

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第136號

上訴人 久禾不動產仲介有限公司

法定代理人 黃志雄

訴訟代理人 林清堯律師

被上訴人 李日恭

李育靜

李鎮輝

李瑩潔

李麗實

李志群

李秋鳳

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

上列當事人間請求履行債務等事件，上訴人對於中華民國113年2月22日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第602號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。上訴人於原審主張被上訴人李日恭、李育靜、李瑩潔、李鎮輝、李日春（李育靜以下4人，下稱李育

01 靜等4人，又李日春於民國107年6月15日死亡，由被上訴人  
02 李麗實、李志群、李秋鳳繼承，下稱李麗實等3人）（合稱  
03 被上訴人）及訴外人李政鍵委託上訴人居間仲介高雄市○○  
04 區○○段○○段0000地號、1132-3地號、1132-4地號土地  
05 （合稱系爭土地）買賣事宜，簽有土地專任委託銷售契約。  
06 上訴人居間李日恭、李育靜等4人、李政鍵與訴外人鄭翠玲  
07 以總價金新台幣（下同）4330萬元買賣前開土地，李日恭出  
08 面簽署買賣契約（下稱系爭買賣契約），該買賣契約後經原法  
09 院107年度重訴字第163號民事判決（下稱另案）認定李日恭無  
10 權代理李政鍵簽立，因李政鍵拒絕承認而無效，惟就李育靜  
11 等4人部分則屬有效，被上訴人應依委託銷售契約第5條第3  
12 項約定，給付如原審判決附表（下稱附表）「聲明」欄所示  
13 金額之仲介報酬予上訴人。上訴人嗣於本院追加主張依買賣  
14 契約第17條特別約定事項第4點約定，請求李日恭給付附表  
15 編號1「聲明」欄所示70萬5327元本息；另主張倘認買賣契  
16 約全部無效，上訴人因李日恭偽造文書及詐欺行為受有損  
17 害，追加依民法第184條第1項規定及第110條規定，請求李  
18 日恭給付上開數額（下稱系爭追加）。被上訴人同意上訴人  
19 此該追加（本院卷第157頁），應予准許。

20 二、上訴人主張：李日恭、李育靜等4人及李政鍵委託上訴人居  
21 間仲介系爭土地買賣事宜，並簽立土地專任委託銷售契約。  
22 上訴人居間李日恭、李育靜等4人、李政鍵與鄭翠玲成立買  
23 賣契約；另案認定李日恭無權代理李政鍵簽立買賣契約，李  
24 政鍵拒絕承認而無效，惟李育靜等4人部分則屬有效，依委  
25 託銷售契約第5條第3項約定，聲明求為命被上訴人依附表  
26 「聲明」欄所示金額給付上訴人；並願供擔保，請准宣告假  
27 執行之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起  
28 上訴，並為系爭追加，如前所述）。上訴及追加聲明：（一）原  
29 判決廢棄。（二）被上訴人應依附表「聲明」欄所示金額給付上  
30 訴人。

31 三、被上訴人則以：系爭土地約定買賣總價為4330萬元，未載明

01 各筆土地賣價，鄭翠玲與被上訴人間另案訴訟經由本院109  
02 年度上移調字第135號損害賠償事件成立調解。鄭翠玲及李  
03 日恭於調解程序均陳述，雙方係將土地全部出售及移轉所有  
04 權為目的，該買賣契約為不可分契約，李政鍵部分因拒絕承  
05 認李日恭無權代理而無效，依民法第111條規定，買賣契約  
06 全部歸於無效，上訴人不得依委託銷售契約第5條第3項約  
07 定，請求居間報酬。又上訴人非買賣契約之當事人，不得依  
08 契約第17條特約事項第4點約定，請求李日恭給付報酬。李  
09 日恭與鄭翠玲簽立買賣契約時，上訴人法定代理人黃志雄、  
10 仲介廖碧鈺及地政士莊中岳均在場，其等明知李日恭未提出  
11 共有人授權書，應可預見李日恭未獲其他共有人授權，而為  
12 無權代理，非民法第110條規定「善意之相對人」；李日恭  
13 因偽造李育靜、李瑩潔、李振輝及李政鍵授權書之犯行，經  
14 臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）109年簡字第4210號刑  
15 事判決有罪確定（下稱系爭刑案），上訴人於113年5月31日  
16 始依民法第184條第1項規定請求損害賠償，已罹於時效等  
17 語。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

18 四、兩造不爭執之事項：

- 19 (一)1132地號土地為李日恭、李育靜等4人及李政鍵共有，李日  
20 恭、李日春應有部分各1/4，李育靜、李瑩潔、李鎮輝、李  
21 政鍵應有部分各1/8；李日春於107年6月15日死亡，由李麗  
22 實等3人繼承。1132-3地號土地為李日恭單獨所有。1132-4  
23 地號土地為李育靜及李政鍵共有，應有部分各為1/2。
- 24 (二)上訴人於106年1月2日與李日恭、李育靜等4人及李政鍵成立  
25 居間契約，由李日恭代理其餘委託人簽立土地專任委託銷售  
26 契約書，約定系爭土地委託銷售價額為6200萬元，仲介服務  
27 費為成交價4%。
- 28 (三)經上訴人居間仲介，鄭翠玲於106年12月24日以總價金4330  
29 萬元向李日恭、李育靜等4人及李政鍵買受系爭土地，並由  
30 被上訴人李日恭代理其餘出賣人，於簽約時李日恭未提出李  
31 育靜等4人及李政鍵之授權書，李日恭無權代理李政鍵簽立

01 買賣契約，李政鍵拒絕承認，此部分買賣契約無效。

02 (四)李日恭因偽造李育靜、李瑩潔、李鎮輝及李政鍵之授權書，  
03 涉犯偽造文書罪嫌，經系爭刑事判決判處有徒刑4月、緩刑2  
04 年確定。

05 (五)鄭翠玲與被上訴人因系爭土地買賣糾紛請求損害賠償事件，  
06 鄭翠玲以另案起訴狀表示解除買賣契約，另案判決後，兩造  
07 於本院109年度上移調字第135號損害賠償事件成立調解。調  
08 解內容如下：

09 1.李日恭願於109年12月18日前給付鄭翠玲90萬元整，匯入鄭  
10 翠玲指定之高雄市高雄地區農會新興分部，戶名：鄭翠玲，  
11 帳號：00000-00-000000-0號帳戶。

12 2.鄭翠玲願撤回對李育靜、李瑩潔、李鎮輝、李麗實等3人之  
13 上訴。

14 3.被上訴人同意鄭翠玲領回兆豐國際商業銀行中和分行帳號00  
15 0000-00000000 號履約保證專戶內之860萬元。

16 4.鄭翠玲其餘請求均拋棄。

17 五、本件爭點：

18 (一)系爭買賣契約就各筆土地之給付係可分或不可分之債？李政  
19 鍵所有土地部分之買賣無效，是否致買賣契約全部無效？

20 (二)上訴人依委託銷售契約書第5條約定，請求被上訴人給付如  
21 附表「聲明」欄所示居間報酬，有無理由？

22 (三)上訴人追加依買賣契約第17條特別約定事項第4點約定，請  
23 求李日恭給付如附表編號1「聲明」欄所示70萬5327元本  
24 息，是否有據？

25 (四)上訴人追加依民法第184條第1項規定，請求李日恭給付如附  
26 表編號1「聲明」欄所示70萬5327元本息，是否有據？李日  
27 恭為時效抗辯，是否可採？

28 (五)上訴人追加依民法第110條規定，請求李日恭給付如附表編  
29 號1「聲明」欄所示70萬5327元本息，應否准許？

30 六、本院論斷：

31 (一)系爭買賣契約就各筆土地之給付係可分或不可分之債？李政

01 鍵所有土地部分之買賣無效，是否致買賣契約全部無效？

02 1.按民法第111條規定，法律行為之一部分無效者，全部皆為  
03 無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。  
04 該條但書規定之適用，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適  
05 用。尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、  
06 交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，  
07 認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，  
08 始足當之（最高法院75年台上字第1261號、91年度台上字第  
09 821號判決意旨參照）。又按共有人得自由處分其應有部  
10 分；共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、  
11 農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部  
12 分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二  
13 者，其人數不予計算，為民法第819條第1項及土地法第34之  
14 1條第1項所明文。

15 2.兩造對於李日恭於106年1月2日代理李育靜等4人、李政鍵與  
16 上訴人簽立委託銷售契約書，委託上訴人銷售其等單獨所有  
17 或共有之系爭土地，嗣經上訴人居間仲介，李日恭於106年1  
18 2月24日代理李育靜等4人、李政鍵與鄭翠玲簽定買賣契約  
19 時，並未提出李育靜等4人及李政鍵之授權書，就無權代理  
20 李政鍵部分，李政鍵已為拒絕承認，李政鍵為出賣人之買賣  
21 契約部分為無效等情，均不爭執，並有土地登記謄本、異動  
22 索引表、委託銷售契約書及買賣契約書可稽（原審卷第49至  
23 57頁、第97至109頁），可信為真實。

24 3.1132-3地號土地為李日恭單獨所有；1132地號土地為李日  
25 恭、李育靜等4人及李政鍵共有，李日恭、李日春應有部分  
26 各1/4，李育靜、李瑩潔、李鎮輝、李政鍵應有部分各1/8；  
27 另1132-4地號土地為李育靜及李政鍵共有，應有部分各為1/  
28 2（不爭執事項(一)所載）。系爭買賣契約就出售李政鍵就113  
29 2地號土地、1132-4地號土地之應有部分，因李政鍵拒絕承  
30 認李日恭之無權代理行為而不生效力，扣除李政鍵就1132地  
31 號、1132-4地號應有部分，僅其中1132地號土地若當事人之

01 本意係依土地法第34條之1第1項規定，出售及移轉該1132地  
02 號土地全部所有權，及包括李日恭所出售其單獨所有之1132  
03 -3地號土地，並不及於1132-4地號土地。

04 4.買賣契約第1條約定出賣標的為1132、1132-3、1132-4等地  
05 號土地，形式上雖屬獨立可分，然依第2條買賣總價約定為4  
06 330萬元，未就各筆土地區分價金數額。系爭土地彼此相  
07 鄰，有地籍圖可參（審訴卷第93頁），交易目的顯然在土地  
08 合併買賣之情況，考量數筆相鄰土地合併開發利用之效益更  
09 高，而得以較高價額出售或願以較高價額承買，此依鄭翠玲  
10 於另案起訴狀記載：「訴外人久禾公司之負責人張瑞梅及店  
11 長黃志雄明知『被告李日恭未事先取得訴外人李政鍵之同意  
12 出售...』乙情，勢將導致被告李日恭、李育靜、李鎮輝、  
13 李瑩潔及訴外人李日春無法將上開3筆土地全部辦理所有權  
14 移轉登記並點交予原告乙節，竟於...」（原審卷第144至14  
15 5頁），及鄭翠玲後於本院前開調解程序再度陳明：我當初  
16 是以一次購買系爭三筆土地全部不可分，三筆之總價為4330  
17 萬元，無法區分各筆的單價，也無個別土地之單獨售價，現  
18 在卻無法一次購得系爭三筆完整土地，變成有部分要與他人  
19 共有，無法做整體利用，與當初約定的買賣標的物及價金與  
20 買賣條件不符，所以認為買賣契約不成立；李日恭亦稱：對  
21 此部分不爭執，確實當初是三筆土地一起談（審訴卷第95  
22 頁），足徵鄭翠玲訂約目的，係要求上開3筆土地合一給付  
23 始符契約本旨，倘有其中任1筆無法取得，即無交易實益可  
24 言，與買賣條件不符，此情亦為李日恭所知悉，是前開3筆  
25 土地性質上為給付不可分，應依不可分之債之規定處理，無  
26 從為一部履行，始符契約本旨及預定效用，更遑論李日恭亦  
27 無依土地法第34條第1、2項規定為處分之意及行舉，要無該  
28 規定之適用，故如出賣人無法將土地全部所有權移轉，其將  
29 無法整合土地為整體利用，即無交易之實益，與系爭買賣契  
30 約之買賣條件不符，買賣契約為不成立。

31 5.基此，系爭買賣契約就出售李政鍵就1132-4地號土地之應有

01 部分，因李政鍵拒絕承認李日恭之無權代理行為，買賣契約  
02 效力不及於李政鍵，即與鄭翠玲間不成立契約關係，致鄭翠  
03 玲無法一併取得全部土地，系爭土地之給付既解為係屬不可  
04 分之債，無民法第111條但書規定之適用，或類推適用，無  
05 從僅就其餘1132、1132-3等地號土地成立買賣契約。

06 (二)上訴人依委託銷售契約書第5條約定，請求被上訴人給付如  
07 附表「聲明」欄所示居間報酬，有無理由？

08 1.依委託銷售契約第5條第1款固約定仲介服務報酬為成交價額  
09 之4%，然同條第3款關於仲介服務報酬之給付時機則為「契  
10 約成立時給付」，即被上訴人是否負有給付仲介服務報酬之  
11 義務，乃以買賣契約成立為前提。

12 2.買賣契約既尚未成立而生效，自無契約成立可言，即系爭土  
13 地之買賣並未因上訴人居間仲介而成立，上訴人請求被上訴  
14 人給付居間報酬之條件並未成就。則上訴人依委託銷售契約  
15 第5條約定，請求被上訴人給付居間報酬，亦無可取。

16 (三)上訴人追加依買賣契約第17條特別約定事項第4點約定，請  
17 求李日恭給付如附表編號1「聲明」欄所示70萬5327元本  
18 息，是否有據？

19 1.按所謂債之相對性原則，係債權契約為特定之當事人間約定  
20 權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，非契約當事  
21 人之第三人並無請求債務人給付之權利。兩造對於上訴人僅  
22 以仲介身分於買賣契約簽名，買賣契約之當事人為鄭翠玲及  
23 被上訴人，故關於買賣契約就買受人、出賣人之權益義務之  
24 約定均與上訴人無涉。依買賣契約第17條特別約定事項第4  
25 點所約定：「賣方代理人（李日恭）保證有合法代理權來簽  
26 訂本買賣契約，如有不實，願負一切法律責任。」，該約定  
27 所稱一切法律責任仍為買賣契約所約定出賣人責任等情，均  
28 不爭執（本院卷第140至141頁）。

29 2.從而，上訴人依買賣契約第17條特約事項第4點約定，請求  
30 李日恭給付附表編號1「聲明」欄所示70萬5327元本息云  
31 云，洵屬無據。

01 (四)上訴人追加依民法第184條第1項規定，請求李日恭給付附表  
02 編號1「聲明」欄所示70萬5327元本息，是否有據？李日恭  
03 為時效抗辯，是否可採？

04 1.按關於侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損  
05 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為  
06 時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。又時效  
07 完成後，債務人得拒絕給付，民法第144條第1項亦規定明  
08 確。而民法第197條所謂知有損害，即知悉受有何項損害而  
09 言，至對於損害額則無認識之必要；另關於侵權行為損害賠  
10 償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義  
11 務人時起算，非以知悉賠償義務人因侵權行為所構成之犯罪  
12 行為經檢察官起訴，或法院判決有罪為準（最高法院49年台  
13 上字第2652號、97年台上字第1720號等判決意旨參照）。

14 2.兩造對於李日恭於106年12月24日明知未獲得李育靜、李瑩  
15 潔、李鎮輝及李政鍵之授權或同意，在永慶不動產中正民族  
16 加盟店內，自以其他共有人即李育靜等4人及李政鍵之代理  
17 人身分，在系爭刑事判決附表二編號1至3所示「不動產買賣  
18 契約書」及所附「價金履約保證申請書」偽造其他共有人簽  
19 名後交給鄭翠玲，表示該土地全部共有人同意以4330萬元出  
20 售土地予鄭翠玲；又接續同一犯意，於106年12月29日某時  
21 許，在高雄市○○區○○○街00號，在上開刑事判決附表二  
22 編號4所示之「授權書」上授權人欄偽簽「李政鍵（應係  
23 「李政鍵」之誤寫）」名字，以表示自己取得李政鍵之授  
24 權，涉犯刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪，並經  
25 高雄地院於109年12月18日以系爭刑事判決判處有期徒刑4  
26 月、緩刑2年確定，均不爭執，且有刑事判決可稽（本院卷  
27 第103至107頁）。而上訴人於本院審理時就何時知悉李日恭  
28 前開侵權行為，明確主張其於107年間即知悉李日恭前開侵  
29 權行為等語（本院卷第142頁）。

30 3.上訴人係113年5月31日方以民事準備暨追加聲明狀追加主張  
31 依民法第184條第1項規定，請求李日恭賠償（本院卷第49頁

01 收文戳印)，已逾民法第197條第1項所定2年請求權時效，  
02 上訴人復未能舉證證明其於時效開始進行後，有何中斷時效  
03 之行為，則李日恭抗辯本件侵權行為損害賠償請求權之消滅  
04 時效業已完成，得拒絕給付，要屬有據。據此，上訴人依民  
05 法第184條第1項規定，請求李日恭給付如附表編號1「聲  
06 明」欄所示70萬5327元本息云云，不應准許。

07 (五)上訴人追加依民法第110條規定，請求李日恭給付附表編號1  
08 「聲明」欄所示70萬5327元本息，應否准許？

09 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  
10 善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明文。  
11 是無權代理之賠償責任，須以他人之代理人名義為法律行  
12 為，且相對人因善意不知該代理人為無權代理為要件，如未  
13 具備代理外觀，或相對人非屬善意，即無依民法第110條規  
14 定求償之餘地。

15 2.系爭買賣契約為李日恭及鄭翠玲所簽訂，簽約當日賣方僅李  
16 日恭到場，李日恭並無權代理李政鍵與鄭翠玲簽訂買賣契  
17 約，李政鍵嗣後拒絕承認，該買賣契約不成立生效等情，詳  
18 如前述。又簽約當時，上訴人法定代理人黃志雄、賣方仲介  
19 廖碧鈺及所委任地政士莊中岳亦均在場，廖碧鈺並就李日恭  
20 可否代表其他出賣人簽約一事，詢問買方仲介廖建程，雖經  
21 廖建程告知有書面授權，且係在上訴人處云云，惟實際並  
22 無，因而遂再由莊中岳在買賣契約第17條第4項記載「賣方  
23 代理人保證有合法代理權來簽訂本買賣契約，如有不實，願  
24 負一切法律責任」外，另加註「且於7日內補足書面資料」  
25 等情（原審卷第83頁），分據廖碧鈺、莊中岳於系爭刑案偵  
26 訊中供述明確（臺灣高雄地方檢察署107年度他字第6369號  
27 偵查卷第105至106頁、第228頁），顯見前開在場之人於簽  
28 約過程均未見李日恭提出其他人授權書。

29 3.上訴人係從事不動產仲介業務，依其專業，當知仲介私人間  
30 買賣不動產時，因不動產價值甚鉅，且涉及辦理所有權移轉  
31 登記事項等書面文書，若非當事人本人親自委託銷售、買

01 賣，而係由他人表明代理人身分代理委託銷售等事宜，為符  
02 合法律規定之書面授權（參民法第531條規定意旨）及避免  
03 日後因代理權有無，引發之不必要糾紛，自應確認當事人之  
04 代理人是否確實受有委任，並取得書面委託書，此復依上訴  
05 人所印製之，並經李日恭所簽立之委託銷售契約第8條第2項  
06 就委託人義務明確記載：「由代理人出面代理委託人簽立委  
07 託契約書者，應檢附所有權人之身分證正反面影本、授權書  
08 及印鑑證明交付由受託人（即上訴人）驗證收執，以利作  
09 業。」（原審卷第99頁）等語即明，足認上訴人身為不動產  
10 買賣仲介，如屬代理人代委託銷售者，本諸專業，理當確認  
11 李日恭是否確實受有委任，並取得本人即李政鍵之書面委託  
12 或授權書，以避免日後衍生不必要法律爭議。

13 4. 上訴人與李日恭於106年1月2日簽訂委託銷售契約時，上訴  
14 人未依其專業及委託銷售契約書記載，要求李日恭提出李政  
15 鍵之書面授權書或委託書，甚至106年12月24日即李日恭以  
16 李政鍵代理人身分出面與鄭翠玲簽立買賣契約時，上訴人於  
17 上開期間，均未要求李日恭依約提出相關授權資料，反由莊  
18 中岳於買賣契約為上開加註，將原應由仲介業應負擔查證義  
19 務轉由李日恭負擔，可見上訴人於斯時當可預見李政鍵應不  
20 同意授權李日恭委託銷售系爭土地，詎仍由李日恭以李政鍵  
21 代理人身分，無權代理而簽署買賣契約，容認此無權代理將  
22 未獲李政鍵承認而致該買賣契約無效之危險，自不得主張其  
23 屬於善意，而請求李日恭賠償損害。

24 5. 是此，李日恭無權代理李政鍵簽訂買賣契約一事，雖可認  
25 定，然上訴人非屬善意之相對人，其主張李日恭應依民法第  
26 110條規定給付，於法不合，不應准許。

27 七、綜上所述，上訴人依委託銷售契約第5條第3項約定，請求被  
28 上訴人應依附表「聲明」欄所示金額給付，不應准許。原審  
29 為上訴人敗訴判決，並駁回其假執行之聲請，並無違誤。上  
30 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁  
31 回。上訴人於本院追加依買賣契約第17條特別約定事項第4

01 點約定、民法第184條第1項、第110條規定，請求李日恭給  
02 付附表編號1「聲明」欄所示70萬5327元本息，亦無理由，  
03 併予駁回。

04 八、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  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，附此敘明。

07 九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

09 民事第三庭

10 審判長法 官 許明進

11 法 官 蔣志宗

12 法 官 張維君

13 以上正本證明與原本無異。

14 本件不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

16 書記官 黃璽儒