

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基消簡字第1號

原告 潘建志

被告 宏遠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 游金福

被告 林鶴書

上列當事人間請求履行合同契約事件，原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由，本院不經言詞辯論，逕為判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟捌佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，民事訴訟法第249條第2項定有明文。而所謂在法律上顯無理由者，係指依原告於訴狀內記載之事實觀之，在法律上顯然不能獲得勝訴之判決者而言（最高法院62年台上字第845號判決意旨參照）。

二、原告起訴主張：原告前委託被告宏遠不動產仲介經紀有限公司（下稱宏遠不動產仲介公司）仲介銷售坐落基隆市○○區○○段000地號土地及其上門牌號碼基隆市○○區○○路00巷00號房屋（下合稱系爭房地），並於民國112年9月2日與買家即被告林鶴書就系爭房地簽訂不動產買賣契約書。嗣被告依據買賣增補條款第2條之約定向原告收取指定建築線費用新臺幣（下同）45,000元（下稱建築線費用），原告雖不認同，然因地政士稱倘原告不依約給付，即屬違約，原告當下只得同意支付建築線費用已便完成相關手續。然被告林鶴書之配偶即為被告宏遠不動產仲介公司之仲介人員游金福，地政士廖文棋亦為被告宏遠不動產仲介公司之店經理，被告

01 球員兼裁判之作法讓原告申訴無門，另原告雖曾向基隆市政府
02 府申訴亦無法解決兩造間之糾紛。為此，爰依民法第571
03 條、消費者保護法第51條之規定提起本訴。並聲明：(一)被告
04 林鶴書應償還原告建築線費用45,000元，及自112年11月27
05 日起至清償日止，按週年百分之1.5計算之利息；(二)被告宏
06 遠不動產公司應償還原告買賣房屋服務費用80,000元，及自
07 112年11月27日起至清償日止，按週年百分之1.5計算之利
08 息；暨請求被告給付五倍懲罰性賠償金費用225,000元。

09 三、觀諸卷附由原告提出之不動產買賣契約書、晟瑋地政士事務
10 所出具之費用明細、第一建築經理（股）公司專戶收支明細
11 表暨點交確認單（賣方）、第一建築經理股份有限公司之價
12 金信託履約保證書暨申請書、標的物現況說明書（土地）、
13 買賣增補條款、增補特約等件，其上所載之出賣人均為潘鄭
14 金連，而買受人則為被告林鶴書，顯見不動產買賣契約係存
15 在於潘鄭金連與被告林鶴書之間，原告雖代理潘鄭金連處理
16 系爭房地買賣之相關事宜，此由上開文件賣方簽章欄項下除
17 潘鄭金連之簽章外，另均有「潘建志 代」之字樣，惟原告
18 並非不動產買賣契約之當事人，則原告請求被告林鶴書、宏
19 遠不動產仲介公司分別給付上開款項，自屬無據。

20 四、綜上所述，原告之訴，依其所述之事實，在法律上顯無理
21 由，爰不經言詞辯論，逕判決駁回原告之起訴。又原告嗣應
22 以潘鄭金連為原告對被告另案提起訴訟，方屬正辦，附此敘
23 明，提醒原告注意及此。

24 五、據上論結，原告之訴為顯無理由，依民事訴訟法第436條第2
25 項、第249條第2項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
27 基隆簡易庭法 官 徐世禎

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
02 書記官 林煜庭