

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2609號

原告 吉富發展有限公司

法定代理人 謝睿寧

訴訟代理人 游嶸彥律師

複代理人 葉冠矧律師

翁意茹律師（嗣具狀終止委任）

被告 黃玉梅

黃秋梅

傅芯惠

傅順康

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告黃玉梅、傅芯惠、傅順康經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

被告黃玉梅為桃園市○○區○○路000巷00弄0號房屋及其坐落土地（下合稱系爭房地）之所有權人。黃玉梅於民國113年12月間委託伊居間銷售系爭房地，伊於114年2月16日覓得被告傅芯惠有意購買，嗣經伊之居間，傅芯惠（由被告傅順康代理）、黃玉梅（由被告黃秋梅代理）就系爭房地成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），總價為新臺幣（下同）10,000,000元，三方並於同日簽立服務費確認單，約定黃玉梅、黃秋梅應共同給付伊居間報酬400,000元，傅芯惠、傅順康

則應共同給付伊居間報酬200,000元，詎被告拒不給付。縱認傅芯惠未曾授予代理權予傅順康，惟傅芯惠提供其身分證、印章予傅順康，創造足使伊相信傅順康有代理權之外觀，傅芯惠應負表見代理之責任。又縱認傅芯惠無須負表見代理責任，傅順康即為無權代理，應負無權代理之損害賠償責任，賠償伊無法收取之200,000元居間報酬。為此，爰依民法第568條、服務費確認單、民法第169條、第110條之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)黃玉梅、黃秋梅應共同給付原告400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)傅芯惠、傅順康應共同給付原告200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告之抗辯：

(一)黃玉梅、黃秋梅以：

系爭買賣契約簽立後，傅順康僅給付100,000元，即表示不買了，寧願100,000元被沒收。系爭房地既未成交，原告卻仍請求400,000元仲介費並不合理等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)傅順康以：

伊有簽立系爭買賣契約，但後續未成交，應無須給付仲介費；伊僅是好意想買房給父母養老居住，因伊信用破產僅能借用姪女傅芯惠名義購買，伊給付100,000元定金並簽約後，伊計算本身收入及考量傅芯惠之薪轉收入未滿1年，無法負擔總價10,000,000元房屋之頭期款，亦難以辦理房貸，故向原告之仲介人員協調另找5,000,000元左右房屋，但原告直接起訴請求服務費；簽約時僅伊父母在場，傅芯惠不在場，簽約當下傅芯惠亦不知情，原告在簽約後有請伊拿授權書給傅芯惠簽名，但傅芯惠怕後續負擔房貸故未簽名等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(三)傅芯惠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀

01 作任何聲明或陳述。

02 四、得心證之理由：

03 (一)系爭買賣契約未成立，原告不得請求居間報酬：

04 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
05 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
06 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
07 68條第1項定有明文。原告為媒介系爭房地買賣之居間人，
08 依前揭規定，自應以系爭買賣契約有效成立為限，方得請求
09 居間報酬。

10 2.次按無代理權人以代理人名義所為之法律行為，非經本人承
11 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項已有明定。查系
12 爭買賣契約之立契約書人欄固記載買方為傅芯惠、代理人為
13 傅順康（見本院卷第22頁），然依黃玉梅所述，傅順康於簽
14 約時並未出具傅芯惠之授權書（見本院卷第119頁）；傅順
15 康亦陳稱：伊因信用破產僅能借用傅芯惠名義購買房屋，簽
16 約時傅芯惠不在場，簽約當下傅芯惠亦不知情，嗣後也未在
17 授權書上簽名等語（見本院卷第60頁）；再經本院當庭詢問
18 原告有無收受傅芯惠之授權書，原告僅稱：需要再多一點時
19 間確認云云（見本院卷第118頁），惟迄至言詞辯論終結時
20 均未提出，足認傅芯惠於簽約時並未到場，傅順康亦未出示
21 授權書。審諸系爭買賣契約總價高達10,000,000元，且經專
22 業仲介機構居間媒合，契約當事人倘未親自到場簽約，自應
23 要求代理人出具授權書，以避免日後滋生履約爭議，方符不
24 動產交易之慣例。惟傅芯惠於簽約時並未到場，傅順康亦未
25 出具授權書，已與常情相悖，難認傅順康係有代理權之人。

26 3.原告雖主張系爭買賣契約有傅芯惠之簽名、蓋章，應有效成
27 立云云，惟傅芯惠於簽立系爭買賣契約時既未到場，則其上
28 「買方：傅芯惠」字樣及印文，難認為其本人書寫及蓋印，
29 自不能僅以系爭買賣契約有上開字樣及印文，即認傅順康為
30 有權代理。原告另主張：被告嗣於114年8月15日簽立解約協
31 議書、終止履保協議書，合意解除系爭買賣契約，足證系爭

買賣契約先前已有效成立云云。惟上開解約協議書、終止履
保協議書之立協議書人欄位，仍記載由傅順康代理（見本院
卷第129至131頁），顯是由傅順康自行與黃玉梅、黃秋梅簽
立，仍無法證明傅芯惠已於事後承認系爭買賣契約。至原告
主張：伊曾寄發存證信函予傅芯惠要求給付服務費，傅芯惠
收受存證信函後，始終未爭執系爭買賣契約之效力，足見為
有權代理云云。惟單純之沉默，尚不得逕行推認本人有事前
授權或事後追認之意，是原告主張傅順康為有權代理云云，
並不足採。

4.原告復主張：縱認傅芯惠未授權傅順康簽立系爭買賣契約，
其將身分證、印章提供予傅順康之行為，已足使他人信任傅
順康具有代理權之外觀，應負表見代理之責任云云。惟按由
自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理
人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民
法第169條本文定有明文。查原告所提出之傅芯惠身分證影
本係為翻拍，而非影印（見本院卷第156頁），尚不能認傅
順康曾取得傅芯惠之身分證正本。且傅順康、傅芯惠之戶籍
地址為同一處，其欲翻拍傅芯惠之身分證，自非難事，難認
傅芯惠確曾提供身分證正本予傅順康。又系爭買賣契約上雖
蓋有傅芯惠之印章，然亦無證據證明確為傅芯惠本人所使用
之印章，而非他人所刻。是依卷存證據，尚無從認定傅芯惠
以自己之行為表示以代理權授與傅順康，或知傅順康表示為
其代理人而不為反對之表示，原告主張傅芯惠應負表見代理
責任云云，難認有據。

5.從而，系爭買賣契約係無代理權之傅順康以傅芯惠之代理人
名義所為，且未經傅芯惠之承認，亦無表見代理之情，自不
發生效力。系爭買賣契約既未有效成立，原告請求居間報酬
即屬無據，不應准許。

(二)原告主張傅順康應負無權代理人之損害賠償責任，為無理
由：

1.按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於

善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明文。
是無權代理之賠償責任，須以他人之代理人名義為法律行為，且相對人因善意不知該代理人為無權代理為要件，如相對人非屬善意，即無依民法第110條規定求償之餘地。

2.查傳順康無權代理傅芯惠簽立系爭買賣契約、服務費確認單，固經本院認定如前。惟原告從事不動產仲介業務，依其專業，當知仲介私人間買賣不動產時，因不動產價值甚鉅，且涉及辦理所有權移轉登記事項等書面文書，若非當事人本人親自委託銷售、買賣，而係由他人表明代理人身分代理委託銷售等事宜，為符合法律規定之書面授權（參民法第531條規定意旨）及避免日後因代理權有無，引發之不必要糾紛，自應確認當事人之代理人是否確實受有委任，並取得書面委託書。然依黃玉梅、傳順康之陳述，傳順康於簽約時並未取得傅芯惠之授權書（見本院卷第60、119頁），且原告迄至言詞辯論終結時，亦未能提出傅芯惠之授權書，已如前述，原告身為專業仲介機構，要求傳順康提出授權書，並無困難之處，其竟在未取得授權書以確認代理權之情況下，任由傳順康簽立系爭買賣契約及服務費確認單，已難認其為善意之相對人。是原告請求傳順康負無權代理人之損害賠償責任，為無理由，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第568條、服務費確認單、民法第169條、第110條之法律關係，請求被告給付如訴之聲明第1、2項所示，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

民事第三庭 審判長法官 游智棋

法官 卓立婷

法官 林宇凡

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

03 書記官 吳昕衡