

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第60號

原告

即反訴被告 李文瑞

訴訟代理人 楊子蘭律師

複代理人 胡書瑜律師

被告

即反訴原告 家鼎興業有限公司(永慶不動產新市府加盟店)

法定代理人 丁子容

訴訟代理人 鐘登科律師

複代理人 汪以庭律師

上列當事人間請求返還服務費等事件，本院於民國114年7月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分

一、反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限公司領取
履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國
際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-0000
00000號）內之新臺幣33萬6,600元，及給付反訴原告自民國
114年1月18日起至本判決確定之日止，按年息5%計算之利
息。

二、反訴原告其餘之訴駁回。

三、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

四、反訴原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他
03 法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同
04 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
05 人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分
06 別定有明文。查被告主張兩造曾於民國113年1月4日簽訂專
07 任委託銷售契約書（下稱系爭契約），原告尚有居間報酬未
08 給付，依系爭契約第5條第1項、第3項提起反訴，核其內容
09 與原告本訴請求之標的（詳如下述）及防禦方法相牽連，故
10 被告提起反訴，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、兩造主張及答辯：

13 (一)本訴部分：

14 1.原告主張：原告於113年5月間由林俐美代理委由被告出售原
15 告所有之門牌號碼臺中市○○區○○○街00號3樓之2房屋及
16 坐落土地（下稱系爭房地），並約定居間報酬為成交額
17 4%。嗣原告與訴外人施敦富於113年6月30日簽訂不動產買
18 賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭房地買賣總價為新臺
19 幣（下同）2,268萬元，同日，原告除給付56萬3,400元居間
20 報酬予被告，另簽訂服務費確認單，確認居間報酬為90萬
21 元。詎被告未事先提供最近3個月內之附近成交行情表及不
22 動產說明書，並要求林俐美在空白委託事項變更契約書簽
23 名，復於凌晨時分趁林俐美思緒不清時，要求林俐美簽訂系
24 爭買賣契約，誤導原告以遠低於市場行情之價格出售，受有
25 至少300萬元之價差損害。又被告未盡契約據實說明義務，
26 導致原告遲延交屋，並無法行使系爭買賣契約解約權利，爰
27 依民法第571條規定，主張拒絕給付居間報酬33萬6,600元；
28 另請求依不動產經紀管理條例第26條及民法第227條第1項準
29 用第226條第1項，擇一請求被告返還已受領之居間報酬56萬
30 3,400元；又依不動產經紀管理條例第26條及民法第227條第
31 2項，擇一請求被告賠償系爭房地價差損失300萬元等語。並

01 聲明：(一)被告應給付原告390萬元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔
03 保，請准宣告假執行。

04 2.被告則以：系爭房地以總價2,268萬元出售，超過兩造簽立
05 之委託事項變更契約書所約定之價格，原告與買方簽立系爭
06 買賣契約時，被告亦有提供系爭房地附近商辦之成交行情表
07 供交易雙方參考，且同一社區2樓房屋之交易日期晚於系爭
08 買賣契約簽訂日期，況影響房屋價格因素眾多，不能僅以同
09 一社區2樓嗣後成交價為每坪27萬元而反推系爭房地出售價
10 格低於市場行情及被告未善盡義務。又被告實際亦有提出不
11 動產說明書予原告。另依系爭買賣契約第11條第1項約定，
12 原告負有騰空系爭房地交付買方之義務，原告遲延交屋係因
13 未騰空系爭房地導致，施敦富並無給付遲延買賣價金，原告
14 自無從行使系爭買賣契約解約權利，況原告得依契約主張之
15 權利均已明載於系爭買賣契約上，被告無任何隱瞞等語置
16 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 (二)反訴部分：

19 1.反訴原告主張：反訴被告於113年1月間與反訴原告簽訂系爭
20 契約，委託反訴原告銷售其所有之系爭房地，嗣經反訴原告
21 公司職員陳雅萍居間仲介，反訴被告與施敦富於113年6月30
22 日簽訂系爭買賣契約，系爭房地買賣總價為2,268萬元，同
23 日，反訴被告除給付56萬3,400元居間報酬予反訴原告，另
24 簽訂服務費確認單，確認居間報酬為90萬元，詎反訴原告已
25 履約完畢，反訴被告竟拒絕給付剩餘之居間報酬33萬6,600
26 元，爰依系爭契約第5條約定，請求反訴被告應同意反訴原
27 告領取履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：
28 台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000
29 000號，下稱系爭履保專戶）內尚未給付的服務費等語。並
30 聲明：(一)反訴被告應同意反訴原告向合泰建築經理股份有限
31 公司（下稱合泰公司）領取系爭履保專戶之服務費33萬6,60

01 0元，並給付反訴原告自114年1月18日起至清償日止，按年
02 息5%計算之利息。(二)反訴原告願供擔保，請准宣告假執
03 行。

04 2.反訴被告則以：反訴原告在居間過程中有本訴所提及違反系
05 爭契約據實報告義務及忠實義務而為利於買方之情事，反訴
06 被告得依民法第571條規定拒絕給付尚未給付的服務費等語
07 置辯。並聲明：(一)反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
08 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張原告於113年5月間由李俐美代理與被告簽訂系爭契
11 約，委託被告出售系爭房地，約定居間報酬為90萬元，嗣於
12 113年6月30日同意以2,268萬出售系爭房地予施敦富，同日
13 支付56萬3,400元居間報酬予被告，其餘33萬6,600元則匯至
14 系爭履保帳戶等情，有專任委託銷售契約書、系爭買賣契
15 約、服務費確認單可證(本院卷21至31頁)，且為被告所不
16 爭執，原告此部分主張堪認實在。

17 (二)本訴部分：

18 1.原告主張被告有下列違反系爭契約據實報告義務及忠實義務
19 而為利於買方之情事，依民法第571條規定，被告自不得請
20 求原告給付居間報酬云云。惟查：

21 (1)居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人
22 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不
23 得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條固有明文。
24 揆諸前揭規定之立法理由，除為保護委託人之利益外，並具
25 有制裁居間人之目的。是自其規範目的而言，居間人之違約
26 行為，應與「為利於委託人之相對人之行為」，或「由相對
27 人收受利益」直接相關，始具有制裁居間人，而使其喪失報
28 酬請求權之正當性。居間人不得向委託人請求報酬及償還費
29 用之要件，必須其違反對於委託人義務為有利於相對人之行
30 為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者始屬該當。居
31 間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負

01 舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決參照）。

02 (2)被告提供系爭房地附近111年1月至112年11月之實價登錄行
03 情表上有簽「施敦富6/30」及「李文瑞 李俐美代」字樣，
04 有透明房價一覽表/成交行情可證（本院卷87頁），證人李
05 俐美亦證述上開簽名為其所簽等語（本院卷195頁），且系
06 爭買賣契約第17條特約事項第1項亦載明：買賣雙方確認，
07 經紀業（即被告）已提供並詳細解說買賣標的成交行情等
08 語，有系爭契約可參（本院卷29頁），足見被告確已提供系
09 爭房地附近之成交行情供原告參酌。原告雖以同社區2樓之1
10 之房屋售價，主張被告未提供正確之市場行情價格云云，惟
11 上開2樓之1房屋係於系爭房地交易日期113年6月30日後之同
12 年7月28日，有內政部不動產交易實價查詢服務網可稽（本
13 院卷155頁），自無從於系爭房地交易時得知2樓之1房屋日
14 後之交易價格，況系爭房地與2樓之1房屋面積、格局、裝潢
15 均不同，有臺中市中興地政事務所建物測量成果圖、房屋照
16 片可參（本院卷93至99頁），原告執此為由主張被告未提供
17 系爭房地附近正確之市場行情價格云云，實屬無據。原告又
18 主張被告未主動附上不動產說明書，並向原告說明云云，然
19 未舉證被告有何故意對原告隱瞞、迴護施敦富利益或其他違
20 反誠實信用之行為，此部分主張亦屬無據。

21 (3)原告又主張被告所交付予林俐美簽名之委託事項變更契約書
22 均為空白等情，並提出對話紀錄為證（本院卷149頁）。然
23 上開對話紀錄傳送之檔名並非委託事項變更契約書，為原告
24 所不爭執（本院卷291頁），況李俐美為公司負責人，且有
25 買賣不動產與人涉訟之經驗等情，有經濟部商工登記公示資
26 料查詢服務、判決網路列印資料可參（本院卷219至285
27 頁），非無智識經驗之人，有一定之社經地位及閱歷，更無
28 草率簽名於空白委託事項變更契約書之理，原告復未提出證
29 據證明林俐美係在空白之委託事項變更契約書上簽名，則原
30 告此部分主張，核屬無據。

31 (4)原告復主張被告故意於凌晨時分，趁林俐美思緒不清，要求

01 林俐美於預期不符之買賣契約上簽名等情，並提出對話紀錄
02 為證（本院卷153頁），證人李俐美固證稱：簽約當天我從
03 臺北開車回來臺中，已經晚上，我真的很累了，趴在桌上
04 睡覺，中間很多次我想走，它們就把我擋住，我就在小房間
05 裡被關到凌晨等語（本院卷191頁）。然被告仲介人員陳雅
06 萍於113年6月30日上午11時54分詢問李俐美：「妳怎麼大哭
07 了」等語，李俐美同日下午12時54分回以：「很多事情很感
08 動」等語，陳雅萍告以「我很替妳開心恭喜妳賣到好價
09 錢」、「生活波波折折不會消磨我們對很多事的熱情妳很棒
10 正能量滿滿」等語，李俐美則回以「我很感動大姐都很照顧
11 我」等語，有對話紀錄可稽（本院卷85頁），可見李俐美未
12 對113年6月30日凌晨簽訂系爭買賣契約之過程有任何抱怨，
13 難認李俐美於113年6月30日系爭不動產買賣簽約時，身心有
14 何遭受不當影響，況李俐美為公司負責人，且有買賣不動產
15 與人涉訟之經驗，已如上述，處理系爭房地買賣應非難事，
16 且具有個別議約能力，則原告空言主張上情，實屬無據。

17 (5)原告另主張系爭房地交屋期間，被告未盡契約據實說明義
18 務，隱瞞買方未依約於113年8月28日前如期完成全部購屋款
19 ，原告本得依特約條款解除契約，且未提醒賣方無清空房屋
20 之義務，導致原告遲延交屋，並無法行使系爭買賣契約解約
21 權利云云，然依民法第571條規範意旨可知，居間人不得向
22 委託人請求報酬，必須其於履行居間契約過程中違反對於委
23 託人之忠實義務而為利於相對人之行為，或違反誠實信用方
24 法由相對人收受利益者，始足當之。原告主張之上開情事均
25 係在被告居間仲介買賣雙方完成締約後，無從據此認定被告
26 於履行系爭契約過程中係違反其對於委託人即原告之忠實義
27 務，而為利於委託人之相對人即買方施敦富之行為，則原告
28 上開主張，亦屬無據。

29 2.從而，被告受託居間系爭房地，並無原告主張被告公司人員
30 仲介系爭房地，有故意隱匿附近成交行情之重要資訊、未說
31 明不動產說明書，交付空白委託事項變更契約書、隱瞞原告

01 得依特約條款解除契約，或未提醒賣方無清空房屋之義務之
02 行為，即難認被告就系爭房屋之居間有何可歸責之不完全給
03 付情事，則原告依民法第227條第2項、第571條、不動產經
04 紀管理業條例第26條規定，請求被告賠償所受損害300萬元
05 及33萬6,600元，均屬無據。另被告已居間買賣成立，故與
06 民法第226條第1項規範給付不能之情形不同，故原告主張依
07 民法第227條第1項準用民法第226條第1項、不動產經紀管理
08 業條例第26條規定，請求被告賠償所受損害56萬3,400元，
09 亦屬無據。

10 (二)反訴部分：

11 1.居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，
12 民法第568條第1項定有明文。經查，被告已於113年6月30日
13 居間反訴被告與施敦富就系爭房地成立買賣契約，業如前
14 述，又兩造約定之應付總服務費為90萬元，給付方式則為：
15 第1次給付日為113年6月30日，金額為56萬3,400元，第2次
16 給付為33萬6,600元，繳款方式均為履保轉等情，有服務費
17 確認單可參（本院卷31頁），可見兩造約定反訴被告應付之
18 第2次服務費為33萬6,600元，且給付條件業已成就。反訴被
19 告雖抗辯其依民法第571條規定而無庸給付，但其主張反訴
20 原告違反忠實報告義務及有不完全給付情事均不可採，已如
21 前述，其當無從依民法第571條規定拒絕給付。從而，反訴
22 原告得依系爭契約第5條約定，請求反訴被告給付33萬6,600
23 元之服務費。

24 2.再依兩造與合泰公司簽訂之價金履約保證申請書第1條第2
25 項、第5條第1項約定，履保專戶內之買賣價款及所生利息，
26 扣除第2條所列出款項後，於契約解除後，由合泰公司撥
27 付反訴原告或返還反訴被告；兩造對於買賣契約之履行有爭
28 議且已提起訴訟，則合泰公司應俟確定判決之結果（內容須
29 載明給付之對象與金額），作為合泰公司款項撥付及履保專
30 戶結算之依據（本院卷26頁）。則反訴原告依系爭契約第5
31 條約定，請求反訴被告同意反訴原告向台新銀行領取履保專

01 戶內33萬6,600元，使合泰公司依本判決結果撥付予反訴原
02 告，自屬有據。

03 3.命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同
04 一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人
05 已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。上開規
06 定既明定命債務人為一定之意思表示之判決確定時，視為已
07 為意思表示，反訴原告既係請求反訴被告同意其向合泰公司
08 領取系爭履保專戶內之33萬6,600元，則至本判決確定之
09 日，即視為被告已為同意原告領取系爭履保專戶內上開款項
10 之意思表示之日，其給付義務已經完成，故原告請求被告應
11 給付自114年1月18日起至本判決確定之日止，按年息5%計
12 算之利息部分，洵屬有據。

13 四、綜上所述，原告依民法第571條、不動產經紀業管理條例第2
14 6條、民法第227條第1項準用第226條第1項及民法第227條第
15 2項，請求被告給付390萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
17 反訴原告依系爭契約第5條約定，請求反訴被告應同意反訴
18 原告向合泰公司領取系爭履保專戶內之服務費33萬6,600
19 元，並給付反訴原告自114年1月18日起至本判決確定之日
20 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
21 圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 五、兩造就反訴部分分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為
23 假執行，然命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確
24 定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立
25 時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明
26 文。上開規定既明定命債務人為一定之意思表示之判決確定
27 時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，將使債務人意思
28 表示效力提前發生，而與前揭法律規定不合，是就反訴部分
29 反訴原告誤為聲請假執行之宣告，於法亦屬不合，應予駁
30 回，反訴原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分已經駁回，
31 被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行部分，即無審酌之必

01 要。而本訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失
02 所依據，應併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
05 敘明。

06 七、本訴及反訴之訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第79
07 條。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 12 日

09 民事第四庭 法官 吳金玫

10 正本係照原本作成。

11 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。如
12 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 114 年 9 月 12 日

14 書記官 唐振鐙