臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第448號

上　訴　人　林順松

000000000000000000

被上訴人　　永慶房屋仲介股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫慶餘

被上訴人　　黃重期

000000000000000000

　　張睿倢

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　倪華德

被上訴人　　許錦綿即許錦綿地政士事務所

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年4月27日本院臺北簡易庭111年度北簡字第3266號第一審判決提起上訴，本院於112年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠伊與兄弟即訴外人林順生、林裕仁、林裕民（下合稱兄弟4人）及妹妹林信美共有坐落臺北市○○區○○街00號房屋及其基地持分（下稱系爭房地），伊取得除林信美以外之兄弟授權後，於民國108年4月19日，代表兄弟4人將系爭房地委託被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）和平店銷售，並簽訂委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），後轉介由永慶公司忠孝松信直營店代為銷售系爭房地，並指派其經理即被上訴人張睿倢（下稱張睿倢）、主任即被上訴

人黃重期（下稱黃重期）負責銷售，嗣由伊代表兄弟4人於108年9月3日與買受人即訴外人陳蒙恩簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），依土地法第34條之1規定出售系爭房地。惟伊前已交代張睿倢、黃重期伊為唯一代表人，未經伊同意，不得與其他共有人接觸、透露任何消息，詎張睿倢、黃重期違反伊之意思，自行與林裕民、林信美接觸，導致林信美故意不提供印鑑證明等交易文件，造成原本總仲介費支出新臺幣（下同）61萬8400元應由5人分攤（每人12萬3680元），變成4人分攤（每人15萬4600元），致兄弟4人受有12萬3680元損害，張睿倢、黃重期應負侵權行為損害賠償責任，而永慶公司為張睿倢、黃重期（與永慶公司合稱永慶公司等3人）之僱用人，亦應與其2人連帶負損害賠償責任。

㈡伊於簽訂系爭委託契約時，即向永慶公司和平店承辦人即訴外人江婉君表示清楚了解土地法第34條之1適用，已經處理過2筆共有土地，均未派上用場，希望密切配合下可以不引用土地法第34條之1，惟因張睿倢、黃重期故意違反委任約定，私下與林信美及林裕民聯絡，林信美因而不願提供身分證件及印鑑證明等資料，致永慶公司仍委由被上訴人許錦綿即許錦綿地政士事務所（下稱許錦綿，與永慶公司等3人合稱被上訴人）辦理土地法第34條之1相關事項。又江婉君於簽約時曾表示成交後之代書費係由買方支付，賣方只須付1000元簽約費用，且伊已表達對土地法第34條之1已然了解，林信美隨時可能加入委託簽約，並無須永慶公司或地政士提供諮詢，許錦綿並非受伊委任，竟從售屋款項扣得高額諮詢費30萬元，致兄弟4人超額給付代書費。而簽約當天時間冗長，4個小時均未休息，後來許錦綿拿出合約只是叫伊簽章，伊也沒有仔細看就簽名，係利用伊急迫、輕率或無經驗，使伊為財產給付之約定，顯失公平，伊依民法第74條規定，撤銷系爭買賣契約第17條第9點、第10點關於代書費由賣方負擔之約定，如認為無法撤銷，因許錦綿僅書寫存證信函給林信美，再將價金提存予法院，30萬元之報酬過高失其

公平，依民法第572條規定，請求酌減報酬至零，故許錦綿無任何法律上原因受領代書費，而張睿倢、黃重期於簽約前曾告訴伊30萬元是要付給法院的費用，嗣後竟是許錦綿以代書費名義收取，永慶公司為張睿倢、黃重期之僱用人，亦應與許錦綿連帶返還30萬元。

㈢林順生、林裕仁已將前開債權讓與伊，爰依第184條第1項前段規定，請求永慶公司等3人應連帶賠償12萬3680元，依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求永慶公司、許錦綿連帶給付30萬元等語。並於原審聲明：1.永慶公司等3人應連帶給付伊12萬3680元；2.永慶公司、許錦綿應連帶給付伊30萬元。

二、被上訴人抗辯：

㈠永慶公司等3人：上訴人兄弟4人委託永慶公司仲介銷售其等與林信美共有之系爭房地，並於108年9月3日與伊媒介之陳蒙恩簽訂系爭買賣契約。因林信美未同意出售及處分系爭房地，買賣雙方遂於系爭買賣契約第17條第8點約定賣方表示將依土地法第34條之1規定辦理，並於同條第9點、第10點約定代書費由賣方負擔，其後上訴人兄弟4人遂委由許錦綿辦理土地法第34條之1等相關法令程序，俟許錦綿依買賣雙方另訂之協議書完成買賣雙方辦理用印、完稅、過戶、交屋等買賣相關手續，並完備土地法34條之1規定之相關程序後，上訴人於108年12月28日更於同意書及附件賣方稅費明細暨分配明細、「價金履約保證」賣方結餘款明細表等文件上簽名，同意撥付30萬4532元作為代書費、代墊款，足認上訴人確有委託許錦綿處理本件買賣相關事項，並同意支付30萬4532元予許錦綿。永慶公司受上訴人兄弟4人委託，銷售系爭房地並仲介成交，並無違反契約義務，依系爭委託契約第5條約定，自得向其等請求給付成交價額之4%之服務報酬（即買賣總價1,546萬元×4%＝61萬8400元），上訴人請求賠償仲介費12萬3680元及返還代書費30萬元，並無理由。

㈡許錦綿：伊與永慶公司非聘僱關係，僅是個案合作之特約代

書。伊受託本件前上訴人經由永慶公司人員事先詢問，若以土地法第34條之1規定進行多數決處分，則買賣雙方代書費之收費報價及約略之流程，伊聽取永慶公司人員說明該案之案情後，表示同意出面簽約出售之賣方需負擔代書費30萬元，賣方若有合意，再通知簽約時間。伊受任上訴人此案件之委託，雖非直接面議代辦費，而由永慶公司從中傳達，與賣方合意，亦成立委任契約。嗣永慶公司人員通知伊於108年9月3日出面辦理簽約，以及依土地法第34條之1規定進行多數決處分相關流程。又系爭買賣契約第17條第9點、第10點，均明確提到賣方即上訴人兄弟4人應自行負擔仲介費及代書費。且於108年9月3日簽約時，因上訴人未備齊代理權相關文件，買賣雙方另簽訂協議書，其中第3條明確約定待伊查驗確認賣方當事人身分後，始委託伊開始辦理本案全部相關手續。有關確認他共有人即林信美是否要主張優先購買、通知受領價金、受領遲延之提存價金等相關多數決處分事務流程，伊確實已經代理執行。買賣雙方於108年12月28日完成全部過戶手續進行書面交屋，上訴人當場簽署同意書及附件賣方稅費明細暨分配明細、「價金履約保證」賣方結餘款明細表，其已確認簽名認可代書費金額，且伊亦當場交付房地產登記支出明細表及代書費收據予上訴人存執。伊已完成全部受託事務，所收取之委任報酬均為正常報價，且未逾越永慶公司歷來合作類此特殊個案之收費一般標準。上訴於110年12月6日起訴後始主張依民法第74條規定撤銷代書費由賣方負擔之約定，已逾1年之除斥期間，其請求返還代書費30萬元，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡永慶公司等3人應連帶給付上訴人12萬3680元；㈢永慶公司、許錦綿應連帶給付上訴人30萬元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、查上訴人兄弟4人，為出售其等與妹妹林信美共有之系爭房地，而於108年4月19日委託永慶公司和平店銷售，並簽訂系

爭委託契約，後轉介由永慶公司忠孝松信直營店代為銷售系爭房地，並指派其經理即張睿倢、主任即黃重期負責銷售。張睿倢、黃重期於負責系爭房屋銷售之處理時，曾與林信美聯繫。嗣系爭房地依土地法第34條之1規定出售，上訴人兄弟4人於108年9月3日與買受人陳蒙恩簽訂系爭買賣契約，並於同日簽訂協議書。本件總仲介費為61萬8400元，因由上訴人兄弟4人分攤，故每人分攤15萬4600元，林順生、林裕仁已出具債權讓與同意書予上訴人。許錦綿因為永慶公司個案合作特約代書，以本件受託辦理土地法第34條之1規定相關流程，收受報酬30萬元，上訴人於同意書及附件賣方稅費明細暨分配明細、「價金履約保證」賣方結餘款明細表上簽章等情，有系爭委託契約、系爭買賣契約、協議書、台北大安郵局415號及579號存證信函、臺灣新北地方法院（下稱新北地院）提存所提存書、張睿倢及黃重期與林信美之電子郵件、同意書及附件賣方稅費明細暨分配明細、「價金履約保證」賣方結餘款明細表、房地產登記支出明細表附卷可稽（原審卷第15至17、75至100、141至143、161至168、179至225），且為兩造所不爭執，堪信屬實。

五、得心證之理由：

㈠上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求永慶公司等3人連帶給付12萬3680元，是否有據？

1.按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第535條定有明文。所謂善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所具有之注意。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第188條第1項前段亦有明定。惟按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如

不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號判決意旨參照）。侵權行為損害賠償責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，亦須以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立要件（最高法院98年度台上字第1452號判決意旨參照）。準此，房屋仲介業者受託執行仲介業務時，雖負有依委任人之指示，以善良管理人注意處理事務之義務，惟委託人之損害賠償請求權，仍須以房屋仲介業者違反上開義務，並致委託人受有損害為成立要件。

2.上訴人主張張睿倢、黃重期違反委任義務，自行與林信美聯繫，導致林信美故意不提供印鑑證明等交易文件，致系爭房地出售後，本應由林信美分攤之仲介費，均由上訴人兄弟4人分攤給付而受有損害云云，並提出電子郵件為憑（原審卷第141至143頁）。然查：

⑴上訴人陳稱：伊有給永慶公司林信美的電話與電子郵件，是因為永慶公司請伊向林信美要身分證、印鑑證明，但林信美不接伊之電話，張睿倢就說他試著聯絡看看，伊後來覺得很合理，就把林信美的聯絡方式給張睿倢等語（本院卷第156頁）；是張睿倢、黃重期為請林信美提供印鑑證明等交易文件，而以電子郵件聯繫林信美，尚非違反委任義務。

⑵林信美於108年9月1日傳送予張睿倢之電子郵件中稱：「我說的是要看賣方和賣方房仲簽的約，再說林順松拍胸脯說，有沒有我參與都沒關係，我只要等著去法院領錢，到時法院還會扣我30萬，林順松說的話，讓他自己負責...，我既然在他們所有的商議中被排除，請在此時也排除我...正如林順松所言」等語；張睿倢則於同日回覆林信美稱：「林先生所跟您提到的，不用您的證件，那是必須採土地法的程序下去辦理，曠日廢時。您一樣可以順利拿到錢，但照一般的買賣交屋流程，會比用土地法經法院判決，還要快上至少近半年的時間，所以才建議您，既然家人的協議，都是處理房子，最終的結果也是會拿到錢，何不把時間縮短，而您的權

益不會損失，更不用因為走法院程序平白被法院多拿走30萬」等語（原審卷第143、161至163頁）；可知張睿倢聯繫林信美之主要目的，仍是希望林信美能提供授權書及相關證件以辦理系爭房地出售事宜，使永慶公司能完成所受委任之房仲銷售相關業務，然林信美亦表明係考量其兄弟即上訴人對其之言行，故不願意委任或配合等情，則上訴人主張乃因張睿倢、黃重期違反委任義務之行為，導致其兄弟4人委任永慶公司多支出分攤仲介費云云，本無可採。

⑶林信美於108年10月27日傳送予黃重期之電子郵件中稱：「看起來我是無法辦理委託...，而有人告知，如果我給出去印鑑等必要文件、證物，我就必須承擔仲介費...」（原審卷第141頁），亦表示其無委託上訴人或永慶公司之意，則上訴人主張林信美於該電子郵件顯已願意共同完成交易，並分攤仲介費用、交付權狀及印鑑證明等，應屬無據；縱黃重期於同日回覆林信美稱：「因您並沒有委託晚輩，所以在價款上並不會扣除仲介費這一項...」，亦難認係透漏對上訴人不利之資訊，或導致林信美不提供印鑑證明等交易文件之原因。

⑷至上訴人主張若非因張睿倢、黃重期私下與林信美、林裕民聯絡，林信美應該如同前2次交易，時間一到即交出印鑑證明等交易文件、分攤費用云云，僅其臆測之詞，洵非可採。

⑸況林裕民於上訴人對張睿倢、黃重期提起告訴之背信案件偵查中證稱：系爭房地原是伊在處理，伊最早與黃重期接洽，後來上訴人要處理，伊就退出，林信美一直沒有表態同意，沒有授權上訴人代為處理出售本案房地事宜，沒同意提供授權書、印鑑章等資料辦理本案房地出售，從頭到尾都沒有同意等語（見調閱之臺灣臺北地方檢察署109年度偵字第2584號偵查卷第15至16頁詢問筆錄）；益證林信美係自己之意思不同意提供授權書委任上訴人或永慶公司，亦不同意提供印鑑章等資料辦理系爭房地出售，而未分攤仲介費，故上訴人兄弟4人依約需各分攤仲介費1/4，並非係因張睿倢、黃重期

聯繫林信美之行為所致，難認二者間，有何相當因果關係。

⑹此外，上訴人兄弟4人將系爭房地委由永慶公司銷售並嗣後仲介成交，既為上訴人所不爭，依系爭委託契約第5條約定，永慶公司自得請求給付成交價額之4%即61萬8400元服務報酬，至於其兄弟4人與林信美間如何分擔費用，與永慶公司無涉，是上訴人以林信美不願意提供印鑑證明等交易文件、分攤仲介費，認為乃因張睿倢、黃重期之聯繫所導致之結果，並使其兄弟4人受有多支付分攤仲介費之損害，自難採認。從而，上訴人主張永慶公司之受僱人張睿倢、黃重期故意違反委任義務，侵害伊之權利，依民法第184條第1項前段規定，請求永慶公司等3人連帶賠償12萬3680元，應屬無據。

㈡上訴人依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求永慶公司、許錦綿連帶給付30萬元，是否有據？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固有明文。次按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付；前項聲請，應於法律行為後1年內為之，民法第74條亦有明文。約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民法第572條亦有明定。惟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條復規定甚明。

2.上訴人主張永慶公司之受僱人張睿倢、黃重期違反委任約定，林信美因而不願提供印鑑證明等交易文件，致系爭房地出售仍需辦理土地法第34條之1規定相關流程，然伊未委任許錦綿辦理上開事項，張睿倢、黃重期曾告知30萬元是要付給法院的費用而非代書費，縱認伊需給付代書費，依民法第74條規定撤銷系爭買賣契約關於代書費由賣方負擔之約定，

如認無法撤銷，30萬元之報酬過高失其公平，依民法第572條規定，請求酌減報酬至零，永慶公司、許錦綿應連帶給付上訴人30萬元云云，並以電子郵件（原審卷第161至163頁）為證。然查：

⑴林信美不願提供印鑑證明等交易文件，並非張睿倢、黃重期有何違反委任義務之行為所致，業如前述，已難認系爭房地出售需辦理土地法第34條之1規定相關流程，有何可歸責永慶公司之事由。又於108年9月3日買賣雙方簽約時，係由許錦綿在現場說明等情，為兩造所不爭執；系爭買賣契約第17條第8點約定：「...林信美（下稱他共有人）未同意共同進行出售。故乙方（即上訴人兄弟4人）等人表示將依土地法第34條之1規定辦理...」、同條第9點約定：「...雙方同意以土地法第34條之1多數決方式進行產權移轉。...乙方以書面通知他共有人出面受領買賣價款，...前述提存價金應以他共有人應得權利範圍同額價金扣除其應負擔相關稅費（不含乙方應自行負擔之仲介服務費及代書費）後提存」、同條第10點約定：「乙方確已知悉，本案乙方以土地法第34條之1多數決方式進行產權移轉予甲方時，他共有人並未同意委託出售，故乙方應支付之仲介服務費及代書費無法由他共有人進行分擔...」（原審卷第84頁），已載明賣方即上訴人兄弟4人將依土地法第34條之1規定辦理，且相關代書費由賣方負擔；因當日上訴人未備齊代理權相關文件，故雙方簽訂協議書第3條記載：「...買賣雙方同意待許錦綿地政士查驗確認雙方當事人身分後，始委託該地政士負責產權移轉、設定、塗銷等相關登記手續...」（原審卷第199頁），則永慶公司稱上訴人補齊代理權相關文件後，許錦綿受託辦理系爭房屋相關手續等情，並非無稽。

⑵又張睿倢於108年9月1日寄送予林信美之電子郵件中雖曾提及：「...更不用因為走法院程序平白被法院多拿走30萬」等語，惟係因林信美先提及「...林順松拍胸脯說，有沒有我參與都沒關係，我只要等著去法院領錢，到時法院還會扣

我30萬...」等語，則永慶公司辯稱張睿倢為說服林信美同意按一般買賣流程出售系爭房地，故順著林信美之信件內容為前開陳述等情，尚非不可採信。又依林信美上開所述，上訴人係告知林信美去法院領錢時法院會扣林信美30萬元，與上訴人於訴訟中所述張睿倢、黃重期曾告知30萬元是要付給法院的費用，二者之說詞有別，亦難僅憑上開電子郵件遽認張睿倢、黃重期確曾告知上訴人需支付法院30萬元費用乙情屬實。再依上訴人於108年12月28日簽訂之同意書及附件賣方稅費明細暨分配明細、「價金履約保證」賣方結餘款明細表，及許錦綿交付之房地產登記支出明細表與代書費收據（原審卷第215至225頁），其上即載有30萬元代書費代墊款、多數決處分之諮詢與執行30萬元等內容，上訴人除自行簽認外，並代理其他兄弟為簽認，足見上訴人對該30萬元為代書費一情，應為明知。上訴人與許錦綿間關於委任辦理土地法第34條之1規定事項及報酬雖未以書面約定，但上訴人並未爭執許錦綿確實因為永慶公司之聯繫而合作參與該部分程序之進行，並已為有關確認他共有人即林信美是否要主張優先購買、通知受領價金、受領遲延之提存價金等相關多數決處分事務流程之業務行為，有台北大安郵局415號及579號存證信函、新北地院提存所提存書可稽（原審卷第201至213頁），足認許錦綿確實依系爭買賣契約第17條第8點、第9點、第10點、協議書第3條記載，對上訴人提供辦理土地法第34條之1規定事項之業務，上訴人亦對許錦綿為代書費30萬元之給付，雙方處於互相直接向對方履行之狀態，依民法第161條意思實現之規定，應認為上訴人對許錦綿提供辦理土地法第34條之1規定事項之業務之行為，已有可認為承諾之事實，其等之委任契約為成立，是上訴人主張伊未委任許錦綿辦理土地法第34條之1規定相關流程云云，並非可採。上訴人雖表示其簽認當天始知情云云，然前述文件均對此為代書費用明文記載清楚，用語上並無任何導致上訴人曲解或誤會之可能，而本件林信美因其個人緣故不願意與上訴人兄

弟4人一同出售系爭房地，則為達到系爭房地順利完成法律程序銷售之目的，實施共有人之間依土地法第34條之1以多數決方式出售系爭房地，乃為必要之程序，上訴人並未爭執許錦綿確實已執行土地法第34條之1事項之業務，已如前述，且上訴人已簽認本件代書費用之金額，亦如前述，其既未於當時表明異議，於簽認同意後始再次爭執，復難認其主張不知代書費為30萬元云云為可採。

⑶另上訴人既自陳清楚了解土地法第34條之1適用，已經處理過2筆共有土地（原審卷第12頁），即非就不動產買賣無經驗之人，且未據上訴人舉證證明冗長之簽約時間已致其處於急迫、輕率之狀態簽約，自難認其有何急迫、輕率或無經驗之情事。況上訴人於108年9月3日簽訂系爭買賣契約，於110年12月6日起訴後始主張撤銷該契約第17條第9點、第10點關於代書費由賣方負擔之約定，顯已罹於1年除斥期間，上訴人主張上開約定已經其依民法第74條第1項規定撤銷，許錦綿無受領30萬元之法律上原因，亦無足採。

⑷再承前所述，許錦綿確實已執行土地法第34條之1事項之業務，業如前述；本院就於一般情形，地政士辦理土地法第34條之1事項時收取30萬元之費用是否合理及合理收費為何等問題函詢中華民國地政士公會全國聯合會，該會回覆略以：地政士於承辦土地法第34條之1業務時，需涉及之「情、理、法」等各層面的溝通整合工作，艱辛程度可想而知，其收費通常均由承辦地政與委託人協議費用，若遇無法預知時，則由雙方依地政士專業承辦及勞務時間協商之等語，有該會112年1月17日函可參（本院卷第181至182頁），可知地政士辦理土地法第34條之1事項之費用並無特定收費標準，仍應視案件繁簡程度由當事人約定計收；然上訴人並未提出證據證明許錦綿所付出勞務價值，遠逾服務報酬，顯失公平，無從認許錦綿有約取不當高額報酬之情形，上訴人辯稱本件應酌減許錦綿報酬至零，並不可採；況上訴人兄弟4人已自價金扣取代書費給付予許錦綿，業如前述，依民法第57

2條但書規定，不得請求返還。

⑸綜上，上訴人上開主張均非可採，許錦綿受上訴人兄弟4人委任辦理土地法第34條之1事項，而受領代書費30萬元，自非無法律上原因，永慶公司之受僱人張睿倢、黃重期亦未違反委任義務，是上訴人依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求永慶公司、許錦綿連帶給30萬元，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段規定，請求永慶公司等3人連帶給付12萬3680元，依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求永慶公司、許錦綿連帶給付30萬元，均非有據，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　7　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　蕭清清

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　林家鉉