

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第781號

上訴人 許中裕

訴訟代理人 蔡菴萍律師

被上訴人 維邦國際商用不動產顧問有限公司

法定代理人 簡漢城

被上訴人 林固磐

林皋立

林登山

共同

訴訟代理人 楊婷鈞律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國114年2月20日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5809號判決提起上訴，經本院於115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人維邦國際商用不動產顧問有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人維邦國際商用不動產顧問有限公司負擔三分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人維邦國際商用不動產顧問有限公司（下稱維邦公司）本訴主張：上訴人於民國112年8月28日，以其有意投標臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）112年度司執字第4214號解除契約強制執行事件（下稱系爭執行事件）之物件即坐落桃園市○○區○○段00地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路000之0號0樓房屋（下稱系爭不動產），委託維邦公司代為向桃園地院投標買受系爭不動產，並於同日與

維邦公司簽訂「不動產委託代標契約書」（下稱系爭契約）。雙方約定，上訴人願以總價新臺幣（下同）1,440萬元，委託維邦公司代為投標應買，維邦公司則須協同上訴人至投標地點投標，倘標買得系爭不動產，上訴人除於7日內給付維邦公司28萬8,000元，復分別於過戶完成、完成交屋日之7日內，均再行給付維邦公司28萬8,000元，合計86萬4,000元（下稱系爭服務費）。詎上訴人於同年月29日，與維邦公司所屬人員被上訴人林固磐、林皋立（下分稱其名，合稱林皋立等2人）至桃園地院投標，並拍得系爭不動產，上訴人事後反悔，拒絕給付系爭服務費用，爰依系爭契約之約定，求為命上訴人給付維邦公司86萬4,000元及自起訴狀繕本送達翌日即自112年12月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之判決。上訴人則以：依系爭契約約定，上訴人僅授權維邦公司以1,440萬元為投標金額，林皋立等2人竟為獲取高達86萬4,000元之報酬，未經上訴人同意逕以1,503萬9,999元投標，致上訴人受有溢價63萬9,999元之損失。維邦公司顯然違背受託人義務且加損害於上訴人，且上訴人已終止與維邦公司間之委任契約，復因該契約之終止係非可歸責於上訴人之事由，上訴人自無給付服務費之義務等語，資為抗辯。被上訴人就上訴人之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人在原審提起反訴主張：林皋立為林登山之子，與林固磐均為維邦公司之業務人員，林皋立等2人無視伊多達11次口頭阻止，不聽指示並暴力推擠、搶奪伊手中標單強行投標，致伊受有溢價投標損失63萬9,999元。被上訴人自應就其等故意或重大過失、逾越授權範圍行為，連帶負損害賠償責任等情。爰擇一依民法第544條、第535條、第537條、第538條、第110條、第184條第1項、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定，求為命被上訴人應連帶給付上訴人63萬9,999元本息之判決。被上訴人則以：上訴人與維邦公司始為系爭契約之契約當事人，基於債之相

對性，上訴人向非系爭契約當事人林皋立等2人、林登山請求給付溢價金額63萬9,999元，應為無據。又維邦公司所屬人員並未對上訴人施以強暴、脅迫、搶奪，且上訴人當時未曾向在場之桃園地院法警表示異議，未表示任何不樂意之處，並相當配合辦理得標手續，上訴人對被上訴人請求損害賠償，亦非合法。再者，上訴人以1,503萬9,999元之價格拍得系爭不動產，每坪單價約為22萬元，相較於系爭不動產於102年8月23日之實價登錄移轉紀錄成交價格1,670萬元，上訴人顯係以低於前手約166萬元之價格取得系爭不動產。又系爭不動產於112年4月6日時之鑑定價格為1,639萬6,000元，明顯高於上訴人之得標金額百萬餘元，其既以低於鑑價約135萬6,000元之價格得標系爭不動產，難謂有何損失。系爭不動產同社區建築物近一年之成交平均單價為每坪28.6萬元，遠高於反訴原告取得系爭不動產之單價每坪22萬元，且系爭不動產同社區目前有一待售房屋開價每坪45.98萬元，亦高於上訴人取得系爭不動產時單價每坪22萬元，顯見上訴人係以遠低於市場行情之價格得標購得系爭不動產，獲利頗豐，未生損失，請求並無理由等語，原審為上訴人本反訴均敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)本訴部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(三)反訴部分，被上訴人應連帶給付上訴人63萬9,999元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、查，兩造於112年8月28日訂立系爭契約，於第三條約定：

「乙方（即許中裕）願意以總價格新台幣（下同）1440萬元整，委託甲方（即維邦公司）全權代理投標應買，如投標當日經現場評估應增減金額者，得由雙方於投標前研議變更投標金額。倘變更金額時，甲方仍須經乙方同意，不得擅自提高投標金額」。上訴人於同年月29日委任林皋立投標欲買受系爭不動產，並以投標總價1,503萬9,999元得標。投標當日提出288萬元支票作為保證金存入國庫，於同年月30日繳付

01 尾款1,215萬9,999元，於同年9月5日通知執行法院終止與林
02 皋立間之委任關係，有系爭契約、投標書可資佐據（見原審
03 卷一第21至27頁；原審卷二第289），並經本院調閱系爭執
04 行事件卷宗核閱無訛。兩造並不爭執（見本院卷二第5至6
05 頁），堪認為真實。

06 四、本訴部分：維邦公司主張上訴人依系爭契約之約定，應給付
07 維邦公司86萬4,000元乙節，為上訴人否認，並以前詞置
08 辯，經查：

09 （一）按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549
10 條第2項定有明文。又所謂默示之意思表示，係指依表意
11 人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言
12 （最高法院107年度台上字第1786號判決意旨參照）。上
13 訴人於投標當日偕同其妻，與林皋立等2 人在民事執行紀
14 錄科二詢問室會合，4 人固於投標前曾密切商議，但商議
15 中「10：58：10林固磐站起，可見左手拿標單，計算機在
16 椅子上，林固磐準備往門外跑，林皋立推林固磐背部催促
17 林固磐。10：58：12被告（即上訴人）伸出右手從林固磐
18 手上抽回標單，林皋立上前。10：58：13林固磐抽回標單
19 往外跑，被告上前欲追出去，…」。林皋立卻指椅子示意
20 上訴人坐下，並蹲下與上訴人夫妻交談，有臺灣桃園地方
21 檢察署於113年4月25日以地檢秀桃量113偵6371字第
22 1139052212號函檢送當日監視器光碟，並由原審勘驗現場
23 錄影光碟後，製有勘驗筆錄可按（見原審卷一第269、271
24 頁；原審卷二第8頁）。且上訴人當場曾多次喊「等一
25 下」，欲阻止林固磐投標，且謂：「你這樣會出問題
26 啦」；於林固磐代投標後，與林登山、林固磐同車回程中
27 又再次強調：「妹妹（即林固磐）。你剛一直聽得很清楚
28 吧，我一直說我的預算不是標到這個價錢，啊他（即上訴
29 人父親）的意思一直說，我標到之後就可以照着他，他說
30 的規劃啊去怎樣怎樣的，但是這已經超過我的預算了啊，
31 我就是來撿便宜沒標到也沒關係。啊那個爸爸他也跟我說

01 今天沒標也沒關係」，有原審勘驗上訴人提出錄音光碟後
02 製有筆錄足參（見原審卷二第9、10頁）。堪認上訴人在
03 投標當時，有明確表示林固磐代投標之金額超過系爭契約
04 所載預定數額，即屬超過授權範圍之意。故上訴人自林固
05 磐手中抽回標單，足以推知上訴人欲終止授權投標之意思
06 表示。上訴人陳稱：當時上訴人是想要終止契約等語（見
07 本院卷二第62頁），尚非完全無據。被上訴人雖以當時在
08 場人員對於標單應填寫金額，經拍照、現場驗算，也有計
09 算機在旁，已就金額討論很久，主張：無法看出上訴人想
10 要終止系爭契約云云。然林固磐在與上訴人同車時，曾就
11 上訴人抱怨：「所以我那時候說你給我看一下給我看一
12 下，結果你們就跑了」，謂：「有我有要給但是，呃我，
13 我那時候最後有給你看那個價格，可是因為你沒有戴眼
14 鏡，所以你看不到」等語，有勘驗筆錄可稽（見原審卷二
15 第11頁）。是林固磐坦認未給與上訴人充分瞭解投標金額
16 機會，且在上訴人一再表示要確認投標金額之際，跑離現
17 場，避免上訴人阻止投標，所為顯已逾授權範圍，該部分
18 主張，應不足採。至林固磐在本審固將上訴人抽回標單之
19 舉止，另解釋稱：因上訴人要拍照，其認時間快截止，且
20 上訴人已拍到，所以將標單取回等語。但與其前詞表示上
21 訴人因未戴眼鏡故未看到投標金額之情節，明顯不符；且
22 原審於勘驗監視器光碟時，亦未見上訴人持手機或相機欲
23 拍攝標單之行止如上述，可見林固磐在本審所述，要未可
24 取。

25 （二）按終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，此觀
26 諸民法第263條有關當事人終止契約得準用同法第258條第
27 1項之規定即明。又代理人於代理權限內，以本人名義所
28 為之意思表示，直接對本人發生效力；對話人為意思表示
29 者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力，分別為同
30 法第103條、第94條所明定。上訴人陳稱其係經591房屋網
31 之廣告認識擔任維邦公司業務之林登山，林登山轉介其子

01 林皋立，林皋立自稱負責桃園業務，故代維邦公司與上訴
02 人簽約，有上訴人陳報狀、郵局存證信函可按（見原審卷
03 一第142、85頁）。核與系爭契約之簽約當事人欄在維邦
04 公司下尚載有「營業員『林皋立』，經紀營業員證書字號
05 『林皋立（108）登字第342143號』」相符（見原審卷一
06 第27頁）。可見林皋立具有代維邦公司為意思表示或代受
07 上訴人對維邦公司意思表示之代理權。又上訴人於投標當
08 時在現場已為終止系爭契約之默示意思表示如上述，由林
09 皋立當時要求上訴人夫妻不要追阻林固磐，並示意上訴人
10 坐下聽其說明乙節，林皋立應瞭解上訴人有終止系爭契約
11 之意思，依上開說明，對維邦公司即發生終止系爭契約之
12 效力。依系爭契約第五條第1項約定：「第一期費用：代
13 標成功，乙方（即上訴人）應於7日內給付甲方服務費用
14 28萬8,000元」，上訴人於林固磐投標前，既已為終止之
15 意思表示，且對維邦公司發生效力，維邦公司猶執上開約
16 定，請求上訴人給付系爭服務費云云，自不可取。

17 （三）綜上，維邦公司所屬人員投標前，系爭契約已為上訴人合
18 法終止，維邦公司無從依該契約約定向上訴人請求系爭服
19 務費。

20 五、反訴部分：上訴人主張被上訴人無視上訴人多達11次口頭阻
21 止，不聽指示並暴力推擠、搶奪上訴人手中標單強行投標，
22 致上訴人受有溢價投標損失63萬9,999元，被上訴人應連帶
23 負損害賠償責任等節，被上訴人否認應負賠償責任，且以前
24 揭情詞置辯，查：

25 （一）按民事上損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
26 者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，故應將損害
27 事故發生後之變動狀況考慮在內（最高法院108年度台上
28 字第2036號判決意旨參照）。又按損害賠償之債，以實際
29 上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題；
30 至於被害人實際上有否受損害，應視其財產總額有無減少
31 而定（最高法院105年度台上字第1384號判決意旨參

照)。本件系爭不動產於投標當日，係第2次公開拍賣，系爭不動產之拍賣底價為1,440萬元（基地之底價為864萬元；建築物部分576萬元），有系爭執行事件卷宗所附拍賣公告可參。上訴人於112年12月8日提起反訴後，與系爭不動產同屬桃園區○○路000號社區房屋，如同路段000之00號00樓於113年5月19日、000之0號00樓於同年1月16日、000之0號00樓於112年7月22日售出，每坪價額依序為33萬4,500元、30萬6,300元、29萬7,100元，有民事答辯暨反訴狀、買賣查詢清單足稽（見原審卷一第77至79頁、本院卷二第67頁）。又系爭不動產之建築物面積為68.32坪，倘以上訴人拍得價格計算，每坪應為22萬141元（ $15039999 \div 68.32 = 220141$ ，元以下四捨五入），復有不動產交易實價查詢附卷（見原審卷二第101頁）。因此，上訴人拍得系爭不動產後，於提起反訴前後，前述社區之房屋出售平均每坪約為31萬2,633元【 $(334500 + 306300 + 297100) \div 3 = 312633$ ，元以下四捨五入】，若以該平均每坪價額乘算系爭不動產坪數，價額約為2,135萬9,086元（ $68.32 \times 312633 = 21359086$ ，元以下四捨五入），市值明顯抬升，且遠高於上訴人所主張之溢價損失，上訴人自無損害可言。上訴人主張被上訴人強迫其標得系爭不動產，應賠償溢價損失云云，依上揭說明，自未可採。

（二）綜上，上訴人並未受有損害，不得對被上訴人請求損害賠償。

六、綜上所述，維邦公司在本訴部分，依系爭契約約定，聲明請求上訴人給付維邦公司86萬4,000元及自112年12月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。另上訴人提起反訴，擇一依民法第544條、第535條、第537條、第538條、第110條、第184條第1項、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2

01 項等規定，聲明請求被上訴人應連帶給付上訴人63萬9,999
02 元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判
04 決，且駁回假執行之聲請，尚無不合。上訴人指摘原判決此
05 部分不當，求予廢棄改判，自無理由，應駁回此部分之上
06 訴。

07 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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為一部為有理由、一部為無理由，依民
11 事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

13 民事第六庭

14 審判長法 官 周美雲

15 法 官 汪曉君

16 法 官 古振暉

17 正本係照原本作成。

18 不得上訴。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

20 書記官 廖逸柔