

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更二字第122號

上訴人 莊雅茹

訴訟代理人 楊仁聲律師

被上訴人 黎明不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黎世忠

訴訟代理人 李建慶律師

陳少璿律師

被上訴人 台慶國際股份有限公司

法定代理人 劉炳耀

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年4月20日臺灣新竹地方法院106年度訴字第478號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司應給付上訴人新臺幣參拾捌萬元，及自民國一〇六年六月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人台慶國際股份有限公司或被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司應給付上訴人新臺幣壹佰壹拾柒萬捌仟肆佰陸拾貳元，及其中新臺幣玖拾柒萬捌仟肆佰陸拾貳元自民國一一〇年四月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其中如任一被上訴人為給付，他上訴人即免為給付責任。

其餘上訴及其餘追加之訴均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）關於本訴

01 部分，由被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司負擔百分之十  
02 六，餘由上訴人負擔；關於追加之訴部分，由被上訴人連帶負擔  
03 百分之二十八，餘由上訴人負擔。

#### 04 事實及理由

#### 05 壹、程序方面：

06 按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但  
07 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1  
08 項、第255條第1項第2款分別定有明文。查本件上訴人就發  
09 回更審部分於原審原依民法第179條、第571條規定，聲明請  
10 求被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司（下稱黎明公司）  
11 應給付上訴人新臺幣（下同）200萬元本息，及黎明公司與  
12 被上訴人台慶國際股份有限公司（下稱台慶公司，與黎明公  
13 司合稱被上訴人）應連帶給付上訴人38萬元本息；嗣上訴後  
14 於本院前審107年度上字第749號事件審理中追加不動產經紀  
15 業管理條例第26條、消費者保護法第7條規定亦為請求之依  
16 據（見本院107年度上字第749號卷，下稱上字卷，第448  
17 頁）；另於本院前次發回更審之109年度上更一字第168號事  
18 件民國110年4月9日準備程序期日，依不動產經紀業管理條  
19 例第19條第2項規定，追加聲明請求被上訴人應連帶給付上  
20 訴人420萬元本息（見本院109年度上更一字第168號卷，下  
21 稱更一卷，卷一第434頁），又於該事件112年5月1日準備程  
22 序期日，就200萬元本息部分追加依民法第184條第1項後  
23 段、第2項規定請求，就38萬元本息部分追加依民法第184條  
24 第2項規定請求（見更一卷二第361頁至第362頁）；再於本  
25 院114年4月16日言詞辯論期日，將原主張被上訴人應連帶給  
26 付部分之聲明變更為不真正連帶給付（見本院卷二第45頁至  
27 第47頁），核上訴人上開所為，係本於同一基礎事實追加訴  
28 訟標的及追加與變更減縮訴之聲明，均合於前揭規定，應予  
29 准許。

#### 30 貳、實體方面：

31 一、上訴人主張：黎明公司從事不動產經紀業，為台慶公司之加

01 盟店，上訴人於104年4月5日簽訂要約書及買方給付服務費  
02 承諾書，委託黎明公司居間以2,000萬元購買坐落○○縣○  
03 ○鄉○○段000、000、000至000、000、000至000、000、00  
04 0、000、0000地號共20筆土地（下各以地號稱之，合稱系爭  
05 20筆土地），嗣上訴人於104年4月8日與賣方即訴外人蕭永  
06 義簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買除665  
07 地號土地以外（按非蕭永義所有）之其餘19筆土地（下稱系  
08 爭19筆土地），並已支付黎明公司居間報酬38萬元，復於同  
09 年月15日將簽約款200萬元匯入履約保證信託專戶（下稱履  
10 保專戶）。詎黎明公司隱匿實際賣方所得價金僅1,750萬元  
11 之交易資訊，復於104年4月28日偽造繳納土地增值稅、水電  
12 管線申請、整地等不實名義，自履保專戶領取簽約款200萬  
13 元，系爭買賣契約嗣由買賣雙方合意解除，是黎明公司未經  
14 上訴人同意，擅自提領履保專戶之簽約款200萬元，復違反  
15 委託義務與誠信原則，收取逾越法定百分之6之仲介費，從  
16 中賺取差價，依法不得向上訴人請求居間報酬38萬元，爰依  
17 民法第179條、第571條規定，在原審求為黎明公司應給付上  
18 訴人200萬元本息，及被上訴人應連帶（嗣於本院減縮為不  
19 真正連帶）給付上訴人38萬元本息之判決。原審就此部分為  
20 上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並追加不動產經紀業  
21 管理條例第26條、消費者保護法第7條、民法第184條第1項  
22 後段、第2項規定為其請求權基礎，另追加主張台慶公司或  
23 黎明公司應依不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，將  
24 所收取之差價200萬元加計10萬元利息後加倍返還上訴人420  
25 萬元本息，上訴聲明：(一)原判決除確定部分外，關於駁回上  
26 訴人後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.黎明公  
27 司應給付上訴人200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
28 償日止，按年息百分之5計算之利息。2.台慶公司或黎明公  
29 司應給付上訴人38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
30 日止，按年息百分之5計算之利息，其中如任一被上訴人為  
31 給付，他被上訴人即免為給付責任。追加聲明：台慶公司或

01 黎明公司應給付上訴人420萬元，及自110年4月10日起至清  
02 償日止，按年息百分之5計算之利息，其中如任一被上訴人  
03 為給付，他被上訴人即免為給付責任。（至上訴人逾此部分  
04 之請求，業經判決駁回確定，非本院審理範圍）

05 二、被上訴人則以：

06 (一)黎明公司部分：黎明公司並未與蕭永義約定差價報酬，依黎  
07 明公司與蕭永義所簽訂之土地委託事項變更契約書之約定，  
08 將委託買賣價款變更為「實得1,750萬元」，並於特約條款  
09 約定「超出實得的部分，願做為公司之服務費及代書費、介  
10 紹費和土地變更費、增值稅等一切費用」，蕭永義雖實拿1,  
11 750萬元，惟差額250萬元並非全係黎明公司之居間報酬，其  
12 中僅有80萬元係黎明公司之仲介服務費，加上黎明公司向上  
13 訴人收取之居間報酬38萬元，合計118萬元，並未超過法定  
14 仲介費所規定成交價金百分之6即120萬元，縱認黎明公司有  
15 收取差價報酬，亦僅為支付人即蕭永義得以請求，上訴人無  
16 權主張，況蕭永義僅交付200萬元予黎明公司，黎明公司代  
17 蕭永義繳納相關費用後，僅剩餘50萬9,231元，而黎明公司  
18 係經蕭永義同意自履保專戶領取200萬元，以支付相關費  
19 用，並無不法。系爭買賣契約之標的為系爭19筆土地，而非  
20 20筆土地，黎明公司並無欺瞞情事，因上訴人與蕭永義確實  
21 成立系爭買賣契約，黎明公司已完成居間行為，受領居間報  
22 酬38萬元自屬合法等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加  
23 之訴均駁回。

24 (二)台慶公司部分：台慶公司與黎明公司各為獨立之法人，上訴  
25 人係由黎明公司提供居間服務，與台慶公司無涉，被上訴人  
26 間並無從屬及僱傭關係存在，台慶公司僅授權加盟店使用  
27 「台慶不動產」之服務標章，並未授與代理權而允許黎明公  
28 司得以台慶公司名義為法律行為，且本件相關契約之用印亦  
29 係以黎明公司名義為之，上訴人既親自締約，明知與台慶公  
30 司並無契約關係，台慶公司無須負授權人及僱用人責任，故  
31 上訴人請求台慶公司負返還及賠償責任，並無理由等語，資

01 為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

02 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷一第230頁至  
03 第232頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

04 (一)台慶公司係不動產經紀業者，黎明公司為台慶公司之加盟  
05 店，原審被告王煥文、徐彪成受僱於黎明公司擔任不動產經  
06 紀人，原審被告黎世忠為黎明公司之法定代理人，原審被告  
07 楊衣帆為地政士。

08 (二)上訴人於104年4月5日與黎明公司簽訂要約書、買方給付服  
09 務費承諾書，約定上訴人以2,000萬元之價格購買系爭20筆  
10 土地，由王煥文執行仲介業務，而上訴人已給付居間報酬38  
11 萬元予黎明公司。

12 (三)上訴人於104年4月8日與蕭永義簽訂系爭買賣契約、價金履  
13 約保證申請書，由楊衣帆為簽約時之見證人，嗣上訴人於10  
14 4年4月15日將簽約款200萬元匯入履保專戶，黎明公司於104  
15 年4月28日領取該200萬元。

16 (四)上訴人以蕭永義未拆除地上物，違反系爭買賣契約第9條第2  
17 項約定，其已依系爭買賣契約第10條第1項約定解除契約為  
18 由，向臺灣桃園地方法院起訴請求蕭永義返還買賣價金1,20  
19 0萬元，經該院於105年3月25日以104年度重訴字第420號判  
20 決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，亦經本院於106年1  
21 月4日以105年度重上字第365號判決駁回其上訴確定，嗣上  
22 訴人於106年3月20日與蕭永義之繼承人即訴外人蕭國東等人  
23 合意解除系爭買賣契約，並協議由上訴人給付350萬元違約  
24 金予蕭國東等人，由蕭國東等人將動支之1,000萬元返還650  
25 萬元予上訴人。

26 (五)上訴人以黎世忠、王煥文、徐彪成、楊依帆（下合稱黎世忠  
27 等4人）共同基於意圖為自己不法所有及背信之犯意聯絡，  
28 先由王煥文於104年初，向伊誑稱：系爭20筆土地之地主欲  
29 以2,480萬元之價格出售云云，因伊認上開價格昂貴，王煥  
30 文復誑稱系爭土地坐落位置該村村長出價1,900萬元，慫恿  
31 伊向地主出價以2,000萬元之價格購買，致伊陷於錯誤，委

01 託王煥文購買系爭20筆土地，並於104年4月5日簽訂要約  
02 書、買方給付服務費承諾書，委託黎明公司辦理購買系爭20  
03 筆土地事宜，詎黎世忠等4人明知665地號土地非賣方蕭永義  
04 所有，竟刻意隱匿此等交易重要資訊，致伊陷於錯誤，而於  
05 104年4月8日簽訂買賣標的不包括665地號土地之其餘19筆土  
06 地之系爭買賣契約，嗣伊依系爭買賣契約支付王煥文、徐彪  
07 成、黎世忠仲介費用38萬元，並於104年4月15日匯款200萬  
08 元至履保專戶內作為簽約款，然黎世忠等4人竟與訴外人賴  
09 佳良、劉于瑄共同基於偽造私文書、業務侵占、背信之犯意  
10 聯絡，以偽造繳納土地增值稅、水電管線申請、整地等不實  
11 名義領取伊匯入之簽約款200萬元後侵占入己，黎世忠等4人  
12 復共同基於背信、業務侵占之犯意，將系爭19筆土地變更為  
13 28筆地號，以此方式增加地政士費用，損害買賣雙方之利  
14 益，並將減省之土地增值稅金額侵吞入己，另依價金履約保  
15 證書之意旨，係在買賣雙方交易完成前保障雙方履約之用，  
16 黎世忠等4人基於詐欺之犯意聯絡，於簽約時詐欺伊同意動  
17 支1,000萬元用印款，迨伊於104年5月14日匯入1,000萬元用  
18 印款後，旋於同年5月25日被領出，顯然有損伊履約保證之  
19 利益，而認黎世忠等4人、賴佳良、劉于瑄共同涉犯刑法第2  
20 10條之偽造私文書、第339條第1項之詐欺取財、第336條第2  
21 項之業務侵占、第342條之背信等罪嫌為由，提起刑事告  
22 訴，經臺灣新竹地方檢察署檢察官以107年度偵字第1397號  
23 為不起訴處分，上訴人聲請再議，亦經臺灣高等檢察署以10  
24 7年度上聲議字第4859號處分書駁回再議之聲請。

25 四、上訴人主張黎明公司未經上訴人同意，擅自提領履保專戶之  
26 簽約款200萬元，復違反委託義務與誠信原則，收取逾法定  
27 仲介費上限之差價報酬，台慶公司與黎明公司應負返還及賠  
28 償責任云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本  
29 件所應審究之爭點為：

30 (一)上訴人依民法第179條、第184條第1項後段、第2項、第571  
31 條、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條規

01 定，請求黎明公司給付200萬元本息，有無理由？

02 (二)上訴人依民法第179條、第184條第2項、第571條、不動產經  
03 紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條規定，請求台慶  
04 公司或黎明公司給付38萬元本息，有無理由？

05 (三)上訴人依不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，請求台  
06 慶公司或黎明公司給付420萬元本息，有無理由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)上訴人不得請求黎明公司給付200萬元本息：

09 1. 觀諸上訴人、蕭永義與合泰建築經理股份有限公司（下稱合  
10 泰建經公司）於104年4月8日簽訂價金履約保證申請書第2條  
11 第2項第2款、第4款約定：「為確保交易安全，甲（即上訴  
12 人）乙（即蕭永義）雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建  
13 經依本申請書之約定意旨指示（以書面【含傳真及加密信箱  
14 電子郵件】或媒體轉帳方式為之）履保銀行自履保專戶中，  
15 代甲乙雙方支付下列款項，履保銀行除依合泰建經指示為形  
16 式審查外，不負實質認定之責，且甲乙雙方依本申請書所同  
17 意之事項係不可撤銷：…(二)乙方應繳納之土地增值稅及各項  
18 稅捐或費用（含乙方欠繳之房屋稅、地價稅、工程受益費及  
19 水、電、瓦斯、管理費、匯款手續費等）。…(四)乙方應給付  
20 之仲介服務費（支付時機：依乙方與申辦店之約定）。…」  
21 （見原審卷二第27頁至第28頁），可知蕭永義應繳納之土地  
22 增值稅及各項稅捐或費用、應給付之仲介服務費得自履保專  
23 戶撥付，而依蕭永義於104年4月6日與黎明公司簽立之土地  
24 委託事項變更契約書第1條將委託價額變更為「實得1,750萬  
25 元」，第4條特約條款約定「超出實得的部分，願做為公司  
26 之服務費及代書費、介紹費和土地變更費、增值稅等一切費  
27 用」（見原審卷一第139頁），蕭永義復已出具價金履約保  
28 證撥款通知書，以支付土地增值稅及其它應繳稅費與服務費  
29 為由，同意於104年4月28日自履保專戶撥付200萬元予黎明  
30 公司（見原審卷二第62頁、上字卷第491頁），則系爭買賣  
31 契約之買賣雙方即上訴人與蕭永義既均簽立價金履約保證申

01 請書，授權合泰建經公司得就該申請書第2條第2項各款所列  
02 特定事項指示以履保專戶中之款項代買賣雙方支付，蕭永義  
03 並已出具價金履約保證撥款通知書，同意自履保專戶撥款20  
04 0萬元予黎明公司代為支付相關稅款等必要費用與仲介服務  
05 費，自難認黎明公司有何無權擅自領取履保專戶內200萬元  
06 之情事。

- 07 2. 上訴人固提出其與蕭永義於104年5月25日簽立之動用款項協  
08 議書（見原審卷二第103頁、上字卷第235頁），主張履保專  
09 戶內之款項需要買賣雙方均同意始得動用云云，觀之該動用  
10 款項協議書係上訴人同意蕭永義先行取得動用上訴人已匯入  
11 履保專戶之部分價金1,000萬元，並指定匯入蕭永義個人帳  
12 戶，且約定上述動用款項不在價金履約保證範圍內，故上開  
13 由上訴人先行同意蕭永義取得之1,000萬元，顯然係雙方另  
14 就價金履約保證申請書第2條第2項業經買賣雙方同意授權得  
15 由合泰建經公司自行依申請書約定意旨在履約保證信託目的  
16 範圍內指示撥付之特定事項嗣後再行協議可動用款項，此與  
17 黎明公司所提領之200萬元係匯入履保專戶用於價金履約保  
18 證申請書第2條第2項所約定賣方應繳納之稅捐、費用及應給  
19 付之仲介服務費等事項截然不同，自不得比附援引。上訴人  
20 又主張依價金履約保證申請書第5條、第6條約定合泰建經公  
21 司不論出款與否，均應通知買賣雙方或經買賣雙方達成協議  
22 始得動用，黎明公司未告知上訴人、未經上訴人同意即擅自  
23 領取履保專戶內之200萬元，違反價金履約保證申請書上開  
24 約定之意旨云云，惟依上訴人與蕭永義簽立之價金履約保證  
25 書所載，保證人為兆豐國際商業銀行股份有限公司，受任人  
26 為合泰建經公司（見原審卷一第26頁至第27頁），價金履約  
27 保證申請書則係由上訴人、蕭永義與合泰建經公司所簽立  
28 （見原審卷二第27頁至第28頁），黎明公司並非該價金履約  
29 保證書或價金履約保證申請書之當事人，此情亦為上訴人所  
30 不爭（見本院卷一第181頁、第423頁、卷二第50頁），黎明  
31 公司當然不負有價金履約保證書或價金履約保證申請書之契

01 約責任，上訴人倘對於合泰建經公司撥付履保專戶款項之指  
02 示有所爭執，乃合泰建經公司是否違背其與上訴人間契約責  
03 任之問題，而與黎明公司無涉，上訴人主張黎明公司提領履  
04 保專戶內之200萬元，未通知上訴人亦未經上訴人同意，違  
05 背價金履約保證申請書所約定之出款通知義務云云，實屬無  
06 據。

- 07 3. 上訴人業經黎明公司居間與蕭永義簽訂系爭買賣契約，其將  
08 簽約款200萬元匯入履保專戶，乃其依照系爭買賣契約履行  
09 其應盡之價款給付義務，縱上訴人嗣後與蕭永義之繼承人蕭  
10 國東於106年3月20日簽立解約協議書，合意解除系爭買賣契  
11 約（見原審卷一第30頁至第31頁），然契約之合意解除係以  
12 第二次契約解除第一次契約，為另一契約行為，與法定解除  
13 權之行使，所需具備之要件不同，其性質與效果亦異，除有  
14 特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規  
15 定（最高法院109年度台上字第1770號判決意旨參照），系  
16 爭買賣契約及解約協議書之當事人均非黎明公司，黎明公司  
17 自不因系爭買賣契約嗣經買賣雙方合意解除而負有回復原狀  
18 之返還義務。而黎明公司以賣方蕭永義應付服務費及代支付  
19 土地增值稅與各項稅捐、費用之名義先行自履保專戶提領20  
20 0萬元，乃依照其與蕭永義間土地委託事項變更契約書、動  
21 用款項協議書之約定，黎明公司受領該200萬元，非無法律  
22 上原因，亦不因系爭買賣契約嗣經合意解除而受影響，又黎  
23 明公司係依其與蕭永義間之委託契約代蕭永義支付各項費  
24 用，基於契約債務相對性原則，非該契約當事人之上訴人自  
25 不得任意代蕭永義主張黎明公司違反民法第571條規定，不  
26 得向蕭永義請求償還報酬或費用。是以，黎明公司自履保專  
27 戶受領200萬元，乃經買賣雙方授權合泰建經公司指示撥  
28 付，且係由蕭永義同意出具撥款通知書，上開款項既經匯入  
29 履保專戶，上訴人並已事先授權委由合泰建經公司據以撥  
30 付，均如前述，並無上訴人所指係黎明公司未經同意擅自提  
31 領之行為，另上訴人前以黎世忠等4人以偽造繳納土地增值

01 稅、水電管線申請、整地等不實名義領取上訴人匯入之簽約  
02 款200萬元後侵占入己為由，對黎世忠等4人所提偽造私文  
03 書、詐欺取財、業務侵占、背信等刑事告訴案件，業經不起  
04 訴處分確定（見不爭執事項(五)），足認黎明公司自履保專戶  
05 受領200萬元，顯非故意背於善良風俗或違反法律致生損害  
06 於上訴人之侵權行為，黎明公司復已居間使上訴人與蕭永義  
07 簽訂系爭買賣契約，而無不動產經紀業管理條例第26條第  
08 1、2項所定因可歸責於黎明公司之事由不能履行委託契約，  
09 及故意或過失致上訴人受損害之情形，上訴人復未指明黎明  
10 公司所提供之上開服務有何欠缺安全性，致生損害於上訴人  
11 之違反消費者保護法之具體情事。從而，上訴人依民法第17  
12 9條、第184條第1項後段、第2項、第571條、不動產經紀業  
13 管理條例第26條、消費者保護法第7條規定，請求黎明公司  
14 給付200萬元本息，並無理由。

15 (二)上訴人得請求黎明公司給付38萬元本息：

- 16 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  
17 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
18 179條定有明文。次按居間人違反其對於委託人之義務，而  
19 為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由  
20 相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民  
21 法第571條亦定有明文。再按經紀業或經紀人員不得收取差  
22 價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或  
23 租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；違反前項規定  
24 者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還  
25 支付人，不動產經紀業管理條例第19條亦載有明文。而內政  
26 部於89年7月19日修正不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條  
27 規定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買  
28 賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動  
29 產實際成交價金百分之6或1個半月之租金。」。
- 30 2. 系爭買賣契約約定買賣總價為2,000萬元（見原審卷一第17  
31 頁），惟依照蕭永義於104年4月6日與黎明公司簽立之土地

01 委託事項變更契約書委託價額變更為實得1750萬元，及特約  
02 條款約定記載「超出實得的部分，願做為公司之服務費及代  
03 書費、介紹費和土地變更費、增值稅等一切費用」（見原審  
04 卷一第139頁），可知黎明公司係與蕭永義約定，蕭永義實  
05 拿1,750元，而買賣過程中蕭永義所應支付之稅款、代書  
06 費、規費等，由黎明公司自差額250萬元中支付，若有剩  
07 餘，即歸為黎明公司之服務費報酬，而依黎明公司106年4月  
08 13日電子郵件及支出明細表（見原審卷一第29頁、第169  
09 頁），黎明公司於104年4月28日自履保專戶受領200萬元，  
10 於支付蕭永義相關費用及部分80萬元仲介服務費後，尚有結  
11 餘款50萬9,231元，依上開約定，即做為黎明公司之服務  
12 費，則黎明公司向蕭永義所收取之仲介服務費，除已給付之  
13 80萬元，再加計該結餘款50萬9,231元與向上訴人收取之居  
14 間報酬38萬元，合計數額168萬9,231元，已逾仲介報酬不得  
15 超過成交價金2,000萬元百分之6即120萬元上限，則上訴人  
16 主張黎明公司違反誠實及信用方法，自蕭永義處收取超過法  
17 定仲介服務費之差價報酬，而自相對人即蕭永義收受超額不  
18 當利益，核屬有據，是黎明公司依民法第571條規定，即不  
19 得向上訴人請求報酬。黎明公司雖否認有與蕭永義約定差價  
20 報酬，辯稱蕭永義雖實拿1,750萬元，但差額250萬元並非全  
21 係黎明公司之居間報酬，其中僅有80萬元係黎明公司之仲介  
22 服務費云云。然參諸104年4月28日價金履約保證撥款通知  
23 單，其上「賣方應付總服務費」欄位已記載250萬元、「第  
24 一次應扣服務費」欄位已記載200萬元、備註欄並記載「土  
25 地增值稅、水電管線申請、整地120萬元、部分服務費80萬  
26 元，合計200萬元」（見原審卷二第62頁、上字卷第491  
27 頁），其上既載明為「部分服務費80萬元」，顯見雙方合意  
28 之服務費非僅80萬元，80萬元僅為其約定服務費之一部而  
29 已，黎明公司辯稱所載「部分服務費80萬元」係「服務費部  
30 分80萬元」之誤，其事後會退還蕭永義云云，並未舉證以實  
31 其說，自不足採。可見黎明公司確已與蕭永義約定就扣除蕭

01 永義實拿之1,750萬元差額，於代蕭永義支出各項稅捐、費  
02 用，及扣除已付之服務費80萬元後，結餘款項蕭永義亦同意  
03 做為黎明公司之服務費報酬，黎明公司所辯未與蕭永義約定  
04 差價報酬，其僅有向蕭永義收取80萬元之仲介服務費乙節，  
05 顯係卸責之詞，而無足採。

- 06 3. 上訴人於104年4月5日與黎明公司簽訂要約書、買方給付服  
07 務費承諾書，約定上訴人以2,000萬元之價格購買系爭20筆  
08 土地，由王煥文執行仲介業務，而上訴人已給付居間報酬38  
09 萬元予黎明公司，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），  
10 復依104年4月5日所簽立買方給付服務費承諾書之約定，上  
11 訴人依約應於系爭買賣契約成立時給付服務報酬予黎明公司  
12 （見原審卷一第14頁），故上訴人給付居間報酬38萬元予黎  
13 明公司乃其依約履行買方給付服務費承諾書之契約義務，黎  
14 明公司亦得依約受領，雖居間人於契約因其媒介而成立時，  
15 即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響  
16 （最高法院49年度台上字第1464號裁判意旨參照），然黎明  
17 公司於104年4月6日與蕭永義簽立土地委託事項變更契約  
18 書，自蕭永義處收取超過法定仲介服務費之差價報酬，業經  
19 本院認定如前，依民法第571條規定，黎明公司因有前述違  
20 反誠實及信用方法，由相對人即蕭永義收受超額不當利益之  
21 情事，不得向委託人即上訴人請求報酬，則黎明公司前所受  
22 領上訴人給付居間報酬38萬元之法律上原因其後已不存在，  
23 上訴人即得依民法第179條規定，請求黎明公司將該居間報  
24 酬38萬元返還上訴人。至上訴人固主張身為加盟業主之台慶  
25 公司就該居間報酬38萬元亦負有返還義務云云，惟台慶公司  
26 非該居間報酬38萬元之受領人，自不負有不當得利之返還責  
27 任，而上訴人前以黎世忠等4人未告知系爭20筆土地其中665  
28 地號土地非賣方蕭永義所有，擅自將買賣標的改為系爭19筆  
29 土地，且偽稱北埔鄉公所農勘人員不能辦理農勘，將系爭19  
30 筆土地變更為28筆地號，致無法辦理土地過戶，而主張被上  
31 訴人及黎世忠等4人應依民法第184條第2項、第185條、188

01 條、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條規  
02 定，連帶給付上訴人350萬元本息部分，業經本院109年度上  
03 更一字第168號判決，認定黎明公司、黎世忠等4人並無違反  
04 居間委託或侵權行為之情事，上訴人不得請求被上訴人及黎  
05 世忠等4人連帶賠償，並經最高法院112年度台上字第2633號  
06 判決駁回上訴人該部分上訴確定，上訴人猶一再以已駁回確  
07 定之相同事實主張被上訴人違反委託義務、構成侵權行為、  
08 違反不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條規  
09 定云云，實非有據，是上訴人就給付予黎明公司之居間報酬  
10 38萬元，自無從依前開規定向台慶公司請求給付。

11 (三)上訴人得請求台慶公司或黎明公司將差價報酬加計利息加倍  
12 返還：

- 13 1. 按加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，為不動  
14 產經紀業管理條例第4條第8款所明定。且加盟經營者對外表  
15 明其為加盟業主之加盟店，並使用加盟業主之商標、服務標  
16 章，客觀上亦足使一般消費者認為至加盟店營業場所為交  
17 易，係由加盟業主及加盟經營者共同提供不動產仲介服務  
18 (最高法院101年度台上第966號、112年度台上字第2633號  
19 判決意旨參照)。而不動產經紀業管理條例第19條立法理由  
20 謂：「仲介業務屬代理、居間性質，應收取合理之報酬。爰  
21 明定經紀業應按中央主管機關規定之報酬標準依交易當事人  
22 簽訂買賣、互易或租賃契約之價金或租金計收之，不得收取  
23 差價或其他報酬，如收取差價或其他報酬，應加計利息後加  
24 倍退支付人，以杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的  
25 估價系統而被收取超價報酬之情事發生。」，是其目的旨在  
26 避免不動產經紀人員藉以向買方不實哄抬售價，使買方願意  
27 抬高售價，或向賣方不實壓低承買價格，使賣方願意降低委  
28 託銷售價格，以達從中賺取高額價差之道德風險。
- 29 2. 台慶公司係不動產經紀業者，黎明公司為台慶公司之加盟  
30 店，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），黎明公司基於與  
31 台慶公司間之加盟契約（見更一卷二第89頁至第102頁、第1

01 17頁至第133頁），獲得使用「台慶不動產竹東北興加盟  
02 店」商標及名稱之授權，且依雙方於102年5月24日簽立授權  
03 期間102年6月1日至105年5月31日之加盟契約，其第7條約定  
04 黎明公司之招牌須事先經台慶公司核可後始得設立，從業人  
05 員穿著制服所使用之布料及配件應向台慶公司申購，第8條  
06 約定黎明公司員工於執業同時，應接受台慶公司所規定之職  
07 前教育訓練、在職教育訓練，第9條約定台慶公司得派員不  
08 定期查核黎明公司是否依法開立發票，第14條約定黎明公司  
09 有義務將全部物件輸入電腦上傳至台慶公司之流通系統及指  
10 定之網站，第15條約定台慶公司得對黎明公司之經紀人員總  
11 數予以限制，第16條約定黎明公司非經台慶公司同意，不得  
12 任用其離職人員，第18條約定黎明公司有義務參加台慶公司  
13 所舉辦之教育訓練及接受台慶公司之加盟經營輔導及業務稽  
14 核，並應遵守台慶公司頒行之各項手冊、制度規章，黎明公  
15 司有義務使用台慶公司所提供制式的契據版本，及有義務參  
16 與配合台慶公司舉辦之各項行銷活動，並有義務於對外所有  
17 廣告、文宣之明顯位置上加註台慶公司之加盟專線電話及網  
18 址，第21條約定台慶公司有權要求黎明公司提供業務資料進  
19 行檢查（見更一卷二第121頁至第126頁），被上訴人亦不否  
20 認黎明公司之招牌、人員制服及名片均有印製「台慶不動  
21 產」之字樣（見本院卷一第234頁、原審卷一第172頁、更一  
22 卷一第307頁、第447頁、第501頁），本件相關之要約書、  
23 買方給付服務費承諾書、系爭買賣契約亦載有「台慶不動  
24 產」等語（見原審卷一第13頁至第24頁），可見黎明公司對  
25 外表明其為台慶公司之加盟店，並使用台慶公司之商標、服  
26 務標章，客觀上已足使上訴人認為本件係由台慶公司及黎明  
27 公司共同提供不動產仲介服務，於本件交易自同屬不動產經  
28 紀業管理條例所稱之經紀業，台慶公司依法對黎明公司既有  
29 規範及監督之權利義務，而為其經紀業經營體系之一部，二  
30 者雖為獨立法人，仍均應依不動產經紀業管理條例第19條規  
31 定對交易者負責，始符同條例第1條保障交易者之立法意

01 旨，尚不因系爭買賣契約簽約時記載之不動產經紀業名稱為  
02 黎明公司而有異，至台慶公司如依法賠償交易者後，能否對  
03 黎明公司求償，乃雙方間加盟契約之另一法律問題，附此敘  
04 明。

- 05 3. 黎明公司於104年4月28日自履保專戶提領200萬元，於支付  
06 蕭永義部分報酬及相關費用後，尚有結餘款50萬9,231元亦  
07 經蕭永義同意做為黎明公司之服務費報酬，則加計已由蕭永  
08 義支付之部分服務費80萬元，與自上訴人處收取之居間報酬  
09 38萬元，合計數額168萬9,231元，已超過法定仲介服務費12  
10 0萬元之上限，已如前述，就此差價報酬，黎明公司及身為  
11 其加盟業主之台慶公司應依不動產經紀業管理條例第19條第  
12 2項規定加計利息後加倍返還支付人即上訴人。黎明公司雖  
13 辯稱該差價報酬之支付人為蕭永義，並非上訴人，上訴人不得  
14 依前開規定請求被上訴人返還云云，然所謂差價係指實際  
15 買賣交易價格與委託銷售價格之差額，此為不動產經紀業管  
16 理條例第4條第9款所明定，系爭買賣契約約定買賣總價為2,  
17 000萬元（見原審卷一第17頁），而依蕭永義與黎明公司於1  
18 04年4月6日簽立之土地委託事項變更契約書，蕭永義之委託  
19 銷售價額已同意變更為實得1,750萬元（見原審卷一第139  
20 頁），已低於所簽訂契約總價2,000萬元，黎明公司如未收  
21 取差價報酬，本得降低成交價，該本不應支付差價之支付人  
22 自為身為買方之上訴人。至上訴人主張該差價報酬為200萬  
23 元，加計利息10萬元後加倍返還之數額為420萬元云云（見  
24 更一卷二第18頁），惟依照黎明公司106年4月13日電子郵件、  
25 支出明細表（見原審卷一第29頁、第169頁），可知黎明  
26 公司於104年4月28日自履保專戶提領200萬元，已實際支  
27 出149萬769元，上訴人雖否認黎明公司有實際支出上開款  
28 項，惟黎明公司業已提出土地增值稅繳款書、自行收納款項  
29 統一收據、估價單、法律事務所收據、農業用地作農業使用  
30 證明申請書、免用統一發票收據、地政士出具之費用明細  
31 表、627地號土地持份買賣契約書等支出憑證為據（見原審

01 卷一第116頁至第132頁、第162頁至第163頁、第166頁至第1  
02 71頁、卷二第65頁至第70頁、更一卷二第421頁至第459  
03 頁），且衡以該等費用支出確與系爭買賣契約具有關聯性，  
04 並為蕭永義所同意，依照黎明公司與蕭永義土地委託事項變  
05 更契約書之約定，僅係同意就結餘款項做為黎明公司之服務  
06 費報酬，是以，本件超逾法定仲介服務費收取之差價報酬數  
07 額應為48萬9,231元【計算式：168萬9,231元－120萬元（即  
08 2,000萬元×6%）＝48萬9,231元】，而自黎明公司於104年4  
09 月28日自履保專戶提領200萬元，迨至上訴人於本院109年度  
10 上更一字第168號事件110年4月9日準備程序期日，依不動產  
11 經紀業管理條例第19條第2項規定追加請求被上訴人加計利  
12 息加倍返還該差價報酬為止（見更一卷一第434頁），其間  
13 之利息按法定利率即年息百分之5計算已逾10萬元（計算式  
14 見本院卷二第51頁），上訴人僅主張利息以10萬元計算，自  
15 應准許，則上訴人依不動產經紀業管理條例第19條第2項規  
16 定，所得請求台慶公司或黎明公司返還之數額為117萬8,462  
17 元【計算式：（48萬9,231元＋10萬元）×2＝117萬8,462  
18 元】。

- 19 4. 台慶公司雖辯稱其與黎明公司各為獨立之法人，上訴人係由  
20 黎明公司提供居間服務，與台慶公司無涉，雙方間並無僱傭  
21 關係存在云云。縱使台慶公司與黎明公司人事、會計、營運  
22 上各自獨立，自付盈虧，而無僱傭關係存在，然雙方間既有  
23 前述規範及監督關係，且依照不動產經紀業管理條例第19條  
24 第2項規定之立法目的乃在規範經紀業及經紀人員不得收取  
25 差價或其他報酬，如收取差價或其他報酬，應加計利息後加  
26 倍退支付人，以杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的  
27 估價系統而被收取超價報酬之情事發生，應認有使台慶公司  
28 及黎明公司均負返還責任，方能達到規範經紀業之目的，避  
29 免濫用加盟制度規避責任，以保障交易者權益，惟因該法僅  
30 有規定加盟經營類型，並無規定連帶返還之明文，僅屬給付  
31 目的相同之不真正連帶關係，上訴人並已更正此部分聲明

01 (見本院卷二第45頁至第47頁)，則台慶公司與黎明公司對  
02 上訴人各負全部給付責任，其中如任一人為給付，他人即免  
03 為給付責任。至上訴人雖請求上開金額加計自110年4月10日  
04 起算之法定遲延利息，惟利息不得滾入原本再生利息，為民  
05 法第207條第1項本文所明定，上開117萬8,462元當中既有20  
06 萬元屬於利息之性質，就該20萬元利息部分，上訴人再請求  
07 給付法定遲延利息，即屬無據，是上訴人僅得請求其中97萬  
08 8,462元自110年4月10日起算之法定遲延利息。

09 六、綜上所述，上訴人本訴依民法第179條、第571條規定，請求  
10 黎明公司應給付38萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年6  
11 月21日起（送達證書見原審卷一第39頁）至清償日止，按年  
12 息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾  
13 此部分之請求（即請求給付200萬元本息及請求台慶公司給  
14 付38萬元本息部分），為無理由，不應准許。從而原審就上  
15 開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨  
16 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本  
17 院廢棄改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審  
18 所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決該  
19 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其該部分之上  
20 訴。又上訴人於本院追加請求台慶公司或黎明公司應給付上  
21 訴人117萬8,462元，及其中97萬8,462元自110年4月10日起  
22 至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，其中如  
23 任一被上訴人為給付，他被上訴人即免為給付責任部分，為  
24 有理由，應予准許，逾此範圍之追加請求，為無理由，應予  
25 駁回。

26 七、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  
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理  
30 由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85  
31 條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
02 民事第十六庭

03 審判長法官 朱耀平  
04 法官 陳婉玉  
05 法官 王唯怡

06 正本係照原本作成。

07 合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於收受送  
08 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  
09 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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 釋明文書影本。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

15 書記官 許怡芬