,700萬元之購屋證明單，是不論黃敏
16 代理黃慧蓉初始開價為多少，惟其僅願以3,700萬元簽立購
17 屋證明單，則原告主張買家出價3,700萬元等情，並未背離
18 事實。從而，原告將買家僅願意出價3,700萬元之情形告知
19 被告，難認有何詐欺可言。

20 6. 被告於112年11月22日表示不願再出售系爭房地後，原告之
21 法定代理人透過孫都蘭向被告表示買方有權利請求加倍返還
22 定金及聲請假扣押及可能面臨民刑事責任等語，亦僅是向被
23 告分析其違約可能面臨之風險，且其並未嚴重悖離相關規
24 定，不能僅以系爭房地成功交易後，黃敏為不願行使相關權
25 利之證述即認定原告有詐欺之情事，再者，被告為一思慮成
26 熟之成年人，針對違約之風險本得自行判斷，尚難以原告之
27 法定代理人有上開陳述而逕認原告有詐欺被告之情形。

28 7. 又於兩造簽訂系爭銷售契約前，被告已同意以3,700萬元含
29 4%服務費、土地增值稅、一些應付費用後同意出售系爭房
30 地，此有被告與孫都蘭之訊息記錄可佐，則扣除4%服務
31 費、土地增值稅、應付費用後，被告僅可獲得3,500萬餘

01 元，然依系爭銷售契約之約定，被告可實拿3,600萬元，即
02 被告依系爭銷售契約可獲得更多之買賣價金至明，被告現竟
03 以此主張其遭原告詐欺而欲撤銷其系爭銷售契約，顯然與常
04 情不符，不可採信。

- 05 8. 從而，黃敏代理黃慧蓉於112年11月13日僅願簽署3,700萬元
06 之購屋證明單，則原告已將此情形如實告知被告，被告亦已
07 同意由孫都蘭代理其簽立3,700萬元購屋證明單，後因被告
08 自行反悔不賣，經原告告知違約風險及黃敏代理黃慧蓉亦同
09 意提高買價後，兩造又簽立系爭銷售契約，難認被告有何遭
10 詐欺之情形，是被告主張其得撤銷系爭銷售契約之意思表
11 示，難認有據，是系爭銷售契約現仍有效存在，應堪認定。

12 (二)原告是否得依系爭銷售契約向被告請求仲介報酬149萬7,83
13 7元？

- 14 1. 經查，系爭銷售契約約定：被告實拿3,600萬元，其中不含
15 仲介費、稅費及其他相關費用，原告之仲介服務費、土地
16 增值稅、雜項費用需由原告自行於售價反映出來等語，此
17 有系爭銷售契約可佐（本院卷第101頁），又經計算後原告
18 之服務費應為149萬7,837元，此為兩造所不爭執，是原告
19 依系爭銷售契約請求被告給付149萬7,837元，應屬有據。
- 20 2. 被告固辯稱原告違反委託人之義務、違反誠實及信用方
21 法，應不得請求報酬等語。然查，黃敏代理黃慧蓉之初始
22 出價確實為3,700萬元，此有112年11月13日之購屋證明單
23 可佐，是原告以此告知被告，難謂有何不實，業如上述。
24 嗣後因被告僅願以3,800萬元出售系爭房地，而於112年11
25 月22日表示不願出賣後，原告之法定代理人阮美齡更於112
26 年12月7日向黃慧蓉之代理人黃敏表示：「底價4000萬元，
27 各退一步，加到3850萬元，用買家無法再加價來談」等語
28 （本院卷第189頁），依上開阮美齡與黃敏之對話可知，原
29 告不僅為免被告負擔違約責任，持續替被告出售系爭房
30 地，且甚至向買方要求高於3,800萬元之售價，顯然是朝對
31 被告更有利之方向持續努力，嗣後兩造才於113年1月1、3

01 日簽立系爭銷售契約，於113年1月6日黃敏則代理黃慧蓉與
02 被告簽立3,800萬元之購屋證明單，黃慧蓉與被告更於113
03 年2月5日簽立價金為3,800萬元之不動產買賣契約書，是以
04 被告已得依系爭銷售契約實拿3,600萬元，原告法定代理人
05 之上開行為顯然已完全符合被告之利益並達成被告之委
06 託。

- 07 3. 至被告辯稱原告逕行抬高售價至3,980萬至4,000萬而推遲
08 交易等語，然系爭銷售契約既已約定「原告之仲介服務
09 費、土地增值稅、雜項費用需由原告自行於售價反映出來」
10 等語，則系爭銷售契約即已授權在使被告實拿3,600萬
11 元之前提下可由原告自行定價，且系爭銷售契約係於113年
12 1月3日由兩造簽名完成，黃慧蓉則係於113年1月6日簽立3,
13 800萬元之購屋證明單，其間僅相隔3日，難認原告有何推
14 遲交易之情形，是被告以上情辯稱原告違反其對於委託人
15 之義務、違反誠實及信用方法，實屬無據。另被告空言辯
16 稱原告將差額100萬元作為黃敏同意支付原告之報酬等語，
17 然卻未提出任何證據舉證以實其說，難以採憑。
- 18 4. 又被告辯稱原告在未確定仲介報酬時，刻意隱瞞3,800萬元
19 之出價，嗣待兩造簽訂系爭銷售契約書後，原告始告知黃
20 慧蓉之實際出價，且會約定實拿3,600萬元，是因為被告以
21 為售價只有3,700萬元，原告依此僅得取49萬7,837元之仲
22 介費，後原告又稱黃慧蓉為補貼仲介費加價100萬元，售價
23 變更為3,800萬元，被告以此違反誠實信用之方法最大化其
24 仲介費之收益等語。然原告並未刻意隱瞞3,800萬元之出價
25 乙節，本院已論述如上，不再贅述。況且，在系爭銷售契
26 約簽訂前，被告即已透過孫都蘭同意3,700萬元之售價，且
27 仲介費以4%計算，是被告辯稱仲介報酬尚未確定等語，亦
28 不可採。遑論若黃慧蓉初始出價為3,800萬元，原告之仲介
29 費本可以4%計算，即原告可獲取152萬元之仲介費，在可獲
30 取更多仲介費之前提下，殊難想像原告有何刻意隱瞞之道
31 理，益徵被告所辯與常情不符，難以採憑。

01 5. 再者，若被告係為限制原告僅得領取49萬7,837元之仲介
02 費，而要求原告以3,700萬元價格出售，系爭銷售契約又豈
03 會未約定出售價格，而僅就被告之實拿金額為約定，甚至
04 更約明「原告之仲介服務費、土地增值稅、雜項費用需由
05 原告自行於售價反映出來」，顯見系爭銷售契約即已授權
06 在使被告實拿3,600萬元之前提下，原告可透過不同之定
07 價，以最大化其仲介費之收益，是依系爭銷售契約既自始
08 未限制原告僅得以3,700萬元出售系爭房地，故縱使系爭房
09 地最終以3,800萬元出售，原告亦無違反對於被告之義務，
10 更無違反誠實及信用方法之情形。況被告依系爭銷售契約
11 可獲得更多之買賣價金，亦如上所述，被告現竟以此主張
12 民法第571條拒絕給付仲介費等費用，顯無理由，不足採
13 信。從而，原告依系爭銷售契約請求被告給付149萬7,837
14 元之仲介費，為有理由，應予准許。

15 (三)遲延利息：

16 未按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
17 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」
18 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，
19 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2
20 項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
21 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
22 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
23 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」查
24 本件服務費債務，其以金錢給付為標的，給付並無確定期
25 限，而本件起訴狀繕本係於113年9月20日送達被告，有本
26 院送達證書附卷可證（本院卷第153頁），是原告併請求自
27 起訴狀繕本送達翌日即113年9月21日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依系爭銷售契約請求被告給付149萬7,837
30 元，及自113年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之
31 利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保，聲

01 請宣告假執行及免為假執行，核與法律規定相符，爰分別酌
02 定相當擔保金額宣告之。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
05 明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
08 民事第一庭 法 官 江碧珊

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
13 書記官 林冠諭