

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1109號

上訴人 宏冠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳玉棠

訴訟代理人 吳存富律師

黃韋儒律師

上一人

複代理人 徐亦安律師

陳乃慈律師

被上訴人 蔡育青

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 蔡育英律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣臺北地方法院106年度訴字第2553號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第446條第1項定有明文。本件上訴人於原審依兩造間於民國（下同）105年11月3日所簽立委託銷售契約書（下稱系爭甲契約）第12條第4項請求被上訴人給付新臺幣（下同）232萬元本息。嗣在本院於107年11月6日追加依系爭甲契約第12條第1項、民法第184條第2項、第185條第1項規定請求（見本院卷第106頁至第107頁，餘請求均已撤回，不另贅述）。經核上訴人追加請求權基礎部分與原訴均係依系爭甲契約所衍生糾紛之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊依系爭甲契約專任仲介銷售被上訴人所有坐

01 落臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地及其上門牌號碼
02 臺北市○○區○○街○○巷○○○ 號1 樓房屋（下合稱系爭不動
03 產），並約定委託銷售總價為5,800萬元，委託銷售期間自
04 105年11月3日締約日起至106年1月31日止，服務報酬係買賣
05 成交總價款4%。系爭甲契約簽立後，伊員工邱培倫（下稱邱
06 培倫）於106年1月6日曾帶訴外人吳麗玲（下稱吳麗玲）看
07 系爭不動產。系爭甲契約屆期後，被上訴人同意上訴人繼續
08 銷售系爭房地，然其竟於同年2月15日與永福不動產仲介經
09 紀有限公司（下稱永福不動產公司）另簽立委託銷售契約（
10 下稱系爭乙契約），並由永福不動產公司、訴外人陳美妃、
11 謝德良（下分別稱陳美妃、謝德良）共同將系爭不動產仲介
12 銷售予吳麗玲，被上訴人嗣於同年月18日與吳麗玲訂立系爭
13 不動產買賣契約，於同年3月30日完成所有權移轉登記。依
14 系爭甲契約第12條第1項約定，被上訴人另委由他人仲介出
15 售系爭不動產，仍應給付上訴人服務報酬；縱認系爭甲契約
16 期間屆至，依系爭甲契約第12條第4項約定，被上訴人於委
17 託期間屆滿後2個月內出售系爭房地予伊曾經仲介之吳麗玲
18 ，視為伊已完成仲介義務，被上訴人仍應給付服務報酬。又
19 被上訴人與永福不動產公司、陳美妃、謝德良、吳麗玲共同
20 違反不動產經紀業管理條例（下稱不動產經紀條例）第1條
21 、第32條規定，而侵害伊應取得之服務報酬。爰依系爭甲契
22 約第12條第4項約定，或依追加之系爭甲契約第12條第1項、
23 民法第184條第2項、第185條第1項規定，擇一請求被上訴人
24 給付服務報酬或損害賠償，即委託銷售總價4%計232萬元。
25 並聲明：(一)被上訴人應給付伊232萬元，及自起訴狀繕本送
26 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供
27 擔保請准宣告假執行。

28 三、被上訴人則以：系爭甲契約性質為媒介居間，上訴人於系爭
29 甲契約委託銷售期間內未曾向伊報告仲介狀況，伊與吳麗玲
30 係經永福不動產公司仲介而接洽買賣，於買賣契約成立後，
31 伊業依約給付服務報酬100 萬元予永福不動產公司，並無規

01 避支付報酬予上訴人之意圖，不需負系爭甲契約第12條第4
02 項賠償責任。又縱伊需賠償，惟系爭甲契約第12條第4項約
03 定乃損害賠償總額預定性違約金之性質，因上訴人未盡報告
04 訂約機會或撮合締約之居間義務，故違約金應酌減至零。另
05 系爭甲契約已因屆期而消滅，亦未與上訴人成立新委託銷售
06 契約，無須依系爭甲契約第12條第1項約定給付服務報酬，
07 又伊並非不動產經紀業者，無違反不動產經紀條例之行為，
08 故未侵害上訴人之權利等語置辯。

09 四、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並聲明
10 ：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人232萬元，及自
11 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：
13 上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准
14 宣告免為假執行。

15 五、兩造不爭執事項：

16 (一)上訴人與蔡育青於105年11月3日訂立系爭甲契約（專任委
17 託），約定委託銷售期間自該日起至106年1月31日止，委
18 託銷售總價5,800萬元，倘買賣成交，被上訴人應給付成交
19 總價4%之服務報酬。

20 (二)邱培倫於106年1月6日帶吳麗玲看系爭不動產。

21 (三)被上訴人於106年2月15日另與永福不動產公司訂立系爭乙
22 契約（一般委託），約定委售期間自該日起至同年5月14日
23 止，委售價格5,200萬元，於契約第19條明訂為一般性委託
24 ，被上訴人亦可自售，於同年2月間另簽立委託契約書將委
25 託價格變更為4,750萬元。

26 (四)被上訴人與吳麗玲於106年2月18日訂立系爭不動產之買賣
27 契約，買賣總價金4,750萬元，並於同年3月30日辦畢系爭
28 不動產所有權移轉登記。

29 (五)被上訴人於106年4月21日支付永福不動產公司仲介報酬10
30 0萬元。

31 六、上訴人主張系爭甲契約原約定委託銷售期限屆滿時，兩造即

已依口頭約定而展延，被上訴人在委託期間自行出售系爭不動產，縱系爭甲契約未展延，被上訴人將系爭不動產出售予其曾經帶看之人，另被上訴人與永福不動產公司、陳美妃、謝德良共同違反不動產經紀條例，致其受有損害，依系爭甲契約第12條第1項、第4項、民法第184條第2項、第185條第1項規定，擇一請求被上訴人給付服務報酬或損害賠償232萬元等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭執事項及本院之判斷，析述如下：

(一)兩造有無延展系爭甲契約之仲介期間？抑或成立新的委託銷售契約？

按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，固為民法第98條所明定。惟契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。上訴人主張系爭甲契約業經

兩造口頭展延云云，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。
經查：

1. 系爭甲契約為專任契約，且約定委託銷售期間自105年11月3日起至106年1月31日止，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），並有系爭甲契約可參（見原審卷第9頁至第11頁）。被上訴人自承：邱培倫於系爭甲契約到期後，確實有打1次電話告知要帶客人去看系爭不動產，我告訴他鑰匙在謝德良那邊，請他去那裡拿等語（見本院卷第221頁）；又邱培倫證述：我於106年2月10日下午3、4時將懸掛在系爭不動產之出售廣告招牌拆除，並在拆除後將系爭房屋鑰匙當場還給被上訴人，被上訴人口頭上同意我可以繼續帶看系爭房屋，我後來帶客人看系爭不動產時，被上訴人要我找謝德良拿系爭房屋鑰匙等語（見本院卷第218頁至第219頁）。系爭甲契約委託期滿後，邱培倫既已將因專任委託銷售之廣告看板拆除，縱於拆除同時被上訴人同意上訴人繼續帶看系爭不動產，惟若係延展系爭甲契約之銷售期間，而系爭甲契約性質為專任委託銷售，被上訴人並不得於專任委託期間另委託他人代為銷售，何以邱培倫在被上訴人同意其繼續帶看後，不將廣告招牌再度掛上？又何以邱培倫會將系爭不動產鑰匙返還予被上訴人，而非如系爭甲契約原委託期間般繼續保管鑰匙？故被上訴人雖有於106年2月10日邱培倫拆除專任委託銷售之廣告看板、返還系爭房屋鑰匙時，同意上訴人繼續帶看，然依上開過程可知，被上訴人顯無意再為專任委託，而無延展系爭甲契約之意，是以尚難徒憑邱培倫上開證述即認兩造已達成延展系爭甲契約期間之合意。

2. 被上訴人辯稱於106年2月10日有告知邱培倫若有新客戶，可以重新簽約，但不要簽專任契約，邱培倫之後確實有打電話告知要帶人去看等語。上訴人亦稱：邱培倫於106年2月15日有帶一對陳姓夫婦去看系爭房屋等語（見本院卷第386頁）；又邱培倫證述：因為被上訴人同意我可以

01 繼續帶看系爭不動產，106年2月15日我先連絡被上訴人
02 ，被上訴人說鑰匙在謝德良那裏，請我找謝德良拿鑰匙，
03 看完後鑰匙亦係謝德良保管等語（見本院卷第218頁）；
04 另謝德良證述：被上訴人在與東森房屋（即上訴人）仲介
05 期滿就把系爭房屋鑰匙交給我，很多仲介在專任期滿後都
06 向我詢問系爭房屋的銷售狀況，我忘記東森房屋在專任期
07 滿後有無再跟我拿鑰匙，但我有聽被上訴人提過東森房屋
08 有要帶人看屋等語（見本院卷第214頁至第215頁），堪
09 認邱培倫於106年2月15日確有再帶新客戶看系爭不動產
10 。又系爭甲契約期滿後，兩造間雖無達成延展系爭合約期
11 間之意思，已如上述，然被上訴人於106年2月10日同意
12 上訴人繼續帶看後，邱培倫於106年2月15日告知被上訴
13 人要帶新客戶看系爭不動產，而對被上訴人成立新委託銷
14 售之要約，被上訴人要邱培倫找謝德良拿系爭不動產鑰匙
15 ，顯係就邱培倫上開要約為承諾，而法無規定委託銷售契
16 約須為要式契約，則兩造間就系爭不動產之委託銷售，要
17 已於106年2月15日另成立新的委託銷售契約（下稱系爭
18 新契約）。再者，被上訴人並無意再為專任委託，且其於
19 系爭甲契約期滿後就將系爭不動產鑰匙交給謝德良保管，
20 邱培倫於106年2月15日帶新客戶看系爭不動產後，系爭
21 房屋鑰匙亦係交由謝德良保管，而與專任委託係由仲介保
22 管鑰匙有別，顯見系爭新契約係一般委託契約，而非專任
23 委託契約。

24 (二)系爭甲契約第12條第4項所約定「曾經仲介」之意思為何？
25 上訴人帶吳麗玲看系爭不動產，是否符合「曾經仲介」之約
26 定？上訴人依系爭甲契約第12條第4項約定請求被上訴人給
27 付委託總價額4%有無理由？
28 上訴人主張系爭甲契約性質為報告居間，只要有帶客戶看系
29 爭房屋即符合系爭甲契約第12條第4項所約定「曾經仲介」
30 之約定，上訴人既曾帶吳麗玲看過系爭不動產，而被上訴人
31 後來又於系爭甲契約期間屆滿後2個月內將系爭不動產出售

予吳麗玲，自應依約給付委託總價額4%云云，為被上訴人所否認，並辯以：系爭甲契約性質為媒介居間，上訴人並未向其報告訂約機會，不符合系爭甲契約第12條第4項「曾經仲介」約定，上訴人請求無理由等語。經查：

1.按民法第565條所定之媒介居間，非僅以為他方報告訂約之機會為已足，尚需訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，故媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但委託人為避免報酬之給付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號民事判決參照）。系爭甲契約約定由上訴人仲介銷售系爭不動產，倘買賣成交，被上訴人應給付成交總價4%之服務報酬等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項（一）），並有系爭甲契約在卷可參（見原審卷第9頁至第11頁），是依約定上訴人應於仲介房屋買賣成交時，方得請求服務報酬，要非僅報告締約機會，揆諸前揭說明，系爭甲契約係屬媒介居間，而非報告居間，上訴人此部分主張，要不可採。又系爭甲契約第12條違約罰則約定「甲方（即被上訴人）如有下列情形之一者，視為乙方（即上訴人）已完成仲介之義務，甲方應全額一次給付服務報酬與乙方。一、委託期間內，甲方自行將委託買賣標的出售或另行委託第三者仲介或片面終止本契約者。甲方應給付委託總價額4%與乙方。…四、委託期間內或委託期間屆滿或契約終止後2個月內，甲方將委託標的出售予乙方曾經仲介之客戶或其配偶、二親等之親屬者，甲方應給付委託總價額4%與乙方」等語，有系爭甲契約可參（見原審卷第11頁），觀之此約定目的乃避免仲介業者為賺取仲介報酬在積極付出心力、勞力向客戶推銷委託人之不動產後，委託人坐享其成，私自與仲介業者之客戶成立買賣契約，規避仲介費用之支付。揆諸前揭說明，上開約定既約定非因仲介業者完成仲介行為，仍課予委託人必須支付與服務報酬相同

款項之義務，為兼顧委託人之權益，避免曾經仲介之範圍不當擴張，當將曾經仲介之範圍限縮於仲介業者曾提供客戶資料，讓委託人得以確定仲介業者曾經帶看之人，而明確界定委託人應負違約責任範圍，方符合當事人上開約定之真意，並與內政部為健全不動產交易市場，兼顧企業經營者與消費者權益，以減少不動產交易糾紛，而制訂之不動產委託銷售契約書範本第11條違約之處罰第1項第3款規定「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第5條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人。…(三)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀仲介成交者，不在此限」之意旨相符。

2. 上開系爭甲契約第12條條文雖約定「甲方如有下列情形之一者，『視為』乙方已完成仲介之義務」等語，惟本條條文首揭「違約罰則」，且綜觀全條內容係約定委託人違反約定自行出售他人、另委託第三人仲介或片面終止契約、未配合進行銷售、簽約時不提供不動產相關資料、反悔不賣、契約期限屆至後2個月內將委託標的物出售予特定人等可歸責於委託人之事由，致妨害受託人達成仲介目的獲取服務報酬時，委託人仍應給付相當於委託報酬之金額，依本條文約定之內容，受託人實際上未完成仲介服務，本無法請求服務報酬，然其係因可歸責於委託人之事由致無法達成仲介目的，方課予委託人應給付相當於服務報酬金額之義務，顯係對委託人違約之處罰，故不因本條約定「甲方應全額一次給付『服務報酬』與乙方」等語，而改變該條係屬違約金約定之性質，應堪認定。又契約當事人以為確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，則該條既未約明屬懲罰性違約金，應屬

損害賠償總額預定性之違約金約定，上訴人主張此條係約定服務報酬，要難憑採。

3. 邱培倫於106年1月6日帶吳麗玲看系爭不動產，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。又邱培倫證述：我沒有明確告訴被上訴人帶吳麗玲看過系爭不動產，就是我没有告知被上訴人吳麗玲的個人資料，我是說吳小姐來看過房子。我帶吳麗玲看過系爭房屋1次，吳麗玲因為價錢關係，覺得自己沒能力可以購買，說必須要賣掉自己瑞安街房子才能夠買，106年2月14日吳麗玲有再打電話問我，系爭房屋賣掉沒，他說售價太高，他無力負擔，我告訴她屋主約4,700萬元左右願意賣等語（見原審卷第120頁背面至第121頁背面、本院卷第217頁至第218頁）；吳麗玲證述：東森房屋的人帶我去看系爭不動產1次，我忘記帶我去看的人的長相，我進去看屋，問售價多少，東森房屋的人說開價5,800萬元，並沒有說可以再便宜一點，我無法接受5,800萬元這價錢，所以我就離開了，過完舊曆年後出售房子的牌子拿掉了，我打電話給東森房屋當初帶我看房子的，問他系爭房屋賣掉沒，他說沒有，但屋主不讓他放牌子，並說現在開價降到5,200萬元，我說我的預算只有4,500萬元，他說有人口頭上已經出價到4,700萬元，他還叫我去賣房子、籌資金，東森房屋的人帶我看完系爭不動產後，就沒有再與我聯絡，是我於農曆年後主動打電話問他系爭不動產賣掉沒等語（見本院卷第206頁至第208頁）。邱培倫雖於系爭甲契約存續期間曾帶吳麗玲看系爭不動產1次，然吳麗玲並未出價，邱培倫迄至系爭甲契約屆滿時，均未再與吳麗玲聯絡詢問有無購買意願，自未進行任何斡旋，邱培倫亦僅告知被上訴人有位「吳小姐」曾經看過系爭房屋，無足以使被上訴人得以特定吳小姐之個人資料，顯見於系爭甲契約屆滿前，吳麗玲並無與被上訴人有何締結買賣契約之機會，遑論上訴人曾向被上訴人報告訂約之機會。又系爭甲契約第12條第4條「曾經仲介

」需上訴人告知被上訴人其曾經帶看之客戶資料，委託人自行於契約屆滿後2個月內與該客戶成立買賣契約，業經本院認定如上，而上訴人並未提供吳麗玲個人資料予被上訴人，業經邱培倫證述如上，則上訴人縱於系爭甲契約屆期前，曾帶吳麗玲看過系爭不動產，要亦與系爭甲契約第12條第4條「曾經仲介」約定不符，堪以認定。至上訴人主張吳麗玲曾告知永福不動產公司，其曾經由上訴人帶看過系爭不動產，永福不動產公司既與被上訴人間簽立系爭乙契約，可以代被上訴人為意思表示或受意思表示，在吳麗玲對陳美妃為上訴人曾帶看系爭房屋意思表示時，表示上開意思表示亦到達被上訴人云云。然系爭乙契約係約定被上訴人委由永福不動產公司銷售系爭不動產，而為媒介居間，其內容並未約定永福不動產公司得代被上訴人為意思表示或受意思表示，有系爭乙契約在卷可參（見原審卷第41頁至第42頁背面），陳美妃亦證述未告知被上訴人關於吳麗玲曾提及上訴人曾經帶看系爭不動產之事（見本院卷第212頁）。故縱吳麗玲曾告知永福不動產公司關於上訴人曾經帶其看過系爭不動產一事，亦難遽認被上訴人業已知悉上訴人曾經帶吳麗玲看系爭不動產之事，上訴人此部分主張，要無足採。

4. 被上訴人於系爭甲契約屆滿後2個月內與吳麗玲成立買賣契約，為兩造所不爭執，上訴人於系爭甲契約委託期間既未曾告知被上訴人吳麗玲之個人資料，亦非其自行與吳麗玲成立買賣契約，要難認上訴人符合系爭甲契約第12條第4項「曾經仲介」需上訴人告知被上訴人其曾經帶看之客戶資料，委託人自行於契約屆滿後2個月內與該客戶成立買賣契約之約定。則上訴人依系爭甲契約第12條第4項約定請求被上訴人給付委託總價額4%之違約金，為無理由。至上訴人請求向中華民國銀行商業同業公會全國聯合會函調謝德良、陳美妃、永福不動產公司個人帳戶近5年交易明細表（或命其等提出），以查明其等與被上訴人勾串，

01 使被上訴人規避給付上訴人報酬之義務云云，然交易明細
02 表僅能看出資金流向，無法證明上訴人前揭所述待證事實
03 ，而無調查之必要，附此敘明。

04 (三)上訴人依系爭甲契約第12條第1項約定請求被上訴人給付委
05 託總價額4%之款項，有無理由？

06 上訴人主張系爭甲契約業經兩造合意展延，被上訴人於系爭
07 契約有效期間內另經他人仲介後將系爭不動產出售，自應依
08 系爭甲契約第12條第1項約定給付委託總價額4%之款項云云
09 。惟系爭甲契約第12條第1項約定「委託期間內，甲方（即
10 被上訴人）自行將委託買賣標的出售或另行委託第三者仲介
11 或片面終止本契約者，甲方應給付委託總價額4%與乙方（即
12 上訴人）」，有系爭甲契約可參（見原審卷第11頁）。依此
13 約定，須在系爭甲契約有效期間內，被上訴人自行出售系爭
14 不動產，方得依此項約定給付違約金，然系爭甲契約未經兩
15 造合意展延，業因屆期而終止，兩造係成立性質為非專任委
16 託之系爭新契約，已如上述，則上訴人主張依此條項約定請
17 求被上訴人給付違約金，要無理由。

18 (四)被上訴人有無違反不動產經紀條例第1條、第32條規定？上
19 訴人依民法第184條第2項、第185條第1項請求被上訴人
20 為損害賠償，有無理由？

21 按為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交
22 易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，
23 特制定本條例。非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機
24 關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新
25 臺幣10萬元以上30萬元以下罰鍰，不動產經紀條例第1條、
26 第32條第1項分別定有明文。上訴人主張被上訴人將系爭不
27 動產之鑰匙交予謝德良，且謝德良在永福不動產公司之業務
28 員陳美妃帶客戶看系爭不動產時，均要向謝德良拿鑰匙，永
29 福不動產方能為成仲介行為，且謝德良在被上訴人與吳麗玲
30 簽立買賣契約時亦在場，並當場收受陳美妃所交付之10萬元
31 報酬，被上訴人明知謝德良非經紀業，竟容任其經營仲介，

並參與仲介銷售過程，則被上訴人與永福不動產公司、謝德良、陳美妃、吳麗玲共同違反不動產經紀條例第1條、第32條規定，而違反保護他人之法律，被上訴人應依民法第184條第2項、第185條第1項規定連帶負損害賠償責任云云。惟被上訴人否認，並辯以：謝德良僅係基於多年鄰居情誼幫被上訴人保管系爭不動產鑰匙，無任何經營仲介或代銷業務之行為，另被上訴人並不知悉陳美妃於系爭不動產成交後交付謝德良10萬元之事，要無違反經紀業管理條例等語。經查：

1.被上訴人自承確有於系爭契約屆期後，將系爭不動產鑰匙交由謝德良保管一情。又謝德良證述：被上訴人係在與東森房屋仲介期滿時，把鑰匙交給我，他已經把鑰匙放在我這裡10幾年了，方便他親戚來時幫忙開門，陳美妃有到我家開設的美容院打聽系爭不動產出售的事，並向我要被上訴人的電話號碼，我有撥通電話讓他與被上訴人談，陳美妃帶看房子前約半小時會來找我拿鑰匙，房子看完之後再把鑰匙給我，我沒有遇過看屋的人，不知道是何人看屋，被上訴人與吳麗玲簽約時，是被上訴人拜託我陪他去等語（見本院卷第214頁至第215頁）；陳美妃證述：106年2月13日我去洗頭遇到謝德良，我拜託謝德良介紹屋主給我認識，後來就於同年月15日與被上訴人見面，被上訴人並於當天委託給我賣，但是是一般委託，我帶吳麗玲看系爭房屋時，是謝德良開門，他開完門就離開了，沒有遇到吳麗玲等語（見本院卷第210頁至第212頁）。被上訴人顯因未居住在系爭不動產，而長期將系爭不動產鑰匙寄託予謝德良，要非為委託謝德良仲介買賣系爭不動產而寄放鑰匙，且陳美妃帶客戶看系爭房屋時，究係誰開門一節，陳美妃與謝德良證述有所出入，但陳美妃均刻意不讓謝德良與客戶碰面，顯見陳美妃有意避免謝德良接觸客戶，不因開門者為何人而有所差別，益徵謝德良僅係代被上訴人保管鑰匙，依被上訴人委託將系爭不動產鑰匙交與仲介，或代為開門，惟其均未參與永福不動產公司、陳美妃仲介

買賣系爭不動產。況謝德良又在系爭不動產簽立買賣契約前均未與吳麗玲見面，要難認被上訴人有何委託謝德良仲介吳麗玲購買系爭不動產之情。至陳美妃雖有於被上訴人與吳麗玲簽立買賣契約時，交付10萬元予謝德良，然謝德良係代被上訴人保管系爭不動產鑰匙，陳美妃帶客戶看系爭不動產前，需麻煩謝德良持鑰匙開門，則陳美妃於系爭不動產買賣契約成立時，包10萬元紅包予謝德良以表感謝，要與事成答禮之常情無違，要難僅因陳美妃給付予謝德良之10萬元，遽認謝德良係從事仲介業務。上訴人上開主張，無足可採。

2. 被上訴人既未委託謝德良為不動產經紀業務，故上訴人主張被上訴人與永福不動產公司、謝德良、陳美妃、吳麗玲共同違反經紀業管理條例第1條、第32條規定，而違反保護他人之法律，被上訴人應依民法第184條第2項、第185條第1項規定連帶負損害賠償責任，要無理由。

七、從而，上訴人依系爭甲契約第12條第4項約定，請求被上訴人給付232萬，洵非正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依法駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院追加依系爭甲契約第12條第1項、民法第184條第2項規定，請求被上訴人給付232萬元，同屬無據，亦應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

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

中華民國 108 年 7 月 30 日

民事第十五庭

審判長法官 方彬彬

法官 許純芳

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 7 月 30 日

書記官 蔡宜蓁

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。