

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第63號

上 訴 人 盧慈香即台塑企業社

被 上 訴 人 000 (即000承受訴訟人)

000 (即000承受訴訟人)

000 (即000之承受訴訟人)

上一人之

訴訟代理人 溫寶英

上列當事人間請求給付仲介費用事件，上訴人對於民國113年2月29日本院112年度旗簡字第223號第一審判決，提起上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應於繼承丙○○遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣151,200元，及自民國112年10月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人於繼承丙○○遺產範圍內，連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項

(一)本件被上訴人乙○○、丁○○經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

(二)按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承

01 受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事
02 訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。本件被
03 上訴人丙○○於起訴後之民國113年4月21日死亡，其繼承人
04 為長女乙○○、次男丁○○、配偶甲○○（長男戊○○聲請
05 拋棄繼承，經臺灣高雄少年及家事法院以113年度司繼字第4
06 048號准予備查，簡上卷第195頁），經上訴人於113年5月10
07 日具狀為其等聲明承受訴訟等情，有上訴人之民事補呈證物
08 狀、丙○○及其繼承人之戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽
09 （簡上卷第63頁至第73頁），合於前揭規定，應予准許。

10 (三)次按第二審上訴程序，當事人不得提出新攻擊或防禦方法，
11 但如不許其提出顯失公平，並經當事人釋明其事由者，不在
12 此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。依同法第4
13 36條之1第3項規定，於簡易訴訟上訴程序準用之。經查，上
14 訴人於上訴後始提出丙○○於111年7月7日書寫之文書內容
15 （簡上卷第41頁），及其與丙○○、甲○○於111年7月11日
16 交談之錄音譯文及光碟（簡上卷第121頁至第151頁），核屬
17 第二審提出之新攻擊防禦方法。本院考量基於紛爭一次解
18 決，期能透過本件訴訟程序解決兩造之爭議，並避免紛爭再
19 燃而使兩造額外負擔勞力、時間及費用等程序利益，應認如
20 不許上訴人提出上開內容，有顯失公平之情事，故應准許上
21 訴人提出前開新攻擊防禦方法。

22 貳、實體事項

23 一、上訴人起訴主張：丙○○為高雄市○○區○○段0000地號土
24 地（下稱系爭土地）之所有權人，其先前委託上訴人仲介出
25 售系爭土地，並經上訴人居間介紹予訴外人000而於111年7
26 月6日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約書）完成。未
27 料，丙○○事後反悔、拒絕履約，更與其兄弟即訴外人傅兆
28 勇、傅兆聰基於使公務員登載不實之犯意聯絡，於111年7月
29 28日前往高雄市政府地政局美濃地政事務所以書狀遺失為由
30 申請補發系爭土地之所有權狀，同時將系爭土地辦理預告登
31 記予傅兆聰、傅兆勇，致系爭土地無法順利過戶予000。惟

01 上訴人已完成仲介行為且丙○○已簽訂系爭契約書，上訴人
02 自得依法請求被上訴人給付仲介費新臺幣（下同）151,200
03 元，爰依民法第568條規定及兩造服務費確認單之法律關係
04 提起本訴，請求被上訴人給付仲介費用等語。並於原審聲
05 明：被上訴人應給付上訴人151,200元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 二、被上訴人未於原審言詞辯論期日到場，惟據其所提書狀則
08 以：丙○○並未委託上訴人出售系爭土地，上訴人所提之服
09 務費確認單亦非丙○○親自簽名、蓋章，系爭土地係丙○○
10 之子丁○○在未告知丙○○之情況下，私下與甲○○欲將系
11 爭土地變賣予他人，故買賣之事並不存在，上訴人之主張無
12 理由等語置辯。並於原審聲明：(一)上訴人之訴駁回；(二)如受
13 不利判決，願供擔保免為假執行。

14 三、原審審理結果，認上訴人未舉證丙○○有同意讓甲○○代理
15 出售系爭土地，且丙○○本人亦未親自簽立或授權他人簽立
16 服務費確認單而同意給付上訴人仲介費用，則上訴人請求未
17 實際參與系爭土地買賣之丙○○給付仲介費用151,200元，
18 自無理由，而為上訴人敗訴之判決。

19 (一)上訴人不服提起上訴，除援用原審主張及陳述外，另補陳：
20 丙○○確實有委託甲○○代理出售系爭土地，甲○○並取得
21 丙○○印鑑證明、印鑑章及系爭土地所有權狀，再於111年7
22 月6日代理丙○○與000簽訂系爭契約書，嗣丙○○、甲○○
23 分別於同年月7日、11日共同前往上訴人辦公室表示系爭土
24 地係祖產，其等因出售祖產遭受親族很大的壓力，不得已要
25 終止系爭契約書，而由傅氏兄弟購買，並同意賠償違約金17
26 0,000元、買賣總價6%服務費226,800元，合計396,800元，
27 且傅氏兄弟會負責上開違約金、服務費等費用，並約定於11
28 1年7月16日前來上訴人處所辦理解約。惟屆期僅000母女到
29 場，丙○○、甲○○均未前來辦理解約，反而夥同傅氏兄弟
30 謊報權狀遺失，辦理預告登記，藉以逃脫給付違約金、服務
31 費等費用，觸犯使公務員登載不實罪，業經鈞院刑事庭以11

01 3年度簡字第154號刑事簡易判決確定。另丙○○係因其子丁
02 ○○○以系爭土地設定抵押，向民間借貸不堪負荷重利，系爭
03 土地將遭拍賣，其等兄弟亦不願幫忙，為解決債務免遭拍
04 賣，情況緊急，方委託上訴人出售，而上訴人亦大力行銷及
05 廣告，終覓得買方000。是丙○○違約不履行契約，理應給
06 付上訴人成交總價6%之仲介服務費及違約金，然上訴人僅向
07 被上訴人請求其應給付之4%仲介服務費等語。並於本院聲
08 明：1.原判決撤銷；2.被上訴人應給付上訴人151,200元，
09 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率5%計算
10 之利息。

11 (二)被上訴人乙○○則援引原審答辯，另補充：伊有繼承丙○○
12 之財產，惟不清楚本件案情，不知怎麼答辯等語。

13 (三)被上訴人甲○○則援引原審答辯，另補充：因丁○○積欠地
14 下錢莊債務，懇請甲○○偷丙○○系爭土地之所有權狀，然
15 後才去與上訴人接洽想偷賣系爭土地，嗣丙○○一直請甲○
16 ○去跟上訴人拿回系爭土地所有權狀，故丙○○根本沒有要
17 出售系爭土地，更未曾委任甲○○出售系爭土地，且系爭契
18 約書竟約定12月底價金才會全部給付完畢，但那時系爭土地
19 早已被拍賣，非常不合理，是上訴人找的應是假買家等語。
20 並於本院聲明：上訴駁回。

21 (四)被上訴人丁○○經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未
22 提出書狀作何聲明或陳述。

23 四、兩造不爭執之事項

24 (一)丙○○之配偶為甲○○。甲○○以丙○○代理人之身分，於
25 111年7月6日簽訂如證物3所示之土地買賣契約書（即系爭契
26 約書，旗簡卷第21頁至第29頁）。

27 (二)旗簡卷第61頁所示之服務費確認單有丙○○、甲○○之簽
28 名、用印，並記載簽約日期為111年7月6日。

29 (三)簡上卷第41頁所示手寫紙上有丙○○之簽名，並記載日期為
30 111年7月7日，記載內容：「擬終止111年7月6日所簽土地所
31 有權買賣契約乙案。理由：(一)地主本人丙○○因罹患巴金森

01 氏症（行動不便）才委託吾妻甲○○前往旗山辦理。(二)本人
02 看到所簽的契約書內容不符合本意（價差太大太便宜）。(三)
03 墓園的完整性問題爭議不休為了家族及兄弟姊妹的和諧關係
04 維繫，還是選擇不賣為上策。中止買賣契約是項痛苦的抉
05 擇，也是我難言的苦衷，懇請貴公司諒解，准予所請。」等
06 語。

07 (四)如臺灣橋頭地方檢察署111年度他字第3856號卷第27頁所示
08 之授權書有丙○○、甲○○之簽名、用印，並記載日期為11
09 1年7月6日。

10 (五)丙○○涉犯偽造文書罪嫌，經本院橋頭簡易庭以113年度簡
11 字第154號刑事簡易判決其共同犯使公務員登載不實文書
12 罪，處拘役55日，如易科罰金，以1,000元折算1日，緩刑2
13 年，並應向公庫支付30,000元。

14 (六)丙○○、乙○○於111年7月20日以旗山四保郵局存證號碼39
15 號存證信函（旗簡卷第49頁）向上訴人表示系爭買賣契約無
16 效，上訴人則於111年7月21日以旗山大洲郵局存證號碼7號
17 存證信函（簡上卷第37至39頁）回覆，表示系爭買賣契約既
18 未解約，請丙○○依約履行。

19 (七)上訴人、甲○○、丙○○有為111年7月11日談話，其錄音譯
20 文如簡上卷第121頁至第151頁所示。

21 五、本件之爭點

22 (一)丙○○有無授權甲○○代理其委託上訴人出售系爭土地？

23 (二)上訴人依民法第568條及兩造服務費確認單之法律關係，請
24 求被上訴人給付仲介費151,200元，有無理由？

25 六、本院得心證之理由

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
27 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按稱居間者，謂當事
28 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
29 給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者
30 為限，得請求報酬，民法第565條及第568條第1項亦均有所
31 規定。經查，上訴人主張丙○○有委任甲○○請上訴人出售

01 系爭土地，並經上訴人居間介紹後，由甲○○代理丙○○與
02 000簽訂系爭契約書等情，固有服務費確認單、系爭契約書
03 可佐（旗簡卷第19頁至第29頁），惟經甲○○否認丙○○有
04 授權之事實，且經甲○○陳稱服務費確認單、系爭土地買賣
05 契約上之「客戶簽章」、「賣方」欄位上之「丙○○」簽
06 名，均係由甲○○以代理人之名義擅自代簽等語，揆諸前揭
07 說明，自應由上訴人就甲○○有獲得丙○○之授權、同意而
08 簽立服務費確認單、系爭契約書乙事，負舉證責任。

09 (二)復依上訴人於本院審理中提出丙○○於111年7月7日書寫之
10 文書內容，其上記載：「擬終止111年7月6日所簽土地所有
11 權買賣契約乙案。理由：(一)地主本人丙○○因罹患巴金森氏
12 症（行動不便）才委託吾妻甲○○前往旗山辦理。(二)本人看
13 到所簽的契約書內容不符合本意（價差太大太便宜）。(三)墓
14 園的完整性問題爭議不休為了家族及兄弟姊妹的和諧關係維
15 繫，還是選擇不賣為上策。中止買賣契約是項痛苦的抉擇，
16 也是我難言的苦衷，懇請貴公司諒解，准予所請」等語（下
17 稱甲文書，簡上卷第41頁），為兩造所不爭執（如不爭執事
18 項(三)所示），且甲文書上之文字係丙○○本人所親自書寫等
19 情，業經丙○○之子戊○○、女兒乙○○及甲○○於審理中
20 自陳在卷（簡上卷第157頁、第251頁），堪認丙○○曾親自
21 書寫甲文書表明其有授權甲○○出售系爭土地，嗣因出售價
22 格過於便宜，又礙於親族間之爭議，方選擇解除系爭契約至
23 明。

24 (三)又依上訴人於本院審理中提出其與丙○○、甲○○於111年7
25 月11日交談之錄音譯文及光碟（簡上卷第121頁至第151
26 頁），上訴人稱「那個傅先生（指丙○○），你仔細聽，我
27 們跟人家買賣契約，你要知道，買賣契約不是兒戲，那我們
28 跟他們人家簽了合約（指系爭契約）就是要照合約走……那
29 現在你不賣給他，對不對，你就是要讓他罰一倍，這個案件
30 是已經成交的東西……那如果說你們小叔要買，我那天也講
31 得很清楚，你小叔就是必須解約違約，什麼都付清楚」、

01 「不要賣很單純嘛，就違約金讓人家罰嘛，該給公司的仲介
02 費就給我們了」等語，甲○○稱：「他（指丙○○）有十個
03 姊妹們，你看他有寫一個這個啦（指甲文書），來給你看，
04 盧姐（指上訴人），我這樣也對不起他們的那個姊妹阿」等
05 語，丙○○稱「現在講的就是說我這個土地阿（指系爭土
06 地），賣出去深一點多……他們來七八個，有堂兄、堂弟還
07 有……這樣一來的話，他們逼我，我一定不能賣，賣給外面
08 的人」等語，上訴人稱「他們八個人不准你賣就對了？」，
09 甲○○稱「對！」等語，經上訴人再確認「關鍵你現在就是
10 說你要違約不賣了」，丙○○回稱「對，違約不賣了」等
11 語，上訴人隨即稱「好，你違約不賣……一般服務費是4%
12 ……所以你必須給我們公司是151,200元」、「那你們今天
13 都來表示不賣了，我們就來約對方，要約禮拜六幾點
14 呢？」，甲○○稱「約下午好了」、「那就7月16日下
15 午」，上訴人稱「那我們就約禮拜六，7月16日日下午3點，
16 來這邊解約，來解約的話你要把錢帶好喔」等語，而前開錄
17 音譯文及光碟內容，經本院當庭撥放後，業據甲○○於審理
18 中陳稱：是我、丙○○與上訴人間之對話等語（簡上卷第25
19 1頁），足見丙○○、甲○○確有於111年7月11日至上訴人
20 處討論系爭契約之解約事宜，丙○○更主動出具甲文書，表
21 達欲解除契約之決心，且遍觀上開錄音譯文，均未見丙○○
22 向上訴人反應本件係甲○○違反其意願擅自出售系爭土地，
23 僅稱其係礙於親族壓力，不願繼續出售系爭土地，其等並相
24 約111年7月16日與買方000討論解約事宜，是丙○○、甲○
25 ○顯不否認系爭契約成立之真正性。據此，甲○○應係有得
26 丙○○之授權而出售系爭土地，至為灼然。

27 (四)系爭契約既經丙○○、000所簽立，上訴人作為居間人，於
28 系爭契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，而本件上訴人
29 之居間報酬為151,200元乙節，業經上訴人於前開錄音譯文
30 中告知明確，並有服務費確認單可佐（旗簡卷第61頁），堪
31 信屬實，是上訴人依民法第568條及兩造服務費確認單之法

01 律關係，請求被上訴人給付仲介費151,200元，應有理由。

02 七、綜上所述，上訴人民法第568條、兩造服務費確認單及民法
03 第1148條、第1153條第1項之法律關係，請求被上訴人應於
04 繼承丙○○遺產範圍內，連帶給付仲介費151,200元，及自
05 起訴狀繕本送達之翌日起（即112年10月13日，旗簡卷第37
06 頁之送達證書參照）至清償日止按週年利率5%計算之利息，
07 為有理由，應予准許。上訴人雖漏未更正該仲介費應由被上
08 訴人於繼承丙○○遺產範圍內連帶給付之，惟按繼承人自繼
09 承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切
10 權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺
11 產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼
12 承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條第1項本文、
13 第2項及第1153條第1項分別定有明文。又適用法律屬法院之
14 職責，不受當事人所主張法律見解之拘束，爰由本院依前揭
15 規定，認被上訴人應於繼承丙○○遺產範圍內，就該仲介費
16 之債務對上訴人負連帶清償責任。原審為上訴人敗訴之判
17 決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
18 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核與
20 判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

23 民事第二庭 審判長法官 張琬如

24 法官 陳芸葶

25 法官 楊凱婷

26 以上正本係照原本作成。

27 本判決不得上訴。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

29 書記官 楊芷心