

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第310號

上訴人 胡福川

訴訟代理人 洪茂松律師

被上訴人 環宇全球不動產有限公司

法定代理人 邱紹謙

訴訟代理人 徐朝琴律師

上列當事人間請求確認委託銷售契約關係不存在事件，上訴人對於本院臺南簡易庭民國112年7月31日111年度南簡字第977號第一審判決不服提起上訴，經本院於113年5月2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

一、上訴人於原審及上訴主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段000地號土地為上訴人單獨所有、同段804、805地號土地，則為上訴人與訴外人胡璟蕙、胡碧蓮、胡江山、胡吉君、胡吉宏等人（下稱胡璟蕙等人）共有（上訴人應有部分各為12分之2，上訴人所有803、804、805地號土地部分下合稱系爭土地），胡璟蕙等人委託被上訴人仲介銷售上述803、804、805、806、807地號土地，並經被上訴人覓得買方，上訴人雖同意與胡璟蕙等人一同出售系爭土地，並委由訴外人即上訴人之妹胡秀凡與胡璟蕙等人於民國111年1月5日就系爭土地，與買方簽訂土地買賣契約書，但上訴人並未委託被上訴人銷售系爭土地，亦未授權胡秀凡與被上訴人簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約書），兩造間並無不動產委託銷售契約關係存在。嗣胡秀凡向承辦代書查詢上訴人應得總價款扣除應負擔稅費後實際可領取之金額，竟獲回覆尚須扣除上訴人應支付被上訴人

01 之仲介服務費新臺幣（下同）260,539元，並經被上訴人提出
02 出由胡秀凡代理上訴人於110年12月29、30日所簽立之系爭
03 委託契約書、契約內容變更同意書（下稱變更同意書）。然據
04 胡秀凡表示其未曾代理上訴人與被上訴人簽立系爭委託契約
05 書、變更同意書，因被上訴人主張上訴人應支付仲介服務報
06 酬，故起訴請求確認兩造間並無委託銷售契約關係存在。

07 (二)原審判決認定依被上訴人所提出之系爭委託契約書、變更同
08 意書委託人欄位所簽署上訴人「胡福川」，及「胡秀凡」姓
09 名後加註「代」字之筆跡及書寫方式，核與前述土地買賣契
10 約書及增補特約上所簽署之「胡福川」，及「胡秀凡」姓名
11 後加註「代」字等筆跡及書寫方式相同。然遍觀全案卷證，
12 原審並無勘驗筆錄之記載，且原審曾將上揭筆跡囑託法務部
13 調查局鑑識科鑑定，經函覆「本案由於參考筆跡質量不足，
14 依現有資料歎難鑑定」，豈原審僅以肉眼觀察上開筆跡即認
15 定兩者筆跡與書寫方式相同，但究竟依何特徵而得此心證卻
16 未置一詞，顯有違民事訴訟法第222條第4項規定及判決不備
17 理由之違法。

18 (三)原審判決另以被上訴人提出之授權書影本，被授權人欄內所
19 書寫之「胡秀凡」姓名後加註「代」字之筆跡及書寫方式
20 (原審卷第361頁)，復與上開土地買賣契約書之「胡秀凡」
21 姓名後加註「代」字之筆跡及書寫方式相同(原審卷第43
22 頁)，另授權書上「胡福川」及「胡秀凡」印文，亦與土地
23 買賣契約書上之「胡福川」及「胡秀凡」印文相似，及證人
24 胡璟蕙具結證述上開授權書之內容，與被上訴人提供給其簽
25 立之授權書內容相同（原審卷第377頁），認定上開授權書
26 應為被上訴人提供給賣方代理人簽署之授權文件，且為胡秀
27 凡代理上訴人簽立系爭委託契約書、變更同意書時所出具。
28 然依證人李坤明於原審證稱系爭授權書的格式並非被上訴人
29 公司範本，也不是被上訴人事先提供予胡秀凡(原審卷第382
30 頁)，故原審判決認定系爭授權書為被上訴人事先提供予胡
31 秀凡簽署，顯與證人李坤明之證述不符。

01 (四)另依系爭授權書內載授權內容，僅包括「(1)出售不動產時，
02 就買賣事實簽訂不動產書面契約、受領價金及點交房地事
03 宜、(2)為辦理履約保證手續，就簽訂契約及辦理其他相關手
04 續等事宜」，授權期間「自111年1月5日起至履約完畢
05 止」，並不包括授權胡秀凡與被上訴人簽定系爭委託契約
06 書、變更同意書，且上載授權期間自111年1月5日起，亦顯
07 與系爭委託契約書、變更同意書上記載簽立日期分別為110
08 年12月29日、同年月30日不符。

09 (五)至證人李坤明提出之微信對話截圖，則為上訴人所否認，僅
10 憑上述對話截圖並不足以認定上訴人知悉胡秀凡代理其與被
11 上訴人簽立專任委託銷售契約之情事。

12 (六)並聲明：1.原判決廢棄。2.確認兩造就上訴人所有系爭土地
13 之委託銷售契約關係不存在。

14 二、被上訴人答辯則以：

15 (一)胡秀凡先於000年0月間向被上訴人之承辦人員李坤明表明其
16 為上訴人出售系爭土地之代理人，並出示上訴人之授權書、
17 印鑑證明、印鑑章及所有權狀等資料，供被上訴人公司員工
18 檢視確信其有權代理上訴人出售系爭土地，並由胡秀凡與上
19 訴人連絡確認系爭土地之出售價格後，由其代理上訴人與被
20 上訴人於110年12月29、同年月30日分別簽訂系爭委託契約
21 書、變更同意書，並在委託人欄位簽署上訴人「胡福川」，
22 及「胡秀凡」姓名後加註「代」字，經被上訴人與買賣雙方
23 居間斡旋成功後，再由胡秀凡於111年1月5日代理上訴人與
24 買方簽訂土地買賣契約，並提供印鑑證明、印鑑章及所有權
25 狀等相關證件資料後辦理土地移轉登記完畢。而上訴人對於
26 上情均知之甚明，渠間被上訴人之承辦人員李坤明也多次與
27 上訴人聯繫討論買賣價金、墊支佣金等事宜，上訴人除同意
28 由被上訴人先墊付胡秀凡之報酬外，也知悉應另支付被上訴
29 人服務報酬，故其辯稱：未委託被上訴人仲介銷售系爭土
30 地，亦未授權胡秀凡代理其與被上訴人簽訂系爭委託契約書
31 云云，顯與事實不符。

01 (二)退萬步言，胡秀凡縱非上訴人之代理人，但以上訴人明知胡
02 秀凡與被上訴人公司人員接洽，進而委託被上訴人仲介出售
03 系爭土地，而未為反對之意思表示，且同意出售系爭土地
04 後，也配合辦理移轉所有權登記，並取得土地買賣價金等
05 情，足認上訴人對於胡秀凡之行為業已事後追認，或構成表
06 現代理，上訴人仍應負授權人之責任。

07 (三)再者，依證人即被上訴人公司承辦人李坤明於原審具結證稱
08 系爭委託契約書、土地標的現況說明書、變更同意書委託人
09 欄內「胡福川」，及「胡秀凡」姓名後加註「代」字等字樣
10 都是胡秀凡親簽等語，且上訴人亦自承委託胡秀凡代理出售
11 系爭土地，胡秀凡並多次在相關文書上代理上訴人簽名、用
12 印，而系爭土地確實經由被上訴人居間仲介買賣雙方完成交
13 易，則上訴人否認授權胡秀凡簽立系爭委託契約書云云，顯
14 屬事後卸責之詞，不可採信。況上訴人尚未授權胡秀凡與被
15 上訴人簽立系爭委託契約書，則上訴人為何會在系爭土地銷
16 售期間多次與證人李坤明以通訊軟體微信討論系爭土地買賣
17 價金、服務費、佣金等細節，足見上訴人事後否認兩造間之
18 委託銷售契約效力，顯不足採。

19 (四)並聲明：上訴駁回。

20 三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
21 下：

22 (一)不爭執事項：

23 1.上訴人委託胡秀凡與胡璟蕙等人於111年1月5日就起訴狀附
24 表二所示土地與買受人即訴外人洪梅芬簽訂土地買賣契約
25 書，買賣雙方向僑馥建築經理股份有限公司簽立履約保證號
26 碼000000000 號不動產買賣價金履約保證申請書，中國信託
27 商業銀行履約保證專戶保留本案訟爭仲介服務報酬260,539
28 元。

29 2.土地買賣契約書、履約保證申請書及授權書，均為上訴人授
30 權胡秀凡代理簽署。

31 3.下列字跡均係由胡秀凡書寫：

01 (1)原審卷第43頁即土地買賣契約書第12條下方「胡福川」、
02 「胡秀凡代」。

03 (2)原審卷第47頁即土地買賣契約書立契約書人（賣方附表）
04 欄位編號1代理人「胡秀凡」。

05 (3)原審卷第49頁即土地買賣契約書增補契約賣方簽章處之
06 「胡福川」、「胡秀凡代」。

07 (4)原審卷第101頁即履約保證申請書立契約書人（賣方附
08 表）編號1代理人「胡秀凡」。

09 (5)原審卷第361頁即授權書被授權人「胡秀凡代」。

10 (二)本件爭執事項：

11 1.系爭委託契約書及變更同意書之立契約書人委託人欄位「胡
12 秀凡代胡福川」之字跡，是否由胡秀凡書寫？如是，胡秀凡
13 是否有權代理上訴人簽訂系爭委託契約書、變更同意書？

14 2.上訴人請求確認兩造間就系爭土地之委託銷售契約關係不存
15 在，有無理由？

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)查本件土地買賣是由胡秀凡代理上訴人，將上訴人所有系爭
18 土地與訴外人胡璟蕙等人共有804、805、806、807地號土
19 地，透過被上訴人仲介銷售，並於111年1月5日與買方簽訂
20 土地買賣契約書等情，為兩造所不爭執，並有土地買賣契約
21 書、增補特約、土地標示現況說明書、土地登記謄本、不動
22 產買賣價金履約保證申請書、買方支票、賣方身分證（含上
23 訴人及胡秀凡）、不動產買賣價金履約保證書等影本可稽
24 （原審卷第31-103、177-236頁），故胡秀凡為上訴人出售
25 系爭土地之代理人，應堪認定。

26 (二)系爭委託契約書及變更同意書之立契約書人委託人欄位「胡
27 秀凡代胡福川」之字跡，是否由胡秀凡書寫？如是，胡秀凡
28 是否有權代理上訴人簽訂系爭委託契約書、變更同意書？上
29 訴人請求確認兩造間就系爭土地之委託銷售契約關係不存
30 在，有無理由？

31 1.上訴人雖否認系爭委託契約書、變更同意書之立契約書人委

01 託人欄位「胡福川」，及「胡秀凡」姓名後加註「代」等字
02 體為胡秀凡所書寫乙節。惟查，兩造對於卷附土地買賣契約
03 書、增補特約、不動產買賣價金履約保證申請書（原審卷第
04 43、49、101頁）上契約書人（賣方附表）欄位內「胡福
05 川」，及「胡秀凡」姓名後加註「代」等字體，均為胡秀凡
06 親簽，並未爭執，而觀之系爭委託契約書、變更同意書，以
07 及土地標的現況說明書（原審卷第171、173、175頁）上，
08 除「代」字之書寫均特別以圓圈框住外，就「胡福川」及
09 「胡秀凡」簽名筆跡之運筆轉折、氣韻神態、字體均屬近
10 似，足見系爭委託契約書、變更同意書上「胡福川」及「胡
11 秀凡」姓名後加註「代」等字體，均為胡秀凡親簽，堪以認
12 定。上訴人空言否認上情，並不足採。

13 2.上訴人另辯稱其未委託被上訴人仲介銷售系爭土地，亦未授
14 權胡秀凡代理其與被上訴人簽立系爭委託契約書云云。然從
15 卷附上訴人不爭執之土地買賣契約書「立契約書人」欄末尾
16 之買、賣雙方經紀業公司商號，均蓋有被上訴人環宇全球不
17 動產有限公司名稱之印章，顯示被上訴人為系爭土地買賣雙
18 方之仲介公司，此為上訴人所明知。上訴人雖否認曾與被上
19 訴人公司員工李坤明在微信對話中討論系爭土地買賣事宜。
20 然本院審理時經提示被上訴人提出之微信對話截圖上人像照
21 片供上訴人代理人當庭確認為上訴人本人無訛（本院卷第17
22 3頁），而從上訴人與李坤明之微信對話內容可見證人李坤
23 明從111年4月27日起至同年0月00日間多次與上訴人就土地
24 買賣進度、買賣價款、服務費及動支情況相互討論，證人李
25 坤明並於同年6月6日與上訴人對話中先詢問上訴人是否同意
26 自被上訴人服務費中先支出10萬元給胡秀凡服務費，之後再
27 從上訴人總價中扣回支付被上訴人時，上訴人亦向李坤明表
28 示「可以」、「用途要寫清楚」，隨後李坤明又向上訴人表
29 示會先從服務費中再拿15萬元予胡秀凡，之後會扣回來，而
30 上訴人僅要求收據要註明用途，並未表示反對等情（本院卷
31 第83至85頁），益見上訴人於系爭土地買賣過程清楚知悉胡

01 秀凡代理其與被上訴人簽立系爭委託契約書，委託被上訴人
02 銷售系爭土地情事，否則當無多次與被上訴人公司員工李坤
03 明討論系爭土地之買賣進度、價款、服務費動支等情況之
04 理。故上訴人辯稱其未委託或未授權胡秀凡代理其與被上訴
05 人簽立系爭委託契約書云云，亦與事實不符，難以令人採
06 信。

07 3.上訴人另爭執系爭授權書上載授權期間之起始時間是自111
08 年1月5日起，與系爭委託契約書記載簽立日期為110年12月2
09 9日、變更同意書上載簽立日期為110年12月30日不符，及主
10 張系爭授權書所記載授權內容，僅包括「(1)出售不動產時，
11 就買賣事實簽訂不動產書面契約、受領價金及點交房地事
12 宜、…(3)為辦理履約保證手續，就簽訂契約及辦理其他相關
13 手續等事宜」，並不包括授權胡秀凡與被上訴人簽定系爭委
14 託契約書、變更同意書云云。本院參酌被上訴人提出之授權
15 書影本（原審卷第361頁），除被授權人欄內所書寫之「胡
16 秀凡」姓名後加註「代」字之筆跡及書寫方式，與前述土地
17 買賣契約書、增補特約、不動產買賣價金履約保證申請書、
18 系爭委託契約書、變更同意書等文件上「胡秀凡」姓名後加
19 註「代」字之筆跡及書寫方式近似外，且授權書上「胡福
20 川」及「胡秀凡」印文，亦與買賣契約書上之「胡福川」及
21 「胡秀凡」印文相似，而上訴人對於曾提供土地所有權狀、
22 印鑑證明、印鑑章等為文件資料並簽立授權書予胡秀凡，委
23 託胡秀凡代理辦理出售系爭土地事宜並未爭執，故上開授權
24 書應為上訴人授權胡秀凡代理辦理系爭土地出售時，連同土
25 地所有權狀、印鑑證明、印鑑章等為文件資料一併提供予胡
26 秀凡收執。至於系爭授權書上填載之授權日期雖在系爭委託
27 契約書簽約日之後，然因上訴人或其代理人胡秀凡與系爭土
28 地買方事前並不相識，而是透過被上訴人居間仲介才認識進
29 而完成系爭土地交易，倘胡秀凡在簽立系爭委託契約書前未
30 事先提供相關授權書供被上訴人檢視確認，衡情被上訴人當
31 無可能在未確定胡秀凡確實獲得上訴人授權出賣系爭土地之

情下，即逕自代為尋覓買方、促成土地買賣交易之理。況一般土地仲介買賣，因牽扯買賣雙方價金談判、各類稅費負擔、共有人意見整合等諸多因素，耗時甚久，無法確定何時能順利搓合成功、簽約，故買賣雙方於簽署授權書予代理人時，或先將授權日期欄位空下，待買賣雙方條件談妥，正式簽立買賣契約時才將確切日期填入，讓辦理買賣庶務之地政士或相關地政、稅務機關得以憑藉辦理後續產權移轉事宜，此從系爭授權書上記載之授權期間之起始日，與系爭土地買賣契約之簽約日同為111年1月5日，可得佐證。是縱使系爭委託契約書之簽立日期在授權書上填載授權日期之前，亦不影響胡秀凡確實早已獲得上訴人之授權代理與被上訴人簽立系爭委託契約書之效力。

(三)從而，依上開事證，被上訴人就其與上訴人間確有委託銷售契約關係，已為相當之證明，上訴人猶執陳詞主張其未委託被上訴人仲介銷售系爭土地，亦未授權胡秀凡代理其與被上訴人簽訂系爭委託契約書云云，俱屬事後卸責之詞，不堪採信。

五、綜上所述，上訴人訴請確認兩造就系爭土地之委託銷售契約關係不存在，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴判決，經核並無不當，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。

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、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 16 日
民事第四庭 審判長法官 林勳煜
法官 李姝蓀
法官 曾仁勇

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 5 月 16 日
書記官 顏珊珊