

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第846號

原告

即反訴被告 仨億不動產有限公司

法定代理人 李勇方

訴訟代理人 賴幸榆律師

被告

即反訴原告 李秀桃

訴訟代理人 林春榮律師

複代理人 林詩凱

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾捌萬捌仟捌佰元，及自民國一百一十一年四月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾捌萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行聲請駁回。

反訴之訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。查本件被告於民國111年4月26日以原告未經其同意，擅自與訴外人高惠玲簽訂不動產買賣意願書(下稱系爭買賣意願書)，嗣高惠玲依系爭買賣意願書對被告主張

權利，致被告受有46萬元損害為由，先位依民法第184條第1項前段規定，備位依民法第227條第2項規定，訴請原告賠償其受有之新臺幣(下同)46萬元損害，核被告對原告提起反訴主張之原因事實，與本訴原告請求被告給付居間報酬之原因事實，兩訴間有相牽連之關係，且證據資料共通，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，依前揭規定，被告提起反訴，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)原告主張：被告於109年7月8日以其所有坐落臺中市○區○段000○000地號土地及其上同段257建號建物(門牌號碼為：臺中市○區○○街00號，下合稱系爭房地)委託原告居間銷售，兩造並簽訂專任委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約書)，約定委託銷售價格為2222萬元，原告之服務報酬為成交價額之百分之4即88萬8,800元。嗣原告覓得高惠玲願購買系爭房地，於109年8月23日上午，高惠玲與原告簽立系爭買賣意願書，委請原告居中斡旋系爭房地之買賣價格，並交付斡旋金100萬元予原告代為收受，復於同日下午，高惠玲同意以2222萬元價格買受系爭房地，是被告與高惠玲間已達成買賣合意，系爭房地之買賣契約已然成立，被告即應依系爭銷售契約書第5條(3)約定、民法第568條第1項規定，給付原告88萬8,800元之服務報酬。又依系爭買賣意願書第3條(一)約定，上開原告代為收受之斡旋金因買賣契約成立而轉為定金，然經原告多次通知被告領取該100萬元定金，並出面辦理系爭房地之買賣相關事宜，被告均拒不配合，是被告與高惠玲未簽定系爭房地之買賣契約，應屬可歸責於被告事由，依系爭銷售契約書第8條(3)③約定，視為原告已完成居間仲介之義務，原告亦得請求被告給付88萬8,800元之服務報酬。為此，爰依系爭銷售契約書第5條(3)、第8條(3)③之約定及民法第568條第1項之規定，擇一請求被告如數給付服務報酬等語，並聲明：1、被告應給付原告88萬8,800元及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告則以：原告就系爭銷售契約未給予被告3日之審閱期間，依系爭銷售契約頁首約定、消費者保護法(下稱消保法)第11條之1規定，系爭銷售契約應屬無效。又兩造於簽約之時，原告之仲介人員即訴外人黃榮宇並未對被告詳細解說系爭銷售契約之內容，被告亦因視力不佳，系爭銷售契約所載字體小，而未能詳讀契約條款，故無簽名欄上一行所載已詳閱各條條文之情事。另依系爭銷售契約第20條前段約定「本契約須經乙方(即原告)蓋用經紀業及其法定代理人印章，並經承辦人親自簽章後始生效力」，然系爭銷售契約上僅記載表彰經紀業名稱為「仁億不動產有限公司」及該公司法定代理人為「李勇方」之條戳，而未蓋印有原告及其負責人之任何印文，依上開約定系爭銷售契約尚未發生效力，兩造間系爭銷售契約尚未生效或為無效，則原告據以請求被告給付居間報酬，應無理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：反訴原告於109年8月15日委由其配偶即訴外人林銘瑤向反訴被告反應提供之參考售價太低，並於同年月21日表示不願以2222萬元出售，是反訴被告明知反訴原告已無出售系爭房地之意思，惟仍擅自與高惠玲簽訂系爭買賣意願書，嗣因反訴原告與高惠玲未能簽訂不動產買賣契約，高惠玲遂持系爭買賣意願書訴請反訴原告加倍返還定金，經本院109年度訴字第3236號判決反訴原告應返還200萬元予高惠玲，經反訴原告上訴，於臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)110年度上字第302號審理中，以高惠玲向反訴被告取回100萬元，另由反訴原告給付高惠玲46萬元為條件達成調解。然兩造間系爭銷售契約既為未生效力或為無效，反訴被告即未取得反訴原告之代理權，反訴被告故意違反反訴原

告意願與高惠玲簽訂系爭買賣意願書，致反訴原告受有46萬元損害，自應負侵權行為損害賠償之責。又縱認兩造間系爭銷售契約為有效，因反訴被告違背反訴原告之意思，執意以2222萬元與高惠玲簽訂系爭買賣意願書，致反訴原告產生額外46萬元損害，反訴原告自得依不完全給付之規定請求加害給付之損害賠償。為此，先位依民法第184條第1項前段規定，備位依民法第227條第2項規定，訴請反訴被告如數賠償等語，並聲明：1、反訴被告應給付反訴原告46萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告則以：黃榮宇於簽訂系爭銷售契約時已向反訴原告詳細解說契約之條款，反訴原告亦表示其有多次委託銷售房屋之經驗，應已熟知專任委託銷售契約書之內容，反訴原告自願放棄審閱期間，且表示已充分瞭解系爭銷售契約內容無誤後簽名，本件並無違反消保法第11條之1規定。另黃榮宇亦曾向反訴原告表示如欲調整委託銷售價格，兩造應再行約定時間修改系爭銷售契約上所定之委託銷售價格，惟事後均未見反訴原告提出修改委託銷售價格之意思表示，反訴原告仍同意以2222萬元出售系爭房地，反訴被告以該價格與高惠玲簽訂系爭買賣意願書自未違背反訴原告之意思，亦未致生損害於反訴原告，嗣反訴原告因可歸責於自己之事由，未能與高惠玲簽立系爭房地之買賣契約，而於另案實際支付高惠玲46萬元，自與反訴被告定約媒介行為無相當因果關係，反訴原告請求反訴被告賠償損害為無理由等語，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、兩造不爭執事項(見本院卷第172至173頁)：

(一)被告原為臺中市○區○○段000○000地號土地及其上同段257建號建物(門牌號碼為：臺中市○區○○街00號，即系爭房地)之所有權人。

(二)於109年7月8日，兩造於專任委託銷售契約書(如原證2，即

01 系爭銷售契約，見本院卷第25至26頁)中簽名，約定系爭房
02 地委託銷售價格為2222萬元，原告之服務報酬為成交價額之
03 百分之4。另被告委由林銘瑤持續與原告聯絡買賣系爭房地
04 事宜，原告與林銘瑤之LINE對話紀錄如被證1(見本院卷第59
05 至86頁)。

06 (三)兩造於系爭銷售契約第6條(2)中約定，被告授權原告在買方
07 出價達於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於被
08 告時，原告無需再行通知被告即可代理收受定金。

09 (四)於109年8月23日上午，高惠玲與原告簽立不動產買賣意願書
10 (如原證3，即系爭買賣意願書，見本院卷第27至28頁)，委
11 請原告居中斡旋系爭房地之買賣價格，並交付斡旋金100萬
12 元予原告收受。

13 (五)於109年8月23日下午，高惠玲同意以2222萬元價格買受系爭
14 房地。嗣後，原告多次通知被告領取100萬元並訂定買賣契
15 約，經被告所拒絕。

16 (六)於109年9月2日，高惠玲以台中法院郵局002220號存證信函
17 催告兩造於函到3日內訂定書面買賣契約及辦理相關事宜
18 (見本院卷第29至33頁)。

19 (七)於109年9月16日，被告以簡訊通知原告系爭銷售契約無效
20 (如原證5，見本院卷第35頁)。

21 (八)於109年9月30日，高惠玲起訴請求被告加倍返還定金，經本
22 院109年度訴字第3236號判決被告應返還200萬元予高惠玲。
23 嗣被告上訴後，於臺中高分院110年度上字第302號審理中達
24 成調解，被告願給付高惠玲146萬元。其中，100萬元由高惠
25 玲向原告取回，另被告分別於110年12月25日、111年1月25
26 日各給付23萬元予高惠玲。

27 (九)於111年4月26日，被告以2360萬元價格將系爭房地出售予第
28 三人。

29 四、本院得心證之理由：

30 原告主張系爭銷售契約因其媒介而成立，被告應給付居間報
31 酬及遲延利息；反訴原告主張系爭銷售契約無效，反訴被告

故意違反反訴原告意願與高惠玲簽訂系爭買賣意願書，應負侵權行為損害賠償責任，又縱認系爭銷售契約並未無效，反訴原告亦得依不完全給付之規定請求加害給付損害賠償等語，惟各為他造所否認，並以前詞置辯，經兩造協議簡化爭點(見本院卷第173至174頁)，是本院應審究者為：(一)系爭銷售契約是否因違反消保法第11條之1規定而無效？是否依系爭銷售契約第20條前段約定，因欠缺原告法定代理人印章而尚未生效？(二)兩造間就系爭房地之買賣契約是否已經成立？原告主張依系爭銷售契約第5條(3)約定、民法第568條第1項規定，請求被告給付88萬8,800元之服務報酬及遲延利息，是否有據？又本件是否因可歸責被告事由而未簽訂系爭房地之買賣契約？原告主張依系爭銷售契約第8條(3)③之約定，請求被告給付88萬8,800元之服務報酬及遲延利息，是否有據？(三)反訴原告主張依民法第184條第1項前段、第227條第2項之規定，請求反訴被告給付46萬元及遲延利息，是否有據？茲分述如下：

(一)被告對於系爭銷售契約之內容已明瞭知悉，其自願放棄契約審閱權並無違反消保法第11條之1規定：

- 1、按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果(最高法院103年度台上字第2038號判決意旨參照)。又為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護，以及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需求及

01 利益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，事後
02 任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企
03 業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，
04 自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定
05 是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約後，已有相當
06 合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分
07 了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治
08 癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解
09 釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

10 2、觀諸系爭銷售契約書記載內容略以：「委託人簽訂契約前，
11 有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審
12 閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得
13 主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國109年7
14 月5日攜回審閱3日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容
15 無誤。委託人簽名：李秀桃...」（下稱系爭審閱期條款）等
16 文字，可知被告已知悉其於簽訂系爭銷售契約時，有契約審
17 閱期之權利，可要求原告提供系爭銷售契約書影本攜回審閱
18 至少3日。而證人黃榮宇曾於本院109年度訴字第3236號返還
19 定金事件（下稱另案訴訟）到庭證稱：「（法官：被告有攜回
20 審閱三天嗎？）沒有，因為我們當天7月8日約在房屋現場簽
21 立委託書，因為被告與其先生是特地從臺北開車下來，因為
22 她們是從臺北下來所以我把資料準備的很齊全，我也有跟他
23 們在現場解說專用委託跟一般委託的不同，我並沒有不讓被
24 告把文件帶回去審閱...（法官：被告看完合約後有無說他
25 想要把合約帶回去看三天？）沒有，他們沒有講，他們其實
26 也有委託買賣的經驗，在之前他們就同一棟房屋也有委託信
27 義房屋銷售，但賣了半年多也沒有賣出，後來另有在委託信
28 義的另一間店賣也是賣不掉，所以後來才找到我，我有詢問
29 被告，被告跟我說他們之前也都是專用委託，我們永慶跟信
30 義的合約條款差不多，所以他們應該都清楚，且他們當場也
31 沒有說要帶回去審閱...」等語（見本院卷第248、249頁），

01 佐以被告曾於本院言詞辯論期日辯稱兩造於109年7月8日始
02 見面，黃榮宇以倒填日期之方式，剝奪被告之契約審閱期等
03 語(見本院卷第240至241頁)，可徵被告於系爭銷售契約簽訂
04 前，就系爭房地之出售已有委賣經驗，而被告基於節省時間
05 及避免再次往返臺北、臺中之不便，並無於109年7月5日實
06 際將系爭銷售契約書攜回審閱3日，兩造於109年7月8日簽訂
07 系爭銷售契約時，係先由黃榮宇在系爭銷售契約書上填載被
08 告已於109年7月5日攜回審閱3日等文字，再由被告於系爭審
09 閱期條款後方簽名。

- 10 3、次觀諸兩造間通訊軟體LINE之對話內容，均無被告曾向原告
11 表示有因未將系爭銷售契約書攜回審閱，而導致對於系爭銷
12 售契約內容有不清楚或不明瞭之情。嗣於109年8月23日下
13 午，高惠玲同意以2222萬元價格買受系爭房地，而原告亦多
14 次通知被告領取100萬元並訂定買賣契約，經被告所拒絕
15 【見不爭執事項(五)】，可認被告縱於109年7月8日簽訂系
16 爭銷售契約時未有足夠時間審閱契約條款，迄至109年8月23
17 日高惠玲同意出價2222萬買受系爭房地止，被告亦有長達1
18 個半月時間詳閱契約條款，已有相當合理期間可審閱、瞭
19 解、評估契約條款。又林銘瑤曾於109年8月29日23時01分為
20 簡訊內容略以：「現階段仍在澄清一些細節，要說違約就言
21 重了。專任委託銷售合約到10/7為止，如果買方不買，那是
22 他違約，可以沒收你手上的定金。還請三思，謝謝。」、於
23 109年9月5日08時04分為簡訊內容：「依據7/8之委託銷售契
24 約書第七條第7款” 乙方應於收受訂金後二十四小時內送達
25 甲方” 但8/24你告知幹旋金轉訂迄今(9/5)從未表示要交付
26 訂金，無從確認你是否收到。你必須於9/7(含)前提供買方
27 支付100萬元之金流證據，證明你確實收到這筆錢，否則就
28 據以推定你並未收到訂金。」、於109年9月10日07時33分為
29 簡訊內容：「…。而我們在7/8簽了份” 專任委託銷售契約
30 書” 並委託仲介代收訂金，受委託方既然收受了大筆現金，
31 就有義務去協助賣方取得此筆訂金的來源證明，以避免違反

01 洗錢防治的相關規定。另外，根據委託銷售契約書第七條第
02 10款，請即提供7/8到8/24之間所做廣告促銷活動，以及帶
03 買方看屋的情況。謝謝。」等文字(見本院卷第261、272、2
04 79頁)，亦徵被告對於系爭銷售契約書之約定內容已有機會
05 充分了解，甚能援引契約條款向原告主張權利，依上開說明，
06 堪認原告未事先給予合理審閱期之缺陷應已治癒。而被告遲至
07 109年9月16日，始以簡訊通知原告系爭銷售契約無效
08 【見不爭執事項(七)】，則被告因節省時間及避免再次往返
09 臺北、臺中之不便，期能快速訂約而自願放棄契約審閱期
10 間，又未在合理期間內主張原告未提供合理審閱期間，自不
11 得再行主張契約條款不構成契約內容，以符誠信原則。再觀
12 諸系爭銷售契約書業經被告親簽，且蓋印有「仨億不動產有
13 限公司」、原告法定代理人「李勇方」之印文，以及承辦人
14 即證人黃榮宇之簽名，可證兩造就系爭銷售契約之內容已意
15 思表示合致，則系爭銷售契約已有效成立，契約內容自得拘
16 束兩造，堪以認定。

17 4、被告固辯稱：原告就系爭銷售契約未給予被告3日之審閱期
18 間，依消保法第11條之1規定，系爭銷售契約應屬無效，原
19 告不得依無效之契約請求被告幾付居間報酬云云。查，消保
20 法第11條之1第2項規定所稱之無效，係指企業經營者以定型
21 化契約條款使消費者預先拋棄契約審閱期權利之條款為無
22 效，而非謂因未給予消費者足夠之契約審閱期間，即可導致
23 契約全部無效之結果，縱企業經營者有違反消保法第11條之
24 1第1項規定，消費者僅得主張該條款不構成契約之內容，況
25 被告於簽訂系爭銷售契約後已有相當合理期間詳閱契約條
26 款，原告未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，已如前
27 述。是認被告辯稱系爭銷售契約因違反消保法第11條之1規
28 定而無效，容有誤會，尚難可採。

29 5、被告再辯稱：系爭銷售契約第20條之約定為契約之特別生效
30 要件，系爭銷售契約上僅記載表彰經紀業名稱為「仨億不動
31 產有限公司」及該公司法定代理人為「李勇方」之印文，惟

01 「李勇方」字體與「仁億不動產有限公司」字體相同，不具
02 特殊性，僅能表彰李勇方係原告之法定代理人，而非表彰李
03 勇方已立於法定代理人身分而為意思表示，系爭銷售契約尚
04 未發生效力云云。查，系爭銷售契約書第20條內容記載略
05 以：「本契約須經乙方蓋用經紀業及其法定代理人印章，並
06 經承辦人親自簽章後始生效力。…」等文字，並未約定原
07 告須蓋用印章之樣式，系爭銷售契約書後方既然蓋印有原告
08 及其法定代理人之印章，且經承辦人即證人黃榮宇親簽，自
09 已合於系爭銷售契約書第20條之約定內容，系爭銷售契約即
10 已合法生效，被告此部分所辯，委難可採。

11 (二)原告得依系爭銷售契約第8條(3)③之約定，請求被告給付88
12 萬8,800元之服務報酬及遲延利息：

13 1、按契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不
14 受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束
15 之意思者，不在此限；訂約當事人之一方，由他方受有定金
16 時，推定其契約成立，民法第154條第1項、第248條有明文
17 規定。次按契約有預約及本約之分。其因當事人由他方受有
18 定金，依民法第248條規定，推定成立之契約，究為「本
19 約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思訂之，不
20 得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立本約(最高法院83
21 年度台上字第462號判決意旨參照)。又稱要約者，係以訂立
22 契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得確
23 定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾而成立契約(最
24 高法院109年度台上字第2957號判決意旨參照)。稱要約之引
25 誘者，僅在引發相對人為要約之意思通知，表意人無意受其
26 所表示內容之拘束，仍保留其締約與否之決定權。又法律上
27 推定之事實無反證者，無庸舉證。而解釋當事人之契約，應
28 以當事人立約當時之真意為準，而真意又應以過去事實及其
29 他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意(最
30 高法院105年度台上字第1958號判決意旨參照)。

31 2、觀諸系爭銷售契約內容略以：「... 第二條：委託銷售價

01 格：甲方願意出售之土地、建築改良物...合計新台幣貳仟
02 貳佰貳拾貳萬元整...第六條：定金之收取：(1)甲方(即本
03 件被告)同意乙方(即本件原告)可為買賣雙方之代理人。
04 (2)...甲方同意授權乙方於買方出價達於委託價額且承購條
05 件與本委託書相當或更有利於甲方時，乙方無需再行通知甲
06 方即可全權代理收受定金。...」(見本院卷第25頁)等文
07 字，可知被告委託原告銷售系爭房地之價格為2222萬元，且
08 若買方出價達於2222萬元以上，被告同意由原告代理收受定
09 金，惟系爭銷售契約書內容並無授權原告決定系爭房地之買
10 賣價格，亦無同意授權原告代理簽訂系爭房地買賣契約之本
11 約，可認被告仍有保留其締約與否之決定權，被告向高惠玲
12 提出欲以2222萬元出售系爭房地，應僅為要約之引誘。次觀
13 諸系爭買賣意願書內容略以：「茲因買方高惠玲委託仁億不
14 動產有限公司居間仲介，擬承購賣方李秀桃所有下列標示之
15 不動產，現因承購條件與賣方之出售條件有所差距....願交
16 付斡旋金予受託人據以代為斡旋。」、「第一條 房地產承
17 買總價款為新台幣貳仟貳佰貳拾貳萬元整...」、「第二條
18 斡旋金之支付：買方為表示承買上述不動產之誠意，同意於
19 簽訂本不動產買賣意願書同時支付新台幣壹佰萬元整作為斡
20 旋金。」、「第三條 斡旋有效期間、撤回權：(一)自簽立
21 本意願書至109年9月30日止為斡旋有效期間，於此期間內若
22 賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買
23 賣契約即已成立生效....」等文字，可徵高惠玲同意以2222
24 萬元購買系爭房地，並支付100萬元做為斡旋金，自有受其
25 提出之2222萬元買受系爭房地之意思表示內容所拘束，應屬
26 要約之性質。而兩造就系爭銷售契約書既有約定買方出價達
27 於委託價額且承購條件與本委託書相當或更有利於被告時，
28 被告即同意由原告代理收受定金，則高惠玲給付之上開100
29 萬元，自得依上開約定轉為定金由原告代理收受。惟依上開
30 說明，系爭房地之買賣契約本約是否成立，仍待被告為同意
31 與否之意思表示，且買賣不動產所涉事項多端，系爭房地之

買賣價金為2222萬元，價格非低，系爭買賣意願書復未約定何時給付、如何給付，與一般買賣不動產之本約，均就價金給付方式及給付時期詳細約定之常情不同，堪認原告代理被告向高惠玲收取100萬元定金後，推定被告與高惠玲間就系爭房地之買賣已成立預約，而非成立買賣之本約，則原告主張系爭房地買賣之本約因其媒介而成立，得依系爭銷售契約第5條(3)約定、民法第568條第1項規定，請求被告給付88萬8,800元之服務報酬及遲延利息，尚屬無據。

3、再觀諸系爭銷售契約內容略以：「第八條 甲方義務：...專任委託之遵守：有下列情形之一者，均視為乙方已完成居間仲介之義務，除第二款給付原約定服務報酬之半數外，甲方仍應支付第五條第(1)項約定之服務報酬，並應立即全額一次支付予乙方。...③甲方收受定金或乙方依約定代為收受定金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽立不動產買賣契約書時。...」等文字，可知兩造就居間服務報酬之給付另有約定，於原告依約代為收受定金後，因可歸責於被告之事由不願與高惠玲就系爭房地訂定買賣之本約時，視為原告已完成居間仲介之義務，被告仍應給付居間報酬。經查，林銘瑤於109年7月19日曾以LINE向黃榮宇表示：「...李老師堅持她昨天表示要實拿2,200萬，是我聽錯。造成大家困擾，非常抱歉。」等語（見本院卷第71頁），黃榮宇以LINE向林銘瑤表示：「您和李老師當初委託我們的開價是2222萬，如果現在2200萬要實拿，加上43萬土增稅，已經超過開價了！這樣我們根本沒辦法賣...如果李老師真的要調漲價格，我們就約時間修改委託價格，再重新銷售！」等語（見本院卷第72頁），惟兩造就委託銷售之價格並無另行更改之約定，被告亦不曾向原告表示終止系爭銷售契約。嗣林銘瑤109年7月24日下午6時42分表示：「這部分請直接折算到價格好了，李老師表示要實拿2,088萬，請努力看看。否則真的就隨緣了，謝謝。」、黃榮宇以LINE向林銘瑤表示：「好的，了解。…」等語（見本院卷第77

頁)，嗣高惠玲同意以2,222萬元購買系爭房地，經扣除兩造就系爭銷售契約書第五條以成交總價百分之4(即88萬8,800元)為服務報酬，以及移轉系爭房地產生之土地增值稅42萬3,258元(見本院卷第65頁)後，被告實際所得約為2090萬7,942元(計算式：22,220,000-888,800-423,258=20,907,942元)，已逾上開被告提出實拿2,088萬元之要求。而原告代理被告收受定金後，被告與高惠玲間已就系爭房地之買賣成立預約，已如前述，被告因認價格過低而拒絕與高惠玲就系爭房地之買賣簽定不動產買賣契約書之本約，顯具可歸責事由，原告主張依系爭銷售契約第8條(3)③之約定，請求被告給付88萬8,800元之服務報酬，即屬有理。

4、末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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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，民法第229條第2、3項、第233條第1項本文所明定。查本件居間服務報酬之給付，核屬無確定期限之債務，原告依法應為催告，被告始負遲延責任，而原告之起訴狀繕本業於111年4月6日送達(見本院卷第49頁)，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息範圍內，即屬有理。

(三)反訴原告不得依民法第184條第1項前段、第227條第2項之規定，請求反訴被告給付46萬元及遲延利息：

1、按侵權行為之成立，須具備加害人之故意或過失不法行為、侵害被害人之權利、加害行為與被害人所受損害間有相當因果關係等要件，始足當之。又侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法院48

01 年度台上字第481號判決意旨參照)。另當事人主張有利於
02 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
03 定有明文。本件反訴原告主張受有上揭財產權侵害事實，依
04 上開說明，應由反訴原告就其所主張之上揭事實，負舉證責
05 任。查，反訴原告固主張反訴被告收受高惠玲100萬元斡旋
06 金係違反其意願情形下所為，致其受有46萬元之損害云云。
07 然反訴原告既無與反訴被告達成更改委託銷售金額之合意，
08 反訴原告亦無終止其與反訴被告間之系爭銷售契約，則反訴
09 被告依系爭銷售契約之約定，收受高惠玲100萬元斡旋金自
10 無構成侵權行為。況反訴原告主張其因與高惠玲於另案訴訟
11 (即臺中高分院110年度上字第302號返還定金事件)和解所受
12 之46萬元損害，性質上亦非對於財產權之侵害，僅為純粹經
13 濟上損失，亦非民法第184條第1項前段所保護之客體，反訴
14 原告此部分主張，尚難有據。

15 2、次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
16 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全
17 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
18 227條定有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務
19 本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目
20 的、債務性質等為斷。而加害給付，則除發生原來債務不履
21 行之損害外，係指更發生超過履行利益之損害。查，兩造間
22 之系爭銷售契約有效成立，已如前述，反訴原告固主張其已
23 對反訴被告明白拒絕以2222萬元出售後，反訴原告即不得再
24 以該價格與高惠玲簽約，反訴被告與高惠玲簽約之行為屬不
25 完全給付中之加害給付云云。然從兩造間之LINE對話紀錄觀
26 之(見本院卷第71、80至86頁)，兩造對於委託銷售價格並未
27 有達成修改之合意，且反訴原告亦無終止其與反訴被告間之
28 系爭銷售契約，已如前述，反訴原告依系爭銷售契約之約定
29 內容與高惠玲簽訂系爭買賣意願書，自難認反訴被告所提供
30 之居間服務有何不符債之本旨情形，與不完全給付之構成，
31 尚有未合，反訴原告此部分主張，委難可採。

01 五、綜上所述，原告依系爭銷售契約之約定，請求被告給付如主
02 文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。又兩造
03 就原告勝訴部分，均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為
04 假執行，經核無不符，爰酌定相當擔保金，均准許之；反訴
05 原告依民法第184條第1項前段、第227條第2項規定，請求反
06 訴被告給付46萬元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又反
07 訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
08 駁回。

09 六、本件本訴、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所
10 提之證據，核與判決結果無影響，爰不予一一論列，附此敘
11 明。

12 七、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第78條、第
13 390條第2項、第392條第2項、第3項。

14 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
15 民事第六庭審判長法 官 陳學德

16 法 官 夏一峯

17 法 官 謝長志

18 正本係照原本作成。

19 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。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
21 書記官 林舒涵