

最高法院民事裁定

114年度台上字第1367號

上訴人 黎明不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黎世忠

訴訟代理人 呂榮海律師

被上訴人 莊雅茹

訴訟代理人 楊仁聲律師

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114年5月7日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上更二字第122號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明：原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。其依同法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第470條第2項、第475條本文分別定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。當事人提起第三審上訴，如合併以同法第469條及第469條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關之司法院大法官解釋、憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及

其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民事訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

二、本件上訴人對於原判決於其不利部分提起上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使所論斷：被上訴人於民國104年4月8日經上訴人居間以總價新臺幣（下同）2,000萬元（下稱系爭價金）向訴外人蕭永義買受土地，繼於同年月15日將簽約款200萬元匯入約定之履約保證信託專戶（下稱履保專戶），且已支付上訴人居間報酬38萬元。依蕭永義於同年月6日與上訴人簽立土地委託事項變更契約書變更為實得價款1,750萬元，並約定超出部分作為上訴人之服務費及代書費、介紹費、土地變更費、增值稅等一切費用。嗣蕭永義同意由履保專戶於同年月28日撥付200萬元予上訴人，該200萬元經支付蕭永義相關費用及上訴人之部分仲介服務費80萬元後，所餘50萬9,231元亦為上訴人之服務費，再加計被上訴人所支付之上開報酬38萬元，上訴人共向蕭永義與被上訴人收取報酬總額合計168萬9,231元，超過不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定系爭價金百分之6（下稱法定限額）即120萬元之上限，超額收取差價報酬48萬9,231元（下稱系爭差價報酬），違反誠實及信用方法，向蕭永義收取逾越法定限額之系爭差價報酬利益，依民法第571條規定，不得向被上訴人請求報酬，上訴人收取被上訴人給付之報酬38萬元，即失其法律上原因，應予返還；並應依不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第19條第2項規定，就其收取之系爭差價報酬加計自104年4月28日由履保專戶提領款項起至原審110年4月9日準備程序期日止之部

01 分利息10萬元，加倍共117萬8,462元返還予被上訴人。從
02 而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還居間報
03 酬38萬元本息；另於原審追加依管理條例第19條第2項規
04 定，請求上訴人返還117萬8,462元及其中97萬8,462元之法
05 定遲延利息，均為有理由等情，指摘為不當，並就原審命為
06 辯論及已論斷或其他贅述與判決結果不生影響者，泛言謂為
07 違法，而非表明該部分判決所違背之法令及其具體內容，暨
08 依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從
09 事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具
10 有原則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依首
11 揭說明，應認其上訴為不合法。

12 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第4
13 44條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日

15 最高法院民事第四庭

16 審判長法官 盧 彥 如

17 法官 周 舒 雁

18 法官 蔡 和 憲

19 法官 陳 容 正

20 法官 吳 美 蒼

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 賴 立 旻

23 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日