臺灣高等法院高雄分院民事裁定

109年度重上字第102號

上　訴　人　凱璿不動產事業股份有限公司
法定代理人　許富凱
訴訟代理人　陳樹村律師
　　蓋威宏律師
被上訴人　楊振宗
訴訟代理人　楊品輝
　　黃俊嘉律師
　　陳秉宏律師

上列當事人間給付仲介費事件，上訴人對於中華民國109 年6 月17日臺灣高雄地方法院108 年度重訴字第86號第一審判決提起上訴，本院於110 年8 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人所屬經紀人仲介被上訴人購買訴外人陳玉庭、陳願如（下合稱陳玉庭2 人）所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下合稱系爭土，並各稱182 、183 、184 、185 土地）。被上訴人於民國107 年6 月4 日與訴外人即陳玉庭2 人之代理人陳國基簽訂買賣契約（下稱系爭契約）後，即簽立服務費確認單（下稱系爭確認）予上訴人，同意給付上訴人服務費新臺幣（下同）950 萬元（下稱系爭服務費）。然被上訴人卻以陳國基無權代理，且系爭契約未經陳玉庭2 人承認而不生效力為由，拒絕給付系爭服務費。惟被上訴人與陳國基代理簽訂系爭契約之當日，隨即與訴外人玉山銀行股份有限公司楠梓分行（下稱玉銀楠梓分行）簽訂不動產買賣價金信託契約書（下稱系爭信託契約），作為被上訴人給付買賣價金之方式，而依陳國基代理陳玉庭2 人簽署系爭信託契約，有提出其2 人之授權書（下稱系爭授權書），可證明其代理簽訂系爭契約亦

獲陳玉庭2人之授權。再者，被上訴人與陳國基、陳玉庭2人間針對系爭契約之爭議，係循解約方式處理，陳國基並依系爭契約第8條第2項關於解約時，賣方應將所收取價款加倍返還買方作為違約金之約定，給付上訴人違約金5,000萬元。此外，陳玉庭2人亦給付上訴人仲介服務費，足見系爭契約係有效成立後，才遭陳玉庭2人事後解除，被上訴人自不得以契約未成立為由拒絕給付系爭服務費等情。爰依系爭確認、居間契約法律關係，聲明：㈠被上訴人應給付上訴人950萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：陳玉庭2人於被上訴人與陳國基簽署系爭契約後，以存證信函表示陳國基為無代理權並拒絕履約。被上訴人即與陳國基、陳玉庭2人達成協議，由其等返還已收取之買賣價金5,000萬元，被上訴人則同意不再主張系爭契約之權利，雙方並依此內容簽立協議書（下稱系爭協議）。而系爭協議中並無解除契約之文字記載，至陳國基同意另給付被上訴人5,000萬元，係賠償被上訴人因其無權代理所受之損害，並非基於解約而給付之違約金，故上訴人主張被上訴人與陳國基、陳玉庭2人間，係循解約之方式處理因系爭契約所生之爭議，實屬無據。此外，陳國基於簽訂系爭信託契約時出具之系爭授權書，係其當場製作，亦不得憑此即認已獲陳玉庭2人之授權。況且陳國基於簽訂系爭契約時未檢附陳玉庭2人之授權書，上訴人未善盡保障客戶之查核職責，陳玉庭2人其後復以存證信函拒絕承認陳國基之代理行為，足見系爭契約無效，上訴人自不得請求系爭服務費等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人950萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第377-378頁）：

㈠被上訴人欲購買陳玉庭2 人所有系爭土地，經上訴人仲介，而與自稱陳玉庭2 人代理人之陳國基（即陳玉庭2 人之父）於107 年6 月4 日簽訂系爭契約，以總價9 億5,769 萬0,377 元購買系爭土地。被上訴人於當日交付面額合計5,000 萬元之支票（下稱系爭支票）予陳國基，並簽立系爭確認，同意給付上訴人系爭服務費。

㈡系爭契約簽署後，被上訴人、陳國基並與玉銀楠梓分行簽立系爭信託契約。

㈢簽訂系爭契約、系爭信託契約時，陳國基有提出系爭土地所有權狀及陳玉庭2 人之印章（非印鑑章）。

㈣被上訴人交付陳國基之系爭支票，於107 年6 月11日分別存入陳玉庭2 人所有合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫）新興分行帳戶。

㈤陳玉庭2 人於107 年6 月28日以存證信函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人其等未曾授權陳國基處理系爭土地買賣事宜，系爭契約無效等語。

㈥陳國基、陳玉庭2 人於107 年8 月16日與被上訴人簽立系爭協議，約由陳玉庭2 人各給付被上訴人2,500 萬元，並由陳國基支付1 億元（含陳玉庭等2 人應返還已收價金5,000 萬元）予被上訴人，被上訴人同意不再就系爭契約主張權益。前開1 億元經被上訴人存入訴外人晟揚建設股份有限公司（下稱晟揚公司）帳戶內。

㈦上訴人於107 年10月30日以存證信函向被上訴人催討系爭服務費，並經被上訴人收受在案；被上訴人則以存證信函，函覆略以：未與陳玉庭2 人本人簽約，以致系爭契約無效，拒絕給付系爭服務費。

五、兩造於本院協商之爭點為：㈠被上訴人抗辯陳國基為無權代理，系爭契約因陳玉庭2 人拒絕承認而不生效力，是否可採？㈡上訴人依系爭確認、民法第568 條第1 項規定，請求給付系爭服務費，是否有據？茲分述如下：

㈠被上訴人抗辯陳國基為無權代理，系爭契約因陳玉庭2 人拒

絕承認而不生效力，是否可採？

按無代理權人以代理人名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170 條第1 項定有明文。又按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568 條第1 項亦有明文。兩造對於被上訴人雖已簽立系爭確認，惟被上訴人是否負有給付系爭服務費之義務，依民法第568 條第1 項規定，仍以系爭契約成立為前提乙情，均不爭執（見本院卷第118 頁），故首應審究者為系爭契約是否已成立？被上訴人抗辯陳國基為無權代理，系爭契約經陳玉庭2 人拒絕承認而不生效力，就此，上訴人予以否認，並主張系爭契約已生效力，僅遭陳國基事後代理陳玉庭2 人解除契約，故被上訴人仍應給付系爭服務費云云。經查：

1.兩造對於陳國基簽署系爭契約時，並未提出陳玉庭2 人之授權書乙情均不爭執（見本院卷第377 頁），參以陳玉庭2 人於系爭契約在107 年6 月4 日簽訂時不在國內乙節，有入出境資料附卷可憑（見本院卷第291-293 頁）；暨陳玉庭2 人另以系爭存證信函通知被上訴人，表示其等未授權陳國基處理系爭土地之買賣事宜，亦不承認該無權代理，故系爭契約應屬無效（見原審審重訴卷第47頁正背面）等語相互以觀，則被上訴人主張陳國基未獲陳玉庭2 人授權而簽訂系爭契約乙節，已非無據。其次，參酌晟揚公司員工楊品輝於原審證稱：被上訴人為晟揚公司之實際負責人，系爭土地雖以被上訴人個人名義購買，但實際欲作為公司建設房屋之基地，這些案件均由伊負責處理簽約之細節。107 年6 月4 日買賣雙方約在晟揚公司簽約，當天陳國基表示陳玉庭2 人不在臺灣，伊有要求陳國基如本人無法到場即應提出授權書，陳國基表示陳玉庭2 人在國外讀書就快放暑假了，放暑假回到台灣時就可以補書面授權書，當天是在沒有授權書之情形下簽訂系爭契約。被上訴人後來收到系爭存證信函，伊有去找陳國基了解狀況，陳國基表示其因需要5,000 萬元現金周轉，故未詢問過陳玉庭2 人意願，即代理簽訂系爭契約，惟陳玉庭

2 人表示不願出售系爭土地，伊後來有請上訴人促請陳國基履約，但陳國基一直無法拿出授權書，被上訴人認為上訴人未處理好買賣授權事宜，故解除與上訴人之委任（見原審卷第284-286 ）等語；參以上訴人自承：一般作業程序通常要收授權書，上訴人之承辦人員基於信賴，始讓陳國基事後補授權書，惟陳國基後來就沒有補過書面授權書（見原審卷第97、275 頁）等詞，可知系爭契約簽訂時，代被上訴人負責處理系爭土地簽約事宜之楊品輝有要求代理陳玉庭2 人簽約之陳國基於本人未到場情形下，應提出陳玉庭2 人之授權書以證明有獲得授權，然因陳國基表示陳玉庭2 人在國外，待回國後即可補授權書。其後，被上訴人收受陳玉庭2 人之系爭存證信函，始知陳國基未獲陳玉庭2 人授權而無權代理簽約，再由楊品輝向陳國基求證，據陳國基表示其未獲陳玉庭2 人授權而簽訂系爭契約；暨上訴人之承辦人員明知陳國基未提出授權書而代理簽約，可能未獲本人授權，仍基於信賴而容許陳國基可事後補授權書，終致陳國基於代理簽約後，非但無法提出本人授權書，更由本人發函表示拒絕承認，據上，更可證明陳國基於代理之初，實未獲陳玉庭2 人授權出售系爭土地。此外，審酌系爭契約買賣總價高達9 億5,769 萬0,377 元，縱出賣人即土地所有權人未親自到場，亦應由代理人出具授權書，以避免日後滋生履約爭議，上訴人為專業仲介機構，對此當無不知之理，卻僅在陳國基同意日後補正授權書之情形下，即仲介買賣雙方簽署系爭契約，亦見其知悉陳國基於簽約時應尚未能取得本人授權，倘事後未能取得本人之授權書，即可能確定未獲授權，且容認此無權代理未獲本人承認而致契約無效之危險。本件事後陳國基未能取得本人授權書，亦未獲得本人承認，致使系爭契約對本人無效，上訴人於此情形下，猶主張系爭契約有效並請求被上訴人給付系爭服務費，自屬無據。

2.上訴人雖主張：被上訴人與陳國基簽訂系爭契約當日，隨即與玉銀楠梓分行簽訂信託契約，而依陳國基代理陳玉庭2 人

簽署系爭信託契約時，有提出其等之雙證件、系爭授權書，且系爭授權書並經玉銀楠梓分行人員驗印對保，足見陳國基獲陳玉庭2 人授權簽訂系爭信託契約，據此，可推論陳國基簽立系爭契約亦獲授權（見本院卷第235 頁）云云。惟：

⑴被上訴人與陳國基簽訂系爭契約後，2 人隨即與玉銀楠梓分行簽立系爭信託契約，約定被上訴人應將各期買賣價金存入信託專戶以為給付乙節，為兩造所不爭執，並有玉銀楠梓分行109 年10月7 日玉山楠梓字第1090000010號函檢附信託契約書在卷可憑（見本院卷第61-86 頁），固堪認定。其次，系爭信託契約簽訂時，陳國基有出具陳玉庭2 人身分證、健保卡影本及系爭授權書，亦據玉銀岡山分行109 年12月22日玉山岡山字第1090000005號函（下稱岡山分行函文）檢附陳玉庭2 人雙證件影本（上蓋有「核與正本無誤」戳章）、系爭授權書存卷可考（見本院卷第167-185頁），固亦堪認陳國基在與被上訴人、玉銀簽訂系爭信託契約時，有提出陳玉庭2 人雙證件正本及系爭授權書。惟兩造不爭執陳玉庭2 人在國外留學，長年不在臺灣（見本院卷第268 頁）乙節，有入出境紀錄附卷可參（見本院卷第291-29 3頁），而陳國基為陳玉庭2 人之父，為方便處理彼等國內相關事宜，因此持有其等2 人之雙證件，未違常情，尚不得以此逕認陳玉庭2 人已授與陳國基出售系爭土地之代理權。又系爭授權書固蓋有陳玉庭2 人之印文，惟陳玉庭2 人於簽訂系爭信託契約時不在臺灣，已如前述，參以上訴人自陳「（問：上開本院提示的玉銀授權書，玉銀的驗印人員有沒有向授權人陳玉庭2 人本人核對用印？）這是玉山銀行的作業，我們不清楚」（見本院卷第463-464 頁）等語，自難僅憑系爭授權書遽認陳國基簽訂系爭信託契約時，已獲陳玉庭2 人之授權。甚者，系爭授權書固經玉銀人員驗印（見本院卷第175-185 頁「驗印（對保）人：陳聖宏」），惟兩造對於系爭契約及系爭信託契約簽訂時，陳國基提出陳玉庭2 人之印章並非印鑑乙

情均不爭執（見本院卷第234、377頁），參以岡山分行函文謂：承作價金信託不會徵提顧客之印鑑證明，雙方委託人會以契約留存印鑑為依據（見本院卷第167頁）等語，可知玉銀人員針對系爭授權書上陳玉庭2人印文所進行之驗印程序，僅係核對其2人之印文與系爭契約之印文是否相符，是該驗印程序自無從確認或擔保系爭授權書係陳玉庭2人出具或經其等同意而製作，據上，被上訴人否認系爭授權書係經陳玉庭2人同意而製作（見本院卷第463頁），非可採信。從而，系爭授權書已難認係陳玉庭2人出具或經同意而製作，則被上訴人以陳國基簽訂系爭信託契約時有提出系爭授權書，可證陳國基簽訂系爭契約亦獲陳玉庭2人之授權云云，即屬無據。況陳國基未獲本人授權而簽訂系爭契約，如前所述，亦不能僅以陳國基於簽訂系爭信託契約時，有提出系爭授權書，即謂陳國基無權代理簽訂系爭契約，已獲補正。

⑵上訴人雖又主張：買賣雙方在玉銀開立之履約保證帳戶未來有近9億餘元之鉅款匯入，倘玉銀未確認該帳戶已經陳玉庭2人合法授權，豈會甘冒違反洗錢防制法之風險，而同意兩造辦理履約保證帳戶，可見玉銀必定已確認陳國基有獲得陳玉庭2人授權（見本院卷379、442、463頁）云云。惟上訴人既無法具體指明玉銀人員於辦理系爭信託契約時，除要求提出本人之雙證件核對，並進行驗印程序外，尚有進行關於是否合法授權之檢核程序，是上訴人徒以系爭土地之買賣，經玉銀承作價金信託，逕謂玉銀必定已確認陳國經有獲陳玉庭2人之授權云云，難認可採。況依系爭信託契約第4條約定，契約須待買方第一次付款至價金信託專戶後，始生效力（見本院卷第61、63頁），惟系爭契約經陳玉庭2人以陳國基無權代理為由拒絕履約，上訴人未及給付買賣價金至前開價金信託專戶，則系爭信託契約尚未發生效力，對玉銀而言，亦無大筆資金進出而違反洗錢防制法之疑慮，故上訴人前開主張云云，亦屬無

據。

3.至上訴人另主張：陳國基將取得之價金5,000萬元存入陳玉庭2人之帳戶，參以被上訴人、陳國基及陳玉庭2人事後關於系爭契約爭議，係以賣方解約並給付違約金之方式處理，可見系爭契約已有效成立，僅事後遭陳玉庭2人解約（見本院卷第444、446、449頁）云云。惟按代理人於代理權範圍內所為之法律行為，其效果始歸於本人，而代理人究否取得代理權，應以本人是否授與代理權之事實定之。本件陳國基於簽訂系爭契約時未獲本人授權，事後亦未獲陳玉庭2人承認無權代理，如前所述，自不能僅以被上訴人、陳國基及陳玉庭2人事後如何處理關於系爭契約之爭議，反推陳國基有獲陳玉庭2人代理權之授與。其次，陳國基將收取之5,000萬元價金存入陳玉庭2人帳戶，至多僅得說明資金存放方式，尚與陳玉庭2人是否授與陳國基代理權之判斷無涉。又上訴人主張系爭服務費之給付，係以買賣契約因仲介而成立為前提，而參酌陳玉庭2人就系爭土地買賣已給付上訴人170萬元服務費，亦可證明系爭契約合法有效云云，固提出面額170萬元支票、上訴人開立服務費統一發票（見本院卷第217-219頁）為證。惟依上訴人與陳國基代理陳玉庭2人簽訂之土地專任委託銷售書第5條之約定（見本院卷第359頁），上訴人仲介系爭土地買賣之服務費報酬為成交價額2%（即成交價9億5,769萬0,377元x 2%＝1,915萬3,808元《元以下四捨五入》），而陳國基簽予上訴人之服務費確認單亦記載應付總服務費1,915萬3,800元乙節，有土地專任委託銷售契約書及服務費確認單在卷可憑（見本院卷第359-365頁），依上所述，可見上訴人如仲介系爭土地買賣成立，依約得請求陳玉庭2人給付服務費1,915萬3,800元，此與陳玉庭2人實際支付之服務費170萬元，差距懸殊，此部分事實，應僅得說明陳玉庭2人給付之170萬元服務費，係屬其等就系爭契約爭議與上訴人間之紛爭解決方式，尚難憑此推認系爭契約係有效成立。

㈡上訴人依系爭確認、民法第568 條第1 項規定，請求給付系爭服務費，是否有據？

陳國基代理出賣系爭土地，未獲陳玉庭2 人授予代理權，陳玉庭2 人復拒絕承認系爭契約，如前所述，堪認系爭契約未合法生效，依民法第568 條第1 項規定，上訴人尚不得請求給付系爭服務費，是上訴人依系爭確認、民法第568 條第1 項規定請求被上訴人給付系爭服務費，自屬無據。至上訴人固聲請向訴外人南和興產業股份有限公司調取陳玉庭2 人前向其購買182 、184 、185 土地之相關資料，及向陽信商業銀行股份有限公司調取陳玉庭2 人以系爭土地設定抵押權之資料，以證明系爭土地之買受、辦理抵押權設定均係陳國基一人全權所為（見本院卷第255-257 頁）等語。惟代理權之授與應依個別交易行為認定之，上訴人前開所指係針對陳玉庭2 人買入182 、184 、185 土地，及以系爭土地設定抵押權等其他交易行為，與本件陳國基代理出賣系爭土地無涉，陳玉庭2 人縱使在上開交易中曾授權陳國基代理購買上述土地，亦無從逕認其等有授權陳國基代理出售系爭土地。至上訴人聲請向合庫調取陳玉庭2 人帳戶（即陳國基取得5,000 萬元價金後存入之帳戶）自107 年6 月1 日起至同年12月31日止之歷史交易明細，以證明陳玉庭2 人前開帳戶之存提均係陳國基所為（見本院卷第255-258 頁）等語，惟陳玉庭2 人前開帳戶縱均由陳國基使用，亦與本件陳玉庭2 人究否授權陳國基出售系爭土地之判斷無涉，是上訴人聲請調查前揭證據，均不影響本院判斷之結果，核無調查之必要，併予敘明。

六、綜上所述，上訴人依民法第568 條第1 項及系爭確認，請求被上訴人給付系爭服務費，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　24　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昭彥

法　官　郭慧珊

法　官　王　琁

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　陳慧玲

附註：

民事訴訟法第466 條之1 ：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。