

臺灣新北地方法院民事判決

110年度小上字第50號

上訴人 林月雲

被上訴人 萬達不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 董再炎

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，上訴人對於民國110年1月11日本院板橋簡易庭109年度板小字第2092號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理 由

一、按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第2項定有明文。而所謂判決違背法令，係指原判決有不適用法規或適用不當之情形，若僅係取捨證據、認定事實等屬於原法院職權行使之事項，除有認定違法之情形外，應不生違背法令之問題。次按小額事件之上訴程序，不得以民事訴訟法第469條第6款之「判決不備理由或理由矛盾」為由，指摘原判決為違背法令，蓋小額訴訟程序之判決書得僅記載主文，而就當事人有爭執事項，亦僅於必要時得加註理由要領而已，此觀民事訴訟法第436條之32第2項僅有準用同法第468條、第469條第1款至第5款之規定，並無準用同法第469條第6款「判決不備理由或理由矛盾者」當然為違背法令之規定，亦可明瞭。另小額訴訟程序之當事人除有因原法院違背法令致未能提出者外，於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，亦為民事訴訟法第436條之28所明定，其立法之旨在於貫徹小額程序之簡速性，避免因當事人於上訴程序提出新事實及證據而延滯訴訟；因此，小額訴訟程序當事人在第一審法院未主張之事實，至上訴審始行主張者，應與在上訴審提出新攻擊防禦方法同論。是小額訴訟程序得據為判決基礎之訴訟資料，應以當事人於第一審言詞辯論終結前提出者為限；若小

01 額訴訟程序上訴人未於第一審程序為某項抗辯，至提出上訴
02 狀時始行抗辯，並以之為指摘原判決違背法令之上訴理由者
03 ，即屬非依訴訟資料所為指摘，揆諸首揭說明，其上訴不能
04 認為合法。且第二審法院審核第一審訴訟程序及判決內容有
05 無違背法令，應以第一審程序已提出之訴訟資料為據，進而
06 判斷其適用法律有無錯誤，不就事實另行調查。再按小額訴
07 訟程序之第二審判決，依上訴意旨足認為上訴無理由者，得
08 不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明
09 文。

10 二、上訴意旨略以：原審僅以上訴人與訴外人林欣明為母子，遽
11 認上訴人有授予林欣明代理權，更據以推論林欣明得代上訴
12 人拋棄不動產委託銷售契約之審閱期間，忽略行政院內政部
13 制定「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」
14 （下稱應記載事項）、「不動產委託銷售定型化契約」應以
15 書面為之，是依民法第531條之規定，本件縱有代理權之授
16 予，亦應以書面為之。而被上訴人未與上訴人締結委任契約
17 ，便向上訴人推銷進行銷售，與不動產經紀業管理條例（下
18 稱經紀業管理條例）第21條第1項：「經紀業與委託人簽訂
19 銷售契約書後，方得刊登廣告及銷售」之規定不符。而原審
20 言及林欣明自願放棄契約審閱權，忽略內政部所頒應記載事
21 項已訂有契約審閱期間，修法方向更禁止拋棄審閱期間，上
22 訴人應記載事項屬於經紀業管理條例第24條之2第6款「主管
23 機關保護他人之法律」，被上訴人未盡居間人應盡之義務，
24 違反民法第571條第1項前段之規定，而觀諸上訴人與賣方
25 所締結買賣契約時，係將林欣明名字劃掉後改由上訴人擔任
26 買方，可見文件之簽署過程倉促草率，由被上訴人主導。而
27 借屋裝修契約為不動產仲介所需提供買賣文件內容之一部，
28 上訴人無須要求加註，且上訴人詢問賣方是否同意上訴人提
29 前搬運物品至房屋時，賣方欣然同意，是被上訴人應該可輕
30 易促成上訴人提早搬運搬運物品之需求，被上訴人已違反誠
31 信原則。原審亦忽略房屋買賣契約中，均為有利賣方之條款

，不利於上訴人，為脫法行為，而被上訴人協助制訂「免除瑕疵擔保責任」之約款，與經紀業管理條例第24條之2第6款規定不符，違反民法第571條規定。又原審於庭期時未命上訴人就經紀業管理條例、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項為敘明或補充，違反民事訴訟法第199條第2項規定，亦有判決違背法令，亦未斟酌民法第572條之規定，綜上，原審判決有前揭違背法令之情形，自屬無可維持，應予廢棄，為此提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。

三、本判決未經言詞辯論，被上訴人部分無任何聲明或陳述可資記載。

四、本件上訴人提起上訴，既已指摘原審判決有前揭違背法令之情形，依形式上審核，應認已符合民事訴訟法第436條之24第2項之規定，揆之前揭說明，其上訴具備合法要件，合先敘明

五、得心證之理由：

(一)上訴人已承擔林欣明仲介服務費債務：

1.按第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契約成立時，移轉於該第三人；債務人因其法律關係所得對抗債權人之事由，承擔人亦得以之對抗債權人。但不得以屬於債務人之債權為抵銷，民法第300條、第303條第1項分別定有明文。

2.林欣明曾於民國108年8月12日委託被上訴人洽購訴外人許淑芳所有位於新北市○○區○○路○○○○號房屋及其坐落土地應有部分（下稱系爭不動產），由林欣明與被上訴人簽訂買賣議價委託書（下稱系爭委託書）、確認書（下稱系爭確認書），嗣由上訴人擔任買方，與許淑芳於同月19日簽訂不動產買賣契約書購買系爭不動產，為兩造所不爭執，且有系爭委託書、系爭確認書、不動產買賣契約書各1份在卷為憑（見司促卷第11頁、第13頁、第15頁至第29頁），而可認定。依系爭確認書「其他約定與說明」第2項約定：「議價成

01 功委託人應支付以購屋總價額百分之一計算的服務費用予受
02 託人。」、第3項約定：「委託人或其配偶、兩親等內之親
03 屬，於委託期間或委託期限屆滿後2個月內，與賣方成交者
04 ，視為委託人已完成義務，委託人仍應支付前項服務費用」
05 等語（見司促卷第13頁），是林欣明雖非不動產買賣契約之
06 當事人，被上訴人仍得向林欣明請求仲介服務費。而兩造於
07 108年8月19日另簽署服務費用證明（下稱系爭證明書）約
08 定：「茲證明林月雲小姐同意支付房屋土地仲介全部服務費
09 ，新臺幣（下同）11萬1,000元正。」（見司促卷第31頁）
10 ，約定由上訴人支付購買系爭不動產之全部服務費，足認被
11 上訴人已同意由上訴人承擔林欣明之服務費債務，是上訴人
12 係因債務承擔而負擔前述服務費債務，尚與其與林欣明間有
13 無委任契約無涉，其主張須以書面授予代理權云云，無論是
14 否屬實，均與本件無涉。

15 (二)上訴人主張被上訴人違反民法第571條，無需負擔仲介費用
16 ，有無理由：

17 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
18 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
19 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文
20 。其立法意旨係因居間人既受委託人之委託，即有忠於所事
21 之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託
22 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，而由相對人收
23 受利益者，自屬違背忠實義務。本條明定不許居間人向委託
24 人請求報酬，暨請求償還其支出之費用，蓋一方保護委託人
25 之利益，一方示予居間人之制裁也。準此，委託人得拒絕給
26 付報酬，係以「居間人違反義務或誠實信用原則」及「相對
27 人受有利益」為前提。茲就上訴人所主張被上訴人各行為是
28 否違反民法第571條規定，說明如下：

29 2.上訴人主張被上訴人未提供3日契約審閱期間部分：
30 行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷售定型化契約（
31 含要約書定型化契約應記載及不得記載事項），審閱期間不

得少於3日，其目的在給予消費者充分瞭解契約內容之機會。倘消費者有充分瞭解契約條款之機會，且於充分瞭解後同意與企業經營者成立契約關係，基於契約自由原則，非不得基於其他考量而選擇放棄審閱期間。系爭委託書契約審閱權已手寫記載「自願放棄3日審閱期。林欣明。」等語（見司促卷第11頁），而林欣明自願放棄審閱期間，揆諸前開說明，自非無效，是上訴人辯稱被上訴人未提供合理審閱期間，違反經紀業管理條例第24條之2第6款，亦違反民法第571條規定，自屬無據。上訴人另辯稱自買賣契約書買方原記載林欣明，嗣改由上訴人擔任買方，刪除林欣明之姓名，可見系爭委託書簽訂過程確屬倉促云云，然買賣契約書於108年8月19日簽訂，與系爭委託書簽訂之日已相距7日，自無從已買賣契約書買方姓名更改，即反推系爭委託書簽訂時有何倉促之情形。

3. 被上訴人有無違反經紀業管理條例第21條第1項：

按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任，經紀業管理條例第21條已有明文。而上開規定第1項「銷售」依教育部國語辭典為「販賣、出售」之意，另參酌該項係將「廣告」與「銷售」並列，足見該條係於經紀業代賣方銷售時，始有適用，本件林欣明基於買方地位由被上訴人居間購買系爭不動產，為兩造所不爭，則上訴人主張被上訴人違反經紀業管理條例第21條第1項規定，亦有誤會而不可採。

4. 被上訴人是否違反誠信原則：

- (1) 所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足

01 使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限
02 制（最高法院107年度台上字第1677號判決參照）。

03 (2) 上訴人辯稱借屋裝修契約為不動產仲介須提供之契約內容，
04 僅為個人主觀猜測，而不足採。而買賣雙方未將借屋裝潢之
05 條款列於不動產買賣契約內，故上訴人未能於交屋前於系爭
06 不動產內進行裝修，係買賣雙方契約約定點交期程所致，尚
07 與被上訴人違反誠信原則無涉。上訴人另辯稱被上訴人未促
08 使買賣雙方達成提前搬運物品之協議，雖以其與許淑芳間錄
09 音譯文為憑，然觀上訴人所提出之譯文，係由上訴人之子致
10 電許淑芳，許淑芳亦可能現場迫於人情壓力，表示同意出借
11 ，難以遽行認定被上訴人刻意不為傳達，或有何違反誠信原
12 則之行為。退步言之，縱寬認被上訴人刻意未傳達上訴人借
13 屋之需求，且逕認此一行為違反誠信原則，相對人（許淑芳
14 ）既未因被上訴人之行為受有何利益，自仍與民法第571條
15 之要件不合，上訴人主張免付仲介報酬，仍屬無據。

16 5. 上訴人另泛稱買賣契約中均為有利賣方之條款，並未具體指
17 明相關條款，系爭買賣契約中雖有免除許淑芳客廳廚房靠近
18 地板隆起、靠近廚房右方房間龜裂之瑕疵擔保責任，然上開
19 協議經林欣明及上訴人在旁簽名，足認雙方就此部分已達成
20 協議，無從認定被上訴人就此有何違反正義公平之情事可言
21 。

22 (三) 上訴人主張原審未依職權闡明：

23 1. 按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完
24 全之辯論。審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及
25 法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲
26 明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。法院
27 於調查證據前，應將訴訟有關之爭點曉諭當事人。民事訴訟
28 法第199條第1、2項及第296條之1第1項固分別定有明
29 文。惟民事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及為判決
30 基礎之訴訟資料均應以當事人所聲明及所主張者為限。審判
31 長之闡明義務或闡明權之行使，亦應限於辯論主義之範疇，

不得任加逾越。準此，審判長因定訴訟關係而行使闡明權，必以當事人之聲明或陳述有不明瞭或不完足者，始得令其敘明或補充之。再按，依「法官知法」原則，適用法律屬於法院之職責，法院應在當事人所表明之訴訟標的範圍內，就當事人所陳述之事實，依職權尋求發現法之所在，並據以適用最正確之法律，不受當事人所主張法律意見之拘束（最高法院105年度台上字第89號判決參照）。

2. 上訴人雖辯稱原審未令上訴人敘明「兩造有無簽訂書面不動產銷售定型化契約」，然不動產銷售契約，應為仲介業者與不動產出賣方所簽訂，當非本件爭點。且兩造亦於109年12月24日審理時就上訴人有無委託林欣明簽署系爭委託書、系爭確認書詳為陳述及答辯（見原審卷第170頁至第171頁），況原審亦於109年12月24日言詞辯論期日時，詢問兩造有何其他補充陳述，而經兩造表示無其他主張及舉證（見原審卷第174頁），自難認上訴人有何聲明或事實上、法律上陳述不明確，而須行使闡明之必要。又原審基於兩造所主張之事實，認本件並無「不動產經紀業管理條例」及內政部頒訂應記載事項之適用，則屬法院之職權，不受當事人所主張法律意見之拘束，亦屬「法官知法」之原則之體現，不生違背法令之問題。

3. 至上訴人另主張原審未斟酌民法第572條之規定，核屬新攻擊防禦方法，且上訴人並未指摘未能於原審提出係因原審違背法令所致，亦未提出證據以為釋明，則依前開規定，上訴人此部分主張，於法不合。

六、綜上所述，被上訴人依其與林欣明間確認書及與上訴人之服務費用證明，請求上訴人給付6萬1,000元，及自108年11月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執行，為有理由，原判決為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，應予維持。原判決並無上訴人所指違背法令情事，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，爰依民事訴訟法第436條之2第2款規定，不

01 經言詞辯論，逕以判決駁回。

02 七、末按法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟
03 法第436條之19第1項定有明文，依同法第436條之32第1
04 項規定，於小額事件之上訴程序亦準用之。上訴人提起本件
05 上訴既經駁回，爰確定本件訴訟費用額為1,500元，由敗訴
06 之上訴人負擔。

07 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日

08 民事第五庭 審判長法官 高文淵

09 法官 鄧雅心

10 法官 王 廷

11 以上正本係照原本作成。

12 本判決不得上訴。

13 中 華 民 國 110 年 6 月 30 日

14 書記官 張雅筑