

最高法院民事判決

110年度台上字第1562號

上訴人 中國鐸條機械股份有限公司

法定代理人 黃振峰

訴訟代理人 蔡玫真律師

被上訴人 陳青佺

訴訟代理人 吳文君律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國109年8

月25日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第165

號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊因與訴外人王金菊訂立信託契約，而於

民國98年9月30日將所有如原判決附表1所示不動產（下稱系

爭不動產）信託登記予王金菊（下稱系爭信託）。伊業於99

年4月22日終止系爭信託契約，惟王金菊仍於同年6月5日與

經被上訴人所仲介之訴外人陳碧琴訂立系爭不動產買賣契約

（下稱系爭買賣契約），嗣與被上訴人在臺灣臺北地方法院

（下稱臺北地院）成立調解（101年度司北調字第23號，下

稱系爭調解），曲意允諾給付被上訴人仲介報酬新臺幣（下

同）8,400萬元（下稱系爭報酬）。此項報酬非屬王金菊因

信託關係消滅而處理信託善後事務所生債權，且系爭信託登

記業於102年9月16日全部塗銷，詎被上訴人以先前持系爭調

解筆錄聲請臺灣士林地方法院（下稱士林地院）對王金菊財

產強制執行而未受償餘額所核發102年度司執字第44661號債

權憑證（下稱系爭債權憑證）為執行名義，聲請臺北地院以

104年度司執字第73236號（併入同院102年度司執字第12973

9號）清償債務事件，在7,037萬9,727元本息範圍內，對伊

所有系爭不動產為強制執行（下稱系爭強制執行）。爰依信

託法第12條第2項，強制執行法第15條規定，求為撤銷系爭

強制執执行程序之判決。

01 二、被上訴人則以：王金菊於98年12月15日與伊簽訂委託契約書
02 （下稱系爭委託契約），委由伊仲介出售系爭不動產，期間
03 至99年6月15日止，仲介費以成交總價4%計算，系爭不動產
04 之信託關係於101年9月16日、102年9月16日塗銷信託登記始
05 消滅，伊於系爭信託登記期間內，因仲介陳碧琴與王金菊訂
06 立系爭買賣契約所取得之系爭報酬，屬因處理信託事務所生
07 之權利，得對系爭不動產為強制執行等語，資為抗辯。

08 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非
09 以：上訴人因與王金菊訂立系爭信託契約，於98年9月30日
10 將系爭不動產信託登記予王金菊，同年12月15日王金菊與被
11 上訴人簽訂系爭委託契約，委由被上訴人仲介出售系爭不動
12 產，期間至99年6月15日止，同年5月28日（誤載為6月5日）
13 被上訴人仲介陳碧琴以價金5億3,192元與王金菊簽訂系爭買
14 賣契約，嗣王金菊與被上訴人成立系爭調解，同意減額給付
15 系爭報酬，被上訴人前持系爭調解筆錄向士林地院聲請執行
16 王金菊之財產，該院就未受償債權部分核發系爭債權憑證，
17 被上訴人於104年6月16日持系爭債權憑證為執行名義，向臺
18 北地院聲請系爭強制執行之事實，為兩造所不爭執。觀諸系
19 爭信託登記申請書、系爭委託契約所載，王金菊得管理、出
20 售系爭不動產，其委託被上訴人代覓買主而為仲介買賣，自
21 在系爭信託契約目的之授權範圍內，且是否出售仍由王金菊
22 決定，並非委任被上訴人逕自出售，尚無違反信託法第25條
23 應自己處理信託事務之規定，至所約定仲介費為成交總價4%
24 ，如有超出底價4億3,296萬5,400元部分，悉歸被上訴人所
25 有，其中溢價之金額仍屬居間報酬，非信託法第9條第2項所
26 定受託人因信託財產之管理、處分取得之財產權，不能認非
27 在系爭信託目的範圍內，則被上訴人因仲介出售系爭不動產
28 可得之系爭報酬債權，自屬信託法第12條第1項但書所規定
29 因處理信託事務所生之權利。上訴人終止系爭信託契約之存
30 證信函雖於99年4月22日送達王金菊，惟迄101年9月16日、
31 102年9月16日始分別塗銷系爭信託登記，被上訴人於99年5

月28日（誤載為6月5日）因善意信賴系爭信託登記而完成系爭買賣契約之仲介事務所取得系爭報酬債權，不受信託法第66條所定受託人移轉信託財產於歸屬權利人之目的限制，上訴人不得以其與王金菊之內部關係，對抗被上訴人。被上訴人之系爭報酬既為信託法第12條第1項但書規定之權利，自得對系爭不動產強制執行，且依信託法第67條準用第49條規定，於系爭不動產因信託關係消滅而移轉於上訴人後，仍得依原執行名義，以上訴人為債務人，追及對系爭不動產為強制執行。從而，上訴人依信託法第12條第2項、強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭強制執行程序，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按從事不動產仲介業務者，應取得不動產經紀業管理條例規定之經紀人員資格，且依該條例第19條第1項、第22條第1項第5款、第3項及內政部訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定，不得收取差價或其他報酬，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收，及在不動產說明書為土地建物目前管理與使用情況、建物瑕疵情形、重要交易條件及其他重要事項之記載。查上訴人終止系爭信託契約之存證信函於99年4月22日送達王金菊，被上訴人於同年5月28日（誤載為6月5日，見原審更一字卷一第523至525頁）完成系爭買賣契約之仲介事務，為原審確定之事實，而依陳碧琴及訴外人即王金菊之配偶宋明福於臺灣臺北地方檢察署所證，被上訴人以不動產仲介為業，於99年5月28日找到買主陳碧琴，而陳碧琴要求買到土地馬上動工（見同上卷第518、534、536頁），參諸103年8月20日執行筆錄記載，系爭不動產為上訴人之廠區，建物供辦公室、廠房、宿舍、倉庫使用（見同上卷第473至476頁），則被上訴人為仲介成立系爭買賣契約，於進行查訪了解上訴人占有使用系爭不動產之法律關係及其期間；水、電、瓦斯供應情形；有無積欠應繳費用、建物瑕疵、消防及無障礙設施時，似可得知系爭信託契約業經上訴人終止。果爾，被上訴人倘未依上開從

事仲介業務之法令規範履行系爭委託契約，得否受善意信賴
信託財產公示性之保護？已非無疑。又系爭委託書所為超出
底價部分悉歸被上訴人所有之約定，是否未違反上開條例第
19條第1項及不動產仲介經紀業報酬計收標準規定？被上訴
人依該方式計算所取得之仲介報酬，可否謂屬系爭信託財產
之責任債務？非無再行研酌之餘地。究竟被上訴人履行系爭
委託契約有否符合仲介業務相關法令規範？是否無從知悉上
訴人已向王金菊終止系爭信託契約？倘能得知，系爭報酬可
否認係因善意所取得之債權？攸關被上訴人得否以系爭報酬
對系爭不動產為強制執行之判斷，自待釐清。原審未遑詳查
細究，遽以上開理由為上訴人不利之判決，未免速斷。上訴
論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件
事實未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷，上訴人聲請提
案予民事大法庭，核無必要，附此敘明。

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
、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 21 日

最高法院民事第九庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 林 麗 玲

法官 汪 漢 卿

法官 張 恩 賜

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 4 月 30 日