

臺灣士林地方法院民事裁定

112年度小上字第26號

上訴人 徠嘉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳家慧

被上訴人 張雅雯

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於民國111年12月16日本院111年度湖小字第699號第一審判決提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

一、按關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新臺幣（下同）10萬元以下者，適用小額程序；對於小額程序之第一審判決提起上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；所謂判決違背法令，乃指判決不適用法規或適用不當，或有民事訴訟法第469條所列第1款至第5款事由，其判決當然為違背法令，民事訴訟法第436條之8第1項、第436條之24第2項、第436條之32第2項準用第468條及第469條第1款至第5款分別定有明文。又小額訴訟程序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，同法第436條之25規定甚明。準此，小額訴訟程序之當事人提起上訴，其上訴狀應依上開規定就第一審判決如何違背法令為具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容，若係成文法以外之法則（習慣或法理），則應揭示該法則之旨趣，如依民事訴訟法第469條所列第1款至第5款事由提起上訴者，則應揭示合於該條款之事實，上訴狀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（最高法院71年度台上字第314號判例意旨參照）。另所謂經驗法則，係指

01 由社會生活累積的經驗歸納所得之法則而言，凡日常生活所
02 得之通常經驗及基於專門知識所得之特別經驗均屬之。苟經
03 法院對於證據依自由心證判斷決定採信與否，並說明得心證
04 之理由，應屬法院採證認事職權行使之範圍，不得指為違背
05 法令。另所謂論理法則，係指立法意旨或法規社會機能就法
06 律事實所為價值判斷之法則。次按取捨證據、認定事實本係
07 事實審法院之職權，原判決苟依卷證資料，斟酌全辯論意
08 旨，按論理及經驗法則而為證據之取捨並為說明，其認定於
09 形式上並未違背法令，原即不許上訴人指摘原判決認定不當
10 而以之為上訴理由。未按上訴不合法者，第二審法院應以裁
11 定駁回之，同法第436條之32第2項準用第444條第1項前段亦
12 有明文。又按判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，
13 於必要時得加記理由要領。民事訴訟法第436條之18第1項定
14 有明文。次按依民事訴訟法第436條之32第2項準用同法第46
15 8條、第469條第1款至第5款規定，判決不適用法規或適用不
16 當者，為判決違背法令，惟同法第469條第6款規定之判決不
17 備理由或理由矛盾，於小額事件之上訴程序則不在準用之
18 列。

19 二、本件訴訟標的金額為10萬元以下，原審依小額訴訟程序審理
20 ，上訴人對於該小額訴訟第一審判決不服，提起本件上訴。
21 上訴意旨略以：

22 （一）上訴人於原審111年6月24日審理期日具體說明：被上訴人
23 於110年8月6日向承辦代書林辰峻表明拒絕申請貸款後，
24 門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號9樓房屋（下稱
25 系爭房屋）之賣方即訴外人黃明德（下稱黃明德）於同年
26 8月9日寄發存證信函催告被上訴人應依約完成確認貸款手
27 續，被上訴人雖於同年月13日回函，並未回覆及確認貸
28 款，賣方黃明德遂於同年月18日寄發存證信函解除其與被
29 上訴人就系爭房屋所簽訂之買賣契約（下稱系爭房屋買賣
30 契約）。被上訴人則係於系爭房屋買賣契約經解除後，始
31 於同年8月21日發函爭執貸款問題等情，而兩造於110年7

01 月26日簽立確認書（下稱系爭確認書）暨買賣議價委託書
02 （系爭議價委託書）所約定之第2點約定，因系爭房屋買
03 賣契約書，係因可歸責於被上訴人事由而解除，被上訴人
04 既非在正常履約流程下導致貸款未達約定數額，自難認被
05 上訴人仍得依系爭議價委託書特約條款：銀行貸款需達33
06 6萬元以上，否則無條件解約，且保證金全數返還之約定
07 定（下稱系爭特約條款），行使解除權。原審未見於此，
08 逕以被上訴人符合系爭特約條款，並據以為上訴人敗訴判
09 決，認定事實違背經驗、論理法則。

10 （二）被上訴人固提出其向聯邦商業銀行汐止分行、安泰商業銀
11 行、玉山商業銀行汐止分行等銀行辦理購屋貸款之錄音及
12 譯文。惟被上訴人已否認被上訴人確曾有洽詢貸款並確認
13 貸款全額，且被上訴人亦未曾提出其向銀行正式提出貸款
14 申請而拒卻之相關文件。此實難逕以論斷系爭特約條款之
15 條件已經成就，應有認定事實違背證據法則、論理法則之
16 判決違背法令。

17 （三）系爭房屋買賣契約簽訂後，協助簽約之林辰峻地政士已為
18 被上訴人覓得聯邦商業銀行專員願意承貸，其並於110年8
19 月6日偕同聯邦銀行專員至被上訴人處簽署申貸相關文
20 件，惟經被上訴人拒絕申請，並經聯繫催促，被上訴人亦
21 未明確答覆，顯有以不正當行為促成條件成就之情，應有
22 民法第101條第2項應視為條件不成就之適用。且上訴人於
23 原審欲聲請傳喚林辰峻到庭證述，就此重要攻防方法，原
24 審未予調查，亦未說明不調查之理由，此亦有判決違背法
25 令之情事。並聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人應給付上
26 訴人新臺幣（下同）88,200元，及自起訴狀繕本送達之翌
27 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息等語。

28 三、經查：

29 （一）本件上揭上訴人之上訴理由（一）部分，上訴人並未具體
30 指明原判決具體違反何經驗或論理法則之旨趣意旨。則依
31 上揭法律意旨，難認為已對第一審判決之違背法令有具體

之指摘。

(二) 本件上揭上訴人之上訴理由(二)部分，上訴人並未指明原判決就該所指部分違反何證據法則或論理法則，且原審法院就如何認定本件有系爭特約條款適用之事實，本為原審對於證據即被上訴人所提其與該等銀行洽詢辦理購屋貸款之事，而遭該等銀行以系爭房屋屬廣義凶宅為由，拒絕被上訴人申貸之錄音光碟及譯文，依自由心證判斷決定採信與否，已說明得心證之理由，應屬法院採證認事職權行使之範圍，不得指為違背法令。是依上揭法律意旨，此部分上訴理由，難認為已對第一審判決之違背法令有具體之指摘。

(三) 本件上揭上訴人之上訴理由(三)部分，上訴人並未具體指明原判決就該所指部分違反何法規之條項或其內容，或揭示係成文法以外之法則(習慣或法理)之旨趣意旨。且關於原審判決未予記載說明未調查其所傳訊之證人林辰峻部分，依上揭法律意旨，於小額訴訟程序，本得記載主文，並得於必要時就當事人有爭執事項加記理由要領。是尚難僅以原審法院未記載未予調查傳訊證人之理由，即認為原判決違背法令，是此部分亦未經上訴人具體指摘。況且，原審於最後言詞辯論期日已詢問兩造有無其他主張或舉證？兩造均答：無其他主張與舉證並就調查證據之結果辯論等情(見原審卷第224頁)，是上訴人雖於起訴狀記載關於上揭證人調查請求，然於最後言詞辯論期日已表示無其他證據調查請求，亦難認原審未予調查有何違背法令之處。而上訴意旨所指原審並未適用民法第101條第2項應視為條件不成就之規定云云，惟上訴人已經於原審提出原證4至6存證信函為證據，並經原審辯論後，依自由心證及全辯論意旨而為事實認定，亦難認原審就此有何違背法令之處。是依上揭法律意旨，尚難認此部分上訴理由，已對第一審判決之違背法令有具體之指摘。

(四) 綜上所述，本件上訴，尚難認已對第一審判決之違背法令

01 有具體之指摘，自難認為合法，應予駁回。

02 四、本件第二審訴訟費用，確定如主文第2項所示金額，並應由
03 上訴人負擔。

04 五、據上論結，本件上訴為不合法，依民事訴訟法第436條之32
05 第1項、第2項、第436條之19第1項、第444條第1項前段、第
06 95條、第78條，裁定如主文。

07 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日

08 民事第二庭 審判長法官 陳章榮

09 法官 蔡子琪

10 法官 方鴻愷

11 以上正本係照原本作成。

12 本件裁定不得抗告。

13 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日

14 書記官 周彥儒