

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上易字第308號

上訴人 樂事屋資訊網股份有限公司

法定代理人 黃一晴

訴訟代理人 樓嘉君律師

被上訴人 徐一中

訴訟代理人 湯瑞科律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年7月29日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1512號第一審判決提起上訴，本院於110年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾肆萬肆仟伍佰肆拾柒元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之四十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人以不動產買賣、租賃等為業，訴外人黃耀堂則受僱擔任總監。黃耀堂於民國103年5月間，仲介伊向訴外人侯芳燁購買附表一編號1之不動產（下稱甲不動產），兩造間成立委任、居間之混合契約。詎黃耀堂向伊謊稱甲不動產買賣總價為新臺幣（下同）190萬元，伊則於附表二所示日期，各匯款如附表二之數額至上訴人所有台灣銀行新興分行帳戶（帳號：000000000000，下稱系爭帳戶），並於103年5月間辦畢甲不動產所有權移轉登記，惟事後始知侯芳燁僅以123萬元出售甲不動產。上訴人為專業之房仲公司，所屬人員黃耀堂竟隱瞞甲不動產之實際售價，製作兩種版本之合約（買賣總價各記載為123萬元、190萬元，下依序稱甲契約、乙契約），致伊溢付甲不動產價金，受有損失57萬元。上訴人對黃耀堂之行為，依民法第224條規定，

01 應負同一責任，並應依民法第544條、居間契約債務不履行
02 規定，賠償伊57萬元。求為聲明：(一)上訴人應給付被上訴人
03 57萬元，暨自108年10月18日民事追加暨變更訴之聲明暨陳
04 報狀繕本送達翌日即108年10月26日起至清償日止，按週年
05 利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行(被上
06 訴人對原審判決駁回請求賠償塗銷黃水波抵押權10萬元部份
07 確定，未繫屬本院部份，不予贅載)。

08 二、上訴人則以：被上訴人係委任黃耀堂個人仲介購買甲不動產
09 ，且黃耀堂僅屬伊無給職之監事，非伊受僱人，又黃耀堂因
10 信用瑕疵，個人帳戶無法使用，被上訴人知悉此情，始要求
11 甲不動產之購買價金匯入系爭帳戶後由黃耀堂提領，伊就黃
12 耀堂之行為不負責任。其次，黃耀堂依被上訴人指示製作甲
13 、乙契約，以提高銀行貸款額度，又二者之價差係被上訴人
14 應負擔甲不動產買賣之土地增值稅、登記費、印花稅及代書
15 費、給付訴外人陳淑嬪仲介費所致。縱認被上訴人請求有理由，亦以附表三之債權為抵銷等語置辯。

17 三、原審判決上訴人應給付被上訴人57萬元(即甲、乙契約之價
18 差67萬元，再扣除塗銷黃水波抵押權10萬元)，及自108年
19 10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁
20 回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上
21 訴，於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開
22 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲
23 明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執之事項：

25 (一)上訴人經營不動產買賣、租賃等業務，董事長係訴外人黃一
26 晴，董事為訴外人陳玉梅、黃一翔、黃一揚及黃一涵(下與
27 黃一晴、黃一翔、黃一揚合稱黃一涵等4人)，監察人為黃
28 耀堂。黃耀堂與陳玉梅前為夫妻，目前離婚，黃一涵等4人
29 為其等子女。

30 (二)被上訴人之父、母為訴外人徐明義、張菊英。

31 (三)被上訴人就購買甲不動產，支付附表二之價金至上訴人之系

01 爭帳戶。

02 (四)甲不動產之前手係侯芳燁，於103年5月29日以買賣為原因
03 ，登記為被上訴人所有。

04 (五)依被上訴人、侯芳燁於103年5月22日之乙契約，記載甲不
05 動產售價為190萬元，然侯芳燁實際售價為123萬元。被上
06 訴人購買甲不動產，未辦房貸。

07 (六)被上訴人經由黃耀堂仲介，購買附表一編號3不動產。

08 (七)被上訴人就買受甲不動產、附表一編號3不動產，應給付仲
09 介報酬計30萬元。

10 (八)附表一編號2不動產所有人為訴外人郭添貴。

11 五、本件爭點：

12 (一)被上訴人依居間或委任契約之債務不履行法律關係，請求上
13 訴人賠償損害，有無理由及數額若干？

14 (二)上訴人依附表三所為抵銷抗辯，有無理由及數額若干？

15 六、本院判斷：

16 (一)被上訴人依居間或委任契約之債務不履行法律關係，請求上
17 訴人賠償損害，有無理由及數額若干？

18 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
19 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項
20 ，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關
21 於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條分別
22 有明文。而受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之
23 行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，關於勞務給付
24 之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任
25 之規定，民法第544條、第529條亦有明文。又按民法第22
26 4條前段規定債務人之代理人或使用人關於債之履行有故意
27 或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任，係
28 就債之履行，其代理人或使用人有故意或過失之情形，規定
29 應視同債務人自己之故意或過失，此際，債務人即應負債務
30 不履行之損害賠償責任（最高法院109年度台上字第83號判
31 決意旨參照）。

2.被上訴人主張黃耀堂為上訴人之代理人，黃耀堂於仲介伊購買甲不動產時，價格以低報高，致伊支付附表二之價金，受有溢付價金57萬元之損失等情，雖經上訴人執前詞置辯。然查：

(1)上訴人經營不動產買賣、租賃等業務，董事長係黃一晴，董事為陳玉梅、黃一翔、黃一揚及黃一涵，監察人為黃耀堂。黃耀堂與陳玉梅前為夫妻，目前離婚，黃一涵等4人為其等子女乙節，為兩造所不爭執，並經本院依職權調閱上訴人之公司登記卷（見外放資料）核閱無誤，可見上訴人係黃耀堂所屬家庭成員之家族公司，且不動產買賣、租賃等交易為所屬營業範疇。又參酌黃耀堂於107年1月10日警詢稱：伊在上訴人處擔任業務經理，從事房屋仲介等語（見原審法院109年度訴字第554號刑事案件之警卷，第2、3頁），且印製職稱為上訴人「總監」之名片（下稱系爭名片，見原審審訴卷第111頁），佐以其復證述：伊為上訴人之監察人，為出去做生意，要招呼客人，才印系爭名片，使客人知悉伊是誰。伊為上訴人老闆之直系血親，不會干涉、禁止伊印名片，此行業職稱要經理以上，客戶信任度才會高。．．．，系爭名片有交給被上訴人之母等語（見本院卷第212、215頁）。黃耀堂上開證述與警詢內容大致相符，而其警詢所述屬甲不動產交易糾紛之初次調查，較無可能權衡利弊因素，僅單純說明與上訴人之關係，亦與上訴人公司登記資料相符，應較接近真實。且上訴人為黃耀堂所屬家族公司，黃耀堂與上訴人之利害關係一致，當不致甘冒偽證罪責風險，故為不利上訴人之證述，是黃耀堂上開所述應認可信。黃耀堂既自承為上訴人之人員，得自由印製上訴人所屬高階職稱之系爭名片，核係上訴人對外交易之使用人，則上訴人就黃耀堂之行為，依民法第224條前段規定，應負同一責任，可以認定。

(2)上訴人雖辯稱：甲不動產買賣之甲、乙契約，僅出現黃耀堂之簽名，並無伊之用印，該買賣屬黃耀堂個人行為云云。而

黃耀堂固證述：甲不動產與附表一編號3係伊個人仲介，非上訴人，被上訴人之仲介費要給伊個人云云（見本院卷第257頁）。稽之甲不動產買賣之甲、乙契約（見原審審訴卷第113至117、123至127頁），雖可認定除出現買賣雙方之署名、用印外，僅有黃耀堂個人簽名，而未出現上訴人名稱或用印。然承前述，黃耀堂既自承係上訴人之監察人，為生意上取得客戶之信任，需有公司之高階頭銜，顯見黃耀堂對外係以上訴人高階主管之地位自稱，其與客戶交易時，縱未以上訴人名義為之，惟實際上有代理上訴人之意思，且此項意思為被上訴人所明知或可得而知，已足當隱名代理之成立，此參被上訴人就購買甲不動產所支付附表二之價金，係匯入上訴人之系爭帳戶益明，故上訴人上開所辯云云，自無可採。

(3) 上訴人又辯稱：黃耀堂因信用不佳，不能使用個人帳戶，被上訴人始要求將價金匯入系爭帳戶，甲不動產之買賣屬黃耀堂個人行為云云，無非以黃耀堂向徐明義、張菊英或被上訴人借款均匯入系爭帳戶為據。查，徐明義、張菊英為被上訴人之父、母乙節，為兩造所不爭，且黃耀堂向徐明義、張菊英或被上訴人借款均匯入系爭帳戶，有借據可憑（見本院卷第51至57頁），雖認屬實。然觀之上開借據之日期，分別係104年2月2日、104年4月28日、104年7月7日、104年12月15日，均係被上訴人於103年5月間購買甲不動產後之行為，且該等借貸與甲不動產買賣之交易無涉，自不能為有利上訴人之認定。何況，黃耀堂亦證述：系爭帳戶係伊提供給張菊英等語（見本院卷第255頁）。縱使黃耀堂因債信不佳，不能使用自己之金融帳戶，衡情黃耀堂尚得利用其他家庭成員之金融帳戶，惟黃耀堂逕提供上訴人之系爭帳戶予被上訴人支付價金，且上訴人就甲不動產之買賣屬黃耀堂個人行為之利己事實，並無提出其他具體事證以實其說，上訴人上開所辯云云，亦無足採。

3. 被上訴人主張黃耀堂仲介甲不動產之買賣，價金以低報高，

致伊溢付57萬元，受有損害，上訴人應負賠償責任乙節，上訴人雖執前詞否認。查：

- (1) 甲不動產之前手係侯芳燁，於103年5月29日以買賣為原因，登記為被上訴人所有。依被上訴人、侯芳燁於103年5月22日之乙契約，記載甲不動產售價為190萬元，然侯芳燁實際售價為123萬元。被上訴人購買甲不動產，未辦房貸等節，為兩造所不爭執，並有甲不動產買賣之甲、乙契約，及侯芳燁證述可證（見原審審訴卷第113至117、123至127頁，同上警卷第14頁），堪信屬實。而被上訴人購買甲不動產，既實際支付附表二之價金，計190餘萬元予上訴人，足認被上訴人就購買甲不動產，並無申辦房貸之必要與事實，自無法認為被上訴人購買甲不動產有辦理房貸之需求。而上訴人就上情並未另行舉證相佐，則其抗辯被上訴人為提高貸款額度，指示黃耀堂另製作乙契約云云，不能採信。是被上訴人主張黃耀堂仲介買賣甲不動產時，賣方售價僅123萬元，但黃耀堂隱瞞實際價格，虛偽製作乙契約，浮報售價為190萬元，致伊溢付價金之事實，可以採信。
- (2) 上訴人又抗辯侯芳燁以123萬出售甲不動產，但被上訴人應負擔土地增值稅、登記費等行政規費，7萬元云云。查，被上訴人購買甲不動產時，上訴人於102年6月3日所交付買方結帳明細表中，僅列契稅、印花稅、規費，刪除土地增值稅，金額以手寫合計為1萬657元，表格下方「買方欄」載明已付款、餘額款、計算式乙節，有該明細表可憑（下稱乙明細表，見原審審訴卷第119頁），核與附表二之各次匯款額相符；另比對上訴人提出之買方結帳明細表（下稱甲明細表，見原審審訴卷第189頁），雖列載土地增值稅項目，總額7萬餘元，然黃耀堂對此則證述：（提示甲明細表，問：被上訴人如以123萬元買甲不動產，加計甲明細表之費用計7萬6,045元，與被上訴人匯款總額191萬657元不吻合？）以伊交付被上訴人乙明細表所列項目、金額較好記等語（見本院卷第258頁），核與上訴人自承被上訴人係依乙明細

01 表給付購買甲不動產之行政費用等情相符（見本院卷第194
02 頁），足見被上訴人向侯芳燁購買甲不動產，所支付如附表
03 二之191萬657元，係以190萬元價金，再加計乙明細表之
04 項目所致，是被上訴人買受甲不動產，並無負擔土地增值稅
05 ，此亦合於一般不動產買賣常情。故上訴人抗辯被上訴人應
06 負擔土地增值稅，並無足採。

- 07 (3)上訴人再辯稱：被上訴人應再支付陳淑嬪仲介費40萬元云云
08 ，固以黃耀堂、陳淑嬪於103年5月2日之協議書（下稱系
09 爭協議書）為證。觀之系爭協議書（見原審審訴卷第191頁
10 ），協議人甲、乙方分別為黃耀堂、陳淑嬪，內容記載雙方
11 就附表一編號1至3不動產仲介部份、．．．，協議上開不
12 動產買賣確係由乙方仲介，甲方（買方之代理人）同意若成
13 交時，需支付40萬元仲介費。於雙方買賣簽約時，先支付20
14 萬元，餘款20萬元俟交屋完畢時支付云云。然黃耀堂於協議
15 人欄簽名時，未表明代理之意，自不能認該協議書效力及於
16 被上訴人。何況，陳淑嬪證述：伊非仲介業，黃耀堂來敲門
17 ，要找公公黃水波，表示想塗銷附表一編號1、2不動產所
18 設定黃水波之抵押權，並問伊附近有無房屋要賣，伊告知附
19 表一編號3不動產好像要被法拍，黃耀堂請伊介紹認識屋主
20 ，並說如果之後買賣成功會給傭金，但確切金額沒有詳談。
21 伊後來接洽他們見面，一起在一心路麥當勞談房子買賣事宜
22 ，約隔一週，黃耀堂就拿20萬傭金給伊。系爭協議書係伊於
23 黃耀堂給錢當天簽的，當時原告（即被上訴人）沒在場，未
24 與原告談過此事，亦無跟原告講協議書之內容，這是伊與黃
25 耀堂之協議。伊初次遇到這種事，對傭金沒概念，．．．後
26 來才知黃耀堂還要再給伊仲介費，有向黃耀堂表示少給錢，
27 黃耀堂說等買賣金額談好，於108年2月再給伊20萬，40萬
28 仲介費是僅就附表一編號3不動產等語（見原審卷第284至
29 286頁）。陳淑嬪僅單純說明與黃耀堂簽署系爭協議書之緣
30 由，與40萬仲介費所包括不動產範圍，且與兩造無利害關係
31 ，所述內容應屬可信。陳淑嬪於介紹附表一編號3不動產買

賣過程，僅與黃耀堂接洽，不曾接觸被上訴人，自無法認定陳淑嬪知悉黃耀堂係以被上訴人代理人身份，與其簽署系爭協議書。再者，黃耀堂就仲介被上訴人購買附表一編號1、3不動產之仲介費，業與被上訴人約定30萬元（詳後述），此亦與陳淑嬪所述仲介附表一編號3不動產之仲介費40萬元（即不包括附表一編號1、2不動產）互有出入，故陳淑嬪上開所述，不能為有利上訴人之認定，則上訴人上開所辯云云，亦無足採。

4.依上所述，既認黃耀堂為上訴人之使用人，受被上訴人委託，媒介、居間甲不動產之買賣、過戶業務，且向被上訴人收取高額佣金（如後述），兩造間核屬有償居間及委任契約之性質，上訴人依民法第535條後段規定，應以善良管理人之注意為之，自應就所從事不動產買賣之仲介業務負擔實報告締約價格之義務。惟黃耀堂溢報甲不動產出售價格，致被上訴人溢付57萬元價金（即甲、乙契約之價差67萬元，再扣除塗銷黃水波抵押權10萬元），黃耀堂之上開過失，上訴人既應負同一責任，則被上訴人依民法第544條規定，請求上訴人賠償57萬元，自屬有據。

(二)上訴人依附表三所為抵銷抗辯，有無理由及數額若干？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。

2.上訴人抗辯以附表三之債權，抵銷對被上訴人之賠償額。查：

(1)附表三編號1部份：被上訴人經由黃耀堂仲介，購買甲不動產、附表一編號3不動產；被上訴人就買受上開不動產，應給付仲介報酬計30萬元等節，為兩造所不爭執，並有甲不動產、附表一編號3不動產買賣契約可佐（見原審審訴卷第117頁、本院卷第227至231頁），又不動產買賣之仲介業務屬上訴人所營事業，黃耀堂為上訴人之使用人，及兩造間就該等不動產買賣係成立居間、委任契約，均如前述，則被上

01 訴人經黃耀堂仲介所購上開不動產之報酬，自應由上訴人受
02 領。而被上訴人自陳：尚未給付上開不動產之仲介費，當時
03 口頭約定2%，同意數額30萬元（見本院卷第253、341頁
04 ），則上訴人依民法第566條規定，請求被上訴人給付30萬
05 元，於法有據。

06 (2) 附表三編號2部份：

07 上訴人雖主張為被上訴人墊付建築師設計費3萬元，被上訴
08 人則否認委任上訴人處理此事。查，陳以勒建築師事務所於
09 109年12月28日函覆本院稱：當初規劃甲不動產、附表一編
10 號3不動產，係黃耀堂委任建築設計，與「樂事屋公司（即
11 上訴人）」無業務來往，費用係黃耀堂以現金支付等語（見
12 本院卷第293至295頁），可見陳以勒建築師收取該筆設計
13 費時，僅以黃耀堂為交易相對人，不知黃耀堂係代理上訴人
14 委任上開設計，上訴人亦無舉證陳以勒建築師明知或可得而
15 知此情，黃耀堂就上開行為，自無隱名代理之適用，又上訴
16 人未舉證已自黃耀堂處受讓上開權讓，則上訴人請求被上訴
17 人返還上開代墊款，並據以主張抵銷云云，難認有據。

18 (3) 附表三編號3部份：

19 上訴人主張為被上訴人墊付與郭添貴訴訟之裁判費2萬5,45
20 3元之事實，被上訴人雖否認委任上訴人處理此事。查：

21 ①被上訴人前就附表一編號1、2之不動產，向原審法院對郭
22 添貴訴請分割共有物，經該法院以103年度司雄調字第693
23 號民事案件（下稱第693號民事案件）受理，由黃耀堂墊付
24 裁判費、出具委任狀任被上訴人之訴訟代理人，並與郭添貴
25 達成由被上訴人支付200萬元，取得附表一編號2所示不動
26 產所有權之調解方案乙節，經本院依職權調閱第693號民事
27 案件卷核閱無誤，且經被上訴人陳明在卷（本院卷第123頁
28 ），可認真實。

29 ②又比對陳以勒建築師事務所上開函覆之設計圖面（見本院卷
30 第297頁），係將附表一編號1至3之不動產整體規劃為補
31 習班使用，可見該等不動產之整合利用，將有助不動產整體

01 價值之提昇。又承前述，既認兩造間屬居間、委任之混合契
02 約，則上訴人為履行使被上訴人獲取既有不動產之最大經濟
03 效益，再受託以訴訟方式，向郭添貴取得附表一編號2不動
04 產之所有權，自屬上開不動產整體利用之必要範圍，亦合於
05 被上訴人之利益，故上訴人主張受被上訴人委託與郭添貴訴
06 訟之事實，應認可信。而既認黃耀堂係上訴人之使用人，是
07 由黃耀堂為上訴人之利益，代理被上訴人向原審法院訴請第
08 693 號民事案件，並墊付裁判費之行為，亦無違常情，則上
09 訴人請求被上訴人返還所墊付上開裁判費2萬5,453元，亦
10 屬有據。至黃耀堂與上訴人間之內部關係，則屬另一法律問
11 題。

- 12 3.承上所述，既認上訴人依民法第544條規定，應賠償被上訴
13 人之數額為57萬元，而上訴人得行使抵銷之債權額為32萬5,
14 453元（即附表一編號1、3不動產仲介報酬30萬元、第69
15 3號民事案件裁費判代墊款2萬5,453元，合計32萬5,453
16 元），上開各該債權，給付種類相同，並均屆清償期者，且
17 上訴人於109年9月1日已為抵銷之意思（見本院卷第45頁
18 ），合於抵銷要件，則上訴人於抵銷範圍（即32萬5,453元
19 ），兩造債之關係消滅，準此，被上訴人得再請求上訴人給
20 付24萬4,547元（ $57萬 - 32萬5453 = 24萬4547$ ），逾此範圍
21 ，核屬無據。

22 七、綜上所述，被上訴人依委任、居間契約之法律關係，得請求
23 上訴人給付57萬元，及自108年10月26日起至清償日止，按
24 週年利率5%計算之利息；然上訴人得以附表三編號1、3
25 之債權額（計32萬5,453元）抵銷，經上訴人為抵銷之意思
26 表示後，兩造債之關係於抵銷範圍（即32萬5,453元）消滅
27 ，則被上訴人得再請求上訴人給付24萬4,547元，及其利息
28 ，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁
29 回。原審就上述應准許部分，為上訴人敗訴判決，並為假執
30 行之宣告，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
31 予廢棄改判，並無理由，應駁回上訴。至上開不應准許部分

，原審為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中華民國 110 年 3 月 3 日

民事第二庭

審判長法官 黃國川

法官 李怡諄

法官 何佩陵

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中華民國 110 年 3 月 3 日

書記官 林佳蓉

附表一

編號	不動產標示	權利範圍	買賣情形	備註
1	高雄市○鎮區○○段四小段1198、1199地號及坐落其上同段465 建號建物（即建物門牌高雄市○鎮區○○路72巷2 弄28號）	1/2	被上訴人於103.5.22向訴外人侯芳燁購買，103.5.29登記為被上訴人所有	60.4.29 登記黃水波為抵押權人，債權額4 萬8,000元
2	高雄市○鎮區○○段四小段1198、1199地號及坐落其上同段465 建號建物（即建物門牌高雄市○鎮區○○路72巷2 弄28號）	1/2	郭添貴所有 （52.12.16以買賣登記為所有人）	60.4.29 登記黃水波為抵押權人，債權額4 萬8,000元
3	門牌號碼高雄市前鎮區班超路46號、46之1 號及坐落土地	全部	被上訴人於103.5.7 向訴外人林子貴購買	

附表二

編號	日期	匯款金額（新臺幣/元）
1	103.5.22	90萬
2	103.6.4	101萬657
合計		191萬657

附表三

編號	項目	數額（新臺幣/元）
1	黃耀堂仲介被上訴人購買附表一編號1、3不動產之居間報酬	30萬元
2	黃耀堂為被上訴人代墊陳以勒建築師設計附表一不動產之設計費	3萬元
3	黃耀堂為被上訴人墊付附表一編號1、2不動產，與郭添貴訴訟之裁判費	2萬5,453元