

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

111年度南簡字第977號

原告 胡福川

訴訟代理人 洪茂松律師

被告 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

上列當事人間確認委託銷售契約關係不存在事件，經本院於民國112年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣4,034元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)如附表所示坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地（下稱如附表之土地），部分為原告所有（803地號），部分為原告與訴外人胡璟蕙、胡碧蓮、胡江山、胡吉君、胡吉宏等人（下稱胡璟蕙等人）共有（804及805地號），胡璟蕙等人委託被告仲介銷售如附表之土地，並經被告覓得買方，原告雖同意與胡璟蕙等人共同出售上開土地，並委由訴外人胡秀凡（即原告之妹）與胡璟蕙等人於民國111年1月5日就如附表之土地，與買方簽訂土地買賣契約書，但原告並未委託被告銷售土地，亦未授權胡秀凡與被告簽立委託銷售契約，兩造間並無委託銷售契約關係存在。嗣胡秀凡向承辦代書查詢原告應得總價款扣除應負擔稅費後實際可領取之金額，竟獲回覆尚須扣除原告應支付被告之仲介服務費新臺幣（下同）260,539元，並經被告提出由胡秀凡代理原告於110年12月29日及30日所簽立之不動產專任委託契約書及契約內容變更同意書。然據胡秀凡表示其未曾代理原告與被告簽立上開契約書及同意書，因被告主張原告應支付上

01 開仲介服務報酬，故起訴請求確認兩造間並無委託銷售契約
02 關係存在。

03 (二)並聲明：確認兩造就附表之803、804、805地號土地之委託
04 銷售契約關係不存在。

05 二、被告答辯：

06 (一)胡秀凡於110年4月間向被告之承辦人員（訴外人李坤明）表
07 明其為原告出售系爭土地之代理人，並出示原告之授權書、
08 印鑑證明、印鑑章及所有權狀，供被告人員檢視確信其有權
09 代理原告出售土地，並由胡秀凡與原告連絡確認系爭土地之
10 出售價格後，由其代理原告與被告於110年12月29日及30日
11 簽訂不動產專任委託銷售契約書及契約內容變更同意書，並
12 在該契約書及同意書委託人欄位簽署原告及胡秀凡姓名，並
13 加註「代」字，再由胡秀凡代理原告與買方於111年1月5日
14 簽訂買賣契約書，並提供相關證件資料辦理土地移轉登記完
15 畢。而原告對於上情均知之甚明，被告之承辦人員也與原告
16 保持聯繫，原告除同意支付胡秀凡之報酬外，也知悉應另支
17 付被告之服務報酬，故其辯稱：未委託被告仲介銷售系爭土
18 地，亦未授權胡秀凡代理其與被告簽訂委託銷售契約書等情
19 詞，全然不實。

20 (二)又胡秀凡縱非原告之代理人，但以原告知悉胡秀凡與被告人
21 員接洽、委託仲介出售系爭土地，而未為反對之意思表示，
22 並同意出售系爭土地，及辦理移轉所有權登記等情，足認原
23 告對於胡秀凡之行為業已事後追認，或構成表現代理，原告
24 應負授權人之責任。

25 (三)並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)按民事訴訟之當事人就其所主張有利於己之事實，依民事訴
28 訟法第277 條之規定，均須各負舉證之責，若一方就其應為
29 舉證事項已有相當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不
30 更舉反證（最高法院19年上字第2345號判例參照）。又私文
31 書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟

01 法第385 條亦定有明文。

02 (二)經查，如附表之土地，部分為原告所有（803地號），部分
03 為原告與胡璟蕙等人共有（804及805地號），原告與胡璟蕙
04 等人共同出售如附表之土地，並委由胡秀凡代理原告與胡璟
05 蕙等人於111年1月5日與買方簽訂買賣契約書等情，為兩造
06 所不爭執，並有土地買賣契約書、增補特約、土地標示現況
07 說明書、土地登記謄本、不動產買賣價金履約保證申請書、
08 買方支票、賣方身分證（含原告及胡秀凡）、不動產買賣價
09 金履約保證證書等影本可稽（見卷第31-103、177-236
10 頁），胡秀凡為原告出售如附表之803、804、805地號土地
11 之代理人，應堪認定。

12 (三)原告雖主張其未委託被告仲介銷售土地，亦未授權胡秀凡代
13 理其與被告簽訂委託銷售契約書等情詞，然依上開土地買賣
14 契約書「立契約書人」欄末尾之買方經紀業公司商號及買方
15 經紀業公司商號，均有被告公司之記載及印章，顯示被告為
16 買賣雙方之仲介公司。又依被告所提出之不動產專任委託銷
17 售契約書及契約內容變更同意書（見卷第171-175頁），該
18 契約書及同意書委託人欄位所簽署之「胡福川」、「胡秀
19 凡」及「胡秀凡代」等筆跡及書寫方式，互核與上開土地買
20 賣契約書及增補特約上所簽署之原告及胡秀凡姓名，並加註
21 「代」字等筆跡及書寫方式相同，應為胡秀凡代理原告與被
22 告所簽立，亦堪認定。

23 (四)參酌被告另提出之授權書影本（卷第361頁），其上所書寫
24 之「胡秀凡」、「胡秀凡代」之筆跡及書寫方式，復與上開
25 土地買賣契約書之「胡秀凡」、「胡秀凡代」筆跡及書寫方
26 式相同，另「胡福川」及「胡秀凡」印文，亦與買賣契約書
27 上之「胡福川」及「胡秀凡」印文相似，並經證人胡璟蕙具
28 結證述上開授權書之內容，與被告提供給其簽立之授權書內
29 容相同（卷第377頁），應為被告提供給賣方代理人簽署之
30 授權文件，上開授權書應為胡秀凡代理原告簽立委託銷售契
31 約所出具，亦堪認定。此外，被告另提出之微信對話截圖

（卷第237頁），乃仲介人員李坤明與原告之通訊，亦據其到庭證實（卷第382頁），而由李坤明於該通訊中詢問原告是否同意自被告服務費中先支出胡秀凡服務費，之後再從原告總價中扣回支付被告等情，益可證明原告知悉胡秀凡代理其與被告簽立委託銷售契約之情事。

(五)從而，依上開事證，被告就其與原告間有委託銷售契約關係，已為相當之證明，原告主張其未委託被告仲介銷售土地，亦未授權胡秀凡代理其與被告簽訂委託銷售契約書等情詞，既未提出反證，即難認可採。

四、綜上所述，原告訴請確認兩造就附表之803、804、805地號土地之委託銷售契約關係不存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本件第一審訴訟費用額共計4,034元（含第一審裁判費2,870元及證人旅費1,164元），應由敗訴之被告負擔。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
臺南簡易庭 法 官 陳淑卿

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
書記官 謝璧卉