

# 最高法院民事判決

111年度台上字第1318號

上訴人 永慶房屋仲介股份有限公司

法定代理人 孫慶餘

訴訟代理人 連元龍律師

陳瓊苓律師

被上訴人 億欣營造股份有限公司

法定代理人 徐柏輝

被上訴人 游輝冗

曾義宏

劉秀芬

上列四人共同

訴訟代理人 連憶婷律師

被上訴人 郭秋燕

邱俊祥

邱儷如

邱雅鈴

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年12月28日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第768號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：被上訴人億欣營造股份有限公司（下稱億欣公司）就其預定在坐落新北市中和區南勢段20地號等土地（下合稱系爭土地）興建之「希爾敦」預售屋建案（下稱系爭建案），以經土地所有權人即被上訴人曾義宏、游輝冗、劉秀芬（下合稱曾義宏3人，並與億欣公司合稱憶欣公司4人）、邱獻樹【於民國104年7月20日死亡，其繼承人為被上

01 訴人邱俊祥、郭秋燕、邱儷如、邱雅鈴（下合稱郭秋燕4  
02 人）】及邱俊祥（下與邱獻樹合稱邱俊祥2人）授權，於103  
03 年3月7日與伊簽訂委託銷售合約（下稱系爭合約），約定由  
04 伊負責銷售該建案建物，按售出之房地價格比例計付報酬，  
05 為委任契約或委任與承攬之混合契約。惟邱俊祥2人並未授  
06 權億欣公司簽訂系爭合約，億欣公司竟偽造渠2人之授權  
07 書，致伊受詐欺而同意訂立系爭合約，侵害伊之意思自主  
08 權，伊已於106年3月9日為撤銷訂約之意思表示，系爭合約  
09 溯及失效。而億欣公司之無權代理行為，亦經邱俊祥2人拒  
10 絕承認，對渠2人不生效力。縱認邱俊祥2人有授權億欣公司  
11 簽訂系爭合約，然億欣公司未依系爭合約第8條第2款約定，  
12 提供確定之建築圖說（平面/立面）、機電圖、結構圖、建  
13 材表、分坪表及預售屋買賣契約書（下合稱系爭銷售文  
14 件），並完成履約保證機制，俾供伊銷售使用，伊於104年6  
15 月10日至105年1月19日期間多次催告，億欣公司均未置理，  
16 又未經伊同意，逕自將起造人輾轉變更為訴外人僑馥建築經  
17 理股份有限公司（下稱僑馥公司）、欣莊建設股份有限公司  
18 （下稱欣莊公司），伊因而對其履約能力及意願產生疑慮，  
19 已失信任基礎，乃先後於105年2月4日以存證信函及110年11  
20 月15日以民事辯論意旨續二狀，依民法第507條第2項或第  
21 549條第1項規定，解除或終止系爭合約，被上訴人應連帶賠  
22 償其為履約所支出必要費用損害（下稱系爭所受損害）新臺  
23 幣（下同）1,675萬1,519元本息等情。爰依民法第179條、  
24 第184條第1項、第110條、第507條第2項、第546條第1項規  
25 定，及系爭合約第10條第2款約定，求為命被上訴人連帶如  
26 數給付，及加計法定遲延利息之判決。嗣於原審另追加請求  
27 被上訴人連帶賠償其因系爭合約解除或終止所失履行利益  
28 （下稱系爭所失利益）1,675萬1,519元本息（未繫屬本院  
29 者，不予贅敘）。

30 二、億欣公司4人則以：邱俊祥2人確有授權億欣公司簽訂系爭合  
31 約，億欣公司並無詐欺上訴人或無權代理渠2人締約之情

01 事。又兩造並未約定系爭建案須於簽約後2年內開始銷售，  
02 億欣公司於103年間已陸續交付系爭銷售文件予上訴人，並  
03 完成履約保證機制，況上訴人又未定期催告億欣公司給付，  
04 自不得逕解除或終止系爭合約。另上訴人依約須與購屋者完  
05 成房地買賣契約書之簽訂，始得請求報酬，而系爭合約為包  
06 銷制，上訴人應自行負擔銷售成本，億欣公司亦未因其為系  
07 爭建案支出費用而受有利益，上訴人所提支出費用單據又多  
08 謬誤，系爭建案亦無可能在使用執照取得後12個月內完銷，  
09 上訴人以系爭建案完銷計算系爭所失利益，亦屬無據等詞；  
10 郭秋燕4人則以：邱俊祥2人未授權億欣公司與上訴人簽訂系  
11 爭合約，億欣公司之無權代理行為對伊不生效力。又邱俊祥  
12 2人於104年7月15日將所有系爭土地應有部分出售予訴外人  
13 徐柏富，系爭建案相關權利義務均由徐柏富承受，業經億欣  
14 公司同意，伊與系爭建案已無關連。另上訴人請求被上訴人  
15 賠償之損害非不可分之給付，伊無須與億欣公司4人負連帶  
16 賠償責任。系爭合約為居間契約，上訴人不得依民法第507  
17 條或第546條規定解除或終止契約，且上訴人僅得就售出之  
18 房地請求報酬，上訴人應自行吸收其支出之費用各等語，資  
19 為抗辯。

20 三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其上  
21 訴及追加之訴，係以：億欣公司代理曾義宏3人、邱俊祥2人  
22 於103年3月7日與上訴人簽立系爭合約，有該合約可憑。依  
23 系爭合約末頁之授權書（下稱系爭授權書）上邱俊祥2人之  
24 印文，與渠等在華南商業銀行大直分行（下稱華南銀行）留  
25 存印鑑之印文相符，為兩造所不爭，該授權書上邱俊祥2人  
26 之印文應為真正。又依證人即億欣公司開發部副總經理謝瀚  
27 霆、證人即另名合建地主游象賢之證詞，可知邱俊祥就該系  
28 爭建案係委由其父邱猷樹代為處理，邱俊祥2人知悉億欣公  
29 司將系爭建案委由上訴人銷售，並由邱猷樹出具系爭授權  
30 書，授權億欣公司與上訴人簽訂系爭合約。證人即邱猷樹經  
31 營之億湧建設股份有限公司之法務經理崔蒨如雖證述：邱猷

01 樹看過系爭合約後表示銷售底價太低，不同意用印云云，惟  
02 對其後邱獻樹是否同意系爭合約之內容、有無在授權書上用  
03 印等節，則未見聞，尚難據為上訴人有利之認定。另億欣公  
04 司雖於104年12月14日將如系爭授權書邱俊祥2人印文之印鑑  
05 章交付邱雅鈴，亦難據以推論億欣公司於該日之前保管該印  
06 章而盜用於系爭授權書。又觀諸系爭合約前言、第4條及第7  
07 條第1款之約定內容，及證人游象賢、上訴人之協理潘是諭  
08 之證詞，可知系爭合約採包銷制，由上訴人自行負擔廣告、  
09 銷售等費用，再按售出房地委託底價5.5%請求服務報酬，  
10 與委任契約僅服勞務即能取得報酬之性質不同；再依系爭合  
11 約第9條第2、3款之約定，足見上訴人僅係向億欣公司報告  
12 有意願購買之客戶，協助其與該客戶簽訂房地買賣契約而為  
13 訂約之媒介，至於買賣契約之內容，則須由億欣公司洽談確  
14 定，上訴人非能自行為億欣公司完成一定之工作，與承攬人  
15 對於工作之完成有較高之控制權者有別，且上訴人在其所報  
16 告或媒介之買賣契約成立前，尚不得請求報酬，故系爭合約  
17 非屬承攬契約，應為居間契約，上訴人不得依民法第507條  
18 第2項或第549條第1項規定，解除或終止系爭合約。再者，  
19 系爭合約第8條第2款係約定上訴人應協助億欣公司制訂符合  
20 內政部發布之定型化契約應記載及不得記載事項規定之房地  
21 買賣契約，非屬億欣公司應協力或應為給付之約定，而億欣  
22 公司於103年間已陸續交付系爭銷售文件與上訴人，有電子  
23 郵件、預定買賣契約書等為憑。再參諸上訴人與億欣公司自  
24 104年6月10日至105年1月19日期間之會議紀錄，可知億欣公  
25 司僅預估銷售文件可於105年1月間定案，並未承諾上訴人系  
26 爭建案於105年1月底確定可以開始銷售，參以上訴人迄105  
27 年1月19日會議時，均未爭執如億欣公司未於105年1月底前  
28 交付系爭銷售文件，即構成違約，則其以億欣公司違反系爭  
29 合約第8條第2款約定為由，主張解除或終止系爭合約，要無  
30 可取。另億欣公司4人及邱俊祥2人於102年12月31日即與板  
31 信商業銀行（下稱板信銀行）簽署不動產信託契約，有不動

01 產信託契約書、板信銀行108年2月22日函可憑。依該不動產  
02 信託契約書第3條第2項、第5條及第7之1條之約定內容，核  
03 與內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
04 事項」第7之1條所定價金信託相符，足認兩造於103年3月7  
05 日簽訂系爭合約時，億欣公司4人及邱俊祥2人已完成價金信  
06 託之履約保證。再依證人謝瀚霆之證詞，及上訴人與億欣公  
07 司104年6月8日及同年11月17日會議紀錄，可知億欣公司因  
08 融資借款到期須辦理轉貸，為避免購屋者需換約，兩造同意  
09 待億欣公司向銀行辦理轉貸完成後再辦理全案信託作為履約  
10 保證，上訴人主張億欣公司未完成履約保證機制云云，亦非  
11 可採。另系爭合約未有億欣公司變更起造人須經上訴人同意  
12 之約定，況依上訴人所提「不動產信託契約書第1次增補」  
13 本文之記載，億欣公司係依與板信銀行之信託契約，變更系  
14 爭建案起造人為僑馥公司，此為上訴人所知悉，且未有反對  
15 之意思表示，堪認其同意該變更。而億欣公司因上訴人不同  
16 意其所提委託銷售合約書增補契約書之內容，並未將系爭建  
17 案之起造人變更為欣莊公司，難認其有擅自變更起造人致兩  
18 造喪失信任基礎之行為。億欣公司既未有違反系爭合約第8  
19 條第2款或其他違約之情事，兩造復不爭執上訴人尚未銷售  
20 系爭建案房地，上訴人自無權請求被上訴人賠償系爭所受損  
21 害及系爭所失利益。綜上，上訴人依民法第179條、第184條  
22 第1項、第110條、第507條第2項、第546條第1項規定，及系  
23 爭合約第10條第2款約定，請求被上訴人連帶賠償系爭所受  
24 損害1,675萬1,519元本息，追加聲明，請求被上訴人連帶賠  
25 償系爭所失利益1,675萬1,519元之本息，洵非正當，均不應  
26 准許等詞，為其判斷之基礎。

27 四、查，上訴人於事實審即否認系爭授權書之真正，並主張：邱  
28 俊祥2人之印文與渠2人在華南銀行留存之印鑑印文不符等語  
29 （見一審卷(三)第110頁、原審卷(二)第312至313頁）。乃原審  
30 竟謂上訴人就系爭授權書上邱俊祥2人之印文與渠2人在華南  
31 銀行留存之印鑑印文相符乙節，並不爭執，已有未合。次按

01 稱居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為  
02 訂約之媒介，他方給付報酬之契約，此觀諸民法第565條規  
03 定即明。查億欣公司與上訴人訂立系爭委託銷售契約，委託  
04 上訴人以包銷方式銷售系爭建案，為原審認定之事實。又系  
05 爭合約第3條約定：「(一)房屋委託底價：二樓以上房屋均  
06 價：1.銷售率30%以內，平均每坪為新台幣伍拾萬元整。2.  
07 銷售率30%至60%，平均每坪為新台幣伍拾壹萬元整。3.銷售  
08 率60%以上，平均每坪為新台幣伍拾貳萬元整。…(三)若買賣  
09 成交價低於委託底價時，甲方（即億欣公司）同意乙方（即  
10 上訴人）得由總溢價款中優先扣抵…」、第4條第4項約定：  
11 「甲方應依本條之規定計算乙方服務報酬：…(四)總溢價款依  
12 委託底價之基礎計算，甲方分得80%，乙方分得20%，…」、  
13 第9條第1項約定：「(一)乙方負責銷售企劃及廣告之安排，  
14 …」等語（見一審卷(一)第13頁背面至第15頁），上訴人包銷  
15 系爭建案，似須負責銷售企劃及廣告安排，且得以低於委託  
16 底價或溢價出售房地。果爾，上訴人是否僅係為億欣公司報  
17 告訂約之機會或為訂約之媒介，即滋疑義，非無再予究明之  
18 必要。再按請求債權人履行給付協議義務之催告，為請求給  
19 付之意思通知，得以言詞或書面為之。倘億欣公司果獲授權  
20 簽立系爭合約，其對於其依約負有提出系爭銷售文件及完成  
21 履約保證，供上訴人銷售系爭建案，似未為爭執。而上訴人  
22 主張其於104年6月至105年1月19日多次在與億欣公司之會議  
23 中，催告億欣公司提出系爭銷售文件，俾其得於105年1月間  
24 開始銷售系爭建案云云（見原審卷(二)第317至318頁），並提  
25 出會議紀錄記載：「…E為於七月中旬開始銷售，須請業主  
26 配合下列事項：1.變更設計之平面圖確認。2.分坪表確認。  
27 3.房地買賣合約書確認。…」、「…3.永慶請求業主(億欣  
28 營造)切結本案可於105年1月正式開賣，為避免廣告費不斷  
29 支出，永慶詢問業主本案可正式開賣的時間。徐執行長：按  
30 目前進度可於105年1月份正式開賣。…」、「3.億欣營造預  
31 計於105年1月完成本案買賣合約書之相關內容、分坪、變更

01 平面完成予永慶做正式公開銷售。…」等語（見一審卷(二)第  
02 270、274、275頁）。則能否謂其未對億欣公司為請求提出  
03 系爭銷售文件，供其開始銷售之意思通知，亦非無再予斟酌  
04 之餘地。原審未詳加審究，遽認系爭合約為居間契約，且上  
05 訴人未為催告，進而為其不利之判斷，自有可議。上訴論  
06 旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

07 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項  
08 、第478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 31 日

10 最高法院民事第八庭

11 審判長法官 陳 玉 完

12 法官 周 舒 雁

13 法官 黃 書 苑

14 法官 游 文 科

15 法官 陳 麗 玲

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 郭 金 勝

18 中 華 民 國 112 年 6 月 12 日