

臺灣基隆地方法院民事裁定

111年度小上字第33號

上訴人 黃陳佳柔

被上訴人 聯鳴不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 謝嘉琳

上列當事人間請求返還居間報酬事件，上訴人對於民國111年9月8日向本院基隆簡易庭111年度基小字第1135號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

理 由

壹、按對於小額程序之第一審裁判，得上訴或抗告於管轄之地方法院，其審判以合議行之；對於前項第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：(一)原判決所違背之法令及其具體內容；(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436之24條、第436之25條分別定有明文。而所謂違背法令，依民事訴訟法第436條之32第2項準用第468條及第469條第1款至第5款規定，指判決不適用法規或適用不當、判決法院組織不合法、依法律或裁判應迴避之法官參與裁判、法院於權限之有無辨別不當或違背專屬管轄之規定、當事人於訴訟未經合法代理、違背言詞辯論公開規定之情形。是對於小額事件第一審裁判提起上訴，如以原判決有民事訴訟法第469條第1至5款之事由者，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係據何訴訟資料認判決有合於該款違背法令之具體事實；如依同法第468條規定以原判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規

之條項或其內容，暨具體指摘所憑藉之訴訟資料，上訴狀或理由書如未依上述方式表明，或其所表明者顯與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法（最高法院71年台上字第314號判例意旨參照）。而上訴狀或理由書如未依此項方法表明者，即難認為已對第一審判決之違背法令有具體之指摘，其上訴自難認為合法。且法院毋庸命其補正，逕以裁定駁回之，此觀民事訴訟法第436條之3第2項準用第471條第1項、第444條第1項規定自明。

貳、上訴人上訴意旨略以：

一、上訴人對原審判決所記載被上訴人辯解，於上訴意旨辯駁略以「前屋主開價568因實價登錄六月份365成交，剛過戶完成，我原開價是450是褚小姐要求我們480幫我們談，最後490成交。但若不是褚小姐跟我公公是親戚，一直要我相信她屋況沒問題！我也不會明知他們六月剛以365成交就開450這價格！！且當晚簽約時已約半夜12點他們隔天十點半跟我加價，下午快兩點才同意490成交。賣屋的人都會加價給人砍價，他們怎能把價差說成他們的努力協調？而且房屋買賣交易完成後並不等於結束服務，按不動產代銷經紀業倫理規範第二章不動產代銷經紀業第11條〔1〕代銷經紀業應本於公正立場，全力協助消費者處理不動產交易糾紛案件。交屋前後有任何問題基於他們的工作內容，本來就該站中立立場全力幫助協調處理。中間他們協助兩次修繕，但都是幫前屋主隨便做做表面根本治標不治本，不到兩週原地點又滲漏水壁癌！最後還是我自己跟師父聯繫還跑上四樓去處理他們交屋前就一直反覆發生的滲漏水壁癌問題。是四樓做完後還是沒解決才又連繫仲介，他們卻要我直接提告！說前屋主不處理了。所以我才會提告！而褚淑棻直接庭上說謊說不認識，張力仁更是直接幫原屋主開庭駁回我修繕要求，並且一直顧左右而言他一直拖時間。而上述說：帶我看屋兩次均無發現滲漏水，第一次去褚小姐直接掛保證沒問題，我第一次購屋所以只針對屋頂角落處、廁所觀看，但畢竟不是專業我當下確

01 實沒發現！第二次就是當晚帶著公公婆婆跟先生在斷電的情
02 況下看屋！但因為我先生覺得沒電無法觀看，就稍微用手機
03 照明看了一下，同時褚小姐也說下午跟公婆一起看過了都是
04 沒問題的！屋況很好等語，就離開去簽約了。前後不到五分
05 鐘」。

06 二、上訴人就原判決認定被上訴人未構成不完全給付等情部分，
07 上訴意旨略以：「我有他們當初在591房屋交易網上賣房時
08 刊登的照片，足以證明當時已有滲漏水的情況。而這些位子
09 在另一個王法官的案子中，王法官請的鑑定委員也證實就是
10 滲漏水所致」。

11 三、上訴人另以被上訴人不得以原屋主片面說詞，即不再檢查深
12 入了解，且其係在付款後方收到現況說明書，顯與一般流程
13 不符，如果知悉系爭房屋滲漏即不會以490萬元成交，若非
14 褚小姐保證修繕好，上訴人因親戚關係而不減價只要求修
15 繕，上訴人僅去看過2次房屋，第2次還是摸黑看的，被上訴
16 人應有疏失，因此請求被上訴人退還仲介費用7成。

17 參、經查，上訴意旨上開上訴意旨僅係爭執原審判斷之事實，未
18 依前述規定，具體指出原審判決有如何違背法令情事，更未
19 指明原審判決所違反之法令條項及其具體內容，且就整體訴
20 訟資料觀之，亦無從認定原判決有何違背法令之具體事實，
21 難認其已於上訴狀內依法表明原審判決如何具體違背法令，
22 揆諸上開說明，應認上訴人提起本件上訴，未具上訴之合法
23 程式，其上訴自難認為合法，本院即毋庸命其補正，逕以裁
24 定駁回其上訴。

25 肆、本件第二審訴訟費用額，確定為如主文第2項所示。

26 伍、據上論結，本件上訴為不合法，爰依民事訴訟法第436條之3
27 第1項、第2項、第444條第1項前段、第471條第1項、第436
28 條之19第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

29 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日

30 審判長法官 黃梅淑

01

法 官 姚貴美

02

法 官 王翠芬

03 以上正本係照原本作成。

04 本件裁定不得抗告。

05 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日

06

書記官 陳怡君