

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第64號

上訴人 范春梅

被上訴人 家樂發房地產開發有限公司

法定代理人 范喬雅

上列當事人間給付居間報酬事件，上訴人對於民國114年2月25日
本院新竹簡易庭第一審判決（113年度竹簡字第401號）提起上
訴，本院合議庭於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人經合法通知，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，爰依上訴人聲請，由其一
造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
陳述，惟其於原審起訴主張：被上訴人為房屋仲介公司，以
居間仲介買賣房屋為業，於民國112年11月17日受上訴人委
託，就坐落新竹市○○段0000地號土地（權利範圍711/1000
0），同地段3030號建物（權利範圍全部），建物門牌號碼為新
竹市○○路000號2樓之房屋暨共同使用部分建號3041號建物
（權利範圍906/10000，下合稱系爭房地）簽訂專任委託銷售
契約書（下稱系爭委託銷售契約），為房屋居間仲介銷售服
務，期間自112年11月17日起至113年2月18日止，且約定被
上訴人之服務報酬為系爭房地成交價額之百分之4。後被上
訴人協助上訴人於112年12月22日與訴外人蔡絲涵以新臺幣
（下同）1120萬元之價額簽訂系爭房地之不動產買賣契約（下
稱系爭買賣契約），並約定上訴人應於113年3月5日完成交

01 屋。詎上訴人簽約後始猶豫出賣系爭房地，且於113年1月25
02 日寄發存證信函向被上訴人及蔡絲涵等人表明不欲出賣系爭
03 房地並拒絕履行系爭買賣契約。惟依兩造所簽訂系爭委託銷
04 售契約書第8條第3項第4款規定，上訴人簽訂系爭買賣契約
05 後拒絕履行，為因可歸責於上訴人之事由而解除契約，並視
06 為被上訴人已完成居間仲介之義務，上訴人應依系爭委託銷
07 售契約第5條第(1)項約定給付服務報酬，即支付被上訴人成
08 交價額之百分之4共448,000元，並自上訴人拒絕履行系爭買
09 賣契約即113年1月26日起至清償日止，按週年利率百分之5
10 計算利息。

11 二、上訴人則以：

12 (一) 上訴人媳婦即訴外人江淑賢聯合被上訴人以欺瞞行為並以
13 自己名義簽署系爭委託銷售契約，上訴人自始未與被上訴
14 人有簽屬任何委賣文件，且已告知江淑賢勿將房子委託譙
15 寶蓮，江淑賢明知上訴人之意思仍予被上訴人繼續銷售系
16 爭房屋，又被上訴人帶看時上訴人同處系爭房屋內，亦無
17 以口頭告知等方式讓上訴人知悉，違反不動產經紀業管理
18 條例第20條，第24-2條等規定，亦違反消費者保護法第11
19 條之1、民法第71條、第113條規定。

20 (二) 被上訴人身為不動產仲介公司，未曾查核上訴人賣房之意
21 向，未曾循正常買賣房屋之法規與規範，況上訴人未曾與
22 被上訴人公司簽屬任何文件，被上訴人旗下仲介進屋拍攝
23 系爭房屋時也並未告知徵求上訴人之同意，趁其開門後用
24 拐騙方式將其支開，甚至帶客看屋都謊稱其同事朋友路過
25 因其媳婦江淑賢緣故藉故拜訪探望，又被上訴人也沒有親
26 眼見聞上訴人親筆簽署系爭授權書，就驟然認定授權書形
27 式真正，況系爭委託銷售契約所兜售的標的地址都寫錯，
28 如此重大的形式錯誤，證明被上訴人確實違反誠實及信用
29 方法，故被上訴人不得向被告請求居間報酬。

30 (三) 綜上，爰上訴聲明：

31 1.原判決廢棄。

01 2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書
04 內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及
05 法律上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民事訴
06 訟法第454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一
07 規定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦
08 有準用。查上訴人提起上訴，係對原審判決其應給付系爭
09 房地成交價的百分之4作為居間報酬聲明不服，則本院審
10 酌全部卷證，兼衡上訴人前對仲介與地政士即訴外人譔寶
11 蓮、牛太華提出偽造文書告訴，經檢察官偵查後亦認「本
12 案告訴人既已於授權書上簽名，委託第三人江淑賢代為處
13 理本案房地出售事宜，並由證人江淑賢代理告訴人出面簽
14 訂『專任委託銷售契約書』、『不動產買賣契約書』，要
15 難認被告譔寶蓮、牛太華有何偽造文書之犯行。」而為不
16 起訴處分等情，有臺灣新竹地方檢察署檢察官113年度偵
17 字第17007號不起訴處分書可參，並經本院職權調取前開
18 偵查卷宗核閱無訛，依卷內上訴人之陳述、牛太華與上訴
19 人間之對話紀錄、譔寶蓮與上訴人及與江淑賢間之對話紀
20 錄，可認上訴人確有委託江淑賢處理出售房屋事，就仲介
21 帶客看屋一事亦均知悉，是認原審關於「上訴人有授權江
22 淑賢委託出售系爭房地，江淑賢係有權代理上訴人出面簽
23 訂專任委託銷售契約書及不動產買賣契約書，縱上訴人嗣
24 後不願履行買賣契約，然買賣契約既屬有效成立，被上訴
25 人仍得依系爭委託銷售契約約定，請求居間報酬448,000
26 元」之判斷並無違誤，應予維持，並引用原判決記載之事
27 實及理由。

28 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
29 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。查上訴人主張其
30 媳婦即訴外人江淑賢與被上訴人共同對其為欺瞞行為，並
31 未舉證以實其說，且其上訴狀所指江淑賢收取訂金10萬元

並未交付上訴人一事，縱然為真，此亦為上訴人與江淑賢間之問題，無從由其應給付予被上訴人之居間報酬中扣除。而系爭委託銷售契約買賣標的樓層固記載錯誤，然上訴人既有授權江淑賢委託出售系爭房地，最終亦經被上訴人成功媒介銷售正確樓層之系爭房屋，上訴人以此作為拒絕給付居間報酬之理由，顯屬無理。至上訴人指摘被上訴人未曾查核上訴人賣房之意向，未親眼見聞上訴人親筆簽署系爭授權書等語，然上訴人於上開偵查案件中並不否認確有簽署授權書，且仲介譔寶蓮於112年11月10日與上訴人取得聯繫後，陸續於同年11月12日、12月3日、12月5日、12月7日、12月8日、12月15日、12月18日與上訴人相約帶客看屋等情，為上訴人於偵查案件中所不爭執，則上訴人於本件仍以被上訴人未查核其賣屋意向、未見聞其簽署授權書作為拒付居間報酬之理由，亦屬無理。

四、綜上所述，上訴意旨均非可採，被上訴人依兩造間委託銷售契約之法律關係，請求上訴人給付448,000元，及自113年1月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，上訴人其餘答辯，經本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 12 日
民事第一庭 審判長法官 林南薰
法官 潘韋廷
法官 林哲瑜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 11 月 12 日

