

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事裁定

108年度板簡字第3146號

原告 安信國際不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 李忠信

訴訟代理人 李忠政

被告 林姿吟

訴訟代理人 江曉智律師

上列當事人間108年度板簡字第3146號給付居間報酬事件於中華民國109年6月2日辯論終結，於中華民國109年7月14日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通譯 黃于穎

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

（一）緣被告與原告簽訂「專任委託銷售契約書」，銷售被告名下所有權座落於新北市○○區○○街○段000巷00號二樓之房地，委託期間自民國（下同）108年09月04日起至108年09月18日止。

（二）委託期間內原告盡心盡力為被告進行銷售，同時於108年9月16日電話告知被告有買方出價已達委託價格新台幣（下同）832萬元欲承購房地；當晚並約定隔日簽立不動產買賣契約書，詎料被告於108年9月17日拒絕出面簽立不動產買賣契約書，當日晚上原告至被告居住地新北市○○區○○街○段000巷00號二樓，親自告知買方出價已達委託價格，並要求隔日出面簽約，被告當下告知原告需跟家人商

01 討簽約時間，隔日電話聯絡被告，被告皆未接通電話，也
02 未接收到被告回電。且原告於108年9月17日於網路信義房
03 屋官方網站上竟發現被告於專任委託期間內，另委託信義
04 房屋銷售名下所有權座落於新北市○○區○○街○段000
05 巷00號二樓之房地，與信義房屋買賣斡旋金契約。

06 (三) 依原告與被告所簽署專任委託銷售契約書之規定，第十一
07 條：違約之處罰第一項第一款及第三款之規定：委託期間
08 內，委託人自行將房地產標的物出售或其他類似之銷售行
09 為者；及委託人違反第六條第五項之義務或拒絕與受託人
10 依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者；即視為原
11 告已完成居間仲介之義務，被告仍應支付委託銷售價格服
12 務報酬即499200元(832萬*6%=49萬9仟2佰元)，並應全額
13 一次支付予原告。

14 (四) 原告於108年09月19日經土城貨饒郵局去函催告予被告，
15 被告經原告催告後仍斷然堅決拒絕給付。有提供被告與原
16 告簽訂「專任委託銷售契約書」與信義房屋官方網站銷售
17 廣告、信義房屋買賣斡旋金契約、存證信函可憑。

18 (五) 另原告於109年02月11日發現被告名下所有權座落於新北
19 市○○區○○街○段000巷00號二樓之房地，所有權移轉
20 發生日期108年09月21日故意規避與原告簽立的專任委託
21 期間，且成交價經內政部實價登錄與信義房屋官網證實為
22 835萬元，就是專任期間信義房屋買賣斡旋金契約上承購
23 總價。

24 (六) 為此爰依專任委託銷售契約之法律關係，提起本訴，求為
25 判決：被告應給付原告499200元，及自民事準備書狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語
27 。

28 二、被告則辯以：

29 (一) 「為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依
30 法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。
31 其授與代理權者，代理權之授與亦同。」民法第531條定

01 有明文。

02 (二) 本件，原告自稱有與被告交涉、通知被告、告知被告等等
03 云云，惟所提出之證據，無一與被告有關。本件涉及不動
04 產交易，依法應以文字為之，若原告主張被告有授予他人
05 處理權或代理權，理應提出關於授權之文字書面，惟原告
06 未能提出，即逕以原告與他人之交涉，認定係兩造間之交
07 涉，而要被告負擔違約責任，實於法有違而不可採。

08 (三) 承上，原告提出之對話截圖，其對象「ArslanLiu」、「
09 劉世龍」或「ArslanLiu劉世龍」並非被告；甲證6所列「
10 屋主」亦非被告，該錄音及其譯文縱令為真實，於本件亦
11 毫無參考價值，也無勘驗必要。且甲證3與甲證5均係原告
12 片面製作的文件，故意記載系爭標的之地址而已，無從證
13 明原告之請求權存在。

14 (四) 退步而言，縱鈞院或原告認為本件授權毋庸以文字為之，
15 原告亦應提出被告針對出賣房地有授與他人處理權或代理
16 權之事實的證據。原告未能提出證明，其訴顯無理由。

17 (五) 再退步而言，縱然原告能提出被告有授權劉世龍處理或代
18 理之證明，原告亦未能證明所謂「買方陳胤傑出價已達委
19 託價格」一事為真實，故其訴仍顯無理由。

20 (六) 依據原告所述依據委託銷售契約第11條第1項第1、3款請
21 求，第一款約定委託期間內的銷售行為，原告於準備書狀
22 也稱被告的銷售行為是在108年9月21日，並不在約定9月
23 14日至9月18日期間內，另外第三款部分原告無法證明有
24 覓得符合底價之買方，原告片面稱陳胤傑是符合底價之買
25 方，是只是原告片面說詞，無從證實，最重要的是原告向
26 來都跟第三人協商系爭相關事項，其所提出之證據沒有一
27 項是跟被告林姿吟的交涉，相關的文件關於被告的簽名當
28 中的「吟」字都寫錯，被告不可能寫錯自己的名字各等語
29 。

30 三、經查：

31 (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

，民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。本件依原告所提一般委託銷售契約書、通訊軟體Line對話截圖、買賣議價委託書、專任委託銷售契約書、信義房屋買賣斡旋金契約、信義房屋網頁、對話內容、存證信函及回執、系爭房屋成交資料等件，均尚無從遽認被告即有違約即原告所主張專任委託銷售契約書第十一條第1項第1、3款之行為（『委託期間內，委託人自行將房地產標的物出售、出租或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者』、『委託人違反第六條第五項之義務或拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者』）V之事實。此外，原告先不能舉證證明被告確有違約（即原告所主張專任委託銷售契約書第十一條第1項第1、3款之行為）之事實，揆諸首開說明，原告之主張，即無足取。

（二）從而，原告依專任委託銷售契約之法律關係訴請求被告給付499,200元，及自民事準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 109 年 7 月 14 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書記官 葉子榕

法官 李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 109 年 7 月 14 日

03 書 記 官 葉 子 榕