

# 臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度旗簡字第223號

原告 盧慈香即台塑企業社

訴訟代理人 許祖榮律師

許清連律師

被告 傅兆康

上列當事人間請求給付仲介費用事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告為高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，而其先前委託原告仲介出售系爭土地，並經原告居間介紹予訴外人徐翊婷而買賣成交，被告與徐翊婷更已於民國111年7月6日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約書）完成。未料，被告迄今仍拒絕履約，也不願給付原告仲介服務費新臺幣（下同）151,200元，爰依民法第568條及兩造服務費確認單之法律關係提起本訴，請求被告給付仲介費用等語。聲明：被告應給付原告151,200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。

三、被告未於言詞辯論期日到場，僅提出書狀陳述略以：被告並未委託原告出售系爭土地，原告所提之服務費確認單亦非被告簽名、蓋章，買賣之事並不存在，原告主張無理由等詞置辯。聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

01 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民  
02 事訴訟法第277條前段已有明文。又請求履行債務之訴，除  
03 被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就  
04 其主張之此項事實，負舉證責任，必須其先證明主張之事實  
05 為真實後，被告就其抗辯事實，始應負證明責任，此為舉證  
06 責任分擔之原則。倘原告就其主張事實未能舉證以實其說，  
07 則被告就抗辯事實縱無從舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦  
08 應駁回原告請求何聲明或陳述。

09 (二)、本件原告請求被告給付仲介費用，無非以：被告為系爭土地  
10 之所有權人，並有委託出售系爭土地，經原告居間介紹後，  
11 被告已與徐翊婷簽訂系爭契約書而買賣完成，但被告迄今仍  
12 拒絕履約，也不願給付仲介服務費等詞為據，並提出服務費  
13 確認單、系爭契約書作為佐證（見本院卷第19至29頁、第61  
14 頁）。然而，原告提出服務費確認單上載被告名義之簽名、  
15 印文，已據被告否認為真，且原告提出認為有合法成立系爭  
16 土地買賣事宜之系爭契約書之賣方簽名欄位，均係由訴外人  
17 即被告配偶古秋梅以被告代理人之名義所簽署，亦有系爭契  
18 約書存卷可查（見本院卷第21至29頁），復被告於本院審理  
19 期間，亦明確否認其有授權古秋梅以簽定系爭契約書之情況  
20 （見本院卷第46頁）。因此，原告主張被告應對上開服務費  
21 確認單暨系爭契約書表明之內容負責，自應先就該等文件確  
22 實為被告簽署或由得被告授權、同意之人簽署一事，負舉證  
23 責任。

24 (三)、而原告就此經本院詢問有何證據可佐上開服務費確認書為被  
25 告所簽署、蓋章一情，係表示：當初這些都是被告配偶古秋  
26 梅拿出來的，古秋梅也說有權代理被告，原告只是單純相信  
27 古秋梅而已等詞（見本院卷第70頁），但針對古秋梅是否有  
28 相關文件可證明其有權代理被告並決定是否出售系爭土地暨  
29 給付仲介費用等相關事宜，原告亦表明：此部分目前沒有資  
30 料可以佐證（見本院卷第70頁）；加以本件經調閱被告先前  
31 因申請補發系爭土地之所有權狀，而涉犯使公務員登載不實

文書罪之本院113年度簡字第154號刑事判決（下稱系爭刑案）卷宗資料後，乃見：實際與原告簽定委託出售系爭土地之專任委託契約書之人，為訴外人即被告之子傅明偉，且傅明偉提出供原告確認之授權書，均未見有任何經被告授權之相關記載，甚至授權人欄位部分係全部空白等情明灼（見系爭刑案卷影卷第111頁、第125頁），復無論係傅明偉或古秋梅於系爭刑案偵查期間，均稱：伊等當初委託原告出售系爭土地並簽定系爭契約書時，因為欠債不敢讓被告知道，所以未經過被告同意，就在被告也不知情之情況下去做，被告是直到土地買賣契約（即系爭契約書）簽完後，才發現土地權狀不見了，也才知道有委託出售系爭土地一事等語在卷（見系爭刑案影卷第169至170頁、第184頁）。從而，引上開事證資料相互參酌，實際委託原告出售系爭土地者為傅明偉，且傅明偉之委託行為亦未見有何經被告同意或授權之情事，復交付服務費確認單暨簽定系爭契約書者，均為古秋梅，而非被告，原告卻未見舉證被告有同意讓古秋梅代理以出售系爭土地，或被告本人親自簽立或授權他人簽立服務費確認單而同意給付其仲介費用等情事，則原告仍請求未實際參與系爭土地買賣之被告給付仲介費用151,200元，自無理由。

(四)、至於原告雖稱：服務費確認單乃古秋梅交付，且古秋梅還有給原告看被告的印鑑章及印鑑證明，所以原告才會認為有經過被告同意等詞（見本院卷第70至71頁），但原告身為專業地政士，既據其自承明確（見系爭刑案影卷第172頁），其對土地買賣業務暨古秋梅是否有權代理被告等相關法律規定自當知之甚詳，其卻在傅明偉提出之授權書，均未見有任何經被告授權之相關記載，甚至授權人欄位全部空白，以及古秋梅未能提出任何有經被告合法授權之文件證明之前提下，率予同意代為協助出售實際所有權人為被告之系爭土地，再以其也是善意者作為抗辯，原告此舉，已明顯違反其職業倫理，更難認有何保護之必要性。遑論，古秋梅提供予原告確認之印鑑證明，上有明確記載係由古秋梅申請，且被告於買

賣契約簽定過程，均未出面，同據原告陳述無訛（見系爭刑  
案影卷第172頁），原告卻在先前委託行為已欠缺相關證明  
之情事下，仍未為任何查證，同意由古秋梅代為簽立系爭契  
約書，再以其有成功仲介出售系爭土地，得依民法第568條  
及兩造服務費確認單之法律關係，向被告請求仲介費用，實  
無理由。

五、綜上所述，原告依民法第568條及兩造服務費確認單之法律  
關係，請求被告給付151,200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，並無理由，應  
予駁回。

六、本件事證已臻明確，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
旗山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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  
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  
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
書 記 官 陳秋燕