

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第34號

上訴人 高珠菲

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 侯銘欽律師

被上訴人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

訴訟代理人 鄭亨偉

被上訴人 伯仲不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高明哲

訴訟代理人 謝智帆

被上訴人 李登豐

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月3日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2649號第一審判決提起上訴，本院於111年8月31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

壹、程序方面：

被上訴人李登豐未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，上訴人聲請一造辯論判決，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國109年6月間委託被上訴人伯仲不動產仲介經紀有限公司(下稱伯仲公司)出售其所有基隆市○○○路000巷000弄00號4樓房屋及其基地(下稱系爭房地)，並訂立委託銷售契約書(下稱系爭委託銷售契約書)。伊於109

01 年7月4日與訴外人林重君簽訂系爭房地買賣契約書，約定價
02 金為新臺幣(下同)325萬元，並共同與被上訴人僑馥建築經
03 理股份有限公司(下稱僑馥公司)簽訂不動產買賣價金履約保
04 證申請書(下稱系爭履約保證申請書)。伊於109年7月4日
05 將伊基隆大崙郵局帳戶(帳號00000000000000、下稱系爭帳
06 戶)存摺封面拍照截圖後，以LINE通訊軟體(下稱LINE)傳
07 送予伯仲公司仲介經紀人員謝智帆。惟僑馥公司未將系爭房
08 地買賣價金餘款243萬5,979元(下稱系爭價金)匯入系爭帳
09 戶，亦未詳查確認授權事項，逕行匯至李登豐之帳戶，未盡
10 善良管理人注意義務等語。爰先位之訴依民法第544條規
11 定，求為判命僑馥公司給付243萬5,979元本息，第一備位之
12 訴依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規
13 定，求為判命伯仲公司給付243萬5,979元本息，第二備位之
14 訴依民法第541條、第535條、第544條規定，求為判命李登
15 豐給付243萬5,979元本息(原審判決駁回先位之訴及第一備
16 位之訴，准許第二備位之訴，上訴人據此提起上訴。李登豐
17 就其訴敗訴部分，提起附帶上訴，本院另以裁定駁回確定)
18 並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：僑馥公司應給付
19 上訴人243萬5,979元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息5%計算之利息。(三)備位聲明：伯仲公司應給付上
21 訴人243萬5,979元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、僑馥公司則以：上訴人委任李登豐為其出售不動產之代理
24 人，授權書記載之授權事項包含收受價金(下稱系爭授權
25 書)，伊依李登豐指示將系爭價金匯至李登豐指定之帳戶，
26 對上訴人發生清償效力等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上
27 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、伯仲公司則以：上訴人於簽訂系爭房地買賣契約及系爭授權
29 書時均在場，伊與地政士有明確說明系爭授權書所載授權事
30 項，上訴人於簽立系爭授權書時，並未告知伊授權範圍僅限
31 代看契約書，並表示簽約事項全部交由其先生李登豐處理。

01 伊依上訴人及李登豐指示辦理，並無任何過失或違反善良管
02 理人注意義務之情事，本件應為上訴人與李登豐間之債權債
03 務糾紛，上訴人請求損害賠償為無理由等語，資為抗辯。並
04 答辯聲明：上訴駁回。

05 四、李登豐經合法通知，雖未於言詞辯論期日到場，惟據先前提
06 出書狀抗辯略以：系爭房地為伊所購買，嗣於101年2月20日
07 將系爭房地贈與予上訴人，並附負擔即上訴人應撫養伊至老
08 死，不得遺棄伊，否則房地均歸還伊，如房地出售，其所得
09 價金應全數歸還伊，故上訴人出售系爭房地時授權予伊收受
10 價金之權利。又上訴人尚積欠伊280多萬元，縱認上訴人主
11 張有理由，伊亦可主張抵銷等語，資為抗辯。

12 五、兩造不爭執事項（見本院卷第82至83頁）：

13 (一)上訴人與李登豐於92年1月27日結婚。

14 (二)上訴人委託伯仲公司出售其所有系爭房地，並訂立委託銷售
15 契約書。

16 (三)上訴人於109年7月4日與林重君簽訂系爭房地買賣契約書，
17 約定價金為325萬元，上訴人復與林重君、僑馥公司簽訂不
18 動產買賣價金履約保證申請書，約定由林重君將買賣價金存
19 入該履約保證專戶（帳號：00000-0000000000）。

20 (四)僑馥公司收受買賣價金325萬元，扣除仲介服務費13萬元、
21 土地增值稅6萬6,896元、房屋稅2,119元、代償金額61萬
22 3,063元及履約保證費1,950元，並加計利息7元後，於109年
23 9月4日將餘款243萬5,979元匯予李登豐。

24 (五)上訴人於109年7月4日下午3時33分以LINE傳送其所有系爭帳
25 戶存摺封面照片截圖予伯仲公司之承辦人員謝智帆。

26 (六)僑馥公司於109年7月7日、109年7月13日、109年9月1日以手
27 機傳送簡訊予上訴人，通知履約保證專戶買方分別存入10萬
28 元、23萬元、104萬元、126萬6937元。

29 六、兩造爭執要點為：(一)先位之訴部分：上訴人得否依民法第
30 544條規定，請求僑馥公司給付243萬5,979元？(二)第一備位
31 之訴部分：上訴人得否依民法第544條、不動產經紀業管理

01 條例第26條第2項規定，請求伯仲公司給付243萬5,979元？

02 (三)第二備位之訴部分：上訴人得否依民法第541條規定，請
03 求李登豐給付243萬5,979元？茲就兩造之爭點及本院之判
04 斷，分述如下：

05 (一)先位之訴部分：上訴人得否依民法第544條規定，請求僑馥
06 公司給付243萬5,979元？

07 1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
08 之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第544條固有明
09 文。經查上訴人與林重君於109年7月4日簽立系爭履約保證
10 申請書，共同委任僑馥公司辦理系爭房地買賣價金履約保證
11 暨處理仲介服務報酬等事宜，於系爭履約保證申請書第9條
12 第2項約定：「僑馥建經就本件申請書所約定之義務應負善
13 良管理人之責任。」（見本院卷第115頁）。從而僑馥公司
14 受上訴人委任處理系爭房地買賣價金履約事務，若已盡善良
15 管理人之注意義務並依上訴人之指示為之，即無過失可言，
16 亦非逾越權限之行為。

17 2.次按系爭履約保證申請書第7條第6項約定：「當事人就收受
18 價金所指定之帳戶應於辦理不動產點交前或點交時提供當事
19 人之新台幣帳戶，若本人無法親自到場點交，需指定第三人
20 收受價款，應出具授權書送交僑馥建經憑辦。」（見本院卷
21 第115頁）。經查上訴人於109年7月4日簽立系爭授權書，授
22 權李登豐處理系爭房地之出賣、設定負擔、期限逾兩年之租
23 賃、購屋買賣、貸款、申請印鑑證明、收受價款及其他處分
24 等一切事務（見本院卷第121頁），並為上訴人所不爭執。
25 證人許益強即承辦系爭房地買賣之地政士於原審到庭結證
26 稱：系爭授權書為於簽約當日當場簽立的，她（即上訴人）
27 說她之後會很忙，接下來的事情就找她老公（即李登豐）處
28 理就好，匯款時，她老公會來處理等語（見原審卷第408至
29 409頁）。則據此足證上訴人確實授權李登豐處理系爭房地
30 買賣之全部事宜，包括受領系爭房地買賣價金。則依上說
31 明，僑馥公司依履約保證申請書第7條第6項約定與上訴人所

01 授權之李登豐指示，於109年9月4日將系爭價金撥付至李登
02 豐於華南銀行基隆分行之帳戶，已盡善良管理人之注意義
03 務，並無過失亦非逾越權限之行為。上訴人雖主張：伊簽立
04 系爭授權書，僅授權東森房屋處理系爭不動產買賣事務，並
05 非授權僑馥公司處理，則僑馥公司未經上訴人授權，即給付
06 系爭價金予李登豐，違反善良管理人注意義務云云。經查上
07 訴人已依系爭履約保證申請書第7條第6項約定，書立系爭授
08 權書授權李登豐處理包括收受價金等一切事務，李登豐即屬
09 有權代理上訴人受領系爭價金，上訴人毋庸另行授權李登豐
10 向僑馥公司收取系爭價金。是上訴人此部分主張，應屬無
11 據。

12 3.上訴人又主張：僑馥公司多次傳送簡訊予上訴人，告知買方
13 依約分別撥付系爭房地價金存入信託專戶（見原審卷第23
14 頁），足見上訴人係指示僑馥公司將系爭價金撥付至上訴人
15 之帳戶云云。經查僑馥公司係以電腦設定節費系統，與帳戶
16 相連結，有入款時即以電腦制式發送簡訊通知所有關係人，
17 包括李登豐、地政士、仲介經紀人、買方等人，便於相關人
18 了解入款狀況，為僑馥公司所自陳（見原審卷第284頁、本
19 院卷第84頁），並為上訴人所不爭執，則僑馥公司雖以簡訊
20 通知上訴人關於買方付款情形，仍不足以證明上訴人係指示
21 僑馥公司撥款至上訴人之帳戶。且僑馥公司辯稱：曾詢問上
22 訴人，系爭房地登記為上訴人所有，為何由李登豐收取價
23 金，上訴人說統統給她先生處理，並未說明理由等語，復為
24 上訴人所不爭執（見原審卷第286至287頁）。此外上訴人並
25 未舉證證明曾指示僑馥公司將系爭價金撥付至系爭帳戶，是
26 上訴人此部分主張，亦屬無據。

27 4.上訴人又主張：伊自越南遠嫁來臺，與李登豐已分居十餘
28 年，雙方各自生活，目前因離婚涉訟。購買系爭房地時，因
29 上訴人尚未取得我國國民身分證，始借名登記為李登豐所
30 有，又因上訴人不諳中文，始請李登豐協助審閱契約內容，
31 竟遭仲介公司所欺而簽立系爭授權書。系爭授權書僅授權李

登豐確認系爭房地買賣契約內容，並無授權其代領系爭價金，僑馥公司未詳查確認授權事項，自有未盡善良管理人注意義務云云。經查上訴人授權李登豐受領系爭房地價金餘款，已如前述，則僑馥公司依其指示匯款予李登豐，即已盡善良管理人注意義務。至於上訴人與李登豐間之糾紛，即與本件無涉。僑馥公司辯稱：李登豐業經上訴人授權領取系爭價金等語，應為可採。從而上訴人先位之訴主張僑馥公司違反善良管理人之注意義務，依民法第544條規定，請求僑馥公司賠償損害云云，即屬無據。

(二)第一備位之訴部分：上訴人得否依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求伯仲公司給付243萬5,979元？

1.按經紀業因經紀人員執行仲介業務或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。經查上訴人授權李登豐訂立系爭委託銷售契約書，委任伯仲公司銷售系爭房地，並於第7條第1項約定：「乙方（即伯仲公司）受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。」（見原審卷第307、309頁）。從而伯仲公司受上訴人委任處理系爭房地銷售事務，其所屬仲介經紀人員謝智帆執行仲介業務若已盡善良管理人之注意義務並依上訴人之指示為之，即無故意或過失可言，伯仲公司亦無從依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償責任。

2.上訴人主張：伊於109年7月4日將伊所有系爭帳戶存摺封面拍照截圖後，以LINE傳送予謝智帆，即已指定系爭帳戶為匯款帳戶云云，固據其提出手機拍照截圖影本為憑（見原審卷第439頁）。經查謝智帆於原審陳稱：「伯仲公司為東森房屋加盟店，因此謝智帆以東森房屋提供之授權書交付原告（即上訴人），向原告說明授權範圍包括所有後續過戶及收受價金部分，均授權李登豐處理，原告說她知道，才簽立授權書，當時原告並未告知伯仲公司僅授權李登豐代看系爭契

01 約書。簽立授權書後至撥款至李登豐之帳戶前，因為李登豐
02 說他自己會跟原告講，所以我們也沒有再通知原告，一方面
03 是因為他們是夫妻，一方面是有授權書。我有清楚跟原告講
04 過，簽立授權書後，錢就會被李登豐拿走，原告也跟我說
05 好」等語（見原審卷第285至286頁）。謝智帆復於本院陳
06 稱：「簽約時上訴人及李登豐都有到場，互動很正常，地政
07 士與我都有向上訴人說明授權書所載授權事項，上訴人中文
08 能力很好，都聽的懂我們說的話，且也能用中文清楚表達她
09 的意思，我完全沒有發現上訴人與李登豐間有任何異常。上
10 訴人與李登豐於簽約當天跟我說，等交屋後李登豐再告訴
11 我要匯款給李登豐或上訴人。上訴人於當天簽約後有傳存摺
12 照片截圖給我，但我不記得是在『上訴人與李登豐跟我說將
13 來再告訴我匯款給上訴人或李登豐』之前或之後傳給我。」
14 （見本院卷第85頁），並稱：「109年7月4日在伯仲公司訂
15 立買賣契約當天，上訴人、李登豐夫妻是出賣人坐在桌子同
16 一側，代書坐在桌子的中間，買受人坐在桌子的另一側，簽
17 約結束後，我有聽到上訴人在場對李登豐說，等交屋當天再
18 由李登豐告知我要匯款給李登豐或上訴人，然後李登豐再將
19 這段話告訴我，我回答說好，上訴人就將帳戶存摺封面照相
20 截圖用LINE傳給我。因為當時還沒有結案，所以我沒有將帳
21 戶存摺照片截圖傳給別人，只是留在上訴人跟我之間的LINE
22 內。109年9月4日交屋當天，李登豐在點交現場就拿出他的
23 存摺出來，由代書將存摺的帳號寫在點交確認書上。」（見
24 本院卷第131頁），「我沒有當場詢問上訴人為何於簽約當
25 天就提供帳戶資料，我以為他們夫妻已經講好，交屋時再由
26 李登豐告知帳戶，所以我就沒有再多問。交屋當時我有問李
27 登豐要匯款給誰，因為簽約時上訴人就已經說叫李登豐告訴
28 我要匯款給誰，所以交屋時，我沒有在LINE中詢問上訴人要
29 匯款給誰。交屋時只有李登豐在場，上訴人不在場。」等語
30 （見本院卷第132頁）。則據此足證上訴人於簽約時向謝智
31 帆表示，授權李登豐於交屋時將匯款帳戶資訊告知謝智帆。

從而李登豐於109年9月4日交屋時，指示將系爭價金匯款至其所有帳戶，並由地政士許益強於不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方）上載明李登豐所有帳戶名稱與帳號（見本院卷第119頁），足見謝智帆執行仲介業務已盡善良管理人之注意義務並依上訴人之指示為之，即無因故意或過失致上訴人受損害可言，伯仲公司亦無從依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償責任。上訴人第一備位之訴請求伯仲公司應負損害賠償責任云云，即屬無據。

(三)第二備位之訴部分：

經查上訴人依民法第541條規定請求李登豐給付243萬5,979元本息，業經原審判決李登豐應如數給付，李登豐雖提起附帶上訴，然因逾期未繳納裁判費，業經本院於111年7月15日裁定駁回其附帶上訴確定，則於上訴人先位之訴及第一備位之訴均無理由，且李登豐附帶上訴不合法遭駁回確定之情形下，本院即不得再就非上訴範圍之第二備位之訴部分予以裁判。

七、綜上所述，上訴人先位之訴及第一備位之訴分別請求僑馥公司、伯仲公司給付243萬5,979元本息，非屬正當，應予駁回。原審就此部分判決上訴人敗訴及駁回假執行之聲請，經核於法亦無不合，上訴人就此部分上訴求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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。

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

中 華 民 國 111 年 9 月 21 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正
法 官 劉素如

法 官 邱 琦

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 111 年 9 月 21 日

書記官 廖月女