

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易事判決

110年度板簡字第1810號

原告 鼎家不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 劉一文

被告 洪梅

洪三進

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪梅應給付原告新臺幣壹拾貳萬元，及自民國一百一十年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪梅負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告洪梅如以新臺幣壹拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、被告洪三進受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告起訴主張：被告2人於民國110年4月26日共同委託原告購買位於新北市土城區明德段，案名為金城舞2-都心花園A07棟5樓及編號182號地下車位之預售屋（下稱系爭預售屋），並由被告洪三進簽署編號：026908買賣議價委託書（下稱第一份委託書），約定價金為新臺幣（下同）1050萬元含仲介費，復因訴外人即系爭預售屋屋主吳家慶將出售價格提高，故原告與被告洪三進合意將價金調整為1075萬元含仲介費，經被告洪三進以藍筆更改第一份委託書之價金，並在旁簽名。惟於110年5月1日被告洪三進與訴外人吳家慶簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）時，訴外人表示願減價為1050萬元，故被告洪梅於同日另與原告重新簽訂編號：

01 026910買賣議價委託書（下稱系爭委託書），約定價金為
02 1050萬元，被告洪梅則同意於完成讓渡手續時另行支付仲介
03 費12萬元。嗣於110年6月26日訴外人吳家慶與被告洪梅簽立
04 讓渡書，原告委託事務即已完成，然被告2人竟拒絕給付仲
05 介費，經原告多次催討仍置之不理，爰依民法第565、570條
06 及系爭委託書之約定，請求被告請求給付12萬元及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息一節，
08 業據提出不動產買賣契約書影本、讓渡書影本及買賣議價委
09 託書原本兩份等件為證，被告2人到庭雖不爭執委託原告購
10 買系爭預售屋，惟被告洪三進辯稱：伊從未與原告合意將價
11 錢調整為1075萬元含仲介費，第一份委託書上藍筆更改部分
12 及簽名皆非真正，被告洪梅則以：伊非契約當事人，僅係出
13 名人，伊僅於系爭委託書上簽名，其餘皆非伊所填載，系爭
14 委託書上記載伊願付仲介費12萬元等語皆非真正云云置辯。
15 是本件爭點厥為：系爭委託書之契約當事人為何？委託書上
16 之簽名是否為真正？何人有給付仲介費之義務？

17 三、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
18 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契約因
19 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條及
20 第568條第1項分別定有明文。另請求履行債務之訴，除被告
21 自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主
22 張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於
23 其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則
24 （最高法院43年台上字第377號著有判決先例可資參照）。

25 次按私文書應提出其原本。私文書經本人或其代理人簽名
26 、蓋章者，推定為真正。民事訴訟法第352條第1項前段及
27 第358條定有明文。又簽名應由本人自己所為係常態，由他
28 人未經同意簽署為變態，故主張變態事實之當事人，應就
29 此負舉證責任。經查：

30 （一）系爭預售屋原係訴外人吳家慶所有，經原告居間，被告洪
31 三進於110年5月1日先簽立系爭買賣契約，總價1050萬元

01 被告洪梅於同日另與原告重新簽訂系爭委託書，約定價
02 金為1050萬元，被告洪梅則同意於完成讓渡手續時另行支
03 付仲介費12萬元，嗣被告洪梅於110年6月26日與訴外人吳
04 家慶簽立權利讓渡書一節，為兩造所不爭。被告洪梅雖否
05 認為系爭委託書之當事人，並以前詞置辯，然締約過程中
06 多係被告2人一同前往洽談購屋事宜，因110年5月1日被告
07 洪梅未攜帶證件及印章為由，由被告洪三進與訴外人吳家
08 慶簽訂系爭買賣契約，被告洪梅再於同日簽立系爭委託書
09 一節，業經原告自承在卷（參見本院110年11月9日言詞辯
10 論筆錄），被告洪梅亦未否認上情，且自承被告洪三進聽
11 力不佳且不識字，故被告洪梅於本件締約過程中多有到場
12 協助等語（參見所具答辯狀），可認本件締約過程中多由
13 被告洪梅主導，被告洪梅既於系爭委託書之委託人（買方
14 ）處簽章，系爭預售屋既又係讓渡與被告洪梅，則本件預
15 售屋權利買賣之實際委託人為被告洪梅一節，自堪認定。

16 （二）原告已於110年11月5日審理時提出系爭委託書原本並經被
17 告洪梅確認其上簽名為真正（參見上揭筆錄），則依上開
18 規定，應推定系爭委託書為真正，則被告洪梅就其所抗辯
19 ：系爭委託書上「買方支付服務費用壹拾貳萬元正洪梅」
20 等簽署文字係偽造之變態事實，自應負舉證之責任。惟被
21 告洪梅並未提出證據以證明上情，故被告洪梅辯稱：系爭
22 委託書上「同意給付仲介費12萬元正」之記載係遭偽造云
23 云，礙難逕予採認，應認系爭委託書上之填載皆為真正，
24 被告洪梅即應應系爭委託書之約定支付服務費用12萬元。

25 （三）至原告另主張被告洪三進亦為居間契約之當事人一節，則
26 為被告洪三進所否認，依首揭說明，自應由原告負舉證之
27 責。原告雖以：被告洪三進簽署系爭買賣契約，且被告洪
28 梅簽署讓渡書及系爭委託書以證明：被告洪三進亦為系爭
29 居間契約之當事人，然細繹被告洪梅簽署之系爭委託書（
30 見本院卷第12頁），已敘明係由原告「居間服務買賣議價
31 不動產」之意旨，復被告洪梅於上承諾就系爭預售屋買賣

01 支付仲介服務費12萬元，基此文意觀之，原告與被告洪梅
02 間就系爭居間契約達成合致，縱其另為他人之居間人或有
03 其他法律關係存在，亦祇內部之法律關係，對原告而言被
04 告洪梅仍屬系爭委託書之相對人，被告洪梅當負有履行債
05 務之義務。至原告併認被告洪三進亦為系爭居間契約當事
06 人之一，惟被告洪三進充其量只係系爭買賣契約之名義買
07 受人，要無積極事證可認其與原告間亦成立居間契約，是
08 系爭居間契約之當事人僅有原告與被告洪梅，與被告洪三
09 進無涉，故原告請求被告洪三進給付居間報酬，即屬無據
10 。

11 四、綜上，本件預售屋權利買賣之實際委託人為被告洪梅，被告
12 洪梅亦同意支付服務費用12萬元予原告，則本件原告依系爭
13 委託書及居間仲介之法律關係，請求被告洪梅給付12萬元及
14 自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月7日）起至清償日止，
15 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，至請求被告洪
16 三進給付之請求，難謂有據，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
18 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
19 敘明。

20 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程
21 序所為被告洪梅敗訴之判決，爰依職權宣告假執行及被告洪
22 梅得供相當擔保金額而免為假執行。

23 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
24 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
25 法 官 李昭融

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
28 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
29 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（
30 須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費
31 。

01 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
02 書記官 王昱平