

最高法院民事判決

112年度台上字第424號

上訴人 高珠菲

訴訟代理人 林清漢律師

被上訴人 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

被上訴人 伯仲不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 高明哲

被上訴人 李登豐

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年9月21日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第34號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人就第一備位之訴之上訴，及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、本件上訴人主張：伊於民國109年6月間委託被上訴人伯仲不動產仲介經紀有限公司（下稱伯仲公司）出售伊所有基隆市基金一路208巷148弄16號4樓房屋及其基地（下稱系爭房地），嗣於同年7月4日與訴外人林重君簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），三方並共同與被上訴人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）簽訂不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證申請書），委託僑馥公司辦理價金之履約保證事宜，且伊於同日將所有基隆大崙郵局帳戶（下稱系爭帳戶）存摺封面照片截圖（下稱系爭截圖）後以LINE通訊軟體傳予伯仲公司之承辦人謝智帆，指定系爭帳戶為價金匯款帳戶。惟僑馥公司、伯仲公司疏未注意，逕將系

01 爭房地買賣價金餘款新臺幣（下同）243萬5,979元（下稱系
02 爭價金）匯至伊夫即被上訴人李登豐之帳戶，致伊受有損害
03 等情。爰依民法第544條規定，先位聲明求為命僑馥公司給
04 付243萬5,979元本息，依民法第544條、不動產經紀業管理
05 條例第26條第2項規定，第一備位聲明求為命伯仲公司給付
06 同額本息之判決（上訴人第二備位之訴請求李登豐給付同額
07 本息部分，雖經第一審判決上訴人勝訴，惟上訴人就其敗訴
08 之先位之訴及第一備位之訴不服提起本件上訴，其第二備位
09 之訴亦生移審之效力）。

10 二、僑馥公司則以：上訴人出具授權書（下稱系爭授權書）委任
11 其夫李登豐為出售系爭房地之代理人，授權事項包含收受價
12 金，伊依李登豐指示將系爭價金匯至李登豐指定之帳戶，對
13 上訴人發生清償效力，伊處理委任事務並無過失；伯仲公司
14 則以：上訴人於簽訂系爭買賣契約書及授權書時均在場，伊
15 之承辦人謝智帆有向上訴人說明授權書之授權事項，上訴人
16 未告知其授權範圍另有限制，並表示簽約事宜全部交由李登
17 豐處理，伊依上訴人及李登豐之指示辦理，並無過失或違反
18 善良管理人注意義務之情事各等語，資為抗辯。

19 三、原審維持第一審就上開先位之訴及第一備位之訴所為上訴人
20 敗訴之判決，駁回其上訴，係以：依上訴人簽立之系爭授權
21 書及證人即地政士許益強之證詞，足證上訴人確有授權李登
22 豐受領系爭房地之買賣價金，僑馥公司依系爭履約保證申請
23 書第7條第6項約定及李登豐指示，將系爭價金撥付至李登豐
24 之帳戶，已盡善良管理人之注意義務，並無過失，亦非逾越
25 權限之行為，上訴人先位之訴依民法第544條規定，請求僑
26 馥公司負損害賠償責任，即屬無據。又上訴人雖於簽約當日
27 將系爭截圖傳予伯仲公司之承辦人謝智帆，但依謝智帆之陳
28 述，上訴人向其表示授權李登豐於交屋時將匯款帳戶資訊告
29 知謝智帆，而李登豐於交屋時指示將系爭價金匯至其帳戶，
30 足見謝智帆執行仲介業務已盡善良管理人之注意義務，上訴
31 人第一備位之訴依民法第544條、不動產經紀業管理條例第

26條第2項規定，請求伯仲公司負損害賠償責任，亦屬無據等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

(一)廢棄發回（即原判決駁回上訴人關於第一備位之訴之上訴）部分：

按所謂善良管理人之注意義務，係指具有相當知識經驗且忠於職守之受任人，依交易上一般觀念應負之注意義務。查上訴人委託伯仲公司出售其所有系爭房地，伯仲公司受託處理該事務，應盡善良管理人之注意義務；上訴人於109年7月4日與林重君簽訂系爭買賣契約書，並出具系爭授權書，且於簽約後將系爭截圖傳送予伯仲公司之承辦人謝智帆，為原審認定之事實。系爭授權書之授權事項雖包括授權李登豐收受價金（見原審卷第21頁），然上訴人嗣後將系爭截圖傳送予謝智帆，是否係指定系爭帳戶為價金匯款帳戶？上訴人傳送系爭截圖，與其先前以授權書授權李登豐收受價金之關係為何？有待釐清。又上訴人為系爭房地之登記所有人，並為出賣人，得收取價金，謝智帆自承其收受系爭截圖後，未向上訴人詢問為何簽約當天就提供其帳戶資料（見原審卷第132頁），何以既授權李登豐處理價款，又傳送系爭截圖，即逕認上訴人仍有授權李登豐收受系爭價金之意，能否謂已盡善良管理人之注意義務？即滋疑義。上訴人主張伊於簽約當日將系爭截圖傳送予謝智帆，即已指定系爭帳戶為匯款帳戶等語，是否全無可採？非無詳加調查審認之必要。原審就此未遑詳為勾稽，遽為不利上訴人之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。上訴人之第一備位之訴既因其上訴有理由而未確定，其第二備位之訴之訴訟繫屬應認亦未消滅，附此敘明。

(二)駁回上訴（即原判決駁回上訴人關於先位之訴之上訴）部分：

01 原審就此部分，本於取捨證據、認定事實及法律適用之職權
02 行使，綜合相關事證，並斟酌全辯論意旨，以上述理由認
03 定：僑馥公司依系爭授權書及李登豐指示，將系爭價金撥付
04 至李登豐帳戶，已盡善良管理人之注意義務，並無過失，上
05 訴人先位之訴請求僑馥公司負損害賠償責任，為無理由，不
06 應准許，而維持第一審所為上訴人該部分敗訴之判決，駁回
07 其上訴，經核並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分為不
08 當，聲明廢棄，即無理由。

09 五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
10 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
11 項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

13 最高法院民事第八庭

14 審判長法官 陳 玉 完

15 法官 周 舒 雁

16 法官 陳 麗 玲

17 法官 黃 書 苑

18 法官 游 文 科

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 趙 婕

21 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日