

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第283號

上訴人 建信建設股份有限公司

法定代理人 蔡睿行

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被上訴人 陳韻竹

訴訟代理人 陳又寧律師

複代理人 蔡嘉晏律師

上列當事人間請求給付款項事件，上訴人對於中華民國114年8月19日臺灣新竹地方法院114年度重訴字第81號第一審判決提起上訴，本院於115年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣伍佰柒拾壹萬伍仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國110年5月間簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭預售屋契約），由被上訴人以總價新臺幣（下同）565萬元向上訴人購買建案名稱「建祥璞居」A棟6樓房屋及其坐落土地（門牌號碼為新竹市○區○○路0段000巷0弄00號6樓，下稱系爭預售屋）、停車位1個，被上訴人已給付第一、二期款各125萬元，尚餘315萬元未付。嗣房市交易熱絡，被上訴人欲將系爭預售屋契約權利轉讓他人以獲利，

01 遂於112年5月間委託上訴人為其尋找買家、代為處理移轉系  
02 爭預售屋契約權利事宜，上訴人於同年7月間回報已以總價  
03 1,250萬元出售予訴外人彭心嵐，被上訴人並同意上訴人保  
04 留100萬元作為回饋金即報酬，上訴人於112年8月14日先行  
05 給付200萬元予被上訴人，尚欠635萬元未給付等情，爰依民  
06 法第541條規定，求為上訴人應給付被上訴人635萬元，及自  
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利  
08 息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。被  
09 上訴人答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：本件因被上訴人有資金壓力，無力支付系爭預  
11 售屋契約剩餘價金315萬元，惟被上訴人不願負擔違約之損  
12 害賠償，上訴人乃於112年8月15日主動退還自備款200萬元  
13 予被上訴人，兩造間系爭預售屋契約業經解除，系爭預售屋  
14 權利已歸屬上訴人，嗣上訴人覓得買家，將系爭預售屋及車  
15 位以1,250萬元出售予買家彭心嵐，自無須給付予被上訴人  
16 等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部  
17 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 三、經查，被上訴人於110年5月間與上訴人簽訂系爭預售屋契  
19 約，以565萬元購買系爭預售屋及車位，被上訴人於同年月2  
20 1日給付上訴人250萬元，嗣於112年5月間，被上訴人請上訴  
21 人幫忙找其他買家轉售系爭預售屋契約權利，上訴人於112  
22 年7月26日覓得新買家彭心嵐，並於同年8月2日，以價金1,2  
23 50萬元就系爭預售屋及車位與彭心嵐簽立預售屋買賣契約  
24 書，上訴人已向彭心嵐收取1,250萬元，並辦理房地所有權  
25 移轉登記完畢，上訴人於112年8月14日給付200萬元予被上  
26 訴人（領款簽收單所載日期為112年8月15日）等情，有系爭  
27 預售屋契約、上訴人與彭心嵐簽立之預售屋買賣契約書、系  
28 爭預售屋之土地及建物登記謄本、領款簽收單等件在卷可參  
29 （見原審卷第29頁至第39頁、第57頁至第71頁、第87頁至第  
30 97頁、第151頁、第175頁至第177頁），並為兩造所不爭執  
31 （見本院卷第55頁至第56頁、第77頁、第113頁），是此部

01 分事實，堪信為真。

02 四、被上訴人主張上訴人依民法第541條規定，應將處理委任事  
03 務所收取之金錢交付於被上訴人乙節，為上訴人所否認，並  
04 以前詞置辯。經查：

05 (一)接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應  
06 交付於委任人；受任人以自己之名義，為委任人取得之權  
07 利，應移轉於委任人，民法第541條定有明文。被上訴人主  
08 張其委由上訴人出售系爭預售屋契約權利乙節，業據被上訴  
09 人提出其與上訴人實際負責人蔡東宏（原名蔡子昭，亦為上  
10 訴人法定代理人蔡睿行之父）間之對話紀錄為證（見原審卷  
11 第41頁至第43頁），上訴人就被上訴人主張有委託其轉售系  
12 爭預售屋契約權利之事實並不爭執（見本院卷第77頁、第15  
13 4頁），足認兩造間確有委任關係存在。而上訴人既不爭執  
14 已於112年7月26日覓得新買家彭心嵐，並於同年8月2日，以  
15 價金1,250萬元就系爭預售屋及車位與彭心嵐簽立預售屋買  
16 賣契約書，復已向彭心嵐收取1,250萬元，辦畢房地所有權  
17 移轉登記等事實，已如前述，自應將其身為受任人因處理委  
18 任事務，所收取之金錢交付於委任人即被上訴人。

19 (二)上訴人雖辯稱因被上訴人有資金壓力，無力支付系爭預售屋  
20 契約剩餘價金315萬元，惟被上訴人不願負擔違約之損害賠  
21 償，上訴人乃於112年8月15日主動退還自備款200萬元予被  
22 上訴人，兩造間系爭預售屋契約業經解除，系爭預售屋權利  
23 已歸屬上訴人云云，然此情為被上訴人所否認，衡以上訴人  
24 並未否認其實際負責人蔡東宏有與被上訴人合作工程案件，  
25 亦有向被上訴人借款周轉，而被上訴人所投資及出借蔡東宏  
26 之金額高達數百萬元至千萬元不等，此有上訴人提出之雙方  
27 合作工程案件資料、借款周轉資料在卷可參（見原審卷第11  
28 5頁至第149頁），可見被上訴人資力頗豐，應無上訴人所指  
29 無力支付系爭預售屋契約剩餘價金315萬元之情事，上訴人  
30 復自陳兩造解約並未簽立書面文件，也未向被上訴人收取解  
31 約罰款（見本院卷第155頁），是上訴人所辯系爭預售屋契

01 約因被上訴人無力支付剩餘價金而解除乙節，實非有據。再  
02 參諸被上訴人所提出其與蔡東宏間之對話紀錄，蔡東宏於11  
03 2年7月26日覓得新買家彭心嵐之當日中午12時許，尚傳送訊  
04 息告知被上訴人「A6（即系爭預售屋）已收訂金：40.2萬/  
05 坪，95萬/車位」、「10天後訂約」（見原審卷第43頁），  
06 嗣又於同日晚間8時許，再傳送訊息告知被上訴人「A6房你  
07 扣去購屋成（本），賺了700萬。恭喜」、「我公子及王秘  
08 計算出的」，被上訴人即回覆「你留下一百萬，這是我的心  
09 意。」，蔡東宏除表示「了解謝謝」外，又稱「訂約後，就  
10 會和你計算好…」（見原審卷第45頁至第47頁），則倘兩造  
11 間之系爭預售屋契約業經解除，上訴人之實際負責人蔡東宏  
12 豈需向被上訴人回報系爭預售屋權利之後續出售情形，並恭  
13 喜被上訴人獲利約700萬元，況上訴人係於與新買家彭心嵐  
14 於112年8月2日簽立預售屋買賣契約書後之112年8月14日始  
15 給付被上訴人200萬元，而非於覓得新買家前先行將被上訴  
16 人所給付之系爭預售屋契約價款250萬元全數返還，亦見上  
17 訴人所辯其與新買家彭心嵐簽立預售屋買賣契約書時，被上  
18 訴人已非系爭預售屋之權利人之詞，並不足採。

19 (三)再依照被上訴人所提出由上訴人秘書於113年12月6日傳送予  
20 被上訴人「建祥璞居建案A6」之文件檔案，內容記載「建祥  
21 璞居建案A戶6F，原賣價總金額5,650,000元（110/05/21已  
22 收現金\$2,500,000元），前已委託售出，賣價12,500,000  
23 元。故1,250萬－565萬＝685萬（差價），685萬＋250萬  
24 （已收）＝935萬。另112年8月14日已交付200萬元（現  
25 金），故餘735萬，再扣除回饋款100萬後，實領金額635  
26 萬。（需再扣除10%稅金）。待住戶銀行貸款完成後再安排  
27 撥款日期。」，上訴人秘書又於114年1月3日傳送記載上開  
28 內容，且經蔡睿行、蔡東宏、訴外人朱孝弘簽認之紙本文件  
29 翻拍照片，上訴人秘書並向被上訴人表示「陳小姐您好 董  
30 事長、總經理、董娘均已同意簽名了，請您看一下。」（見  
31 原審卷第49頁至第53頁），該資料乃係上訴人用以與被上訴

01 人核算其受託出售系爭預售屋契約權利後，所應給付被上訴  
02 人之金額，核與被上訴人主張相符。上訴人雖又辯稱上開內  
03 容所載「扣除回饋款100萬後，實領金額635萬」，係指由上  
04 訴人支付被上訴人100萬元作為回饋金，並由上訴人實領635  
05 萬元之意，然此與被上訴人與蔡東宏間前揭對話內容顯示該  
06 100萬元回饋金係被上訴人同意由上訴人保留之情顯然不  
07 符，且上訴人既係受託處理委任事務之人，豈有支付委任人  
08 即被上訴人回饋金之必要，又若該實領635萬元之人為上訴  
09 人，蔡東宏當初何以會恭喜被上訴人獲利約700萬元，上訴  
10 人顯係將應支付予被上訴人之款項故意曲解為其自身實領之  
11 款項，自無足取。

12 (四)上訴人再辯稱倘認兩造間為仲介契約法律關係，依不動產仲  
13 介經紀業報酬計收標準規定第1條「不動產經紀業或經紀人  
14 員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬  
15 之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或1個半  
16 月之租金」之規定，被上訴人僅得向上訴人請求彭心嵐交易  
17 總價1,250萬元之6%即75萬元之仲介費云云，然系爭預售屋  
18 契約權利係由上訴人受託後代為覓得新買家，並非經由被上  
19 訴人仲介出售，被上訴人本件亦非向上訴人請求仲介報酬，  
20 自與上開不動產仲介經紀業報酬計收標準規定無涉；又系爭  
21 預售屋契約權利係由被上訴人委託上訴人轉售，已如前述，  
22 被上訴人為委任人，上訴人為受任人，而得收取委任報酬之  
23 人為受任人即上訴人，上訴人另辯稱照常理不可能約定這麼  
24 高的委任報酬乙節，顯然係將本件委任人與受任人之身分完  
25 全混淆，亦非可採；至被上訴人於110年5月間與上訴人簽訂  
26 系爭預售屋契約，以565萬元購買系爭預售屋及車位，嗣將  
27 系爭預售屋契約權利轉售，其間之價差本即屬被上訴人之投  
28 資獲利，是亦無上訴人所質疑被上訴人本件請求為無本生意  
29 之情事；再者，系爭預售屋契約權利係由被上訴人委託上訴  
30 人幫忙找其他買家轉售，上訴人於受託後已代為覓得新買家  
31 彭心嵐，嗣由上訴人直接與新買家彭心嵐簽立預售屋買賣契

01 約書，乃係上訴人以受任人即自己名義與彭心嵐簽約，為委  
02 任人即被上訴人取得出賣人地位始收取受領價金，而完成系  
03 爭預售屋權利轉讓之換約手續，自無再由被上訴人另與彭心  
04 嵐簽訂權利轉讓契約之必要，上訴人徒以本件非由被上訴人  
05 與彭心嵐簽訂權利轉讓契約，遽謂被上訴人已非系爭預售屋  
06 之權利人，要屬無據。

07 (五)本件兩造間確有委任關係存在，上訴人就其受託轉售系爭預  
08 售屋契約權利所收取之金錢，即有依民法第541條第1項規定  
09 交付於被上訴人之義務，惟依被上訴人所提出由上訴人所核  
10 算其受託轉售系爭預售屋契約權利所應給付被上訴人金額之  
11 計算表（見原審卷第49頁、第53頁），被上訴人實領金額63  
12 5萬元，須再扣除10%稅金，故被上訴人僅得請求上訴人給付  
13 571萬5,000元（計算式：635萬元－635萬元×10%=571萬5,0  
14 00元），逾此範圍之請求，則非有據，不應准許。

15 五、綜上所述，被上訴人依民法第541條第1項規定，請求上訴人  
16 給付571萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月13  
17 日起（送達證書見原審送達證書及信封卷第5頁）至清償日  
18 止，按年息百分之5計算之法定遲延利息部分，為有理由，  
19 應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就  
20 超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，  
21 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理  
22 由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許  
23 部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，  
24 並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予  
25 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

26 六、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 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
30 訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

民事第十六庭

審判長法官 朱耀平

法官 陳婉玉

法官 王唯怡

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 10 日

書記官 許怡芬