

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第256號

上訴人 林家菁

訴訟代理人 雷宇軒律師

複代理人 謝宇豪律師

被上訴人 東方帝國開發事業有限公司

法定代理人 干靜瑤

訴訟代理人 邱天一律師

複代理人 黃文宏律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國113年9月26日臺灣臺北地方法院113年度北訴字第50號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

三、原判決主文第一項更正為「被告應給付原告新臺幣41萬4,000元，及自民國112年12月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國112年7月3日經其配偶代理與伊簽訂不動產委託銷售契約（下稱系爭委託契約），將門牌號碼桃園市○○區（下同）○○路000之00號5樓建物（建號：○○段0000號，權利範圍全部，含共用部分）及其坐落同段778、778-1地號土地（權利範圍均為10000分之101，與上開建物合稱系爭房地）委託伊銷售，約定服務報酬為實際成交價6%。經伊居間覓得訴外人吳雅帆以新臺幣（下同）690萬元購買系爭房地，上訴人與吳雅帆於同年月11日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）並委由安新建築經理

股份有限公司（下稱安新建經公司）為買賣價金履約保證，復於同年11月29日交屋完成，經伊催告上訴人限期給付服務報酬41萬4,000元未果，爰擇一依系爭委託契約第5條第1項、民法第568條第1項規定，求為命上訴人給付41萬4,000元及自112年12月20日起算法定遲延利息之判決（被上訴人就法定遲延利息減縮起訴聲明，經上訴人同意，非本院審理範圍）。就上訴人反訴部分則以：伊已完成居間工作，並無上訴人所指行為，上訴人請求賠償甚屬無理等語，資為抗辯（原審為上訴人本、反訴均敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。

二、上訴人則以：被上訴人出具之授權書濫用安新建經公司之商標，使伊誤信該授權書為履約保證所須簽署，剝奪伊參與簽署系爭買賣契約之權利，且未於簽約前提供實價登錄資料，並與伊確認買賣契約條件、相關事項及通知伊到場簽約，即自行代理伊簽署系爭買賣契約，亦未盡調查吳雅帆資力之義務；被上訴人未以系爭買賣契約約定第二期用印款繳交期限及交屋期限，且於吳雅帆無法貸款時，未向伊表示得催告吳雅帆並解除系爭買賣契約，致伊未即時催告吳雅帆付款，進而解除系爭買賣契約，違反民法第535、567條所定受任人義務，依民法第571條規定不得向伊請求服務報酬；縱得請求，然其提供之勞務價值遠低於約定之報酬數額，依同法第572條請求酌減至0元等語，資為抗辯。並於原審反訴主張：被上訴人以上開方式違反受任人善良管理人注意義務，致伊受有未能依系爭買賣契約請求吳雅帆給付違約金或解除契約沒收已付價款83萬元之損害，爰擇一依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項規定，一部求為命被上訴人給付41萬4,000元之判決等語。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第298頁）：

（一）上訴人於112年7月3日經其配偶李羽偉代理與被上訴人簽訂系爭委託契約，以銷售價格690萬元委託被上訴人出售系爭房地，委託期間自112年7月3日起至113年1月2日止，並約定

01 服務報酬為實際成交價6%，另授權被上訴人代理買賣系爭房
02 地，被上訴人再授權其業務員王羿婷。

03 (二)被上訴人居間仲介覓得吳雅帆購買系爭房地，上訴人即於11
04 2年7月11日與吳雅帆就系爭房地簽訂系爭買賣契約，買賣價
05 金履約保證由安新建經公司辦理，系爭買賣契約第3條第1項
06 約定價金690萬元，第2項約定於土地增值稅、契稅單核下
07 後，買方經承辦地政士通知日起3個工作日內應將第三期款5
08 5萬元匯入履約保證專戶，第5條約定買方得指定第三人為產
09 權移轉登記名義人，第8條約定買方若不依約支付價金，應
10 按日給付按買賣總價款萬分之2計算之違約金予賣方，經賣
11 方書面通知限期催告（至少7日）仍不履行時，得另以書面
12 通知解除契約，並沒收買方已繳價款，惟第1條第5項、第3
13 條第2項未記載點交日期、用印日期。

14 (三)吳雅帆於給付第一期簽約款83萬元後，因個人信用問題無法
15 辦理貸款，遂指定唐天祥為登記名義人，系爭房地所有權於
16 112年11月13日移轉登記予唐天祥，並於112年11月29日交屋
17 完成，惟上訴人於履約保證結案單記載「服務費尚有爭議，
18 請勿出款」。

19 四、兩造協議簡化爭點如下（見本院卷第298至299頁）：

20 (一)被上訴人有無上訴人所指處理委任事務具有過失之行為？若
21 有，是否違反受託人義務，而為利於委託人之相對人之行
22 為？是否依民法第571條規定不得請求居間報酬？

23 (二)被上訴人依系爭委託契約第5條第1項、民法第568條第1項規
24 定請求上訴人給付41萬4,000元本息，有無理由？

25 (三)上訴人依民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第2
26 項、民法第184條第2項規定，請求被上訴人給付41萬4,000
27 元，有無理由？

28 五、本院之判斷：

29 (一)爭點一：

30 1.上訴人於112年7月3日簽署之授權書明確記載：立授權書人
31 授權被授權人即被上訴人全權代理本人，為系爭房地之買

賣、產權移轉等相關作業，被授權人得代為一切法律行為等語（見原審北訴卷一第321頁），該授權書左上角雖印有「安新建經」字樣及商標，然係被上訴人就授權態樣事宜有所需求，由安新建經公司按其需求協助修改，有該公司114年7月23日函文可證（見本院卷第259頁），且該授權書文義明確，上訴人擔任教職，具有一定智識程度，並無誤認該授權書係履約保證所須簽署之可能。上訴人雖抗辯被上訴人業務員王羿婷向其表示上開授權書為安新建經公司辦理履約保證必須簽署之文件等語（見本院卷第360頁），然未舉證以實其說，不足採納；至證人魏禮於原審具結證稱：伊任職安新建經公司擔任法務工作，上開授權書不是安新建經公司提供予被上訴人使用之授權書，亦與安新建經公司版本不同等語（見原審北訴卷一第457頁），並另向上訴人表示：詳細問題係安新建經公司與被上訴人之問題，很多部分並非伊之權責範圍，故伊不大清楚後續行動，但公司針對被上訴人濫用商標問題一定會禁止等語（見本院卷第309頁），不僅與上開安新建經公司函覆內容不符，且其既稱部分事項非其權責範圍，尚無從以其片面所陳，遽認被上訴人有濫用安新建經公司名義或商標之舉。

2.系爭委託契約第7條第2項約定：受託之被上訴人簽約前，應據實提供近3個月之成交行情，供委託之上訴人訂立售價之參考，但近期無鄰近且同類型物件成交資料或已採用政府公告實價登錄資料者，不在此限（見原審司促卷第12頁），與上訴人所舉內政部訂頒之不動產委託銷售契約範本第7條規定相符（見本院卷第368頁），足見兩造並未約定被上訴人於簽署系爭委託契約前，應提供實價登錄資料予上訴人參酌，無從認被上訴人有違反提供實價登錄資料予上訴人之義務。

3.上訴人既委託被上訴人以銷售價格690萬元出售系爭房地，並授權被上訴人代理買賣系爭房地（見不爭執事項(一)），被上訴人代理上訴人與吳雅帆簽署系爭買賣契約，以690萬元

01 出售系爭房地（見不爭執事項(二)），並無違反委任義務。上
02 訴人泛以被上訴人於簽署系爭買賣契約前，未再行與上訴人
03 確認買賣條件、相關事項並通知上訴人到場簽約，違反委任
04 義務等語，均不足採。

05 4.系爭買賣契約第3條約定買賣價款區分3期給付，雖未約定買
06 方給付用印款及用印日期（見原審北訴卷一第107、109
07 頁），賣方仍非不得依民法第229條第2、3項規定行使權
08 利；系爭買賣契約第3條關於尾款付款部分已約定：買方須
09 以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，若買賣標的
10 有原抵押貸款須清償，於產權移轉登記完竣後3個工作日
11 內，由買方申貸之金融機構撥款清償買賣標的物之原貸款，
12 完成抵押權塗銷後，買方貸款銀行將尾款差額存入專戶，雙
13 方同時辦理點交手續（見原審北訴卷一第109頁），買賣雙
14 方係以「產權移轉登記完竣」之不確定事實發生後3日內為
15 交屋期限，並無未約定之情事。上訴人執此抗辯被上訴人違
16 反委任義務，自屬無據。

17 5.居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。
18 對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得
19 為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行
20 能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條固有
21 明文。然不動產仲介業者並非徵信或金融機構，難以掌握買
22 方之確切資產或信用等涉及隱私狀況，除買方在居間媒介過
23 程中明顯資力不足等情況外，不負有確認並告知買方資力之
24 義務。被上訴人居間覓得之買家吳雅帆既有資力給付第一期
25 簽約款，嗣其向銀行申辦貸款時，方因信用問題未能核貸
26 （見不爭執事項(三)），足見吳雅帆於簽署系爭買賣契約時，
27 依被上訴人所知範圍並無顯無資力購買系爭房地之情況，無
28 從認被上訴人有何違反上開規定之義務。

29 6.吳雅帆因個人信用問題無法辦理貸款後，被上訴人先於112
30 年9月5日擬具上訴人委由被上訴人全權解約、不沒收吳雅帆
31 違約金之同意書予上訴人（見本院卷第115頁），其後被上

01 訴人業務員吳羿婷、崔萍仙先後與上訴人聯繫，提出由吳雅
02 帆賠償1個月1萬6,000元租金，另更換買方名義之方式處
03 理，並擬具買賣雙方同意更換登記名義人之更名同意書予上
04 訴人，經上訴人同意賠償租金部分，然要求自履約保證專戶
05 扣除，且應先解除系爭買賣契約後再與新買方簽署新約，不
06 願以其名義出租，嗣要求吳雅帆補足款項，吳羿婷則表示吳
07 雅帆以指定登記名義人方式繼續履約，有渠等通訊軟體LINE
08 對話紀錄可憑（見原審北訴卷一第327至343頁、第391至411
09 頁、本院卷第117頁、第294至295頁），足見被上訴人原建
10 議之解除系爭買賣契約、不沒收違約金方式，經其業務員吳
11 羿婷、崔萍仙與上訴人溝通後，上訴人同意改以吳雅帆給付
12 租金賠償方式處理，然就給付方式、如何更換登記名義人之
13 處理流程有所歧見，並未表示不願繼續出售系爭房地予吳雅
14 帆，且系爭買賣契約已約定買方得指定第三人為產權移轉登
15 記名義人（見不爭執事項(二)），故被上訴人業務員吳羿婷、
16 崔萍仙提出更換系爭買賣契約買方之解決方式，而未建議上
17 訴人解除系爭買賣契約沒收吳雅帆已付之買賣價金，無非係
18 為促成系爭房地交易完滿履行，且未專斷擅自決定，難認有
19 何違反委任義務或損害上訴人利益之情。上訴人雖聲請傳喚
20 證人吳雅帆，待證事實為系爭買賣契約實際簽約過程、後續
21 吳雅帆貸款不足之情形，及衍生之賠償及協商過程；另聲請
22 傳喚證人崔萍仙，待證事實為其於吳雅帆貸款不足後，是否
23 曾向上訴人說明或提供文件，文件之起草來源、形成過程為
24 何，有無就後續處理方式與上訴人溝通或提供意見及相關內
25 容，上訴人並未同意以更名方式完成系爭房地買賣（見本院
26 卷第319至320頁、第410頁），惟系爭買賣契約簽約過程與
27 本件爭點無涉，且吳雅帆因故無法貸款後，被上訴人業務員
28 崔萍仙與上訴人溝通過程亦經本院認定如上，並無再行傳喚
29 上開證人必要，併此敘明。

30 7.系爭買賣契約第3條關於完稅款約定：於土地增值稅、契稅
31 單核下後，經承辦地政士通知日起3個工作天內，買方應將

完稅款匯入專戶；若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於完稅前確認貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、保全等手續，若於辦理對保借款時或承辦地政士辦理繳稅前已確認買方之核貸額度少於尾款者，買方應於完稅前將差額存入專戶（見原審北訴卷一第109頁），足見承辦地政士須先確認買方貸款額度及貸款已辦妥後，方得辦理土地增值稅、契稅之完稅事項。則上訴人詢問辦理系爭買賣契約之代書梁桂琴報稅狀況，梁桂琴已告知因吳雅帆貸款條件不足，另指定登記名義人續辦貸款流程而尚未完稅，經上訴人多次要求梁桂琴立即完稅後，梁桂琴即回覆吳雅帆另覓之登記名義人唐天祥由銀行作業中，相關土地增值稅、房屋契稅申報中，其後即傳送土地增值稅、房屋契稅單予上訴人，有渠等通訊軟體LINE對話紀錄足參（見原審北訴卷一第359至371頁、本院卷第295頁），其亦於原審具結證稱：簽約後通常欲立即申報稅單，但都是等到銀行貸款核准後為之，因吳雅帆未能貸款，故暫停申報，後續吳雅帆指定唐天祥為登記名義人，本件方於系爭買賣契約簽署後3個月申報稅單，伊並非受被上訴人指使，為求不讓上訴人行使解約及違約處罰權利，方拒絕申報稅單等語（見原審北訴卷一第452至454頁），足認梁桂琴係依上開契約約定，先行確認吳雅帆或其指定登記名義人之貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、保全等手續後，再行完稅，並無受被上訴人指示拖延完稅時間之情事。

8. 綜上，上訴人未能證明被上訴人有其所指違反民法第535、537條所定受任人義務，而為利於委託人之相對人行為之舉，復未證明兩造約定之服務報酬，與被上訴人所任仲介勞務價值相較有何為數過鉅而失其公平之情，上訴人抗辯依同法第571條規定被上訴人不得向其請求報酬，或依同法第572條規定酌減兩造約定之服務報酬，均不足採。

(二) 爭點二：

系爭委託契約第5條第1項約定被上訴人居間出售系爭房地

01 後，得向上訴人請求以實際成交價6%計算之服務報酬，被上
02 訴人其後居間仲介吳雅帆以690萬元向上訴人購買系爭房
03 地，並已完成交屋（見原審司促卷第11頁、不爭執事項(一)、
04 (二)、(三)），被上訴人自得依上開約定請求上訴人給付實際成
05 交價690萬元之6%即41萬4,000元為服務報酬。被上訴人於11
06 2年12月6日寄發存證信函予上訴人，限上訴人於該存證信函
07 送達7日內撥付該筆服務報酬，經上訴人於同年月12日收
08 受，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第295至296頁），足見
09 上訴人至遲於同年月19日應給付該筆服務報酬，從而被上訴
10 人請求自同年月20日起至清償日止之法定遲延利息，亦屬有
11 據。

12 (三)爭點三：

13 上訴人未能舉證證明被上訴人有其所指違反委任義務之過失
14 行為，或有可歸責之事由不能履行系爭委託契約，抑或有何
15 違反保護他人法律之舉，其反訴擇一依民法第544條、不動
16 產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第2項規定，
17 請求被上訴人給付41萬4,000元，即屬無據。

18 六、綜上所述，被上訴人請求上訴人給付服務報酬41萬4,000
19 元，及自112年12月20日起至清償日止之法定遲延利息，均
20 屬有據，應予准許，上訴人反訴請求被上訴人給付41萬4,00
21 0元，則屬無據，原審就本訴為被上訴人勝訴之判決，並駁
22 回上訴人之反訴，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求
23 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。併依被上訴人減縮法定
24 遲延利息之起算日（見本院卷第295頁），更正原判決主文
25 第1項如本判決主文第3項所示。至原審既駁回上訴人之反
26 訴，惟原判決主文第4項竟諭知反訴訴訟費用由被上訴人負
27 擔，是否有誤，應由原審予以處理，附此敘明。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決之結果，爰不逐一
30 論駁，附此敘明。

31 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

02 民事第二十六庭

03 審判長法官 胡宏文

04 法官 朱美璘

05 法官 劉奕榔

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

09 書記官 蘇秋涼