

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第25號

上訴人 黃健吉

訴訟代理人 劉彥廷律師

被上訴人 旭日不動產股份有限公司

法定代理人 王旭峰

訴訟代理人 陳鈺林律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國112年5月26日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第27號第一審判決提起上訴，本院於113年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人授權其配偶邱幼為代理人，於民國111年9月9日與伊訂立委託銷售契約書(下稱系爭契約)，將坐落花蓮縣○○鄉○○段000○○000地號土地及其上門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街00號房屋(下稱系爭房屋，合稱系爭房地)，委託伊專任銷售。伊於委託期間覓得訴外人○○○願以新臺幣(下同)4,380萬元購買系爭房地，並徵得邱幼同意將委託銷售總價調降為4,378萬元。詎上訴人事後反悔不賣，拒絕簽訂買賣契約，依系爭契約第12條第1項第2款約定，視為伊已完成仲介之義務，得請求上訴人給付買賣總價4%之服務報酬，求判令上訴人應給付伊175萬1,200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，願供擔保請准宣告假執行之判決。

二、上訴人則以：伊從未授權邱幼出售系爭房地，伊因水腦症合併記憶受損與失智症，不知邱幼委託被上訴人銷售系爭房

01 地，伊未曾交付系爭房地所有權狀及印鑑章予邱幼，故無表
02 見代理規定之適用，亦拒絕承認邱幼無權代理伊之行為等
03 語，資為置辯。原審為被上訴人勝訴判決，伊不服提起上
04 訴，聲明：原判決廢棄，駁回被上訴人在原審之訴及假執行
05 聲請。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第249頁至第250頁，並依卷證
07 資料為適當校修）

08 (一)上訴人於111年9月2日簽立「空白」授權書，授予邱幼處理
09 不動產之買賣、設定負擔、租賃等代理權。嗣由被上訴人業
10 務徐淑翠完成授權書「標的」之記載。

11 (二)邱幼代理上訴人，於111年9月9日簽立系爭契約，將系爭房
12 地委託被上訴人專任銷售，約定委託期間至112年6月30日
13 止，委託銷售總價為5,005萬元，居間仲介服務費報酬為成
14 交價款之4%。

15 (三)邱幼（以代理人身分）於111年9月28日簽立契約內容變更合
16 意書，將系爭房地委託銷售總價第一次調降為4,587萬元。

17 (四)訴外人○○○於111年9月29日簽立不動產買賣斡旋契約書，
18 委託被上訴人以4,380萬元價額買受系爭房屋及坐落之花蓮
19 縣○○鄉○○段000地號土地，並約定同段000地號土地（交
20 通用地）一併移轉。同日並簽訂買方給付服務報酬承諾書。

21 (五)邱幼（以代理人身分）曾簽立契約內容變更合意書，將系爭
22 房地委託銷售價金第2次調降為4,378萬元。

23 (六)上訴人於111年11月23日寄發存證信函予被上訴人，略以
24 「因妻子邱幼於111年9月9日委託東森房屋仲介徐淑翠簽立
25 委託出售花蓮縣○○鄉○○○街00號，委託價格每坪12萬
26 元，由於本人及小孩均不知道有此委託，特此希望東森房屋
27 徐淑翠小姐，能於三日內撥空前來更改其銷售價格～小孩週
28 邊查詢時價登錄有每坪21萬，期間至今未收到任何仲介送來
29 的斡旋資料或其斡旋現金與支票等證明，故特此告知本人欲
30 調整房屋土地售價為每坪36萬元，以此為憑。」。

31 (七)上證6為邱幼與徐淑翠間LINE通訊紀錄，內容均為真正。

01 四、本院之判斷

02 (一)上訴人有無授權邱幼出售系爭房地之爭點？

03 1.按代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代
04 理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。民法第
05 167條定有明文。本件上訴人固於空白授權書上簽名，委
06 託邱幼處理不動產之買賣、設定負擔、租賃等事務，惟辯
07 稱其係針對另筆○○路房地銷售一案簽署空白授權書，並
08 舉證人黃國泰為證，及提出原簽名之空白授權書及另筆○
09 ○路房地之「不動產聯合銷售同意書」等件為憑（見本院
10 卷一第69頁、第71頁），否認其有授予邱幼系爭房地銷售
11 一事。被上訴人則以前詞置辯。經查：

12 (1)兩造對於上開授權書記載之「花蓮縣○○鄉○○0街00號
13 及坐落之○○段000、000地號（即系爭房地）」、「花蓮
14 縣○○鄉○○路0段00號及坐落之○○段000、000地號土
15 地」等標的為被上訴人業務徐淑翠填載完成乙節，並無爭
16 執，亦據證人徐淑翠於刑事偵查中陳明在卷（見本院卷一
17 第91頁至第97頁），首堪認定。

18 (2)復次，上訴人從未曾向被上訴人，以意思表示授予邱幼代
19 理委託銷售系爭房地乙情，此據證人徐淑翠於本院證述：
20 伊本來是被委託○○路建地之銷售，因為土地部分是持
21 份，其他的地主請伊去找上訴人簽委託，伊於111年9月2
22 日簽○○路房地委託時，上訴人配偶邱幼有跟伊說上訴人
23 的身體不好，全權委託她處理，過程中邱幼向伊提到系爭
24 房地是否較○○路房地容易處理，伊表示要先查詢實價登
25 錄後再予回報，後來伊回報價格並與邱幼討論後，邱幼於
26 111年9月9日先簽了系爭契約，之後才通知伊去拿授權
27 書，因為○○路房地委託銷售也需要授權書，所以伊請邱
28 幼填載當天〈即111年9月2日〉日期（見本院卷一第221
29 頁、第224、第159頁）。上訴人沒有委託伊銷售系爭房
30 地，但伊第1次〈即111年9月2日〉至上訴人家中簽委託
31 時，上訴人就在旁邊靜靜聽，伊認為邱幼既然有被授權委

託銷售○○路房地，理所當然系爭房地也有被授權，因邱幼說上訴人身體不好，所以伊沒有理由再找上訴人討論，之後上訴人也沒有參與系爭房地銷售之討論（見本院卷一第223頁）等語綦詳。參依兩造均不爭執之LINE對話紀錄，徐淑翠於111年11月15日向邱幼表示「我之前去找您簽○○段土地（即另筆○○路房地）委託合約的時候，您順便問我您家○○○街00號可以賣多少錢，我回去之後搜尋資料才跟您回報價格，您也是同意了，才簽委託銷售合約書……。」（見本院卷一第177頁），可知上訴人一開始只同意銷售○○路房地，至於系爭房地則是簽立授權書時，邱幼順帶提及系爭房地否較好處理，俟於徐淑翠回報查詢實價登錄大約價格後，邱幼同意徐淑翠在上訴人簽名之空白授權書上填載包括系爭房地之標的，已非上訴人一開始授權之範圍，事後徐淑翠也只有找邱幼討論系爭房地銷售事宜，完全未與上訴人進行討論，上訴人並不知邱幼逾越授權與被上訴人另簽立系爭契約一事。

- (3)佐以證人即上訴人之子黃國泰於本院證稱：伊父親從來沒有說要出售系爭房地，當時會簽空白授權書是針對○○路房地買賣，伊母親邱幼因不知道○○路房地之建物資訊及地號，才將授權書交予房仲代為填寫；111年10月1日伊陪伊母親到被上訴人營業處所，原以為是要討論○○路房地買賣，但過程中都只提到系爭房地，當房仲徐淑翠講完後，伊就帶著母親離開，並跟房仲說伊等沒有要賣系爭房地，請不要繼續下去（見本院卷一第201頁至第202頁），伊回去之後有跟上訴人確認，他沒有要賣系爭房地，母親也說她沒有被授權，但她不想要告訴上訴人，因為上訴人不會簽授權（見本院卷二第207頁）。伊等在111年11月23日寄發存證信函給被上訴人，係因伊母親很緊張，不知道事情會演變至此，所以求助於從事房仲之教友，他建議一方面陳述事實，說明上訴人及子女完全不知道有此委託，一方面以提高價格方式讓對方知難而退，伊等其實很天真

01 的以為可以這樣子做，並沒有請律師梳理應該要怎麼處理
02 （見本院卷一第203頁至第205頁）等語，並於原審陳稱：
03 伊母親有重度憂鬱症，比較容易接受不合理條件，故即使
04 伊已表明沒有要銷售系爭房地之意，但母親還是簽立契約
05 內容變更合意書，調降委託銷售之價格，並提出邱幼於花
06 蓮慈濟醫院之診斷證明書為證（見原審卷第77頁、第69
07 頁）。足證邱幼僅被委任處理○○路房地，其未經授權之
08 情況下擅自與徐淑翠商討出售系爭房地一事，應屬信實。

09 (4)又系爭房地之委託銷售，非屬日常家務，縱上訴人與邱幼
10 為夫妻，邱幼仍必須獲上訴人授與代理權，始得代理委託
11 系爭房地銷售，並無民法第1003條第1項「夫妻於日常家
12 務，互為代理人」規定之適用。綜依徐淑翠、黃國泰上開
13 證述及LINE對話紀錄內容，堪認被上訴人業務徐淑翠於取
14 得上訴人簽名之空白授權書並完成授權標的填載時，從未
15 向系爭房地所有人即上訴人確認其本人有無授權，以及邱
16 幼於簽立系爭契約委託銷售系爭房地時，亦未進一步查證
17 其有無代理權之事實，故即使邱幼曾經回覆徐淑翠「……
18 我的心裡是想賣的，因為我想離開這裡……」（見本院卷
19 一第177頁），也僅是邱幼個人意願，不得拘束上訴人。
20 被上訴人單就邱幼被授與○○路房地銷售乙情，逕推認邱
21 幼有權代理上訴人簽立系爭契約，難認有理。即若徐淑翠
22 於本院證稱黃國泰曾於110年10月1日陪邱幼至被上訴人營
23 業處所，就系爭房地銷售一事沒有表示任何意見，當時其
24 還表示會繼續努力拉價等語屬實（見本院卷一第221
25 頁），亦不足以邱幼及黃國泰之反應，認定上訴人有授權
26 或知悉被上訴人居間銷售系爭房地而不為反對之事實。

27 3.據上，上訴人從未向被上訴人業務徐淑翠，以意思表示授
28 予邱幼代理委託銷售系爭房地，邱幼亦未取得上訴人之授
29 權，邱幼無權代理上訴人委託被上訴人銷售系爭房地之事
30 實，已堪認定。

31 (二)上訴人是否承認邱幼無權代理或有表見代理之爭點：

01 1.按由自己行為表示以代理權授與他人或知他人表示為其代
02 理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
03 任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，
04 民法第169條定有明文。故本人對於第三人負授權人之責
05 任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理
06 權之情形存在，始足當之（最高法院60年台上字第2130號
07 判例參照）。又此所謂表見事實，必須本人有具體可徵之
08 積極行為，足以表見其將代理權授與他人之事實，方足當
09 之，倘無此事實，即不應令其對第三人負授權人之責任
10 （最高法院100年度台上字第596號判決意旨參照）。表見
11 代理之規定，旨在保護善意無過失之第三人，倘第三人明
12 知表見代理人為無代理權或可得而知者，其與之行為即出
13 於惡意或有過失，而非源於「信賴保護原則」之正當信
14 賴，於此情形，縱有表見代理之外觀存在，亦無保護之必
15 要。次按，無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，
16 非經本人承認，對於本人不生效力，同法第170條第1項亦
17 有明文。

18 2.依本件相關時序，黃國泰固曾於111年10月1日陪同邱幼至
19 被上訴人營業處所，而得知邱幼委託被上訴人銷售系爭房
20 地事，其後為查證上訴人有無授權及出售系爭房地意願
21 時，曾將邱幼委託被上訴人銷售系爭房地乙情告知上訴
22 人，直至111年12月23日上訴人寄發存證信函予被上訴人
23 要求提高售價前，均未見上訴人有何反對系爭房地買賣之
24 意思，甚至被上訴人曾於111年10月16日邀約買方及代書
25 前往上訴人住處簽約，三方協議延展簽約時間等。然查：

26 (1)前揭不爭執事項(六)所示存證信函，其內容已明確表示上訴
27 人不知邱幼與被上訴人簽立系爭契約委託銷售系爭房地，
28 縱有要求提高每坪售價之舉，依證人黃國泰前開證述係為
29 使買方知難而退，並非上訴人承認邱幼無權代理行為之
30 意。

31 (2)且查，上訴人為水腦症同時合併記憶受損及失智症之患

者，其因喪失記憶與事件理解能力，致與外界溝通能力喪失並無法做出正確數字理解與邏輯合理判斷，此有上訴人於花蓮慈濟醫院112年12月29日診斷證明書可稽（見本院卷一第335頁）。又上訴人於手術後水腦症狀雖有改善而有意識，但因腦神經退化嚴重，多次門診記憶力檢查仍顯示失智，目前門診服用藥物控制失智與精神錯亂，其對於旁人對話醫學上應有理解困難，無能力判斷房地出售等買賣與計算問題，亦有花蓮慈濟醫院113年2月17日之病情說明書可參（見本院卷一第369頁）。可知上訴人對於他人間較複雜之對話並無理解之能力，遑論較一般對話更複雜的房地交易事宜。此亦據證人黃國泰證述：伊父親因腦部受傷，所以他聽別人的語速及反應的時間要很長（見本院卷一第203頁）。111年10月1日以後，伊父親對於母親委託出售系爭房地之反應非常憤怒，因為這是黃家從○○遷過來的起家厝，也是黃家的精神象徵，但因父親大腦受損，為了此事還有去就醫，所以家人盡量不跟父親提起這件事情（見本院卷一第206頁）。111年10月16日父親看到這麼多人來到家裡簽約，他從頭到尾只有說一句「歡迎光臨」，沒有表達任何跟房地買賣有關的事（見本院卷第203頁）。等他們離開後，伊再次跟父親確認是否有要賣系爭房地，父親說沒有要賣（見本院卷第201頁）。直到本件訴訟伊必須做父親的訴訟代理人，伊花時間跟父親說明會保護他，伊的父親才很艱難地在委任狀上寫下「本案事實不存在」（見本院卷第206頁，原審卷第53頁）等語可證。故即令徐淑翠與邱幼討論系爭房地出售或是徐淑翠帶買家及代書前往上訴人家中商討系爭房地買賣細節時，上訴人在場，也因無即時理解對話內容之能力，不能為反對之意思表示。

(3)何況，依證人徐淑翠及代書陳松崑證述內容，上訴人未曾參與系爭房地買賣之討論，未被詢問與買賣相關事項及意見（見本院卷一第223頁、第227頁、第230頁），上訴人

01 既無同意委託銷售系爭房地，亦未見上訴人有任何交付系
02 爭房地所有權狀及印鑑證明予邱幼等足令被上訴人相信授
03 予系爭房地出售之代理權予邱幼之外觀行為存在。邱幼及
04 黃國泰之行為均不足代表上訴人，被上訴人業務徐淑翠單
05 憑邱幼被授予處理○○路房地，逕推認邱幼應該亦取得系
06 爭房地之授權，而未向上訴人進一步查證，或向邱幼確認
07 是否已取得系爭房地所有權狀及上訴人印鑑（證明），則
08 被上訴人就徐淑翠受邱幼委託而為居間之行為，亦有過
09 失，而無保護之必要，被上訴人主張上訴人應負授權人之
10 同一責任，亦無理由。

11 3.綜依前開說明，被上訴人所舉證據不足以證明系爭契約係
12 經上訴人同意或授權而簽訂，自不生拘束上訴人之效力；
13 又上訴人就系爭契約之簽訂及被上訴人所為居間仲介等行
14 為，並無可認其有授權之表見事實存在，其已拒絕承認，
15 難認其應負民法第169條之授權人責任。則被上訴人依系
16 爭契約第12條第1項第2款約定「甲方（即上訴人）如有下
17 列情形之一者，視為乙方（即被上訴人）已完成仲介之義
18 務，甲方仍應給付第5條約定之服務報酬，並應全額一次
19 付予乙方：(二)買賣契約經買賣雙方價金與條件一致而成立
20 後，甲方（即上訴人）反悔不賣或因可歸責於甲方之事由
21 致無法簽訂買賣契約或無法繼續履行契約者」（見原審卷
22 第21頁）或依表見代理之法律關係，請求上訴人給付服務
23 報酬175萬1,200元及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月4
24 日起算之法定遲延利息，難認有據，不應准許。

25 五、綜上所述，上訴人就邱幼無權代理簽立系爭契約委託被上訴
26 人從事居間銷售系爭房地，不負授權人之責任，應屬可信，
27 被上訴人依系爭契約第12條第1項第2款約定或表見代理之法
28 律關係，請求給付服務報酬，為無理由，不應准許，其假執
29 行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命上訴人給付，
30 並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，
31 求予廢棄改判，為有理由。自應由本院予以廢棄改判，如主

文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

民事第一庭審判長法 官 劉雪惠（主筆）

法 官 廖曉萍

法 官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

書記官 林香君

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。