

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壢簡字第366號

原告

即反訴被告 巨業不動產經紀有限公司

法定代理人 黃弘林

被告

即反訴原告 吳紀蓉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連者，得提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言，即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台

上字第262 號判決參照）。經查，本訴原告與反訴原告主張之訴訟標的均係由同一銷售契約所生，而兩造間之主要攻擊防禦方法亦為該契約權利義務認定之問題，是其反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許。

貳、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」本件本訴原告原聲明請求本訴被告應給付本訴原告新臺幣（下同）485,500元（含服務報酬385,500元、訴外人丁秋紅精神慰撫金100,000元）。嗣於本院審理中變更聲明如後述所示（見本院卷第118頁），於法核無不合，自應准許。

參、按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定有明文。查本訴被告提起反訴後，本、反訴之訴訟標的金額合計已逾簡易訴訟程序之500,000元上限，惟因兩造均未抗辯並為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，自應視為兩造已有適用簡易程序之合意，爰由原法官依簡易程序續為審理及判決，併予敘明。

乙、實體方面

壹、本訴部分：

一、本訴原告主張：兩造於民國110年12月16日簽訂一般委託銷售契約書及委託事項變更契約，約定本訴被告將門牌號碼為桃園市○鎮區○○路0段000巷00號4樓之房屋（下稱系爭房屋）委由本訴原告銷售，自110年12月17日至同年12月26日為專任委託，出售金額為10,800,000元，底價為9,180,000元（被告自負稅金及其他費用），逾此期間未出售，則轉為

01 一般委託至111年5月15日，若銷售成功，本訴被告應給付本
02 訴原告成交價額4%為服務報酬（下稱系爭契約）。嗣本訴
03 原告成功覓得買家即訴外人陳博鉉，兩造於上開專任委託期
04 間經電話討論後，本訴被告同意以9,080,000元賣清價格出
05 賣系爭房屋，並約定與買方簽約時間，嗣後本訴被告卻反悔
06 不願出賣系爭房屋。是本訴原告竭力為本訴被告磋商系爭房
07 屋之買賣關係，且本訴被告並已接受買方提出之承買條件，
08 卻惡意不履約，本訴原告復以折讓服務報酬之方式，達成9,
09 180,000元之成交底價，本訴被告與買方應已成立系爭房屋
10 買賣契約，故依系爭契約第5條約定，本訴被告應給付本訴
11 原告以成交價額9,180,000元4%計算之服務報酬，即367,20
12 0元。縱認上開買賣契約不成立，然本訴被告變更出售系爭
13 房屋計劃，片面終止系爭契約，依系爭契約第8條第3項第1
14 款約定，本訴被告亦應賠償本訴原告以銷售價額9,180,000
15 元2%計算之服務報酬即183,600元。為此，爰依法提起本件
16 訴訟等語。並聲明：本訴被告應給付本訴原告367,200元，
17 及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
18 利息；願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、本訴被告則以：本訴被告於簽訂系爭契約時，即向本訴原告
20 之受僱人丁秋紅表示若於銷售階段無合意之買賣價格，或本
21 訴被告先找到承租系爭房屋之租客，則不出賣系爭房屋。嗣
22 本訴被告找到租客，本訴原告卻以未達底價之9,080,000元
23 鼓吹本訴被告賣清，故本訴被告依兩造約定內容通知本訴原
24 告不予出售，並請求本訴原告返還房屋鑰匙，終止銷售行
25 為。是本訴原告為達成買賣交易，未盡善良管理人注意為本
26 訴被告爭取有利之售價，亦未提供經紀業近三個月之成交行
27 情，復提供不實之買家出價金額，並扣留買方之不動產買賣
28 意願書，使本訴被告對實際房屋銷售狀況不明，無法與買方
29 就買賣其他事項協商，已違反民法第567條第1項之居間義務
30 及系爭契約第7條第2項、第5項。況本訴被告未授權本訴原
31 告代收定金，及賣屋之決定權，兩造雖有口頭上變更售價為

01 9,080,000元，然依系爭契約第15條約定，變更售價應以書
02 面為之，故兩造口頭約定不生效力，是本訴原告通知本訴被
03 告系爭房屋以9,080,000元出售仍未達最低底價，本訴被告
04 自得拒絕出售，而不可歸責於本訴被告等語，以資抗辯。並
05 聲明：本訴原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請
06 准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 本訴原告主張其已依系爭契約將系爭房屋以9,500,000元賣
09 出，本訴被告可實拿9,180,000元，本訴被告與買家之買賣
10 契約已經成立，本訴被告應依約給付服務報酬，縱認買賣契
11 約未成立，本訴被告單方面解除系爭契約應給付違約金183,
12 600元等語，則為本訴被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
13 本件爭點為：(一)系爭契約之性質為何？(二)系爭契約是否已
14 經終止？於何時終止？(三)本訴被告是否於110年12月23日將
15 實拿金額變更為9,080,000元，而與陳博鉉成立買賣契約？
16 (四)本訴被告與陳博鉉是否於系爭契約終止前成立買賣契
17 約？(五)本訴原告得否依系爭契約第8條第3項第1款請求本訴
18 被告給付183,600元？茲分述如下：

19 (一)系爭契約之性質為何？

- 20 1. 按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所
21 定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。又受任人處理
22 委任事務，應依委任人之指示，其受有報酬者，應以善良管
23 理人之注意為之。受任人應處理委任事務有過失所生之損
24 害，對於委任人應負賠償之責。民法第535條、第544條分別
25 定有明文。所謂盡善良管理人之注意，係指依交易上一般觀
26 念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意（最高法
27 院110年度台上字第2122號判決意旨參照）。
- 28 2. 本件兩造訂約之目的，係將系爭房屋交由本訴原告在本訴被
29 告所定之條件下代為尋找買主。又觀諸系爭專任委託銷售契
30 約書第7條第5、6、7項之規定，如受託人即本訴原告與買方
31 簽立「要約書」及收受定金，應於24小時內將該要約書及定

01 金轉交予委託人即被告，原告並應隨時依委託人之查詢，向
02 其報告銷售狀況，由此可知，本訴原告除為本訴被告報告或
03 媒介訂約外，尚得處理訂約買賣事宜。此與因居間而為訂約
04 之媒介，僅以介紹雙方訂立契約為目的，且居間人就其媒介
05 所成立之契約無為當事人受領給付之權（民法第574條規定
06 參照），尚有不同，系爭委託契約非僅單純為居間或委任性
07 質，而係兩者兼具之混合契約，為勞務給付契約之一種，除
08 關於媒介居間部分應優先適用居間之規定外，依上規定，應
09 適用關於委任之規定。

10 (二)系爭契約是否已經終止？於何時終止？

11 1. 依系爭契約第11條約定：「委託期間：自民國110年12月16
12 日至民國111年5月15日止。如乙方在此期間內收受定金或價
13 格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至不動產買賣契約書
14 簽訂日止，未記載委託銷售期間者，甲方得隨時以書面終
15 止。」（見本院卷第9頁），又系爭契約已約定銷售期間為1
16 10年12月16日至111年5月15日止，顯屬有約定委託銷售期間
17 者，依系爭契約第11條之反面解釋，其終止委託銷售之意思
18 表示即毋須以書面為之，先予敘明。

19 2. 揆諸上開所述，除關於媒介居間部分應優先適用居間之規定
20 外，應適用關於委任之規定。又按當事人之任何一方，得隨
21 時終止委任契約；當事人之一方，於不利於他方之時期終止
22 契約者，應負損害賠償責任。但因非可歸責於當事人之事
23 由，致不得不終止契約者，不在此限，民法第549條第1項、
24 第2項定有明文。考諸其立法理由乃謂「委任根據信用，信
25 用既失，自不得強其繼續委任」，故無論委任契約是否定有
26 期限，當事人任何一方均得隨時終止，僅於不利於他方之時
27 期終止時，應對他方負損害賠償責任而已，且終止委任之意
28 思表示，並未以書面通知為限。又系爭契約已約定銷售期
29 間，其終止委託銷售之意思表示即毋須以書面為之，已如上
30 述。查本訴被告於110年12月25日11時42分以LINE訊息向本
31 訴原告表明「不再執行委託」等語（見本院卷第74頁），足認

01 為終止系爭契約之意思表示，並經訴外人即本訴原告負責銷
02 售系爭房屋之員工丁秋紅收受該意思表示，依民法第549條
03 第1項規定已生終止系爭契約之效果。

04 (三)本诉被告是否於110年12月23日將實拿金額變更為9,080,000
05 元，而與陳博鉉成立買賣契約？

06 本訴原告固主張買家陳博鉉出價950萬，其告知本诉被告有
07 人出價後，本诉被告於110年12月24日同意將實拿之金額由
08 9,180,000元變更為9,080,000元，且本诉被告已同意前往簽
09 約，故本诉被告與陳博鉉買賣契約立云云。惟按系爭契約第
10 15條規定：「本契約非經甲乙雙方書面同意，單方不得任意
11 變更；本契約簽訂時，如需添加或更改契約條款，應經甲乙
12 雙方同意，並經乙方承辦人及甲方簽章確認，本契約簽立
13 後，如雙方同意變更本契約內容時，應以乙方提供之『委託
14 事項變更契約書』為之，該文件具有修正本委託契約之優先
15 效力，於雙方簽章後生效。」（見本院卷第9頁），又本訴
16 原告主張兩造已變更被告實拿金額之約定乙節，僅提出兩造
17 之LINE對話紀錄，而未提出任何書面契約供本院審認，難認
18 兩造間確實已依系爭契約第15條之規定變更本诉被告實拿金
19 額，本诉被告此部分所辯，應屬可採，故本訴原告主張本訴
20 被告於110年12月24日變更實拿金額為9,080,000元，而已與
21 陳博鉉成立買賣契約乙節，難認屬實，本訴原告自無從依此
22 主張完成其居間義務請求報酬甚明。

23 (四)本诉被告與陳博鉉是否於系爭契約終止前成立買賣契約？

24 1. 按甲方承諾應於契約成立時給付約定之服務報酬，若簽立書
25 面契約時，則簽約同時支付70%，甲方收到尾款同時支付3
26 0%，系爭契約第5條第3款定有明文（見本院卷第8頁）。從
27 而，本訴原告公司得否依據系爭契約第5條第3款之約定，向
28 本诉被告請求給付服務報酬，端視買賣契約是否成立。

29 2. 經查，兩造間簽訂系爭契約，約定委託銷售價格為10,800,0
30 00，並另有委託事項變更契約，約定本诉被告實拿9,180,00
31 0元（稅金及其他費用被告自付），此有系爭契約及委託事項

變更契約書在卷可佐(見本院卷第8至12頁)，嗣本訴原告於本院陳稱，本訴被告要實拿9,180,000元，加上服務費4%系爭房屋之賣價底價應是9,547,200元等語(見本院卷第113頁背面)，本院依兩造真意，認定兩造透過委託事項變更契約書變更委託售價為9,547,200元，且本訴被告扣除仲介費後需實際獲得9,180,000元之買賣價金。

3. 次查，陳博鉉於110年12月21日至110年12月28日願出價9,500,000元(包含買賣價金、代書、契稅及仲介費)元購買系爭房屋，此有陳博鉉不動產買賣意願書可佐(見本院卷第110頁)。本訴原告另自陳，陳博鉉之出價9,500,000元，扣除代書、契稅及仲介費後，實際僅出價9,220,000元等語(見本院卷第113頁背面)。依上，足認陳博鉉所願意承買之價格，加上代書、契稅及仲介費後，並無法達成本訴被告所委託之賣價，亦無從使本訴被告實際獲得9,180,000元之買賣價金。

4. 本訴原告固主張陳博鉉已於110年12月21日出價9,500,000元，雖未達9,547,200元，但本訴原告於110年12月25日18時40分許，通知本訴被告其以折讓服務費之方式，令本訴被告得以實拿買賣價金9,180,000元，進而使本訴被告與陳博鉉之買賣契約成立云云。然兩造間之系爭契約已於110年12月25日11時42分許因本訴被告之意思表示而終止，已如上述，陳博鉉雖係於110年12月21日出價9,500,000元，然本訴原告於系爭契約終止前並未以折讓服務費，或其他任何方式達成令本訴被告實拿9,180,000元買賣價金之委託，而使本訴被告與陳博鉉之意思表示達到一致，故於系爭契約終止前，本訴被告與陳博鉉之買賣契約未成立，本訴原告自不得依系爭銷售契約第5條第3款之約定，請求本訴被告給付服務報酬367,200元。

5. 再者，遍觀系爭契約全文約款，並無任何約明若本訴原告折讓部分仲介服務報酬達到委託銷售底價者，亦視為完成仲介義務等類此字句，而系爭銷售契約條款內容為本訴原告用以與不特定之消費者簽定同類居間仲介不動產所預先擬定，衡

情應有將之納入締約內容之能力，詎竟於系爭銷售契約中隻字未提，自不得主張將未列入契約約款之事項用以拘束被告。又仲介服務報酬乃原告與買賣雙方間之給付關係，而買賣價金則為買方與賣方間之給付關係，兩者迥然不同，且支付時期、支付能力、信用狀況等亦有不同，更無由任憑本訴原告單方恣意調整之理。

6. 況，陳博鉉之意願書既載明「現因承購條件與賣方之出售條件有所差距…願交付斡旋金予受託人代為居間斡旋…」等語（見本院卷第110頁），是該意願書性質上應屬斡旋契約性質，意即買方陳博鉉希望以9,500,000元(含仲介費、契稅及代書費用)為基礎與本訴被告協商，然本訴原告卻以單方決定折讓仲介服務報酬之方式，以此強令本訴被告就此要約為承諾之意思表示，自非有理，亦侵害本訴被告對於買賣價金之意思決定自由。

7. 從而，本訴被告與陳博鉉之意思表示，於系爭契約終止前並未達成一致，買賣契約未成立，是本訴原告主張本訴被告已與陳博鉉成立買賣契約，而完成居間義務，故得依系爭銷售契約第5條第3款之約定，請求本訴被告給付服務報酬即367,200元，為無理由，應予駁回。

(五)本訴原告得否依系爭契約第8條第3項第1款請求本訴被告給付183,600元？

1. 依系爭契約第8條第3項第1款約定：「甲方義務：(3)委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第一款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付依第五條第1項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方①委託期間內，因可歸責於甲方之事由而片面終止委託契約關係者。」（見本院卷第9頁）

2. 參酌本訴被告係以實拿金額9,180,000元委託本訴原告銷售系爭房屋，本訴原告自負有為本訴被告覓得承購價格達9,547,200元買方之義務，且必須使本訴被告實際獲取9,180,000元之買賣價金，然陳博鉉僅願以9,500,000元承購時，本訴

原告並未據實說明陳博鉉之實際出價，即令本訴被告將實拿金額降為9,080,000元出售，並請本訴被告出面與陳博鉉洽談買賣契約簽訂，此有兩造之LINE對話紀錄可佐（見本院卷第27頁），則本訴被告以本訴原告有違背系爭契約約定之銷售價格、未盡誠實告知之忠實義務為由終止系爭契約，並非無由，難認本訴被告有可歸責之事由而終止系爭契約。又本訴原告於系爭契約終止時，既未覓得願出價達本訴被告委託銷售價格之買方，亦未透過折讓服務報酬之方式，令本訴被告與陳博鉉之買賣契約成立，故斯時本訴原告並無因被告終止出售而喪失獲取系爭契約服務報酬之機會，則本訴被告於此時終止系爭契約，亦難認係不利於本訴原告之時期終止，亦非系爭契約第8條第3項第1款約定所稱可歸責於本訴被告之事由，故本訴原告依此約定請求本訴被告給付服務報酬50%計算之違約金183,600元，尚屬無據。

四、綜上所述，本訴原告依系爭契約第5條請求本訴被告給付服務報酬367,200元，及依系爭契約第8條第3項第1款之約定請求本訴被告給付183,600元，均無理由，應予駁回。又本訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告違反其居間義務，無故洩漏反訴原告之個資予買方使用，侵害反訴原告隱私權，致反訴原告受有20,000元損害；反訴被告復未按時歸還系爭房屋鑰匙，侵占系爭房屋鑰匙而侵害反訴原告鑰匙所有權，造成系爭房屋租客遷入之困擾，反訴原告因而受有財產上損害30,000元；又反訴被告不誠信，致系爭契約無法順利履行，反訴原告因處理本件糾紛，花費訴訟時間、費用，並影響日常作息及心靈，侵害反訴原告心理健康權，而受有精神損害208,000

元。為此，爰依侵權行為法律關係，請求反訴被告賠償共計258,000元。並聲明：反訴被告應給付反訴原告258,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、反訴被告則以：係買方委託反訴被告寄發存證信函，買方亦為契約當事人，反訴被告並未洩漏反訴原告個資。又反訴原告臨時反悔不願出售系爭房屋，反訴被告無法立即返還鑰匙，然反訴被告隔三日即已返還鑰匙，並未造成反訴原告損失，反訴原告請求精神慰撫金無理由等語，以資抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分，民法第184條、第195條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

(二)反訴原告固主張反訴被告洩漏其個資予陳博鉉使用，致其收到陳博鉉寄發之存證信函，反訴被告已侵害其隱私權，請求反訴被告賠償20,000元云云。然反訴被告當庭自陳前開存證信函係受陳博鉉委託，由反訴被告撰寫後以陳博鉉名義所寄發，有該存證信函由中壢郵局寄發之戳章、陳博鉉與反訴被

01 告間LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷第13至15頁、第10
02 1、102、115頁），是兩造與買方間因系爭房屋發生糾紛，
03 買方為保障自己權利、循求解決辦法，而委託反訴被告代其
04 依法寄發存證信函，自難認反訴被告有何洩露個資之不法行
05 為，而侵害反訴原告之隱私權且情節重大。反訴原告復未舉
06 證具體說明反訴被告有何其他不法洩漏其個資行為，反訴原
07 告此部分主張，洵無足採，應予駁回。

08 （三）反訴原告另主張因反訴被告不誠信，致系爭契約無法順利履
09 行，反訴原告為處理本件糾紛，花費訴訟時間、費用，而侵
10 害其心理健康權，請求精神慰撫金208,000元云云。惟反訴
11 原告因處理糾紛、調解、出庭所耗費之時間、精力，乃其公
12 民訴訟權利之行使，縱其因此支出一定之勞費，亦難認與反
13 訴被告之侵權行為有相當因果關係。縱然反訴原告因此主觀
14 上感到不悅或受有精神上之痛苦，仍無從請求反訴被告賠付
15 精神慰撫金。

16 （四）至反訴原告主張反訴被告侵占系爭房屋鑰匙，侵害反訴原告
17 鑰匙所有權，致其受有財產上損害30,000元云云。經查，兩
18 造間成立居間契約，反訴原告將系爭鑰匙交付反訴被告保
19 管，由反訴被告帶看房，嗣反訴原告因系爭房屋糾紛於110
20 年12月25日要求反訴被告返還系爭房屋鑰匙，反訴被告旋於
21 同年月28日返還系爭房屋鑰匙，有兩造間LINE對話紀錄在卷
22 可參，且為兩造所不爭執（見本院卷第74、75、115頁）。
23 衡情反訴被告為不動產經紀公司，其員工除解決與反訴原告
24 間之房屋糾紛外，尚有諸多工作事務處理，反訴被告員工丁
25 秋紅因系爭房屋鑰匙不在其身上，且有其他要事辦理，無法
26 立即返還鑰匙，旋於相隔3日即已交還系爭房屋鑰匙，亦符
27 常理，自難認反訴被告有何侵占系爭房屋鑰匙之不法情事。
28 反訴原告未能提出其他證據佐證反訴被告有何侵占系爭房屋
29 鑰匙之不法行為，亦未舉證具體說明其因此受有何財產上損
30 害，反訴原告請求反訴被告賠償財產損害30,000元，顯無足
31 採，不應准許。

01 四、綜上所述，反訴原告依侵權行為之法律關係，請求反訴被告
02 給付258,000元，為無理由，應予駁回。

03 五、反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
04 核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
07 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
14 書記官 張育誠