臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第544號

上　訴　人　聯亞資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭家祥

訴訟代理人　郭志成

被上訴人　　周妙靜

000000000000000000

訴訟代理人　陳建寰律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國114年11月13日本院板橋簡易庭114年度板簡字第1424號第一審判決提起上訴，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）341,900元，及自民國114年5月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但屬擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件上訴人於原審起訴請求給付之利息係「自民國113年5月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，嗣於第二審上訴聲明，就利息部分改為請求「自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息」，核屬聲明之減縮，合於前述規定，應予准許，合先敘明。

二、上訴人（即原告）於原審起訴主張：被上訴人委託上訴人代為投標臺灣新北地方法院民事執行處112年度司執字第68629號執行事件所拍賣之新北市○○區○○段000地號土地，土

地面積1211平方公尺，權利範圍100000分之1384，及坐落於上開土地之0000建號建物，門牌號碼為新北市○○區○○○路000之0號18樓之房屋（下稱系爭房地）。被上訴人指定以訴外人黃○麟名義投標，兩造簽訂協辦標購法拍不動產委託書（下稱系爭契約），約定拍定成功後，被上訴人應付得標價2%作為上訴人服務之費用，且拍定得標七日支付70%、交屋完成則支付30%。於113年5月15日，上訴人代為以黃○麟名義拍得系爭房地，得標價格為2442萬元。拍定後，因被上訴人就交屋部分自行處理，因此上訴人並未協助處理交屋部分，因此上訴人僅請求70%的服務費，即341,900元（計算式：2442萬×2%×70%=341,900）。惟被上訴人至執行法院核發系爭房地之權利移轉證明予以黃○麟，並辦理所有權登記時，仍未給付上開服務費。為此，上訴人寄發兩封存證信函予以被上訴人，被上訴人仍置之不理。爰依委任、承攬之法律關係提起本訴，聲明：㈠被上訴人應給付上訴人341,900元，及自113年5月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被上訴人（即被告）則以：被上訴人透過上訴人公司之業務LINDA（本名林○）介紹，與上訴人於113年5月9日簽訂系爭契約，於系爭契約第13條約定被上訴人之貸款核貸成數需至少為得標價80%，合約方為有效。然被上訴人貸款成數不達80%，故介紹此方案給予黃○麟進行投標，上訴人於拍定止，皆未提供協助黃○麟標購法拍不動產。系爭契約依照第4條約定：「乙方（即上訴人）之承辦人在此合約簽訂後，應於每週定期向甲方（即被上訴人）以當面或電聯回報作業進度，並提供甲方最準確之區域行情實訊作為投標價參考」、第7條約定：「得標後本公司應向法院聲請執行點交程序，並於取得所有權後約三個月完成點交；若本不動產為法院不點交，本公司應負則協調交屋或得依法提返還房屋之訴，協助甲方至點交完成」；而關於所謂服務費用之給付於第10條約定：「甲方拍定成功後應付得標價百分之2作為乙

方全程服務之費用，拍定得標七日支付百分之七十，交屋完成支付百分之三十。（底價低於伍佰萬以下一律以壹拾伍萬元計）」；系爭契約第12條更約定如未得標上訴人公司不收取任何費用，足證系爭契約重在完成一定之工作，是系爭契約之性質應為承攬契約，倘上訴人未完成承攬之工作，即無報酬請求權可言。因此，系爭房地係由黃○麟拍定，被上訴人並未得標，依系爭契約條件並未完成，上訴人不得向被上訴人收取任何費用，系爭契約更早已因第13條特約事項未能達成而失其效力。且上訴人對系爭房地之法院拍賣案件並未曾每週定期向被上訴人或黃○麟回報作業進度，也未提供區域行情實訊作為投標價參考，且系爭房地之住戶亦早已自行遷出，上訴人公司未進行任何聲請執行點交、協調交屋、協助點交工作，完成任何約定之工作事項。又系爭契約為定型化契約，條款違反誠信原則，對被上訴人顯失公平，依消費者保護法第12條之規定，約定屬無效等語資為抗辯，聲明：㈠上訴人之訴駁回；㈡如受不利判決願供擔保請准宣告免假執行。

四、原審認上訴人未能證明有為黃○麟之得標提供服務，故依系爭契約第12條「如未得標則本公司不收取任何費用之約定」約定，上訴人不得向被上訴人收取服務費用，而判決駁回上訴人於第一審之訴。上訴人就原判決全部不服，提起上訴。

五、上訴人上訴意旨略以：

㈠上訴人依系爭契約完成之服務，包含案件審查、協助準備投標文件、建議標價、銜接銀行代墊及貸款業務、代理聲請解除新北地檢署禁止處分、辦理移轉登記等各項程序，均有專人即上訴人員工林○負責承辦。且系爭契約並未限制由被上訴人以自己名義得標始需支付報酬，本件投標當日係由被上訴人提供黃○麟身分證以及印章到場投標，上訴人仍依系爭契約提供服務予被上訴人，並依被上訴人之指示以黃○麟名義投標。雖系爭契約有表明被上訴人需辦理銀行貸款及貸款八成之意願，但被上訴人所提供之投標人即登記名義人黃○

麟並無實際出資的資金記錄，被銀行認定為人頭，與聯邦銀行申辦核定貸款八成的規定不符，後經上訴人與聯邦銀行貸款部門協商，僅能核定七成房貸。上訴人皆有完成上述之服務，因此被上訴人應依照系爭契約給付按得標金額2,442萬元之2%計算之70%報酬（已扣除協助交屋部分30%之報酬），即341,900元等語。並聲明：㈠原審判決廢棄；㈡改判被上訴人應給付上訴人341,900元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

六、被上訴人則以：

㈠黃○麟並非被上訴人指定之投標人或人頭。依系爭契約之特別約定，被上訴人之貸款成數須達得標價80%契約始生效力；因被上訴人財力無法獲准該貸款成數，系爭契約已確定不生效力。本件最終既由黃○麟拍定，系爭契約給付條件未成就，上訴人自不得向被上訴人收取任何費用。

㈡於113年5月15日台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）進行第三拍時，因黃○麟人在國外，遂委託被上訴人代為出席。投標當日，林○與上訴人公司之副總經理楊○熙主動到場陪同。填寫投標單時，楊○熙熱心代筆。經於被上訴人與訴外人姜○達電話確認最終投標價為24,419,999元後，楊○熙竟在被上訴人不知情之情況下，擅自蓋用印章並偽簽黃○麟與林○之姓名在投標單上，隨後即由林○投入標匭，並由黃○麟得標。原先之投標保證金，已經由黃○麟於112年12月21日匯款至姜○達為負責人之公司，由姜○達於113年5月14日開立合作金庫銀行票面金額384萬元、票號AZ0000000之支票，以支付系爭房地之投標保證金384萬元。被上訴人並無支付系爭房地任何款項之紀錄。而後續之貸款、繳交尾款及交屋等事宜，亦均由黃○麟自行處理，與被上訴人無關。

㈢黃○麟與姜○達係合夥投標系爭房地，不認識被上訴人，根本非屬被上訴人之人頭，押標金亦係由姜○達代墊，系爭房地之拍賣價金及相關費用，被上訴人均未出分毫，足見上訴

人主張不實。且黃○麟不知上訴人公司之存在，更無委請上訴人公司、林○、楊○熙或本案上訴人訴訟代理人郭志成處理本件法拍案件，本法拍標的係姜○達告知，而非經由上訴人公司獲悉，投標當日係因黃○麟出國出差，始交付身分證及印章委託姜○達協助處理投標事宜，並授權證人姜○達在2500萬元以內決定投標金額，完全不知悉投標單上代理人欄位遭寫上林○及自己簽名遭偽簽之事實，系爭房地點交事宜亦係委請姜○達處理。至於聯邦銀行房屋貸款業務宋○宇曾協助黃○麟受領系爭房地權利移轉證書，係因黃○麟將系爭房地房貸案件委由其處理，此乃其身為聯邦銀行房貸業務之客戶服務，與上訴人毫無關係。另系爭房地之點交係由姜○達處理，而非上訴人，拍定後系爭房地早已無人居住，卻遭上訴人公司索要搬遷費，足見上訴人公司未曾處理其所主張系爭房地點交事宜。

㈣系爭房地可以投標一事，係被上訴人告知姜○達，因被上訴人自己貸款審核額度不足無法投標，遂詢問姜○達有無興趣，其才找黃○麟討論是否一起投標，並可佐證被上訴人系爭契約第13條特約事項貸款成數約定為系爭契約停止條件。該條件既未成就，系爭契約自不生效力。

㈤楊○熙明知系爭契約簽約人與實際投標人不一致，面對此與契約內容重大之不一致，卻未換約將契約當事人由被上訴人更改為黃○麟或於系爭契約註記，其所言顯不合常情。

㈥上訴人對本件法院拍賣案件並未進行、亦未完成任何約定之工作事項，其既未完成工作，自無權請求任何承攬報酬。況且，系爭契約乃上訴人單方預先擬定之定型化契約，其條款違反誠實信用原則且對被上訴人顯失公平，依消費者保護法第12條規定應屬無效。上訴人執此無效且條件未成就之契約請求服務費，洵屬無據。此外，無論係被上訴人或姜○達、黃○麟，均未曾委託上訴人處理本案。倘若如上訴人所稱其正在履行系爭契約，則依該委託書第7條約定，「點交及協調交屋」本即屬上訴人應盡之契約義務；然則，上訴人事後

何須再行勸誘姜○達或黃○麟「另行委託」其處理點交與交屋事宜？顯有矛盾。是本件上訴人不僅未提供服務，且在沒見過屋主狀況下，就跟姜○達表示要收200萬元搬遷費，確屬可議等語，資為抗辯。並聲明：上訴人上訴駁回。

七、兩造不爭執事項：

㈠兩造於113年5月9日，透過上訴人之職員林○介紹，簽訂系爭契約，由被上訴人於契約上之「立委託人」、「甲方」欄位簽名，由上訴人（乙方）協助被上訴人標購系爭房地，約定以下事項：

1.第1條拍賣不動產標示：地方法院新北＜金股＞案號112職二327金拍次：3土地座落新北市○○區○○段000地號16.77平方公尺1211.52面積1384/100000持分。建物座落新北市○○區○○○路000之0號18樓。

2.第2條：上開不動產之底標價為新臺幣1仟9佰2拾萬元，甲方願出投標之價位為新臺幣1仟9佰2拾萬元。

3.第3條：甲方應於投標應備妥法院公告上開不動產之押標金（約底標20%、身份證、印章）準備參加投標，並於得標後七日內補足得標價金。

4.第4條規定：乙方之承辦人在此合約簽訂後，應於每週定期向甲方以當面或電聯回報作業進度，並提供甲方最準確之區域行情實訊作為投標價參考。

5.第5條：契稅、地政規費、代書費及貸款相關費用由甲方負擔，委由乙方之專任國家合格代書協辦地政相關手續。

6.第6條：甲方若於法院公告拍賣日，未能準時隨同乙方至法院完成投標，導致乙方無法完成代理甲方標購該不動產之委託，則仍視同服務完成，得依約定收取服務費。

7.第7條約定：得標後本公司應向法院聲請執行點交程序，並於取得所有權後約三個月完成點交；若本不動產為法院不點交，本公司應負則協調交屋或得依法提返還房屋之訴，協助甲方至點交完成。

8.第8條：為交屋安全順利，甲方願提供新臺幣20萬元給予

乙方做為協調交屋之費用。

9.第9條：點交完畢後甲方可委託乙方辦理更換門鎖，屋內廢棄物之清理及水電、瓦斯表過戶等，但其費用由甲方負擔。

10.第10條：甲方拍定成功後應付得標價百分之2作為乙方全程服務之費用，拍定得標七日支付百分之七十，交屋完成支付百分之三十。（底價低於伍佰萬以下一律以壹拾伍萬元計）

11.第11條：本約一式貳份，第一聯由乙方收執，第二聯由甲方收執。

12.第12條：如未得標則本公司不收取任何費用。

13.第13條之特約事項約定：貸款成數得標價8成以上。（手寫）

㈡於113年5月15日，金服公司進行第三次拍賣時，投標名義人黃○麟因身處國外，並未親自到場，姜○達當日亦未出席，實際上是由被上訴人本人，持黃○麟之身分證及印章前往投標。且投標當日，上訴人公司職員林○、楊○熙確與被上訴人同在現場，投標單上之資料，係由上訴人員工所填載。

㈢上開拍賣拍定之結果，係以「黃○麟」之名義，以2442萬元之價格得標。

㈣拍定後，黃○麟辦理聯邦銀行之房屋貸款，核貸成數為得標價之70％，並非得標價之80％。

㈤系爭房地在黃○麟得標後之尾款繳交及交屋程序，上訴人並未予協助完成。

八、本件爭點及本院得心證之理由：

上訴人主張系爭房地拍定後，被上訴人應依系爭契約給付70％之服務報酬341,900元，惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點應在於：

1.系爭契約之法律性質為何？被上訴人抗辯系爭契約是承攬契約，包含至交屋，因上訴人未成完工作，所以承攬工作未完成，不得請求承攬報酬，是否有理？

2.系爭契約第13條是否為停止條件？被上訴人抗辯系爭房地拍定後之銀行貸款成數未達8成，所以契約不生效力，毋庸給付報酬，是否有理？

3.系爭房地之得標人為黃○麟，而非被上訴人，被上訴人是否仍有依約給付報酬之義務？被上訴人抗辯上訴人未依約提供服務，其毋庸付費，是否屬實？

4.被上訴人抗辯系爭契約為定型化契約，依消費者保護法應屬無效，故其毋庸給付報酬，是否可採？

茲就上開爭點，分別認定如下：

㈠系爭契約應為委任契約，而非承攬契約：

1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約；稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第490條第1項、第528條分別定有明文。委任與承攬固皆以提供勞務給付為手段，惟委任係受任人基於一定之目的，為委任人處理事務，重視彼此之信賴關係，且得就受任人之權限為約定，受任人應依委任人之指示處理委任事務，並報告委任事務進行之狀況（民法第528條、第532條、第535條、第540條規定參照），並不以有報酬約定及一定結果為必要，契約標的重在「事務處理」；而承攬則係承攬人為獲取報酬，為定作人完成一定之工作，較不重視彼此之信賴關係，承攬人提供勞務具有獨立性，不受定作人之指揮監督，原則上得使第三人代為之，且以有一定結果為必要，契約標的重在「工作完成」（最高法院111年台上字第1120號判決意旨參照）。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。

2.觀諸系爭契約之內容，上訴人除應協助被上訴人投標外，於系爭契約第7條尚約定：「得標後本公司應向法院聲請

執行點交程序，並於取得所有權後約三個月完成點交；若本不動產為法院不點交，本公司應負責協調交屋或得依法提起返還房屋之訴，協助甲方至點交完成」。由是以觀，上訴人所負之契約義務，顯非單純報告訂約機會之媒介，而係協助被上訴人處理「標購法拍屋」之整體流程，包含投標前之行情分析、投標作業程序，乃至得標後之產權移轉與協調點交等程序，均涵蓋在內。而上訴人參與系爭房地法拍業務之執行，顯然需隨時受被上訴人之指示來進行，並非獨立完成之工作。因此，本件上訴人係基於雙方之信賴關係，受被上訴人委託處理「標購系爭房地並完成點交」等事務，核其性質，既非單純以完成特定工作結果為限之「承攬契約」，亦非單純媒介簽約之「居間契約」，實屬重在事務處理之「有償委任契約」。雖系爭契約第12條約定：「如未得標上訴人公司不收取任何費用」，惟此約定應僅係委任契約中關於給付報酬的特約，尚無從據此認定系爭契約即屬承攬契約之性質。

3.是以，被上訴人抗辯：系爭契約係屬承攬契約，上訴人既未完成全部的承攬工作（交屋部分），即無報酬請求權云云，並非可採。

㈡系爭契約第13條，非屬停止條件：

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條定有明文。

2.次按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第99條第1項、第101

條第1項分別定有明文。再按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款；苟當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而僅以其履行繫於不確定之事實之到來者，則非條件，應解釋為於其事實之到來時，為權利行使期限之屆至；在此情形，若該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至。

3.經查，系爭契約第13條之特約事項係約定：「貸款成數得標價8成以上」（見原審卷第17頁，下稱系爭特約條款）。然細譯其文義，並未載明違反之法律效果，或記載「貸款成數達80%後，契約方生效」等內容，是以，此約定否可視為停止條件，並非無疑。

4.又契約之生效，與契約有效成立後，當事人一方請求他方給付之條件（即給付條件），在法律概念上本屬二事。觀諸系爭契約，必須由上訴人先履行委任事務（包含提供行情分析、代筆標單、偕同投標等事項），並於「拍定得標」後，被上訴人方有向金融機構申辦貸款並確認核貸成數之可能。倘將「拍定得標後貸款成數達8成」解釋為系爭契約生效之停止條件，將導致上訴人在契約「尚未生效」前，即必須先為被上訴人處理投標等種種委任事務，顯然悖離一般商業交易常情與契約邏輯。

5.再者，金融機構審核貸款，准否借出及核定之數額、成數高低，繫諸於借款人（或其指定之登記名義人）自身之財力證明、信用條件、還款能力，以及銀行對擔保品之內部估價等諸多外部因素，本具高度之不確定性。上訴人僅為提供法拍代標服務之受任人，並非金融機構，客觀上並無主導或決定銀行最終核貸結果之權限。是以，系爭契約第13條記載「貸款成數得標價8成以上」，固應生其法律效果，但在性質上無從作為上訴人依委任契約所應負擔之義務，亦難認係屬決定系爭契約效力發生與否之停止條件。換句話說，如果上訴人協助法拍，確實標到了房屋，只是

貸款成數沒有辦法弄到8成，這個時候，法拍程序已經完成了，只剩下付款的部分，被上訴人如果因為貸款成數不足，導致無法籌足資金，放棄了法拍，造成拍定後未繳款的違約結果，致使保證金被沒收，那麼，被上訴人主張依上開特約可向上訴人究責，或容有理。然而，本件名義上的得標者黃○麟（此部分詳後述），已經接受標得系爭房地的結果，並貸得7成的房貸，順利取得系爭房地之所有權，這時候被上訴人再說因為沒有貸得8成房貸，所以停止條件未成就，系爭契約是不生效力，上訴人前面所做的種種服務都不能請求報酬云云，顯非事理之平。

6.另查，證人即上訴人公司員工林○於本院證稱：「被上訴人希望貸到得標金額80%，聯邦銀行在之前有評估過黃○麟、姜○達可貸款到80%，但後來不行，我有跟被上訴人LINE說，中間貸款的落差我先墊，等之後貸款下來在還我就好」、「我個人可以先墊付價差，公司不知道這件事情，因為是得標後銀行發生的事情，我想說相信客戶就先墊付100萬元」等語以觀，亦可知上訴人公司員工為了前述貸款不足的問題，亦有提出解決方案，姑不論被上訴人最後有沒有接受這個方案，均足認兩造約定貸款成數之真意，乃在確保被上訴人於拍定後能順利取得足額資金，以繳納拍定尾款。苟該貸款成數之約定為系爭契約之停止條件，則於銀行核貸成數不足時，系爭契約即不生效力，雙方理應停止履約，上訴人員工林○又何必提議代墊差額以助被上訴人完成交款？

7.至被上訴人抗辯：兩造曾簽署過兩份契約，第一份契約（見本院卷第319頁）並未約定特約事項，因被上訴人評估過財力，貸款有困難，才重新簽系爭契約並特約貸款成數達80%，倘本件的貸款成數特約只是願望，根本沒必要重新簽立，足見系爭特約條款是兩造重要約定事項等語。本院認為，由上述締約過程來看，可認貸款成數確實是系爭契約的重要事項，但無從認定為停止條件，此一特約存

在的目的，在於若貸款不足8成，被上訴人確實無資力繳納拍定款時，被上訴人可依此個別磋商之特約條款，請求相關賠償或免除相關責任，均已如前述。是以，本院尚無從僅憑曾經重新簽約之情形，即遽認系爭特約條款屬停止條件。

8.綜上，被上訴人辯稱，系爭特約條款為停止條件，本件拍定後貸款成數未達8成，故契約不生效力，上訴人不得依約請求被上訴人給付款酬云云，並不可採。

㈢系爭房地之得標人為黃○麟，而非被上訴人，被上訴人仍有依約給付報酬之義務。且上訴人並非未提供服務予被上訴人。茲說明如下：

1.本件依證人即上訴人之員工林○到庭證稱略以：系爭房地是我介紹給被上訴人，我習慣會確認客戶有沒有辦法貸款，她當時說沒辦法，所以她找她朋友黃○麟、姜○達做借名登記的投標，當時我有幫她去問附近房屋仲介當下的行情，也有讓被上訴人知道，她當時也有把借名登記人的資料LINE給我，就是黃○麟和姜○達，所以我才知道他們二人銀行貸款的評估不錯，我也有去過黃○麟工作的飯店。當時也怕姜○達當保證人，銀行評估不會過，被上訴人跟我說姜○達是開燒烤店的，當保證人沒問題。我也有介紹聯邦銀行的宋○宇給被上訴人認識，他們有互相加LINE，得標後貸款就是由宋○宇負責。投標書的金額是我寫的，其他資料是楊○熙寫的，價格是到法院觀察投標人數後，再給客戶建議的。投標當天我有到，跟被上訴人確認金額可不可以，當天楊○熙、被上訴人也有去現場，黃○麟當時已經出國，因為聯邦銀行規定貸款人要親自簽名，但因被上訴人說他們是合資借名登記，是認識很久的朋友，我才相信被上訴人的說法。我們在投標前就會在投標單先填載建號、地號、當事人以及代理人資料，黃○麟和林○用印部分應該是當天蓋的，黃○麟的章是被上訴人帶去現場的，我有通知被上訴人說當天要帶身份證、印章、

支票。當天被上訴人來的時候，我是拿已經寫好的投標書給她蓋章。我有見過黃○麟，是去他工作的翰品飯店見過面，是要讓客戶安心。我當時到飯店，楊○熙也有去，也有LINE給被上訴人。我去板橋弄貸款的時候看過姜○達，因為姜○達是保證人，當時我陪宋○宇去找他們。我在投標之前很久就知道姜○達、黃○麟，我都有LINE的對話。依照系爭契約，我們要去詢價、觀察投標當日人數決定金額，還有誰來參加投標，我們可以判斷對方的價格再建議給客戶，得標後銀行的貸款我們也有協助，像本件得標當日黃○麟出國，也有幫忙與法院溝通，也有跟貸款銀行溝通。因為這件找聯邦銀行貸款，所以是銀行委任代書辦理，不能用我們的代書。被上訴人希望貸到得標金額8成，聯邦銀行在之前有評估過黃○麟、姜○達可貸款到8成，但後來不行，我有跟被上訴人LINE說中間貸款的落差我先墊，等之後貸款下來再還我就好。當時被上訴人說還差100萬元，我說我來墊付，公司不知道這件事情，因為是得標後銀行發生的事情，我想說相信客戶，就先墊付100萬元。這件是借名投標，被上訴人之前就跟我說要借名黃○麟、姜○達，所以我之前就把二人資料傳給聯邦銀行，銀行跟我說有機會8成。被上訴人就是不行貸到8成，才會說要借名登記，這是投標之前的事情，我有去跟被上訴人取得借名登記人的資料去銀行詢問，聯邦銀行業務只能粗估，最後要總行決定。被上訴人跟我說黃○麟跟她是合資賺錢。她有把黃○麟的個資都LINE給我，姜○達的資料也有給我，這是投標前就給我的。標金的決定，是看現場幾個人，幾標決定，如果沒有人我就建議客戶用底標就好，如果有競爭者價錢要往上加，也要看是誰到場。會跟被上訴人報告狀況，有同事去看投標人數是幾標，我們也會知道是哪幾家來投標，才能夠抓到適合的價格。本件是我建議金額給被上訴人，投標單金額也是我寫的，被上訴人當時還覺得太高，我有跟她解釋，最後被上訴人同意。

當初是建議2440幾萬元，後來我說尾數用9999比較吉利，被上訴人也同意。建議金額時，被上訴人好像有跟黃○麟聯絡，但我不確定是打給誰，是有提到金額可不可以。投標單上其他資料都是投標之前就要先寫好，是楊○熙寫的。投標金額是我寫的，印章也是我蓋的，被上訴人帶黃○麟的印章到現場給我，她有授權我蓋章，我在被上訴人面前蓋章等語（見本院卷第188-195頁）。

2.證人楊○熙於本院審理中則證稱略以：我是上訴人公司的副總。系爭房地的投標我知道，當天是被上訴人帶著黃○麟的身份證印章及本票到場，我也在場。投標單，除標價外，都是我寫的。系爭契約書我也看過，我是主管，是業務員林○跟我報告，說她的客戶是周妙靜，我問用誰的名字標，林○說被上訴人有個登記名義人，要用這個名字去投標，所以投標當天由被上訴人到便利商店跟我們會合，現場被上訴人提出黃○麟的身份證、印章、本票，因我是主管，所以公司所有投標單都是我來填寫。被上訴人要用別人名字投標，我是當天或前一天得知，是問業務才知道。因為法拍屋有7天的繳款限制，所以用誰投標有重大的信用管制影響，如沒辦法貸款，保證金可能會被法院沒收，所以投標前我都會問有沒有問題。黃○麟在投標以後辦理貸款見過一次，在新莊他服務的飯店大廳。姜○達見過幾次，也是協調得標後貸款的作業程序，及要求被上訴人付費，但她不願意，當時姜○達也在場，當天是聯邦銀行要交付權狀給被上訴人。投標的人和簽代標契約的人不同，在我們是常見的事情。如果簽代標契約的人想要用其他名義去投標，也不需要寫在契約，因為我們服務代標，委託人跟我們簽契約，可能投標人並不在場，會跟客戶說要找誰來投標要自己決定好，不然金管會有信用管制。被上訴人是委託我們工作，是參加投標，負責幫客戶標到，辦好權狀，辦理貸款，交屋等，投標時會去瞭解現場投標狀況，價格多少容易得標，看多少人參加，建議標價。蒐

集現場對於標的物的所有資訊，如本件有檢察署禁制處分，有別於一般法拍。且本案為不點交，法院不負責交屋，要蒐集房屋相關資料給客戶參考。得標後協助客戶辦理貸款工作，對口銀行與客戶端徵信對保，確認完之後繳款辦理權狀。之後才有交屋協調或點交事宜。以上就是按部就班的程序。依代標契約第13條，有約定貸款成數得標價8成以上，有附註就代表客戶的意願，但不代表一定辦的到。因為當下無法徵信且用何人名義投標當時也不確定。契約上的簽約人與實際投標人不一致，並不會在契約上記載，這是我們一般的通俗的情形，並不是每一件都是這樣，且完成服務後，不付費的客戶很少。本件貸款是聯邦銀行的業務，由我們銜接處理，得標後必須要銜接得標人與聯邦銀行的承辦專員對口，寫申請書及對保，否則銀行不知道得標人是誰，並無直接聯繫的管道。投標單上記載黃○麟代理人為林○，因為投標當天，黃○麟人在國外，投標前並沒見過他，所以應該沒有委任書。上面黃○麟、林○的印章，如果沒記錯都是我蓋的。填寫標單的時候，現場證件、印章、本票，都是被上訴人交付給我的，填寫、放入標單到封存袋都是我處理的，金額是最後3分鐘才寫上。我們的客戶是被上訴人，證件文件也是她交給我們，有無真的委任，這要問被上訴人，如果被上訴人不同意，當天就不會投標。我寫好後有給被上訴人看，她也沒有不同意，只問我寫多少錢，我說最後再決定。當天有調整金額，我說沒有2400萬元恐怕標不到，後來再加上去，我忘記金額誰填，但應該是我們代填。本案法拍房地點交不是我們處理。委託人單方解除委任叫我們後面不要管。本案拍定之後，有跟黃○麟、姜○達、被上訴人說過系爭法拍房地中還有住人，因為投標的時候現場的投標同業就說這個不點交，裡頭的人要高額的搬遷費，否則不願意交屋，還要呈現照片給我們看，但我拒絕，因這不是客戶的意願。我有說過屋主要200萬元搬遷費的事情，因為

蒐集到的資料必須給客戶知道。至於客戶如何決定是其意願，也可以用訴訟解決，不一定要付錢。我不認識也沒見過屋主，我沒有跟被上訴人要過200萬元，搬遷費是現場同業跟我說的等語（見本院卷第196-201頁）

3.依證人林○、楊○熙前證述以觀，就本件系爭房地之法拍程序所提供之相關服務，及拍賣當天的情形，均有詳細的說明，且互核相符。然而，被上訴人否認上請，先是辯稱：因為投標當天黃○麟在國外，所以請被上訴人拿著他的身分證、印章去投標，並沒有請上訴人代為投標，被上訴人並沒有拿黃○麟的資料給上訴人處理（見本院卷第96頁），後又以書狀改稱：是業務linda與楊○熙想要爭取黃○麟為客戶，才熱心陪同前往，並幫忙填寫標單云云（見本院卷第148-149頁），前後已有矛盾。嗣並傳喚證人黃○麟、姜○達到庭作證，據其二人證述略以：

⑴證人黃○麟證稱略以：我不認識被上訴人，系爭房地是我委託朋友姜○達投標，當時我出國，會知道系爭房地是姜○達告訴我的，保證金是姜○達先出，後面我去跟聯邦銀行貸款，銀行是姜○達找的。關於法拍業務，我沒有諮詢過代辦公司，我不認識被上訴人，也不是被上訴人的人頭等語（見本院卷第176-177頁）。

⑵證人姜○達證稱：我和黃○麟是好朋友，也認得被上訴人，系爭房地是我和黃○麟一起投標的，本件我是委託被上訴人去投標，因為黃○麟出國，那天我也有事。系爭房地是被上訴人跟我說的，她說她想標，但貸款成數不足，可能沒辦法，問我有無興趣，我才去找黃○麟討論要不要一起投標。我在投標前知道上訴人公司，但我沒有委託他們，上訴人公司有個業務叫林○，被上訴人之前說想了解法拍，有叫我陪她去聽，我與林○有一面之緣。投標單我有看過，上面為何會寫代理人林○，我不清楚，我是委託被上訴人處理這件事。黃○麟不認識被上訴人，本案是我與黃○麟合夥投標。聯邦銀行宋○

宇有名片給被上訴人，被上訴人傳給我，後續的貸款、交屋、代書都是宋○宇幫忙處理的等語（見本院卷第181-187頁）。

4.然查，根據被上訴人所提出林○與被上訴人、姜○達間之通訊軟體LINE對話紀錄（見本院卷第221-251頁，下稱LINE對話記錄，內容參附表一），可知林○提供之代標勞務，並未侷限於被上訴人本人，更實質及於被上訴人安排之姜○達。其中，就投標前置作業，林○多次向被上訴人分析市場價格、預估競爭組數並建議得標金額，被上訴人亦據此提供出名投標人黃○麟及保證人姜○達之個人資料，供林○評估可能獲得之貸款成數並將上開資料交予聯邦銀行（見附表一編號4至9）。就拍定後續事宜言，林○於得標後之113年5月22日，主動為姜○達安排聯邦銀行聯繫貸款保證事項，復於同年8月、9月間，持續向姜○達匯報系爭房地解除禁止處分及權狀核發之最新進度（見附表一編號1至3）。由此可見，上訴人確已實質且完整提供系爭契約所約定之委任事務，而證人姜○達於本院前揭證言，顯與上述客觀事證不符，難予採信。

5.再者，經本院調取臺灣新北地方檢察署114年度偵字第23358號卷宗（下稱系爭偵案），發現姜○達、黃○麟於114年3月24日檢察事務官訊問時，姜○達係稱：當時請仲介公司處理（系爭房地），所以實際登記日期不是很清楚。黃○麟則答：「同姜志遠」等語，均已明確陳述渠等就系爭房地之法拍移轉登記等事宜，是有請「仲介公司」處理（見本院卷第289頁），姜○達並於後續的訊問程序中，提及其所稱之仲介公司即為「聯亞資產管理顧問有限公司」(見本院卷第293頁)，益徵渠二人係明知系爭房地之法拍過程有委請上訴人公司協助處理，竟於本院證稱沒有委請上訴人處理系爭房屋之法拍事宜云云，顯非可信。

6.又查，證人黃○麟自承投標當時人在國外，未看過亦未簽署投標書，不但不認識上訴人員工，甚至也不認識被上訴

人。若然如此，上訴人要如何取得黃○麟之資料，為其填寫投標單？又本件系爭房地「投標金額」如何決定，證人姜○達稱：是被上訴人時跟我說，我和黃○麟事有僅討論過一個「大概範圍」，被上訴人有學易經，說要選一個特殊的數字來投標等語（見本院卷第184頁），然而，姜○達與黃○麟到底從何處得知一個「大概範圍」？由渠二人於本院證述實不得而知。惟參諸黃○麟於系爭偵案中所陳：「拍定上開房地（即系爭房地）這些事情，我都是委託我友人姜○達處理，包括拍得之後的換鎖也都是請姜○達處理，我想請姜○達先生幫我回答這些事情，他會比較清楚這些事情。」（見本院卷第289頁）等語以觀，黃○麟於偵查庭係向檢察事務官自陳對於法拍事項並不很清楚，要請姜○達來回答問題，若然，黃○麟又如何能在不是很清楚的狀況下與姜○達討論系爭房地的投標金額呢？

7.況且，系爭房屋的投標金額高達2400多萬元，實屬鉅額的投資，衡諸常情，任何人均應謹慎以對。然就投標單上有填寫代理人林○一事，姜○達竟證稱，他有看過投標單，是被上訴人傳給他看，代理人為何寫林○他不清楚，沒注意到這個，他只注意到價錢，因為他沒經驗等語（見本院卷第183頁）。而被上訴人於本案中是提供黃○麟身分證件及印章參與投標之人，竟辯稱其與姜○達討論好投標金額之後，係上訴人員工楊○熙擅自填寫投標單，自行拿取黃○麟的印章蓋用，偽簽林○之簽名及用印，「為被上訴人所不知」，投標單填寫完成則直接交由林○投進標匭（見本院卷第149頁，民事答辯（二）暨調查證據聲請狀之記載），其所辯情節與姜○達前揭證稱其本人有看過記載投標金額的投標單，而且是被上訴人傳給他看的等語，顯然完全相悖。凡此，均可認被上訴人之辯稱與姜○達之證言，存在彼此矛盾且嚴重背離經驗法則之情事，實無可採。

8.綜上調查，本院認被上訴人所辯及證人黃○麟、姜○達於

本院為證言，均屬避重就輕，難予憑信，而應以上訴人主張及證人林○、楊○熙所言較為可採。是以，觀諸本件法拍代標事務之進行，被上訴人不僅全程受領上訴人提供之法拍資訊、價格分析、現場代標等專業勞務，更因自身貸款條件不足，取得姜○達之協助，將黃○麟作為登記名義人、姜○達作為保證人，透過上訴人向聯邦銀行詢問貸款條件，最終依上訴人之建議，成功使出名投標人黃○麟拍定取得系爭房地。本件真正委請上訴人代為處理投標事務，且受有上訴人提供服務者，為被上訴人無疑。又投標當日，黃○麟與姜○達均未到場，係由被上訴人親自攜帶黃○麟之證件與印章至現場會合，交由上訴人員工林○以及楊○熙處理。客觀上，自堪認上訴人已充分履行系爭契約之受任人義務；被上訴人於本件覓得姜○達、黃○麟之合作，利用黃○麟之名義得標系爭房地之行為，實質上與其自行出名得標無異，應認已符合系爭契約第10條「甲方拍定成功」之請款條件。

9.至被上訴人抗辯：本件情形依照系爭契約第12條，應屬於未得標，因此上訴人公司不收取任何費用云云。惟觀諸系爭契約第6條約定：「甲方若於法院公告拍賣日，未能準時隨同乙方至法院完成投標，導致乙方無法完成代理甲方標購該不動產之委託，則仍視同服務完成，得依約定收取服務費」以及第12條：「如未得標上訴人公司不收取任何費用」等內容。本院認為，依整體契約體系架構來看，第12條所謂「未得標」免收費用之約定，應係指上訴人已盡委任事務之協助義務，然因出價不及他人等不可歸責於雙方之客觀市場因素，致未能順利拍得之情形。此時由上訴人自行吸收勞務成本。反之，若係因可歸責於被上訴人（甲方）單方之事由，致上訴人無法完成代理標購者，為防免受任人前置勞務付諸流水，依第6條約定，即應「視同服務完成」，上訴人仍得請求給付報酬。本件被上訴人因自身財力評估及貸款條件不足，未以自己名義投標，而

係親自會同上訴人員工林○、楊○熙到場，並提供黃○麟之身分資料、印章等，參與投標並順利拍得等情，業經本院認定如前。依舉重以明輕之法理，被上訴人如係單純放棄投標，依系爭契約第6條約定，尚且「視同服務完成」而應給付報酬；何況其已提供第三人黃○麟之資料，交給上訴人辦理後順利得標，實質上已受領上訴人提供之代標勞務，自無拒絕給付報酬之理。是以，被上訴人爰引系爭契約第12條主張免付報酬云云，委無足採。

㈣被上訴人抗辯系爭契約屬於定型化契約，依照依消費者保護法第12條之規定應為無效一節，本院認定如下：

1.依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂立之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人之責任、加重他方當事人之責任者他方，或使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，為民法第247條之1第1至3款所明定。又前述關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍(最高法院106年台上字第1166號裁判意旨參照)。

2.本院細繹系爭契約內容（見原審卷第17頁），其中第13條「貸款成數得標價8成以上」，乃兩造於締約時，依被上訴人之個人資金考量以「手寫」方式特意加註之條款。被上訴人更自稱其本人與上訴人總共簽過二次契約，就是為了要加註上述特約條款等語。由此觀之，已足證兩造就系爭契約內容，確有實質商議之過程，並非毫無個別磋商變更之情事，被上訴人不但具備議約之實力，亦有議約成功之事實，難認有何不對等之處。復參以本件法拍代標市

場，消費者本有自由選擇是否參與法拍、選擇何家代標業者或自行投標之決定權。被上訴人既能依其需求要求換約，及以手寫加註貸款成數特約，顯見其締約時並非處於毫無磋商餘地、僅能被動附合之弱勢地位。又系爭契約第12條明定「如未得標上訴人公司不收取任何費用」，可知上訴人係以自己之前置勞務與成本，承擔最終未能得標即無報酬之風險，以換取順利拍定後收取2%之服務費。此等風險承擔與報酬給付之分配機制，亦難認上訴人即居於絕對優勢之地位。從而，被上訴人抗辯其係處於弱勢消費者地位，系爭契約有顯失公平之情形云云，尚難採憑。是以，被上訴人抗辯系爭契約為定型化契約，而有違反消費者保護法第12條規定顯失公平而無效云云，即無可採。

㈤綜上，被上訴人拒絕給付之抗辯既均無可信，則上訴人主張依系爭契約第10條約定：「甲方拍定成功後應付得標價百分之2作為乙方全程服務之費用，拍定得標七日支付百分之七十，交屋完成支付百分之三十」，而本件系爭房地最終拍定得標價為24,420,000元，依約計算，全程服務費用應為488,400元。雖因兩造於拍定後發生紛爭，致上訴人未能接續完成後段之「交屋」程序，然上訴人既已完成第一階段核心業務「提供勞務促成拍定得標」之任務，其自得依約請求被上訴人給付第一階段70%之報酬即341,900元（計算式：488,400×70%=341,900，百元以下四捨五入，上訴人就計算方式從未表示爭執）。

九、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件上訴人請求係以支付金錢為標的，且依系

爭契約係有約定給付之日期即「拍定得標後七日」，惟上訴人於第二審減縮利息請求自起訴狀繕本送達翌日（即114年5月23日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，自無不可。

十、綜上所述，上訴人依委任之法律關係，請求被上訴人給付341,900元及自114年5月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審駁回上訴人之請求及假執行之聲請，認事用法均有違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄改判如主文所示。

十一、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

十二、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　12　　日

民事第八庭　審判長法　官　張紫能

法　官　張筱琪

法　官　許映鈞

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

書記官 陳逸軒

附表一：

編號	時間	內容
1	113年5月22日	林○：姜先生您跟姜太太都會到嗎？黃先生案子（安排聯邦銀行位置） 姜○達：應該只有我和黃先生會到
2	113年8月22	姜○達：匯報進度：姜先生 這幾週我跟檢察庭溝通

	日	下週檢查官會發文，給民事書記官 解禁止處分了權狀已在地政等候，解禁止處分了 姜○達：真的拖太久了，原本的45天，弄到現在
3	113年9月25日	林○（傳送給姜○達）：匯報進度：聯邦銀行代書，今日已去辦權狀，法院已通知解除禁止處分了大約10天
4	113年4月9日	被上訴人：需要投標人 身份證字號：A000000000 全名：黃○麟 職業：君品飯店副總 年收入：130萬 要先通報業管單位 這樣 林○：好的 保人 並說明兩人關係是？ 被上訴人：朋友 需要保人 身分證字號：Z000000000 全名：姜○達 職業：吳留手串燒居酒屋老闆 年收入：800 要先通報業管單位
5	113年5月5日	林○（傳送給被上訴人）：12年 亞昕平方 新北市○○區○○○路00000號18樓 總高＜19＞樓 第三拍：1920 萬113/5/15（三）10: 30 投標地點： 台灣金服 本票：384萬
6	113年5月6日	被上訴人（傳送給林○）：姐 再請問一下我們房貸是配合哪一間啊？他現在利率大概多少？那他可以選擇兩年的寬限期嗎？我想說第一年可能還是要出租不然等權狀的時問怕浪費 拿到權狀之後就邊賣這檬 。
7	113年5月9日	林○：7-11 觀泰門市 地址：○○區○○路000巷 000弄0號 被上訴人：嗯嗯嗯 被上訴人：！ 你到了？ 林○：提早到 我在超商做事 邊等 妳慢慢來 被上訴人：有位子坐嗎？我等一下過去。 林○：有
8	113年5月13日	林○：妙靜（被上訴人） 本票（本支） 明天記得開出來正反面拍照喔 被上訴人：好 林○：禁不禁背都可以 因為抬頭是法院

		被上訴人：沒飆到後面會蓋章對不對？才能領回來。 林○：對我會處理 被上訴人：支票開好了我晚點拍給你 林○：好的
9	113年5月14日	林○：妙靜 新屋主 身份證請拍照傳過來，要寫明天用的標單 被上訴人：（傳送圖片然無法顯示） 林○：好的 被上訴人：明天是早上10：30嗎 林○：對 被上訴人：我還以為是下午 林○：妙靜 我會先佔位置 被上訴人：好險有問 林○：請問明天幾位到 被上訴人：應該只有我 哈哈哈 林○：好的 被上訴人：明天幾點約哪裡～ 林○：投標地點：台北市○○區○○○路○段000號10樓 我會先到 投標攜帶"3樣"印章＋本票＋身份證正本 被上訴人：（ok貼圖）不知道會多少錢 被上訴人：參考一下 （傳送圖片無法辨識）參考一下 還是要依現場人數＋誰 林○：得標價2366萬/每坪46.7萬 被上訴人：再扣-200車位的話 林○：對 被上訴人：2366接近2拍底價2400了 林○：因為這兼市場價格接近3千萬 您也可以問問仲介 新莊行情又上去 您參考一下 被上訴人：2200-2300有機會嗎 林○：大部分一般民眾都會寫的金額 66萬 自備款：2成＝差13萬（關鍵 有無得標） 被上訴人：他今天還說超過2300就不要了勒 因為還有其他費用加一加 一年的貸款利息等等 感覺沒賺

		多少人 錢 林◯：那我可以再找其他投資客標嗎？因為104已經內部比價了 我知道104有4組591客 被上訴人：4組591 也會到2300以上嗎 我想說賣大概只能2600左右 林◯：104代標 他們內部再比價 應該就是落在2300萬 你不是要一年後才賣 價格更好 因為有碳稅
10	113年5月15日	林◯：妙靜 你的人頭他可以提早回台灣嗎？ 被上訴人：應該是不能 林◯：不然就請金主先代墊 被上訴人：墊是墊多少 不會是2000萬吧 林◯：不然這樣太危險了 傻眼 屋主居然不在台灣 被上訴人：真的會發瘋 我也不知道 他今天才跟我說