

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第609號

原告 誼悅不動產有限公司

法定代理人 鄭勝群

訴訟代理人 莊意輝

被告 白世熙

上列當事人間給付報酬事件，於中華民國111年9月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟玖佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣被告前曾委託其胞妹即訴外人白亞靈，就被告名下坐落台北市○○區○○段0段000地號土地及其上同段10899建號即門牌號碼臺北市○○區○○路00號4樓之2建物(以下合稱系爭不動產)委託原告仲介銷售，兩造並簽訂不動產專任委託銷售契約書(下稱系爭專任委託銷售契約)，約定委託銷售價格為新臺幣(下同)990萬元，委託銷售期間自民國109年11月16日起至110年2月13日止。嗣因兩造原委託期間屆期，經被告於110年4月26日同意委託期間延長為自110年4月26日起至111年4月26日止。詎料，原告於110年6月間因有帶看系爭不動產需求而聯繫被告，始悉被告已自行將系爭不動產以920萬元出售予第三人，違反系爭專任委託銷售契約之約定。依系爭專委託任銷售契約第5條及第6條約定，被告應依出售總價920萬元之4%即36萬8,000元之約定服務報酬，給付原告作為違約金。屢經催索，未予置理。為此，爰依系爭專任銷售契約提起本件訴訟等語；並聲明：被告應給付原告36萬8,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：伊只有授權胞妹白亞靈與原告簽訂一般委託銷售

01 契約，沒有授權白亞靈簽專任委託銷售契約，白亞靈代理原
02 告與原告之仲介人員譚祺閻簽約時也是以簽訂一般委託銷售
03 契約之意思簽約。在兩造成立委託銷售契約之前，白亞靈有
04 先委託原告銷售白亞靈自己名下之房產，當時簽訂者即為一
05 般委託銷售契約，並非專任約，原告將白亞靈名下之房產銷
06 售完畢後，伊才授權白亞靈與原告簽訂與其之前一樣之一般
07 委託銷售契約，故白亞靈是代伊與原告簽訂一般委託銷售契
08 約。嗣兩造間之委託銷售契約到期後，伊接獲通知前往原告
09 公司續約時，原告也沒有拿出原委託銷售契約供伊檢視，只
10 有拿契約變更附表要伊簽名，該契約變更附表上根本沒有註
11 明是專任約，伊自始至終都沒有與原告簽訂專任委託銷售之
12 意思等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277條本文設有規定。又民事訴訟如係由原告
16 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
17 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
18 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（參
19 見最高法院17年上字第917號民事判例意旨）。另請求履行
20 債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，
21 應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其
22 為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉
23 證責任分擔之原則（參見最高法院43年台上字第377號民事
24 判例意旨）。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告
25 訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第
26 565條定有明文。而行政院消費者保護委員會所制訂不動產
27 委託銷售契約書簽約注意事項第3條載明：「目前國內仲介
28 業所使用之委託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約書
29 及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有『在
30 委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受
31 託人同樣的仲介行為』之規定，反之，則屬一般委託銷售契

約書…」。可見居間（仲介）分為「一般委託」與「專任委託」二種，前者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人親自或委請他人買賣，不構成違約事由，居間人必須完成居間事務，始可請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任。

（二）經查，原告承認其先與白亞靈簽訂一般委託銷售契約書銷售白亞靈名下之房產，銷售完成後，白亞靈才代理被告與原告簽訂委託銷售契約以銷售被告名下之房產，而該委託銷售契約到期後，被告本人至原告公司續約時原告只有提供契約變更附表（其上並未註明兩造間委託銷售契約是專任約）予被告本人簽名續約等情，堪信此部分事實為真。本件兩造間爭點為：白亞靈代理原告在印有「專任委託銷售契約書」文字之契約書上簽名是否兩造間即成立專任委託銷售契約？或僅成立一般委託銷售契約？茲論述如下：

1. 證人白亞靈到庭證稱：一開始是我要賣我名下的房子與原告簽一般委託銷售契約書，與賣方成交當天，原告說我哥哥姐姐名下的房子也都可以給他們賣，我跟被告電話聯絡被告說可以，我就跟原告簽約了，原告並沒有特別說明是簽什麼內容，也沒有拿一份副本給我等語（見本院卷第43頁背面至第44頁），足見原告與代理被告之白亞靈在簽訂本件委託銷售契約前是簽訂一般委託銷售契約書，為白亞靈銷售其名下房產成功後，於白亞靈代理被告簽訂本件委託銷售契約時，並沒有特別解釋本件契約條款是專任委託銷售，與一般委託銷售有何不同之約定內容、法律效果，沒有提醒使其注意區別兩者不同，也沒有確認白亞靈及原告均知悉兩者契約內容不同且其等均有同意本件改簽專任委託銷售契約。故證人白亞靈代理被告與原告簽訂本件委託銷售契約時之意思表示應為同意簽訂一般委託銷售契約書，非專任委託銷售契約書。
2. 原告雖主張其仲介人員有告知白亞靈其代理被告所簽訂者為

01 專任委託銷售契約，且有交付副本予白亞靈云云，然經本院
02 傳喚原告之仲介人員譚祺閻到庭作證其未到庭，且原告嗣亦
03 捨棄傳喚此證人（見本院卷第36、42頁），可見原告並未舉
04 證以實其說，難認可採。

- 05 3. 末查，觀諸證人白亞靈於本件之前與原告簽訂一般委託銷售
06 契約，與其代理被告所簽之系爭契約書，其外觀文字之排版
07 格式均極為相似，僅第1頁標題「一般」、「專任」之差別
08 ，第2頁第6條以下有關於專任約之特別約定不同，專任約並
09 沒有以顯著字體或特別標示提醒消費者注意專任約，顯已讓
10 一般消費者難以判斷自己所簽者為專任約，相當容易引起誤
11 認，況證人白亞靈在代理被告簽約之前自己與原告所簽為一
12 般委託銷售契約書，更有誤認之可能。再者，原告提出證人
13 白亞靈代理被告簽名之契約書上沒有於簽約時在第1頁「專
14 任」及第2頁6條以下關於專任約之特別約定內容加以畫線提
15 醒其注意，於續約時又只有提供契約變更附表（其上並未註
16 明本約是專任約）供被告本人簽名，實難認被告及證人白亞
17 靈有同意與原告簽訂專任委託銷售契約之意思。

18 四、從而，原告雖提出印有「專任」之委託銷售契約書，然因上
19 開情狀，難認原告已舉證被告及代理其簽約之證人白亞靈有
20 同意簽訂專任委託銷售契約書之意思表示，僅能認定被告同
21 意簽訂者為一般委託銷售契約書，故原告主張依據專任委託
22 銷售契約第5條及第6條約定，請求被告給付36萬8,000元，
23 及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
24 之利息，為無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

27 六、本件係就民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易程序所為原告
28 敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為3,970元（第一審
29 裁判費），應由原告負擔。

30 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
31 士林簡易庭法 官 張明儀

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日

06 書記官 劉彥婷