

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第446號

上訴人 曾培霖

被上訴人 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

被上訴人 劉又誠

共同

訴訟代理人 楊政達律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年3月26日臺灣臺北地方法院113年度訴字第2425號第一審判決提起上訴，本院於114年8月19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

一、上訴人主張：伊為門牌號碼○○市○○區○○街000之0號0樓房屋及其坐落基地暨編號第00號停車位（下合稱系爭房地）實際所有權人，因債務問題而將系爭房地借名登記於訴外人高錦清名下。嗣伊有意出售系爭房地，遂委託高錦清處理出售事宜，並委託被上訴人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）以新臺幣（下同）1,050萬元為出售底價，且簽訂信義房屋買賣仲介一般委託書（下稱系爭委託契約），如變更價格或收受訂金須通知伊。然被上訴人即信義公司之經紀人員劉又誠（下稱姓名，與信義房屋公司合稱被上訴人）未經伊同意，擅自更換大門鑰匙，亦未曾通知伊，竟於民國105年5月4日，以886萬元之低價，將系爭房地賤賣給劉又誠之親戚劉貞，伊直至同年5月19日發現大門無法開啟，始知系爭房屋已遭出售，無法搬走屋內之物品，致生5萬元損害。信義房屋公司違反系爭委託契約之通知義務，應賠償委託價格4%之違約金42萬元（計算式：1,050萬元×0.

01 04) ，並退還佣金35萬4,000元。劉又誠依民法第184條第1  
02 項前段規定、第567條規定，應對伊負損害賠償之責。又信  
03 義房屋公司為不動產經紀業，應依不動產經紀業管理條例  
04 (下稱管理條例)第26條第2項、民法第185條規定，與劉又  
05 誠負連帶賠償之責等情，爰依系爭委託契約第6條第5款約  
06 定、民法第184條第1項前段、第185條、第567條、管理條例  
07 第26條第2項規定，求為命被上訴人應連帶給付82萬6,500元  
08 (上開請求金額總計應為82萬5,500元)，及其中77萬4,000  
09 元自105年5月4日起至清償日止，按年息5%計算利息之判  
10 決。(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上  
11 訴)。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上  
12 訴人82萬6,500元，及其中77萬4,000元自105年5月4日起至  
13 清償日止，按年息5%計算之利息。

14 二、被上訴人則以：系爭委託契約係成立於信義房屋公司及高錦  
15 清間，上訴人並非系爭委託買賣契約之委託人，伊自不負違  
16 約責任。又系爭房地於105年間係登記為高錦清所有，伊不  
17 知上訴人是否為實質所有權人，則伊依高錦清之委託出售系  
18 爭房地，自無侵權行為可言。縱認伊確有侵權行為，上訴人  
19 於105年間即對伊提出刑事告訴，迄113年2月7日始提起本件  
20 訴訟，已罹於民法第197條第1項2年短期消滅時效等語，資  
21 為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

22 三、上訴人主張其將系爭房地借名登記於高錦清名下，信義房屋  
23 公司之經紀人員劉又誠明知系爭房地為其所有，竟未經其同  
24 意更改售價並更換鑰匙，將系爭房屋賤賣予劉貞，依系爭委  
25 託契約第6條第5款約定、民法第184條第1項前段、第185  
26 條、第567條、管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人連  
27 帶給付77萬4,000元本息(即違約金42萬元、佣金35萬4,000  
28 元)及財物損失5萬元及更換鑰匙費用1,500元等情，為被上  
29 訴人所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

30 (一)查系爭房地於102年1月31日登記於高錦清名下。高錦清以上  
31 訴人為代理人與信義房屋公司承辦人劉力豪於104年9月20日

01 簽訂信義房屋買賣仲介一般委託書（下稱買賣委託書），約  
02 定以1,100萬元為銷售底價，銷售期間自104年9月20日至104  
03 年12月31日止。高錦清另於104年10月18日與信義房屋公司  
04 承辦人陳俞翔簽立信義房屋買賣委託書內容更改/更新契約  
05 附表（下稱更改契約附表A），將原委託底價調為1,020萬  
06 元。高錦清再於105年1月26日與信義房屋公司承辦人劉又誠  
07 簽訂系爭委託契約，約定以1,050萬元為銷售底價，銷售期  
08 間自105年1月26日至105年4月20日止，並於同日簽訂信義房  
09 屋買賣委託書內容更改/更新契約附表（下稱更改契約附表  
10 B），將委託底價調整為990萬元；復於同年4月26日簽訂信  
11 義房屋買賣委託書內容更改/更新契約附表（下稱更改契約  
12 附表C），調整底價為938萬元，並更新託期間自105年4月26  
13 日起至105年6月30日止。嗣高錦清於105年5月4日以886萬元  
14 出售系爭房屋予劉貞等情，有臺中市中興地政事務所異動索  
15 引、買賣委託書、更改契約附表A、系爭委託契約、更改契  
16 約附表B、更改契約附表C及不動產買賣契約書（下稱系爭買  
17 賣契約）等件可參（見原審卷第139至143、203至218、308  
18 頁、本院卷第65至71、99、101頁）。上訴人不爭執有買賣  
19 委託書、更改契約附表A及系爭委託契約之簽訂（見本院卷  
20 第60頁），但否認有合約展期、價格變更等節（見本院卷第  
21 107頁），然上訴人本非系爭房地銷售之契約當事人（詳如  
22 後述），上開主張，自非可取。

23 (二)按借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依  
24 其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、  
25 收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之  
26 內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該財產之  
27 所有權人，則在借名關係存續中，其將該財產處分移轉登記  
28 予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有  
29 異（最高法院107年度台上字第2096號判決意旨參照）。上  
30 訴人執與高錦清簽訂之協議書、105（實應為104年）8月8日  
31 委託書、104年（實應為105年）1月29日委託書（見原審卷

01 第23、25、33頁、本院卷第120頁），主張其為系爭房地實  
02 際所有權人，並與信義房屋公司簽訂買賣委託書、更改契約  
03 附表A等語。惟查，上開協議書、委託書固記載上訴人為系  
04 爭房地實際所有權人，然上訴人將系爭房地借名登記在高錦  
05 清名下，高錦清即為系爭房地之出名人，並持有該房地所有  
06 權狀（見本院卷第118頁），於未終止上開借名登記關係  
07 前，高錦清以系爭房地所有權人身分，與信義房屋公司簽訂  
08 買賣委託書、更改契約附表A至C及系爭委託契約等件，其後  
09 並與劉貞簽訂系爭買賣契約，將系爭房地賣出，移轉登記予  
10 劉貞，依上說明，自屬有權處分。何況，上訴人自承未將委  
11 託書交由劉又誠看等語，信義房屋公司亦否認有看過上開委  
12 託書（見本院卷第61頁），雖上訴人於105年2月27日有與劉  
13 又誠通話，有上訴人所提之補印通話明細單可參（見原審卷  
14 第35頁），為劉又誠所是認（見本院卷第121頁），但當日  
15 通話時間僅有35秒，在劉又誠未知原委之情況下，難認上訴  
16 人於短短幾秒內，即能清楚表明其為系爭房地實質所有權  
17 人。又上訴人雖主張買賣委託書係其與信義房屋公司所簽  
18 訂，然買賣委託書之「委託人（即所有權人）」欄位經塗  
19 改，最終填載為高錦清之姓名及身分證字號，上訴人姓名年  
20 籍、身分證字號則填載於「委託人之代理人」欄內（見本院  
21 卷第69頁），其餘與信義房屋公司所簽署上開文件之委託人  
22 均是高錦清，足認上訴人與信義房屋公司間並無委託買賣或  
23 居間契約關係，被上訴人依系爭房地登記名義人高錦清委  
24 託，居間仲介系爭房地之買賣，亦無故意或過失不法侵害行  
25 為可言。是上訴人未能舉證證明被上訴人知悉其與高錦清間  
26 具借名登記關係，亦未與被上訴人間成立居間法律關係，上  
27 訴人依系爭委託契約第6條第5款約定、民法第567條、第184  
28 條第1項前段、第185條、管理條例第26條第2項規定，請求  
29 被上訴人連帶給付77萬4,000元本息云云，自非可取。

30 (三)上訴人再主張劉又誠向其拿取系爭房地鑰匙，不然劉又誠如  
31 何看屋，劉又誠卻擅自更換鑰匙，致其損失財物5萬元及換

01 鎖費用1,500元，且劉又誠將系爭房地佔據，台電繳費單上  
02 之戶名變更為劉又誠。此外，簽約當時，高錦清住院開刀，  
03 未到場簽名，竟完成簽約程序云云（見原審卷第15頁、本院  
04 卷第121頁）。然查，高錦清係於105年5月4日出賣系爭房地  
05 予劉貞，於同年6月3日完成所有權移轉登記等情，有系爭買  
06 賣契約、臺中市中興地政事務所異動索引可參（見原審卷第  
07 203至218、313頁）。據劉又誠以證人身分於本院證稱：當  
08 時約定105年5月31日至6月15日間要完稅，辦理過戶，在此  
09 之前要結清水電費，因為沒有戶名，所以才會暫時用伊名字  
10 來代為繳納電費，等交屋後會做分算，由高錦清支出等語  
11 （見本院卷第118頁），足見劉又誠短暫向台灣電力公司登  
12 記為系爭房地之收費戶（見原審卷第43頁），僅係為解決系  
13 爭房地辦理過戶期間所為權宜之計。次查，就換鎖乙節，劉  
14 又誠續證稱：從105年1月26日高錦清委託開始，伊在續約同  
15 時，跟高錦清反應，因為空屋，瓦斯費是異常的，高錦清就  
16 指示伊去換鎖，伊才會將單據交給高錦清。伊不記得有跟上  
17 訴人拿鑰匙，看屋流程都很順利，通知如果有須要鑰匙，都  
18 會放在管理室或伊身上，若伊有鑰匙，就是高錦清交的等語  
19 （見本院卷第119、121至122頁），核與上訴人自承：是高  
20 錦清要劉又誠換鎖，高錦清跟伊結帳，提出請款等語相符  
21 （見本院卷第118頁）；況上訴人與高錦清當時皆居住在臺  
22 北（見原審卷第25頁），系爭房屋則位在臺中，為方便仲介  
23 人員帶人看屋、銷售，衡情應將鑰匙寄放在管理室或交由仲  
24 介人員保管，較合常情。是劉又誠上開證言，應可採信。劉  
25 又誠復另證稱：105年5月4日是高錦清親自簽約。高錦清當  
26 時腰不好，是伊去臺北接高錦清到101大樓總公司簽約，簽  
27 約時伊人就在他身旁，劉貞部分是以視訊方式完成簽約等語  
28 （見本院卷第122頁），亦與高錦清於原審陳稱是其本人簽  
29 名等語一致（見原審卷第324頁）。是上訴人就此部分，主  
30 張被上訴人應連帶負侵權行為損害賠償責任云云，亦非可  
31 取。

01 (四)未按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程  
02 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴  
03 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴  
04 訟之終結者，法院得駁回之；未於準備程序主張之事項，除  
05 法院應依職權調查之事項、該事項不甚延滯訴訟者、當事人  
06 釋明有因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者、  
07 依其他情形顯失公平者情形之一，於準備程序後行言詞辯論  
08 時，不得主張之；當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有  
09 下列情形之一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致  
10 未能提出者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後  
11 者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。  
12 四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查  
13 證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一  
14 審提出者。六、如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事  
15 由，當事人應釋明之。違反前二項之規定者，第二審法院應  
16 駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、第276條、  
17 第447條分別定有明文。上訴人於準備程序後，於114年8月1  
18 9日行言詞辯論時，方提出被上訴人未依系爭委託契約載明  
19 之成交價格及條件辦理，未盡查證義務、未依授權價格成  
20 交，導致其重大財產損失。劉又誠除收取佣金外，另獲有不  
21 當得利20萬元，被上訴人以低價成交，且無合理市場行情依  
22 據，顯違反誠信原則與公平交易精神。另信義房屋公司僅交  
23 付其8頁系爭買賣契約，未提供完整內容，違反管理條例第2  
24 0條及誠信原則，又未揭示真實委託狀態並隱匿所有權人，  
25 致其受損害，所取得佣金35萬4,000元屬不當得利，其已申  
26 請撤銷與高錦清間之調解和解等新攻擊方法，顯已逾時提  
27 出，亦未釋明有何上述條文所定之正當理由之一，爰不准許  
28 提出，本院自不予審酌，附此敘明。

29 四、綜上所述，上訴人依系爭委託契約第6條第5款約定、民法第  
30 184條第1項前段、第185條、第567條、管理條例第26條第2  
31 項規定，請求被上訴人連帶給付82萬6,500元，及其中77萬

01 4,000元自105年5月4日起至清償日止，按年息5%計算之利  
02 息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無  
03 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理  
04 由，應駁回其上訴。

05 五、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  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，附此敘明。

08 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日

10 民事第六庭

11 審判長法 官 周美雲

12 法 官 王 廷

13 法 官 汪曉君

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 9 日

17 書記官 戴伯勳