臺灣高雄地方法院民事判決

109年度簡上字第176號

上　訴　人　張麗雲
被　上訴人　東森房屋股份有限公司
法定代理人　蔡高明
訴訟代理人　賴文仁
被　上訴人　施依婕（原名：施雯華）
訴訟代理人　鄒惠瑩
被　上訴人　劉麗梅

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於民國109 年5 月28日本院109 年度簡字第8 號簡易程序第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於民國110 年8 月2 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（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊於民國94年間委任被上訴人東森房屋股份有限公司（原名：力霸房屋仲介股份有限公司，下稱東森公司），將所有之坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（應有部分1 萬分之206 ）及其上同段22024 建號即門牌號碼高雄市○○區○○街○○○ 號7 樓之1 建物（下稱系爭不動產）以新臺幣（下同）76萬元出售予被上訴人施依婕（下稱系爭買賣契約），惟迄今只有收到價金56萬元，被上訴人施依婕為系爭不動產之買受人，自應給付短缺之價金，又被上訴人東森公司向買受人收取價金後，未全額匯予伊，伊應得請求其交付短缺之價金，另被上訴人劉麗梅為系爭不動產買賣公契上載代理人，應負責把關，系爭不動產買賣價金未全額入伊帳戶，致伊蒙受損失，被上訴人劉麗梅應負損害賠償責任，是伊應得請求被上訴人給付20萬元，為此爰依買賣契約之法律關係、民法第179 條、第184 條、第541 條規定提起本訴等語。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人20萬元。

二、被上訴人答辯：

㈠被上訴人施依婕則以：伊之母即訴外人鄒惠瑩委託友人即訴外人劉玉招於95年間透過房屋仲介業者即被上訴人東森公司營業員即訴外人詹榮輝，以75萬元向上訴人購買系爭不動產，於95年3 月16日由代書即被上訴人劉麗梅代理上訴人，向高雄市三民地政事務所辦理所有權移轉登記，因此系爭買賣契約之買受人為鄒惠瑩，伊只是系爭不動產借名登記名義人，非買賣契約之當事人，上訴人自不得向伊請求給付價金。又鄒惠瑩長期投資房地產，每筆交易都是透過房仲業者辦理相關流程，房仲業者辦理房屋交易均有一套固定流程，買賣價金則依比例分為訂金、簽約款、用印款、完稅款及尾款，並於各個階段分別支付，買方至遲於過戶階段即需結清尾款，方能進行房屋點交，完成整筆交易，倘若買方於交易流程中有任何款項尚未支付，交易根本無法進行至下一階段，遑論過戶登記及交屋手續，是鄒惠瑩確實已於過戶登記時按約付清買賣價金，且經查詢鄒惠瑩前確曾以當時配偶帳戶款項購買面額36萬元之本行支票支付系爭不動產買賣尾款，上訴人亦自承劉玉招另交付郵局面額20萬元之支票給付買賣價金。此外，上訴人自承當時負債累累，買賣房屋是屬何等大事，在急迫需用金錢之情況下，上訴人竟至12年後才發覺尚未收受價金，顯然悖於常情，是上訴人請求尚屬無據等語，資為抗辯。

㈡被上訴人東森公司則以：伊為不動產仲介公司加盟總部，與各加盟店為不同法人格，且伊並未實際參與系爭不動產買賣居間仲介行為，是伊並未受上訴人委任處理事務，自無庸依民法第541 條第1 項規定負責等語，資為抗辯。

㈢被告劉麗梅則以：伊只是送件辦理所有權移轉登記之代理人，未經手系爭不動產買賣、簽約等其他過程等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並為訴之追加，除援用原審之主張及陳述外，另補陳：被上訴人東森

公司執意抗辯未受委任，其未提醒伊或伊之胞弟即訴外人張憲輝簽訂委任契約，意圖不當得利，應依民法第179 條規定補足伊損失差額20萬元。又被上訴人劉麗梅應與代書共負把關之責，被上訴人劉麗梅未依法建立契約簽訂人基本資料，表明不認識伊，系爭買賣契約如何成立，且被上訴人劉麗梅故意置身事外，造成伊印鑑章遺失，不查簽約字跡非伊與張憲輝所為，導致系爭買賣契約價金混亂不明，伊因而蒙受損失，應依民法第184 條規定賠償伊買賣價金差額20萬元。再者，伊前將系爭不動產所有權狀置於被上訴人東森公司九如加盟店桌上，被上訴人東森公司竟未退還而廣告及銷售，致伊失去以成本價96萬元賣出之機會，復致電張憲輝表明全權處理，卻未簽訂委託契約書，則被上訴人東森公司違反不動產經紀管理條例第21條，造成伊就系爭不動產成本價金上之虧損，又系爭買賣契約書上伊簽名為他人冒簽，該契約書亦非張憲輝所書寫，且伊未曾主動委任張憲輝或簽立委任張憲輝之委任狀，是被上訴人東森公司未事先徵得伊同意即將系爭不動產以76萬元出售，低於伊取得之成本即96萬元，自應依民法第184 條、第179 條、不動產經紀業管理條例第26條規定給付20萬元予伊。而伊不認識被上訴人劉麗梅，未授權予其，其竟以買賣為原因將系爭不動產移轉登記予被上訴人施依婕，又未查系爭買賣契約上簽約人非伊，應與被上訴人東森公司共負民法第179 條、第184 條責任，返還20萬元等語。並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人20萬元。㈢被上訴人東森公司、劉麗梅應給付上訴人20萬元。被上訴人施依婕則答辯聲明：上訴駁回。而被上訴人東森公司、劉麗梅則答辯聲明：上訴及追加之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人出售系爭不動產時，仲介者為被上訴人東森公司自由加盟店。

㈡上訴人因系爭買賣契約，曾收受被上訴人施依婕之母鄒惠瑩所交付之建華銀行北高雄分行於95年3 月21日簽發、票面金

額36萬元、票據號碼C0000000號、帳號000000000 號、受款人為上訴人之本行支票，並曾收受左營軍港郵局於95年3 月20日簽發、票面金額20萬元、票據號碼：B0000000號、帳號：00000000之郵局劃撥支票。

五、本件之爭點：

㈠上訴人得否請求被上訴人給付20萬元？

㈡上訴人得否請求被上訴人東森公司及劉麗梅給付20萬元？

六、得心證之理由

㈠上訴人得否請求被上訴人給付20萬元？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，民法第179 條、第184 條第1 項、第2 項前段、第541 條第1 項分別定有明文。經查：

1.上訴人固主張其就系爭買賣契約迄今只收得56萬元價金，被上訴人施依婕為系爭不動產之買受人，自應給付短缺之價金云云。惟：

⑴系爭不動產前為上訴人所有，於95年3 月16日經以買賣為原因申請辦理所有權移轉登記予被上訴人施依婕，並於同年月17日辦畢登記，有土地登記申請書及所附土地買賣所有權移轉契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書（見審訴字卷㈠第17至27頁）、地籍異動索引（見審訴字卷㈠第49頁）附卷可參，固堪認定。然觀諸上訴人所提出之系爭買賣契約書（見審訴字卷㈡第263 至277 頁），買主為劉玉招，而非被上訴人施依婕，而上訴人所提出之林月蓮地政士代書事務所房地產權點交書（下稱系爭點交書）則於顧客姓名欄填載買方姓名為被上訴人施依婕，但買方客戶簽章欄則由劉玉招簽名，有該點交書在卷可參（見審訴字卷㈡第365 頁），並衡

情土地登記申請書所附契約書即一般俗稱公契常因配合登記之故，而與實情未必相符，系爭買賣契約書所載又與之不符，系爭點交書於客戶簽名欄上簽名者又為劉玉招，而非被上訴人施依婕，則被上訴人施依婕是否為系爭買賣契約之當事人即非無疑。

⑵上訴人所提出之系爭買賣契約書上載買主為劉玉招，賣主為張麗雲，立契約書人買主下方為劉玉招簽名，而立契約書人賣主下方經人簽有「張麗雲」，其後代理人欄下方經人簽有「張憲輝」，而該契約書中交款備忘錄記載第1 期、第2 期繳款日期為95年2 月25日、同年3 月15日，繳款金額均為8 萬元，第3 期繳款日期為95年3 月21日，繳款金額為60萬元，備註欄記載現金4 萬元，支票20萬元、左營軍港郵局、票號B0000000，支票36萬元、建華銀行北高雄分行、日期95年3 月21日、票號C0000000，又各期收款人簽章欄分別經人簽有「張憲輝」並蓋章或指印，此有該契約書附卷可參（見審訴字卷㈡第263 至277 頁）；又上訴人所提出之系爭點交書記載價款76萬元全額收訖無誤，並辦理交屋完畢，其下賣方客戶簽章亦經人簽有「張憲輝」，有該點交書在卷可參（見審訴字卷㈡第365 頁），而上訴人固主張系爭買賣契約書上「張麗雲」之簽名為他人所冒簽，且交款備忘錄第1 期收款人簽章欄及代理人欄「張憲輝」之簽名亦為人所冒簽，而系爭點交書賣方客戶簽章欄「張憲輝」之簽名亦為人所冒簽云云。惟證人張憲輝於原審證稱其有協助上訴人出售系爭不動產，因上訴人在高雄有房子，但居住在北部，而其居住在高雄，因此上訴人委託其出售系爭不動產，當時系爭不動產以76萬元成功出售，其無法確定系爭買賣契約書交款備忘錄上「張憲輝」簽名是否確為其之簽名，是很像其簽名，但是這幾個簽名看起來有差異等語（見訴字卷第537 至541 頁），以證人張憲輝為上訴人之胞弟，與上訴人有密切之利害關係，應不可能甘冒偽證罪之風險而故意虛偽為不利於上訴人之證述內容，其上開證述內容應可採信，則證人張憲輝應確實

有受上訴人之委託而代理其將系爭不動產以76萬元出售予他人，且以上訴人乃係委託張憲輝代理其出售系爭不動產，而非親自出售，系爭買賣契約書上關於其之簽名非其親自所為，自屬當然。又參諸證人張憲輝不敢否認系爭買賣契約書交款備忘錄上簽名為其所親簽，並承認該等簽名與其簽名相似，上訴人復自承系爭買賣契約書交款備忘錄第2期、第3期「張憲輝」之簽名確實為張憲輝所親簽，張憲輝於系爭買賣契約簽訂時為外商公司之廠長，系爭買賣契約書、系爭點交書原為張憲輝所保管等語（見本院卷㈠第509頁、審訴字卷㈡第377頁、簡字卷第137頁），以張憲輝實為外商公司廠長，應較諸常人更為知悉於契約書上簽名或簽收之種種效力，且其既受胞姊即上訴人之委託出售系爭不動產，縱然工作忙碌，衡諸其與上訴人間姊弟親情，應會為胞姊利益著想，並較諸受他人所託更盡其受任人之善良管理人注意義務，而無不加以檢視即隨意於契約書上簽名，或收受買賣相關文件時不予以檢閱即為收受，或僅因他人陳稱會匯款予上訴人，在未經確認取得款項前即簽名表示收訖價金之理，則其既同意在系爭買賣契約書交款備忘錄第2期、第3期上簽名，並收受系爭買賣契約書、系爭點交書數年均未向買方或仲介爭執上載簽名非其所為，或上載事項有所不實，足見系爭買賣契約及點交書上簽名均卻為其所為，且所載內容應合於實情無訛。再佐諸系爭買賣契約交款備忘錄第3期所記載之郵局支票、建華銀行本行支票確實為上訴人所收受，為兩造所不爭執，益徵系爭買賣契約書交款備忘錄及系爭點交書所載為真。綜上，張憲輝確受上訴人委任而代理上訴人出售系爭不動產，並已收訖全部價金。

⑶上訴人雖聲請鑑定系爭買賣契約交款備忘錄第1期收款人簽章欄「張憲輝」之簽名是否為張憲輝之字跡，並聲請訊問證人詹榮輝、林月蓮，以證明系爭買賣契約價金差額20萬元為何人取走云云。惟依諸前述，已足認定系爭買賣契約價金均已付訖，並經張憲輝簽收無訛，是本院自無調查上開證據之

必要，附此敘明。

㈣綜上，被上訴人施依婕是否為系爭買賣契約之當事人，尚非無疑，且上訴人委託出售系爭房屋之張憲輝已代理上訴人收訖買賣價金，是上訴人上開主張，顯無足取。

2.上訴人復主張被上訴人東森公司向買受人收取價金後，未全額匯至其帳戶，其應得請求被上訴人東森公司交付短缺之價金云云。惟被上訴人東森公司否認與上訴人間具有委任關係，而觀諸上訴人所提出系爭買賣契約上並無記載仲介公司名稱，系爭點交書則記載仲介公司為東森公司自由加盟店，有該點交書在卷可憑（見審訴字卷㈡第279頁），則以上訴人委託之仲介公司為被上訴人東森公司之加盟店，而被上訴人東森公司之加盟店與其法人格各異，非其分公司或分支機構，上訴人以被上訴人東森公司為系爭買賣之負責仲介公司，主張系爭買賣價金短缺，而向其請求，本非可採，況如前述，上訴人已確實收訖系爭買賣契約價金，是上訴人上開主張，尚屬無據。

3.上訴人另主張被上訴人劉麗梅為系爭不動產買賣公契上載代理人，應負責把關，系爭不動產買賣價金未全額入其帳戶，致其蒙受損失，被上訴人劉麗梅應負損害賠償責任云云。惟觀諸土地登記申請書所載（見審訴字卷㈠第17至27頁），被上訴人劉麗梅只是系爭不動產所有權移轉登記之土地登記申請代理人，並非上訴人於系爭買賣契約之代理人，而上訴人就其或被上訴人施依婕與被上訴人劉麗梅間尚存有其他委任關係，並未舉證以實其說，則被上訴人劉麗梅與上訴人及被上訴人施依婕間之委任關係只存於土地登記案之申請，足見被上訴人劉麗梅只需依委任關係將土地登記申請如實送件，並無為上訴人把關系爭買賣契約價金是否付訖一事，況上訴人確實業已收訖系爭買賣契約之價金，已如前述，是被上訴人劉麗梅自無須就不存在之價金短缺對上訴人負損害賠償責任，上訴人上開主張，委無足取。

㈡上訴人得否請求被上訴人東森公司及劉麗梅給付20萬元？

1.上訴人固主張被上訴人東森公司未與其簽訂委託契約書，逕自廣告及銷售系爭不動產，復未事先徵得伊同意即將系爭不動產以76萬元出售，低於伊取得之成本即96萬元，其自得依民法第184 條、第179 條、不動產經紀業管理條例第26條規定請求被上訴人東森公司給付20萬元云云。惟仲介銷售系爭不動產者為被告東森公司之加盟店，而被告東森公司之加盟店非其分公司或分支機構，已如前述，是上訴人以被上訴人東森公司未經其同意逕自廣告、銷售，並以低於成本價出售，而向被上訴人東森公司請求給付，尚屬無據。況上訴人確實委由張憲輝代理其簽訂系爭買賣契約，以76萬元將系爭不動產出售，已如前述，自難認系爭不動產以76萬元出售未經上訴人之同意，且上訴人就系爭不動產於其出售之際價值96萬元乙節，並無舉證以實其說，而無從認上訴人本得以96萬元將系爭不動產出售，因系爭買賣契約只以76萬元出售，而受有20萬元之損害，是上訴人上開主張，委無足取。

2.上訴人復主張其不認識被上訴人劉麗梅，未授權予被上訴人劉麗梅，被上訴人劉麗梅竟以買賣為原因將系爭不動產移轉登記予被上訴人施依婕，又未查系爭買賣契約上簽約人非其所為，應與被上訴人東森公司共負民法第179 條、第184 條責任，返還20萬元云云。惟系爭買賣契約乃於第4 條第1 項約定，上訴人應將買賣標的物移轉登記所需之書類及證明文件蓋妥印鑑章，於買方給付備證款時，交付代書辦理權利移轉登記一切手續，有該契約書附卷可參（見審訴字卷㈡第263 至277 頁），又上訴人確實委由張憲輝代理其簽訂系爭買賣契約，以76萬元將系爭不動產出售，已如前述，則上訴人當時依系爭買賣契約前述約定即須將相關文件交付代書辦理所有權移轉登記，被上訴人劉麗梅既得以取得相關文件按系爭買賣契約所載辦理所有權移轉登記，應即為系爭買賣契約所稱之代書或為該代書所委託辦理，上訴人嗣自不得以其不認識被上訴人劉麗梅，主張其未授權被上訴人劉麗梅辦理所有權移轉登記，況上訴人確實委由張憲輝代理其簽訂系爭買

賣契約，以76萬元將系爭不動產出售，又未能舉證其本得以96萬元將系爭不動產出售，因系爭買賣契約只以76萬元出售，而受有20萬元之損害，其以前揭情詞主張得向被上訴人劉麗梅請求給付20萬元，自無可採。

3.綜上所述，上訴人應不得依民法第184 條、第179 條、不動產經紀業管理條例第26條規定請求被上訴人東森公司、劉麗梅給付20萬元。

七、綜上所述，上訴人確實委由張憲輝代理其出售系爭不動產，並同意將系爭不動產以76萬元賣出，且已收訖價金，系爭不動產非是未經其同意而遭擅自出售、移轉所有權登記，亦無未收足價金之情。從而，上訴人依買賣契約之法律關係及民法第184 條、第179 條、第541 條之規定請求被上訴人給付20萬元，為無理由，應予駁回。原審就此認事用法尚無違誤，自應予以維持，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判為無理由，自應予駁回其上訴。又上訴人追加依民法第184 條、第179 條及不動產經紀業管理條例第26條規定請求被上訴人東森公司、劉麗梅給付20萬元，亦無理由，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　劉定安

法　官　施盈志

法　官　楊淑儀

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　詹立瑜