

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第723號

原告

即反訴被告 興龍不動產有限公司

法定代理人 周惠雯

訴訟代理人 徐彪真

被告

即反訴原告 黃偉鉅

上列當事人間請求給付居間報酬事件，並經被告提起反訴，本院於民國111年12月19日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴原告之訴駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：被告於民國111年5月20日委託原告購買門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街0號6樓之6房屋（下稱上開房屋），其後並簽署買賣確認書（下稱確認書）、買賣議價委託書（下稱委託書），約定議價成功被告應於簽定不動產買賣契約時一次給付購屋總價百分之2計算之服務費予原告，縱因可歸責於被告事由致買賣契約解除，無論有無簽定書面買賣契約，被告仍應支付該服務費。其後上開房屋於同年月24日議價成功以新臺幣（下同）560萬元出售予被告，然被告竟以短期買賣3間房屋無法申辦貸款及自備款不足，而未依約給付服務費，且被告與上開房屋屋主間買賣契約，業經上開房屋屋主以111年6月23日存證信函解除，並經被告於同年月28日以存證信函回覆終止買賣契約而互為解除，爰依民法第

568條第1項規定、確認書其他約定與說明第1項、委託書第6條第1項約定，請求被告給付服務費112,000元等語。並聲明：被告應給付原告112,000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、被告則以：原告於111年5月20日提供確認書、委託書後，即於翌（21）日以許多客戶在等為由催促回簽，並無給予被告合理審閱期；且原告提供之上開房屋格局平面圖與事實不符，致被告誤認非公設走廊處為公設走廊，亦將上開房屋實際為兩間套房理解為兩房，而受詐欺簽署確認書、委託書，爰當庭對原告撤銷確認書、委託書之意思表示；又原告未提供不動產現況說明書，被告與上開房屋屋主亦未簽署買賣契約，原告亦違反111年8月9日調解時承諾將上開房屋恢復原狀義務，依民法第571條規定不得向被告請求服務費等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造協議簡化爭點如下（本院卷第250至253頁）：

(一)不爭執事項

1.兩造於111年5月20日簽立確認書，上載「買賣議價委託書（如右頁所示）主要內容包括：1.載明您提出議價的主要內容，由經紀業者轉達給賣方。…4.『買賣議價委託書』經賣方簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約定與賣方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則議價保證金由賣方沒收，契約解除。」，其他約定與說明欄另約定「1.議價成功購屋應支付以購屋總額百分之2計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣契約之同時一次支付。但因可歸責於購屋人之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定買賣書面契約，購屋人仍應於契約解除時支付前開服務費」（本院卷第25頁）。

2.兩造亦於同年月21日簽立委託書，由被告委託原告辦理購買上開房屋之議價，第1條約定「買方（即被告）購買總價額為550萬元整（其後於111年5月24日方塗改為560萬元整），

01 議價期間至民國111年5月31日止」、第4條第2項約定「若議
02 價成功，買方違約不買或不依約履行，則保證金由賣方沒
03 收，契約解除」、第4條第5項約定「房屋以現況及權狀登記
04 為準」、第6條第1項約定「議價成功買方應支付以購屋總價
05 額百分之2計算的服務費用予受託人，並於簽訂不動產買賣
06 契約書之同時一次支付。因可歸責於買方之事由（包括與賣
07 方合意），至買賣契約解除者，不論有無簽訂買賣書面契
08 約，買方仍應支付前開服務費。」，而委託書之賣方同意出
09 售確認欄簽有「李康鈞代李皇怡，時間：111/5/24 17：

10 00（此部分於111年5月24日方填入）」，另日期欄記載

11 「111年5月24日（該日期於111年5月24日方填入）」，又契
12 約審閱權欄上載：「依內政部公告，委託人有三天以上之契
13 約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱：☒業已行使
14 契約審閱權，並充分瞭解本契約及其附件內容無誤，攜回日
15 期：111年5月20日。並簽有被告簽名」（本院卷第27頁）。

16 3.本院卷第69至101頁、第187至199頁為原告所屬員工與被告
17 之通訊軟體「LINE」（下稱「LINE」）對話紀錄；原告於
18 111年5月20日傳送委託書、確認書及匯款帳戶資料予被告，
19 被告係於同年月21日即簽署確認書、委託書予原告，並於同
20 日轉帳10萬元保證金予原告，其後原告於同年月24日向被告
21 表示以560萬元成交，被告於成交後要求原告確認可否將系
22 爭房屋格局回復建商原平面圖，迄今均未與賣方簽署書面買
23 賣契約（本院卷第69、77至101頁）。

24 4.原告有於111年8月22日以存證信函（竹南科學園郵局存證號
25 碼：000068）向被告表示：被告前於111年5月24日委託原告
26 購買上開房屋，依委託書第6條第1項約定，被告應給付服務
27 費112,000元，惟於服務完成後被告均未給付，故限被告於
28 111年8月30日前給付等語，該存證信函於同年月23日送達被
29 告高雄市○○區○○○路000號10樓之1地址（本院卷第19至
30 23頁）。

31 5.民事起訴狀繕本於111年11月4日送達被告（本院卷第59

頁)。

6.系爭房屋屋主代理人李康鈞有於111年6月23日以存證信函(社東郵局存證號碼000182號)催告被告於同年月30日前完成簽署買賣契約程序,若被告放棄承購或逾期不簽約,將依民法第249條第2項規定及委託書第4條第2項約定,沒收定金及解除契約,該存證信函於同年月24日送達被告(本院卷第169至172頁);被告則於同年月28日寄送存證信函予李康鈞,表示依民法第249條第4項規定通知終止買賣契約,並催告於7日內退還斡旋金10萬元(本院卷第165至168頁),李康鈞有收受該存證信函。

(二)爭執事項

被告與上開房屋屋主間買賣契約有無經解除?解除原因是否可歸責於被告?原告就確認書、委託書有無給予被告審閱期間3日?被告是否因遭詐欺而簽署確認書、委託書?原告是否違反合理審閱期間、提供錯誤平面圖詐欺、未提供不動產說明書予被告、未履行將上開房屋回復原狀之義務而依民法第571條規定不得請求報酬?原告依同法第568條第1項規定、確認書其他約定與說明第1項、委託書第6條第1項請求被告給付112,000元,有無理由?

四、本院之判斷:

(一)按居間人,以契約因其報告或媒介而成立者為限,得請求報酬(民法第568條第1項),又依不爭執事項1.、2.,確認書其他約定與說明第1項、委託書第6條第1項均約定議價成功被告應於簽定不動產買賣契約時一次給付購屋總價百分之2計算之服務費予原告,縱因可歸責於被告事由致買賣契約解除,無論有無簽定書面買賣契約,被告仍應支付該服務費。則依不爭執事項3.,被告與上開房屋屋主既尚未簽署書面買賣契約,依上開約定,原告僅能於「因可歸責於被告事由致買賣契約解除時」,方得請求被告給付約定之服務費。

(二)經查:

1.原告雖主張上開房屋屋主係以111年6月23日存證信函解除買

賣契約，且經被告於同年月28日以存證信函回應終止買賣契約而互為解除等情（本院卷第248頁），然為被告所否認（本院卷第253頁），原告即應就該有利於己之事實，負舉證之責。

2.則依不爭執事項6.，上開房屋屋主代理人於111年6月23日存證信函僅催告被告於同年月30日前完成簽約程序，若被告放棄承購或逾期不簽約，「將」依民法第249條第2項規定及委託書第4條第2項約定沒收定金及解除契約，難認上開房屋屋主有以該函對被告終止買賣契約；且經本院曉諭上開房屋屋主有無另對被告解除契約，原告僅稱被告後續有回覆通知終止買賣契約而互為解除（本院卷第248頁），然依不爭執事項6.，被告係以民法第249條第4項（應為第4款之誤）終止買賣契約，尚非與上開房屋屋主互為解除，礙難認被告與上開房屋屋主間買賣契約業經解除。從而原告依民法第568條第1項規定、確認書其他約定與說明第1項、委託書第6條第1項請求被告給付112,000元本息，均屬無據，均應駁回。又原告之訴既經駁回，本院即無贅論其他爭點之必要，併予敘明。

五、本件本訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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：反訴被告於「LINE」中所述之上開房屋格局平面圖與事實不符，且於111年8月9日調解時承諾反訴原告將上開房屋恢復原狀，即承認有過失責任；又反訴被告未交付斡旋金10萬元之簽章，亦未曾提供不動產現況說明書，違反不動產經紀業管理條例（下稱經紀業條例）第21條第3項、第22、23、24條規定，應依經紀業條例第26條第1項負過失責任，爰依該項規定請求反訴被告償還反訴原告所支付之斡旋金10萬元等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告10萬元，及自起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息。

02 二、反訴被告則以：反訴被告有提供建商原始圖及建商裝潢現況
03 圖，解說開門方向及裝潢增加流理台，反訴原告並表示了
04 解，足認反訴原告對上開房屋格局完全理解方下斡旋購買；
05 又反訴被告業與上開房屋屋主確認管委會可出具更改格局施
06 工同意書，並電洽反訴原告是否仍有意願購買，反訴原告即
07 表示無現款亦無法貸款；再反訴被告雖無交付不動產現況說
08 明書，然業於「LINE」中說明上開房屋所有狀況，並未致反
09 訴原告理解錯誤等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴
10 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造協議簡化爭點如下（本院卷第253至254頁）：

12 (一)不爭執事項

13 1.引用本訴不爭執事項。

14 2.民事答辯暨反訴狀繕本於111年12月9日送達反訴被告（本院
15 卷第235至236頁）。

16 (二)爭執事項

17 反訴被告銷售上開房屋內容是否與事實不符？反訴被告是否
18 違反經紀業條例第21條第3項、第22條、第23條、第24條提
19 供不動產說明書義務之規定？未交付不動產說明書予反訴原
20 告是否因而致反訴原告受有損害？反訴原告依同條例第26條
21 第1項規定，請求反訴被告給付10萬元，有無理由？

22 四、本院之判斷：

23 (一)按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
24 損害時，由該經紀業負賠償責任（經紀業條例第26條第1
25 項），而所稱委託契約，係指委託經紀業斡旋、買賣、互
26 易、租賃不動產之契約，故經紀業須具可歸責事由使委託契
27 約不能履行，致委託人受損害，方負損害賠償之責。

28 (二)經查：

29 1.依本訴不爭執事項2、3，反訴被告業已為反訴原告與上開
30 房屋屋主斡旋，而於111年5月24日以560萬元購買上開房
31 屋；且依本訴不爭執3.兩造間「LINE」對話紀錄，反訴被告

業於同年月20日傳送上開房屋實際影片予反訴原告，並經存放於聊天紀錄記事本中（本院卷第187至197頁），復經反訴被告於同年月21日傳送上開房屋建商原始圖及建商裝潢現況圖予反訴原告，說明開門方向有變，且增加流理台等語，並經反訴原告表示了解且再次詢問開門位置後，經反訴被告表示正確（本院卷第71至77頁），足認反訴被告業以實際影片、建商原始圖及建商裝潢現況圖明確向反訴原告說明上開房屋現況，並無廣告及銷售內容與事實不符之情形。反訴原告雖主張反訴被告傳送之上開建商裝潢現況圖就公設走廊部分錯誤，且實際上係兩間套房等語（本院卷第118頁），然依反訴被告所傳送之影片截圖（本院卷第187頁），與上開建商裝潢現況圖比對後（本院卷第73、75頁），可輕易知悉該處確為公設走廊，且上開房屋隔為兩間套房，有獨立大門、流理台、陽台、衛浴，礙無誤認為兩房之可能，故反訴原告上開主張，礙難採納。

2. 又反訴被告雖自承並未交付定金收據及不動產現況說明書予反訴原告（本院卷第119、157頁），然反訴被告既另以影片、建商原始圖及建商裝潢現況圖向反訴原告說明上開房屋現況，並未致反訴原告誤認上開房屋之現況，業如前述，亦難認反訴被告未交付定金收據及不動產現況說明書乙情，有何不能履行委託契約之情事。

3. 又依本訴不爭執事項3.兩造間「LINE」對話紀錄，反訴原告係於111年5月24日以560萬元購買上開房屋後，方於111年8月9日要求反訴被告確認可否裝設另一大門（本院卷第87頁），斯時兩造間委託契約關於反訴被告協助反訴原告斡旋購屋義務業已履行完畢，概無不能履行之情事。

(三) 綜上，反訴原告既未能舉證證明反訴被告具有廣告及銷售內容與事實不符之舉，亦未能證明反訴被告未交付定金收據及不動產現況說明書有何不能履行委託契約之情事，且反訴被告於111年8月9日前業已履行其委託契約之斡旋義務，無從認定反訴被告有何不能履行委託契約，致反訴原告受有損害

之情事，故反訴原告依經紀業條例第26條第1項規定，請求
反訴被告給付10萬元本息，俱屬無據，亦應駁回。

五、本件反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審
酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 21 日
苗栗簡易庭 法 官 劉奕榔

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 21 日
書記官 郭娜羽