

最高法院民事判決

112年度台上字第2633號

上訴人 莊雅茹
訴訟代理人 楊仁聲律師
被上訴人 黎明不動產仲介經紀有限公司
兼法定代理人 黎世忠
被上訴人 王煥文
徐彪成
楊衣帆

共同
訴訟代理人 呂榮海律師
被上訴人 台慶國際股份有限公司
法定代理人 劉炳耀

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國112年7月31日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度上更一字第168號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求(一)被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司給付新臺幣貳佰萬元本息之上訴，(二)被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司、台慶國際股份有限公司連帶給付新臺幣參拾捌萬元本息之訴及上訴，連帶給付新臺幣肆佰貳拾萬元本息之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件原審以：

(一)被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司（下稱黎明公司）從事不動產經紀業，為被上訴人台慶國際股份有限公司（下稱台慶公司，與黎明公司合稱台慶公司等2公司）之加盟店，被上訴人黎世忠、王煥文、徐彪成、楊衣帆依序為黎明公司法定代理人、不動產經紀人、不動產經紀人兼店長、地政士

（黎世忠以次4人下合稱黎世忠等4人）。上訴人於民國104年4月5日簽訂要約書（下稱系爭要約書），委託黎明公司居間以新臺幣（下同）2,000萬元購買○○縣○○鄉○○段479、480、615至623、627、664至667、670、671、999、1000地號共20筆土地，嗣上訴人於同年月8日與賣方即訴外人蕭永義簽訂土地買賣契約書、價金履約保證申請書（下各稱系爭買賣契約、系爭履保申請書），以總價2,000萬元買受除665地號土地外19筆土地（下各稱665地號、系爭19筆土地），上訴人已給付黎明公司居間報酬38萬元（下稱系爭報酬），並於同年月15日將簽約款200萬元（下稱系爭簽約款）匯入履約保證帳戶（下稱履保帳戶），經黎明公司於同年月28日提領系爭簽約款，為兩造所不爭，並有系爭買賣契約等可稽。

（二）查系爭要約書第1條、第3條約定，買賣標的物土地標示詳如不動產說明書等語；黎明公司產權說明書及土地標示僅記載系爭19筆土地，無665地號土地；上訴人及蕭永義並於系爭買賣契約第1條以2條橫線刪除665地號土地處，各自蓋章、按捺指印，欄位末記載「共19筆」；系爭履保申請書載明「479等19筆地號」；上訴人於另案臺灣新竹地方檢察署106年度他字第1508號偵查時自承其簽約前會看契約，系爭買賣契約劃線處係其按捺指紋等語；被上訴人所提錄音譯文可知上訴人簽訂系爭要約書時知悉665地號土地非蕭永義所有，堪認上訴人簽立系爭買賣契約時確知665地號土地非買賣標的物。至上訴人所提與黎世忠等4人間104年8月19日談話錄音譯文中，楊衣帆雖曾稱不好意思，徐彪成稱其未明確講20筆土地為何變19筆係錯誤等語，僅係安撫上訴人情緒，難認黎世忠等4人隱匿665地號土地非蕭永義所有之交易資訊。

（三）蕭永義於104年4月6日簽署土地委託事項變更契約書（下稱系爭契變書）及特約條款約定賣方實拿買賣價金1,750萬元，超出該價金部分為代書費、介紹費及土地變更費、增值稅等一切費用（下稱系爭費用）及黎明公司服務費。則黎明

01 公司繳納系爭費用後之餘額始為其居間報酬，而賣方將履約
02 相關費用之風險轉嫁仲介業者，於不動產交易實務上非罕
03 見，與系爭買賣契約第11條第2項約定「本買賣土地鑑界之
04 代書費及地政規費由仲介負擔」等語相符，本於契約自由原
05 則，難認黎明公司有收取價差利益之情形。

06 (四)又系爭履保申請書第2條第2項第2款、第4款約定，買賣雙方
07 同意履保帳戶支付賣方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費
08 用、賣方仲介服務費等語。蕭永義以價金履約保證撥款通知
09 書申請將系爭簽約款撥予黎明公司，代為支付稅款等必要費
10 用，且非該通知書記載須兩造同意始得動用之「其他用
11 途」，有相關收據等可佐，難認黎明公司偽造不實名義擅領
12 該簽約款。黎明公司各向上訴人、蕭永義收取系爭報酬38萬
13 元、服務費80萬元，合計118萬元，未逾系爭買賣契約價金
14 2,000萬元之6%，自無違反誠實信用之方法，由蕭永義收取
15 利益，或故意以背於善良風俗之方法，或違反保護他人之法
16 律，致生損害於上訴人。黎明公司領取系爭報酬與系爭簽約
17 款，係有法律上原因，與上訴人匯付款項至履保帳戶間，無
18 直接損益變動關係，亦不成立不當得利。

19 (五)原法院另案105年度重上字第365號確定判決認定上訴人解除
20 系爭買賣契約不合法，駁回其請求蕭永義繼承人返還系爭買
21 賣契約價金確定，經上訴人於106年3月20日與其繼承人蕭國
22 東等人協議合意解除系爭買賣契約。上訴人於該案之起訴
23 狀、該案判決及上開協議書未記載黎世忠等4人誣稱鄉公所
24 農勘人員出國、隱匿交易資訊、擅改土地筆數，致無法辦理
25 土地過戶。黎明公司亦無收取價差利益，擅自領取系爭簽約
26 款，業如上述，上訴人不得請求返還系爭報酬、系爭簽約
27 款、加計利息加倍返還該簽約金420萬元或賠償350萬元。又
28 黎明公司為台慶公司之加盟經營者，惟人事、會計、營運各
29 自獨立，自負盈虧，此觀系爭要約書、系爭買賣契約載明
30 「每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業」、「加盟店與加盟
31 總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」之約定即

明，且系爭買賣契約以黎明公司名義為之，上訴人主張台慶公司應與黎明公司連帶返還系爭報酬云云，並非可採。

(六)綜上，上訴人1.依民法第179條、第184條第2項、第571條、不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第26條第1項規定，請求台慶公司等2公司連帶給付38萬元；2.併依民法第184條第1項後段規定，請求黎明公司給付200萬元；3.依民法第184條第2項、第185條、第188條、不動產經紀條例第26條規定，請求被上訴人連帶給付350萬元，1.2.3.並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；4.依不動產經紀條例第19條規定，請求台慶公司等2公司連帶給付420萬元，及自110年4月10日起算之法定遲延利息，均屬無據，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

二、廢棄發回部分（即上訴人請求黎明公司給付200萬元本息、台慶公司等2公司連帶給付38萬元本息、420萬元本息）：
按民法第571條規定，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。又不動產經紀業之營業內容、營業方式影響不動產交易市場之穩定與發展，且攸關交易當事人之權利義務，為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，使不動產仲介業務，收取合理之報酬，並杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估價系統而被收取超價報酬之情事發生，不動產經紀條例第19條規定，經紀業應按中央主管機關規定之報酬標準依交易當事人簽訂買賣、互易或租賃契約之價金或租金計收之，不得收取差價或其他報酬，如收取差價或其他報酬，應加計利息後加倍退支付人。內政部於89年7月19日修正不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%。查系爭契變書約定系爭買賣

01 契約價金超出蕭永義實拿價款1,750萬元部分，由黎明公司
02 繳納系爭費用後之餘額為其居間報酬，為原審認定之事實。
03 又依黎明公司106年4月13日電子郵件及支出費用明細表，黎
04 明公司以系爭簽約款支付賣方仲介服務費80萬元，加計除草
05 丈量費、代墊代書費等，共實支149萬0,769元，尚有結餘款
06 50萬9,231元（見一審卷一第29頁、第169頁）。則依系爭契
07 變書約定，系爭買賣契約價金與蕭永義實拿1,750萬元之差
08 額250萬元，扣除上開實支149萬0,769元之餘額100萬9,231
09 元，為黎明公司之報酬。倘加計上開實支賣方仲介服務費80
10 萬元及系爭報酬38萬元，黎明公司向買賣雙方收取報酬總額
11 似為218萬9,231元。果爾，上訴人主張黎明公司違反誠信原
12 則，由相對人收受利益，及收取逾法定仲介費上限6%及差價
13 250萬元，依民法第571條、不動產經紀條例第19條第2項規
14 定，不得請求報酬及償還費用，並應加計利息加倍返還差價
15 等語（見原審更一卷一第183頁、卷二第259頁、第329
16 頁），是否毫無足取，自有究明之必要。原審就此未詳加研
17 求審認，徒以黎明公司各向上訴人、蕭永義收取38萬元、80
18 萬元，遽認其收取報酬未逾法定上限，亦未收取差價，自有
19 可議。又加盟業主對加盟經營者有規範或監督之權利義務，
20 亦為不動產經紀條例第4條第8款所明定。加盟經營者對外表
21 明其為加盟業主之加盟店，並使用加盟業主之商標、服務標
22 準，客觀上亦足使一般消費者認為至加盟店營業場所為交
23 易，係由加盟業主及加盟經營者共同提供不動產仲介服務。
24 查黎明公司為台慶公司之加盟店，亦為原審所認定。則本件
25 經紀業是否僅限於黎明公司，而未包括台慶公司在內，顯滋
26 疑義。原審未予細究，遽以前揭理由，而為不利上訴人之判
27 斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求
28 予廢棄，非無理由。

29 三、其他上訴駁回部分（即上訴人請求被上訴人連帶給付350萬
30 元本息）：

01 原審認上訴人簽訂系爭買賣契約時，知悉買賣標的不包括66
02 5地號土地，黎世忠等4人未隱匿交易資訊，擅改買賣土地筆
03 數，且無諉稱鄉公所農勘人員出國，無法辦理土地過戶。上
04 訴人不得請求被上訴人連帶賠償其與蕭國東等2人合意解除
05 系爭買賣契約，而給付之違約金350萬元。經核於法尚無違
06 誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非
07 有理由。

08 四、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
09 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第
10 1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

12 最高法院民事第五庭

13 審判長法官 盧 彥 如

14 法官 吳 麗 惠

15 法官 翁 金 緞

16 法官 呂 淑 玲

17 法官 周 舒 雁

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 郭 詩 璿

20 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日