

臺灣高等法院民事裁定

114年度上易字第1037號

反訴原告

即上訴人 林玲如

反訴被告

即被上訴人 信實不動產顧問有限公司

法定代理人 黃怡斌

訴訟代理人 朱政勳律師

梁均合律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，上訴人對於中華民國114年5月29日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6969號第一審判決提起上訴，並提起反訴，本院就反訴部分裁定如下：

主 文

反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

理 由

一、按在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、於某法律關係之成立與否有爭執，而本訴裁判應以該法律關係為據，並請求確定其關係者。二、就同一訴訟標的有提起反訴之利益者。三、就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利益者。民事訴訟法第446條第2項定有明文。所謂就同一訴訟標的有提起反訴之利益者，係指訴訟標的同一，且不延滯訴訟及妨害他造之防禦，對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利之情形而言，尚不包括基礎事實同一，但訴訟標的不同之情形。該項但書規定既屬例外，即應採取從嚴解釋，以保護反訴被告之利益（最高法院101年度台抗字第640號、111年度台抗字第623號裁定意旨參照）。

二、反訴被告起訴主張：反訴原告有購屋需求，遂委託伊為其尋找買賣標的，兩造於民國113年3月20日簽訂不動產買賣意願

書及確認書，約定以買賣成交價1%作為仲介服務費。嗣伊為反訴原告覓得訴外人盧浩中、盧秀山（下合稱盧浩中等2人）所有、門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00○0號房屋（下稱系爭房屋）暨基地持分（下合稱系爭房地），並提供系爭房屋之不動產說明書向反訴原告解說房屋現況後，成功居間反訴原告與盧浩中等2人於113年4月28日，以新臺幣（下同）3,400萬元買賣系爭房地，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），兩造當日並約定仲介費用調整為以系爭房地成交價2%計算為68萬元，經伊同意折讓減為63萬元（下稱系爭服務費），反訴原告亦於同日簽署服務費確認單及折讓單，同意仲介服務費63萬元。然系爭房地於113年8月16日完成所有權移轉登記、於同年8月30日完成點交後，經伊催告，反訴原告仍不給付系爭服務費，爰依民法第568條第1項規定及系爭服務費確認單之約定，請求反訴原告給付63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原審為反訴被告勝訴之判決，反訴原告不服提起上訴，並於本院提起反訴，主張：(一)、系爭房屋沒有停車位，反訴被告卻於網路刊登系爭房屋有停車位，且售價為3,968萬元等語，據此提高價金270萬元（3,968萬元-3,698萬元），以不實廣告招攬，致伊接受3,400萬元成交價，而受有100萬元價差損害，及大安區一個平面車位市價約330萬元損害，爰選擇合併依民法第184條第1項後段規定、不動產經紀業管理條例第21條第3項、消保法第22條第1項規定，請求反訴被告賠償430萬元。(二)、反訴被告明知系爭土地交易前應先取得賣家盧浩中財產處分許可之法院裁定，卻蓄意隱瞞，致系爭買賣契約須待上開法院裁定送達日113年7月2日才能履行，遲延65天（113年4月28日至113年7月2日）；且本應於113年8月16日前交屋，卻遲至同年月30日交屋，逾期14天，依系爭買賣契約第8條第1項計算之違約金依序為110萬5,000元、23萬8,000元，爰選擇合併依民法第184條第1項後段、不動產經紀業管理條例第26條第1項規

01 定，請求反訴被告給付134萬3,000元。(三)、反訴被告之受僱
02 人陳清祥於系爭買賣契約簽約當天，告知伊6%的服務費204
03 萬元（3,400萬元×6%）都包含在房屋總價3,400萬元內，反
04 訴被告卻向伊重複請求服務費，乃不當得利，爰依民法第17
05 9條規定，請求反訴被告給付204萬元。(四)、反訴被告明知系
06 爭房屋危老重建計畫重大資訊，卻蓄意隱瞞，遲至系爭房屋
07 點交前才告知伊。危老核准之建物市價下跌通常在12至2
08 0%，本件以15%計算跌幅，選擇合併依民法第184條第1項後
09 段、民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求反訴被
10 告賠償510萬元（3,400萬元×15%）。(五)、反訴被告明知系
11 爭房屋於系爭買賣契約前，有漏水情形（位置如本院卷第19
12 5頁），卻於簽約前及簽約當天謊稱系爭房屋沒有漏水，簽
13 約當天提供的不動產說明書記載沒有漏水，且謊稱系爭房屋
14 空地加蓋（含雨遮）及天井加蓋（含雨遮）部份都可以作為
15 室內使用，但實際上不能作為室內使用，乃廣告不實，故選
16 擇合併依民法第184條第1項後段規定、不動產經紀業管理條
17 例第21條第3項規定，請求反訴被告賠償665萬4,000元。
18 (六)、系爭房屋因為漏水而發霉，發霉是潛在健康殺手，造成
19 伊精神損害，還讓伊奔波勞累、擔憂，受有精神損害80萬
20 元；且因為系爭房屋其他7戶住戶希望危老重建，故於系爭
21 房屋113年8月30日點交之翌日就拿信件給伊，希望伊也同意
22 危老重建計畫，造成伊受有精神損害50萬元；反訴被告提起
23 本件訴訟，造成伊體重下降到42.5公斤，受有精神損害20萬
24 元，爰依民法第195條第1項前段規定，請求反訴被告賠償精
25 神損害150萬元。並聲明：反訴被告應給付反訴原告2,093萬
26 7,000元，及其中1,943萬7,000元自114年10月19日上訴狀繕
27 本送達反訴被告之翌日起，其中150萬元自115年3月3日起，
28 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（本院卷第5
29 03至505頁）。

30 三、經查，反訴原告係依民事訴訟法第446條第2項第2款規定，
31 提起本件反訴（本院卷第506頁），經反訴被告表明不同意

（本院卷第507至509頁）。依前所述，本訴之訴訟標的係反訴被告依民法第568條第1項規定及系爭服務費確認單約定，請求反訴被告給付仲介服務費63萬元本息；反訴之訴訟標的則係反訴原告本於民法第184條第1項後段、民法第179條、民法第227條第1項準用第226條第1項、民法第195條第1項前段、不動產經紀業管理條例第21條第3項、第26條第1項、消保法第22條第1項等規定，請求損害賠償，反訴之訴訟標的顯與本訴非同一，且有礙反訴被告之防禦，並會造成訴訟延滯，揆諸首開規定，自與民事訴訟法第446條第2項第2款要件不合。從而，反訴原告於本院提起反訴，於法不合，應予駁回。

四、據上論結，本件反訴為不合法，爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

民事第二十一庭

審判長法 官 陳蒨儀

法 官 林于人

法 官 羅惠雯

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1500元。

中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

書記官 柯思好