臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1194號

上　訴　人　董醒任
訴訟代理人　田振慶律師
　　吳彥鋒律師
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　史尚彬
共　　同
訴訟代理人　林淑惠律師
複　代理人　連根佑

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月24日臺灣臺北地方法院109年度訴字第15號第一審判決提起上訴，本院於110年2月24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、本件上訴人主張：伊前透過被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之職員即被上訴人史尚彬（下逕稱其名，與永慶房屋合稱被上訴人）居間仲介，向陳啟蒙購買門牌號碼為「臺北市○○區○○○路00號8樓之3」之建物（下稱系爭建物）及其基地（與系爭建物合稱系爭房地），並於民國101年1月11日借用上訴人弟弟董天任（下逕稱其名）之名義，與陳啟蒙簽訂總價新臺幣（下同）4,958萬元之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），董天任與上訴人基於隱名代理關係，受上訴人委託借名簽約，實際上買賣契約權利人為上訴人。嗣上訴人依約給付買賣價金後，陳啟蒙即於101年2月13日移轉系爭房地所有權登記予上訴人。詎料，上訴人於107年12月間，接獲臺北市政府都市發展局（下稱都

發局）107年12月18日北市都築字第10760670761號裁處書，載明系爭建物坐落之基地依「修訂臺北市『基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』（北段地區）內商業區、娛樂區規定計畫案」（下稱系爭都市計畫案）不允許作為住宅使用，並因此對上訴人裁罰6萬元之罰鍰，及限令於9個月內停止違規使用。惟上訴人於101年間係因換屋居住之需求，而委託永慶房屋仲介「作為住宅使用」之物業，被上訴人自應揭露系爭房地因系爭都市計畫案而不得作為住宅使用。而被上訴人均未告知上情，致上訴人誤信系爭房地得作為住宅使用而買受，使上訴人受有遭都發局裁罰之6萬元罰鍰及為使系爭房地得以合法使用之回饋金154萬5,960元之損害。爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第226條及第227條第1、2項規定，求命㈠永慶房屋與史尚彬應連帶給付上訴人160萬5,960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；㈡陳啟蒙應給付上訴人160萬5,960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。㈢前二項聲明，於其中任一人為全部或一部給付時，他人於給付範圍內免除給付義務。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，僅對永慶房屋及史尚彬提起上訴，陳啟蒙不在本院審理範圍）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡永慶房屋及史尚彬應連帶給付上訴人160萬5,960元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：董天任於101年1月7日，委託永慶房屋居間仲介買受系爭房地，並因而簽署不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及斡旋金支票，董天任從未向伊等表示其係代理上訴人為之，相關仲介銷售事宜亦與董天任聯繫。101年1月11日出面簽定系爭買賣契約之人亦為董天任，僅因董天任表示欲將系爭房地登記於上訴人名下，而依慣例由其併同擔任連帶保證人，然上訴人於簽訂系爭買賣契約當日並未

到場，乃事後在契約連帶保證人欄用印補簽，是依簽約過程及相關文件觀之，上訴人並非委託永慶房屋仲介買受系爭房地之當事人，與永慶房屋無居間仲介契約關係之存在，亦非簽約當事人，自無對被上訴人請求之權利。又依系爭買賣契約之不動產說明書既已明載系爭建物主要用途為一般事務所、土地使用分區為商業區(供商業購物中心使用)等情，並經買方董天任簽名確認，自應知悉若供住家使用即有遭受行政罰鍰可能，被上訴人並無任何未盡調查義務之情事，而需予承擔損害賠償之責任。又上訴人所指之回饋金許可機制尚未經內政部都市計畫委員會審議通過，上訴人並未付出回饋金154萬5,960元，自未受有損害，據以請求損害賠償應屬無據等語資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決要旨參照）。次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條前段定有明文。

㈡上訴人主張董天任隱名代理簽署系爭買賣契約並委由永慶房屋仲介，其為實際之契約當事人，且上訴人亦曾委託被上訴人出售舊屋，理應知悉系爭房地即為上訴人委託董天任所購買等語，惟為被上訴人所否認，自應由上訴人就此有利於己之事實負舉證之責。查：

1.依委託人承購不動產前同意委由永慶房屋仲介所簽署之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書及支付賣方陳啟蒙斡旋金支票觀之，均由董天任所簽署，此有上開文件在卷可稽（見原審卷㈠第365-371頁）；另觀諸系爭買賣契約記載，係由董天任與陳啟蒙所簽訂，而上訴人僅在「連帶保證暨登記名義人」欄位中簽名用印（見原審卷㈠第373-455頁）。

從上開文件之外觀上無法看出董天任係代理上訴人訂約，而契約亦明文約定由董天任負擔契約所載權利義務關係。再衡諸社會常情，不動產買賣實務本有採行實際簽約當事人與指定登記名義人不同之方式。董天任與上訴人為兄弟關係，縱董天任或曾表示實際需要房屋者為上訴人，他人並不必然知悉上訴人與董天任內部約定之內容，而董天任將系爭房地指定登記於上訴人名下，他人亦無從以此理解為上訴人與董天任間有隱名代理之法律關係。

2.史尚彬於原審作證時稱：董天任曾委託伊仲介購買系爭房地，我們是以簽約名義人為何人，買家就是何人，一般如果不是本人，我們會寫「代」。若是代理簽約，會要求提供代理人及受託人的授權書及二人的身分證影本。簽約當日，上訴人不在場，簽約後隔了3天或1週，才請上訴人補蓋章。正常買賣都可以指定登記名義人，我們只認簽約人，有時候斡旋書上的名義人會跟契約書上的人不一樣，買賣契約書效力比較大。我印象中是簽完約去看房子才遇到上訴人等語（見原審卷㈠第483-487頁），上訴人就此亦未爭執；是依史尚彬所述，其與董天任交涉過程中，董天任並未提出任何授權書等文件，史尚彬亦未獲有董天任係隱名代理上訴人簽訂系爭買賣契約之資訊，更無上訴人所稱需「斡旋金支票」與「買賣意願書」、「買賣契約書」具有一致性方得簽約之情事。

3.董天任固於原審審理時證稱：因上訴人不在台北，由其代為斡旋；曾詢問史尚彬是否更改契約名義人，然為了要配合斡旋開票者名義，且永慶房屋有說可以指定登記名義人，故仍由伊簽約等語（見原審卷㈠第475、478頁），並提出董天任與史尚彬於108年11月15日之對話譯文為證（見本院卷第111-129頁）。惟被上訴人均已否認有聽聞代理及更改契約名義人之情事，且實務交易上亦無「簽約人」與「斡旋金支票發票人」需一致方得簽約之限制，則無論上訴人與董天任間有無其他內部關係存在，就整體交易之外觀及過程中，並未見

任何董天任代理上訴人為意思表示之事證，難認董天任係代理上訴人委任仲介居間及簽訂系爭買賣契約，董天任上開證述無法為上訴人有利之認定。至於上訴人雖以對話譯文中，董天任以「...店長，我哥哥那個房子現在想賣...」起頭，後續對話亦稱「我哥哥當初買117是不是?....」，而史尚彬不疑有他，繼續與董天任對話，可認史尚彬知悉董天任代理上訴人云云；然系爭房地既指名登記於上訴人名下，董天任稱系爭房地為「我哥哥那個房子」，史尚彬接續應答，核與常情無違，嗣董天任之談話均在探究被上訴人於系爭買賣契約簽約當時，被上訴人是否知悉系爭房地不可供住宅使用，董天任既未詢及被上訴人是否知悉系爭買賣契約係伊代理上訴人所簽訂，史尚彬基於仲介者之立場，為免徒傷和氣，本無糾正董天任不甚精確之用語的必要，且通觀史尚彬之談話，亦無任何被上訴人知悉董天任僅係代理人，上訴人方為契約當事人之表示，上訴人據此主張被上訴人知悉其與董天任間有隱名代理關係存在，尚難採信。

4.另上訴人以其於101年間有換屋居住之需求，而將其所有之舊屋委由被上訴人銷售，同時委託被上訴人仲介購買系爭房地，故被上訴人理應知悉系爭房地之實際買受人為上訴人云云；惟依董天任於原審證稱：上訴人之南京東路的房子於購買系爭房地前1年內賣掉，亦是委託永慶房屋出售等語（見原審卷㈠第481頁），足認上訴人舊屋之委託出售之時點距離與系爭買賣契約簽約時已有一段時日，尚難以此即推論被上訴人知悉董天任係代理上訴人簽約購買系爭房地；況系爭買賣契約之處理既符合一般不動產仲介買賣實務，由董天任簽訂契約，並指定由上訴人為系爭房地之登記名義人，以目前卷內證據以觀，尚難認被上訴人有何知悉隱名代理之可能，上訴人復未提出證據以證明董天任曾明確向被上訴人等人表示或使其知悉隱名代理情事，前揭主張即因舉證不足而無法採認，難認有據。上訴人主張其與董天任間有隱名代理關係存在，其為系爭買賣契約之當事人，尚屬無法證明。

㈢本件委託永慶房屋仲介買賣系爭房地，並與陳啟蒙簽訂系爭買賣契約之當事人既為董天任，而與上訴人無涉，基於債之相對性原則，系爭買賣契約效力應不及於上訴人，上訴人自無從據以向被上訴人主張權利。至於上訴人主張因被上訴人未告知系爭房地屬於系爭都市計畫案，不允許作為住宅使用，使上訴人受有遭都發局裁罰之6萬元罰鍰及為使系爭建物得以合法使用之回饋金154萬5,960元之損害是否有理，本院即無庸審酌，附此敘明。

四、綜上所述，上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第226條及第227條第1、2項規定，請求永慶房屋與史尚彬應連帶給付上訴人160萬5,960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，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　10　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　范明達

法　官　葉珊谷

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　　110　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　陳玉敏