

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第67號

上訴人 高珠菲

訴訟代理人 林清漢律師

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

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，經最高法院第一次發回更審，本院於112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人在原審提起先位訴訟，依其與僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）間之買賣價金信託履約保證契約（下稱系爭履保契約）、民法第544條規定，請求僑馥公司給付新臺幣（下同）2,435,979元本息部分，經原審判決上訴人敗訴。上訴人提起上訴後，經發回前本院駁回其上訴。上訴人再為上訴，經最高法院以判決駁回其上訴，而告確定，是原判決此部分不在本件裁判範圍內，下不贅述。

二、上訴人在原審提起第二備位訴訟，依民法第541條規定請求李登豐給付2,435,979元本息部分，經原審判決李登豐敗訴。李登豐提起附帶上訴，因不合法，經發回前本院以裁定駁回附帶上訴，李登豐未聲明不服。又上訴人在原審對被上訴人提起第一備位訴訟，經原判決駁回後，上訴人提起本件上訴，因本判決駁回其之上訴（理由論斷如下），是原判決關於第二備位訴訟部分應予維持，本院無庸論斷、裁判，亦不贅述。

三、上訴人主張：伊國籍原為越南，於92年1月27日與李登豐結

01 婚，僅能用中文對話及書寫伊之中文名字，欠缺中文閱讀及其
02 他書寫能力。伊委由被上訴人仲介（承辦經紀人員為謝智帆）
03 出售伊所有基隆市○○○路000巷000弄00號4樓房地（下稱系
04 爭房地），成交後，由李登豐陪同伊於109年7月4日與買受人
05 林重君簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定總價325萬
06 元，雙方並簽署系爭履保契約，共同委任僑馥公司辦理買賣價
07 金信託履約保證事務，至於當天伊簽署授權書（下稱系爭授權
08 書）係授權李登豐代理詳閱契約書，未授權李登豐收受價金，
09 此為被上訴人明知，伊並於完成上開簽約手續後，當場於15時
10 33分以Line傳送伊在基隆大武崙郵局之帳號0000000-0000000
11 帳戶（下稱上訴人帳戶）的存摺封面照片予謝智帆，指示要將
12 價金撥付至該帳戶，但被上訴人過失未轉知僑馥公司。林重君
13 於109年7月7日至9月1日期間陸續將價金匯入僑馥公司設立之
14 履保專戶（戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託財產專
15 戶，帳號：00000-0000000000，下稱系爭專戶），經僑馥公司
16 扣除仲介費、稅費及清償系爭房地前抵押貸款後，仍依系爭授
17 權書意旨，於109年9月4日將餘款2,435,979元撥付至李登豐帳
18 戶，是被上訴人處理委任事務有過失，致伊受損害，爰依民法
19 第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上
20 訴人賠償損害等語，聲明求為判決：(一)被上訴人應給付上訴人
21 2,435,979元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年
22 息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

23 四被上訴人則以：伊之特約地政士許益強及承辦人謝智帆向上訴
24 人說明系爭授權書內容後，上訴人始簽署系爭授權書，上訴人
25 並未限制李登豐代收價金權限，至上訴人當場以LINE傳送上訴
26 人帳戶存摺封面照片給謝智帆，係因上訴人與李登豐要求謝智
27 帆暫時保存該資料，待其二人商量後，於交屋當天由李登豐確
28 定價金撥付之帳戶，嗣李登豐於109年9月4日代理上訴人將系
29 爭房地點交予林重君，並指定將價金撥付至李登豐在華南銀行
30 之帳號000-00-00000000帳戶（下稱李登豐帳戶），是上訴人請
31 求伊賠償損害，為無理由等語，資為抗辯。

01 五原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，聲明
02 求為判決：(一)原判決關於駁回上訴人之第一備位之訴及該假執
03 行之聲請部分，暨關於第二備位之訴之裁判，均廢棄；(二)被上
04 訴人應給付上訴人2,435,979元，及自起訴狀送達翌日起至清
05 償日止按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。
06 被上訴人則答辯聲明求為判決：上訴駁回。

07 六兩造不爭執事項：

08 (一)上訴人國籍原為越南，於92年1月27日與本國人李登豐結婚，
09 於97年7月31日取得我國國籍，嗣與李登豐於111年7月1日經法
10 院調解離婚。此有本院調取之戶籍資料（更一卷第49至55頁）
11 可稽。

12 (二)兩造於109年6月20日簽訂委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售
13 契約），由上訴人委託被上訴人（加盟東森房屋）居間仲介出
14 售上訴人名下之系爭房地，於該契約第4條「收款方式及應備
15 文件」第4項約定：「如買方需辦理履約保證時，買賣價款於
16 交屋前暫時保留於乙方（即被上訴人，下同）指定之金融機
17 構，甲方（即上訴人，下同）願全力配合辦理。」、第10條
18 「履約保證」約定：「買賣雙方得合意採取乙方與建築經理公
19 司洽妥，由建築經理公司所提供之價金信託履約保證辦理本件
20 不動產買賣事宜（申請資格及程序按該建築經理公司所定者為
21 準），並負擔申請費用。但若買方要求辦理者，甲方願配合
22 之。」此有上訴人提出之地籍異動索引影本，及被上訴人提出
23 之委託銷售契約書影本（原審卷第307至311頁）可稽。

24 (三)被上訴人之承辦經紀人員謝智帆居間仲介成交後，於109年7月
25 4日進行簽約手續，由被上訴人之特約地政士許益強負責處理
26 簽約事宜，謝智帆亦在場，上訴人則在李登豐陪同下，與買受
27 人林重君簽訂系爭買賣契約，約定總價325萬元，按簽約款33
28 萬元、完稅款37萬元、尾款255萬元分期支付，並於該契約第3
29 條約定辦理買賣價金履約保證，所有價款均應存入僑馥公司指
30 定之系爭專戶；於第12條約定雙方於簽訂系爭買賣契約之同
31 時，共同簽立「不動產買賣價金履約保證申請書」，同意僑馥

01 公司依申請書約定內容執行業務、管理及撥付價款。此有被上
02 訴人提出之買賣契約書影本（更一卷第79至89頁）可稽。

03 (四)承上，上訴人（甲方）、林重君（乙方）、被上訴人（丙方）
04 在許益強見證下，於109年7月4日共同簽立「不動產買賣價金
05 履約保證申請書」，於前言記載三方委任僑馥公司辦理買賣價
06 金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜；於第4條約定，甲方
07 依系爭買賣契約應給付之各期價金應存匯入系爭專戶；於第7
08 條「專戶價金之結算與撥付」之第6項約定：「當事人就收受
09 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人
10 之新台幣帳戶，若本人無法親自到場點交，需指定第三人收受
11 價款，應出具授權書送交僑馥建經憑辦。」上訴人、李登豐當
12 場共同簽署系爭授權書，內載上訴人為授權人，李登豐為被授
13 權人，授權事項為系爭房地之「出賣、設定負擔、期限逾兩年
14 之租賃、購屋買賣、貸款、申請印鑑證明、收受價款及其他處
15 分等一切事務之委任代理」，由許益強收受系爭授權書，再轉
16 交僑馥公司。此有上訴人提出之授權書影本，及僑馥公司提出
17 之申請書影本（原審卷第21、335至341頁）可稽。

18 (五)林重君先後於109年7月7日將價金10萬元、於同年7月13日將價
19 金23萬元、於同年8月17日將價金104萬元、於同年9月1日將價
20 金1,266,937元匯入系爭專戶。僑馥公司從價金中扣除仲介服
21 務費、增值稅、房屋稅、履約保證費及清償系爭房地前抵押貸
22 款，餘額為2,435,979元。嗣李登豐代理上訴人，於109年9月4
23 日點交系爭房地予林重君，並簽署「不動產買賣價金履約保證
24 專戶收支明細表暨點交確認書」，內載指定以李登豐帳戶為出
25 賣人收受價金帳戶，經許益強轉交僑馥公司據以於同日將價金
26 2,435,979元撥付至李登豐帳戶。此有李登豐提出之「不動產
27 買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」影本（原審
28 卷第243頁）可稽。

29 七得心證之理由：

30 (一)按民法第544條規定，受任人因處理委任事務有過失所生之損
31 害，對於委任人應負賠償之責。不動產經紀業管理條例第26條

01 第2項規定，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或
02 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
03 償責任。又按民事訴訟法第277條本文規定，當事人主張有利
04 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。是民事訴訟如係由原告
05 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
06 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
07 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

08 (二)上訴人主張：伊雖能用中文對話及書寫伊之中文名字，但欠缺
09 中文閱讀及其他書寫能力，故僅授權李登豐代伊詳閱契約書，
10 未授權李登豐收受價金，此為被上訴人所明知等語，為被上訴
11 人否認。查上訴人雖原為越南國人，但於92年1月27日與本國
12 人李登豐結婚，於97年7月31日取得我國國籍，截至109年7月4
13 日，上訴人定居我國已十餘年，且上訴人有中文對話能力，並
14 於109年7月4日辦理系爭房地簽約手續時，由李登豐全程陪
15 同，上訴人亦自承其請李登豐來幫忙檢閱所簽署之文件，是上
16 訴人應無不能瞭解其所簽署文件內容情形。又依前開六之(三)、
17 (四)，上訴人與林重君簽定系爭買賣契約，約定共同委任僑馥公
18 司辦理買賣價金履約保證事務，並與林重君、被上訴人共同簽
19 立「不動產買賣價金履約保證申請書」，於第7條第6項明定上
20 訴人應於點交系爭房地之前或點交時，指定其收受價金之帳
21 戶，若上訴人無法親自到場點交，需指定第三人收受價款者，
22 上訴人應出具授權書送交僑馥公司憑辦。再依證人許益強證
23 稱：伊為被上訴人之特約地政士，簽訂系爭買賣契約時，上訴
24 人夫妻、買方、仲介謝智帆都在場。（提示系爭授權書）這是
25 東森房屋的例稿，伊有將授權事項及內容告知上訴人，上訴人
26 當天當場簽立，上訴人說她之後會很忙，接下來的事情就找她
27 老公處理就好，並說匯款時，她老公會來處理。授權書交給
28 伊，伊再交給履保公司，履保公司收到授權書，才會依照授權
29 書所指示的被授權人去匯款等語（原審卷第409、410頁）。上
30 訴人復未提出任何證據證明其簽署系爭授權書之前或之後，曾
31 向許益強、謝智帆表明只授權李登豐代為詳閱契約書，未授權

01 李登豐收受價金，或被上訴人明知上訴人無意授權李登豐收受
02 價金等事實。堪認上訴人與李登豐簽署系爭授權書，上訴人確
03 有授予李登豐代理其收受價金權限之真意，上訴人上開主張乃
04 事後卸責之詞，為不可採。

05 (三)上訴人主張：前開六之(三)、(四)簽約手續完成後，伊當場於15時
06 33分以Line傳送上訴人帳戶之存摺封面照片予謝智帆，係指示
07 要將價金撥付至該帳戶，被上訴人過失未轉知僑馥公司，導致
08 僑馥公司將價金撥付至李登豐帳戶，伊得請求被上訴人賠償損
09 害云云。然查，依前開六之(三)、(四)，上訴人與林重君於系爭買
10 賣契約約定由僑馥公司辦理買賣價金履約保證，所有價款存入
11 僑馥公司指定之系爭專戶，由僑馥公司依其二人共同簽立之
12 「不動產買賣價金履約保證申請書」內容，執行撥付價款事
13 務。上訴人、林重君、被上訴人復共同簽立「不動產買賣價金
14 履約保證申請書」，委任僑馥公司辦理買賣價金履約保證、處
15 理仲介服務報酬，及系爭專戶價金之結算與撥付等事務。可見
16 上訴人未委任被上訴人處理買賣價金收取及交付事務，則上訴
17 人應向受任人僑馥公司為指定價金撥付帳戶之意思表示，被上
18 訴人尚不負將上訴人之指定轉知僑馥公司之義務。又揆之「不
19 動產買賣價金履約保證申請書」第7條第6項約定（見前開六之
20 (四)），上訴人如向僑馥公司指定以上訴人帳戶為收受價金帳
21 戶，僑馥公司即得憑以撥付價金，上訴人無庸出具系爭授權
22 書，則上訴人完成簽約手續，以系爭授權書授予李登豐代理其
23 收受價金之權限後，隨即當場傳上訴人帳戶之存摺照片給謝智
24 帆，是否如上訴人所主張係要向僑馥公司指定價金撥付之帳
25 戶，尚非無疑。再查，被上訴人抗辯：上訴人在簽約現場傳上
26 訴人帳戶之存摺照片給謝智帆，李登豐表示請謝智帆暫存該照
27 片，等到其與上訴人討論好，其再告知價金要撥付到哪個帳
28 戶，當時上訴人在場，未有異議等語，佐以前開證人許益強證
29 稱：上訴人說她之後會很忙，接下來的事情就找她老公處理就
30 好，並說匯款時，她老公會來處理等語，堪認上訴人傳上訴人
31 帳戶之存摺照片給謝智帆，並非請求被上訴人轉知僑馥公司將

01 價金撥付至該帳戶，則被上訴人未轉知僑馥公司，難認有何失
02 責情事。準此，上訴人依前揭民法第544條、不動產經紀業管
03 理條例第26條第2項規定，請求被上訴人賠償損害，洵非有
04 據。

05 八綜上所述，上訴人依民法第544條、不動產經紀業管理條例第
06 26條第2項規定，請求被上訴人給付上訴人2,435,979元，及自
07 起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，非屬正
08 當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
09 論旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
10 回其上訴。

11 九本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
13 一論列，附此敘明。

14 十據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
15 第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
17 民事第二十一庭

18 審判長法 官 翁昭蓉

19 法 官 林哲賢

20 法 官 羅惠雯

21 正本係照原本作成。

22 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
23 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
24 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
25 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
26 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
27 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

29 書記官 張淑芬