

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第67號

上訴人

即被上訴人 鄭揚

訴訟代理人 鄭新錦

廖于清律師

李怡德律師

被上訴人 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

訴訟代理人 鍾運凱

被上訴人

即上訴人 長冠不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇俊逸

訴訟代理人 許美麗律師

蔡麗雯律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人即被上訴人鄭揚、被上訴人即上訴人長冠不動產仲介經紀有限公司，對於民國114年3月18日本院新竹簡易庭113年度竹簡字第183號第一審簡易判決均提起上訴，上訴人即被上訴人鄭揚並為訴之追加，本院於民國114年12月17日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文關於判命被上訴人即上訴人長冠不動產仲介經紀有限公司給付上訴人即被上訴人鄭揚本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，上訴人即被上訴人鄭揚在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人即被上訴人鄭揚之上訴及追加之訴均駁回。

四、第一、二審及上訴人即被上訴人鄭揚追加之訴之訴訟費用，均由上訴人即被上訴人鄭揚負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之」；「判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之」，民事訴訟法第454條第1項、第2項定有明文，此一規定，依同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。

二、被上訴人中信房屋仲介股份有限公司經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人即被上訴人鄭揚之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人即被上訴人鄭揚（下稱上訴人）上訴及訴之追加之主張、答辯之事實及法律依據，除與原審相同茲予引用外，另補稱：

(一)、上訴人對被上訴人中信房屋仲介股份有限公司（下稱被上訴人中信公司）請求部分：

1、被上訴人中信公司與被上訴人即上訴人長冠不動產仲介經紀有限公司（下稱被上訴人長冠公司）係加盟關係，被上訴人中信公司為加盟業主，被上訴人長冠公司為加盟店，本件買賣自始即係被上訴人中信公司以居間仲介身分，對外發出售屋廣告，而被上訴人長冠公司仲介系爭房地買賣，其自店面招牌、外觀、仲介人員服裝、名片，乃至簽約相關書類，其上均顯現有被上訴人中信公司之商標、形象識別等外觀，可見被上訴人中信公司就系爭房地之仲介買賣，從上開之外觀情形，其對外已有由自己行為，表示以代理權授與予被上訴人長冠公司之事實，上訴人僅為一般消費者，自無從分辨被上訴人中信公司與長冠公司之內部關係，上開外觀實已足引起上訴人正當信賴被上訴人2人為同一企業之確信，係到上

01 訴人與賣方就系爭房地簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）
02 時，方出現被上訴人長冠公司之名稱，且其等亦未向上訴
03 人，說明被上訴人2人為不同法律實體及法律權義歸屬，是
04 被上訴人中信公司自亦應依民法第169條之規定，負居間契
05 約之表見代理授權人責任，而對上訴人負債務不履行之損害
06 賠償責任，原判決以被上訴人中信公司非居間契約當事人，
07 不需對上訴人負責云云，已屬違法。

08 2、況被上訴人中信公司對長冠公司之營業程序與行為訂有規
09 範，且可任意使用被上訴人長冠公司內部之商業資訊，並非
10 僅單純授權商標，可見被上訴人中信公司對長冠公司有控制
11 與監督力，被上訴人長冠公司之營業員，於本件居間上訴人
12 買受系爭房地時，實質上亦受被上訴人中信公司之指揮、監
13 督，則被上訴人中信公司就長冠公司員工居間時，違反調查
14 及報告之注意義務，致上訴人受損之侵權行為，即應依民法
15 第188條第1項之規定，對上訴人負僱用人之連帶賠償責任，
16 上訴人並追加依民法第188條之規定，請求被上訴人中信公
17 司對上訴人負賠償責任。

18 (二)、上訴人對被上訴人長冠公司請求部分：

19 1、因上訴人向出賣人所買受、坐落新竹市○○段○○段00000
20 地號之土地（下稱系爭土地），其登記土地面積為61平方公
21 尺，所買受坐落其上之同段186建號建物（門牌號碼新竹市
22 ○區○○街00號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房
23 地），登記一層加騎樓面積為51.71平方公尺，二、三層面
24 積各為50.71平方公尺，是上訴人所買受系爭土地，已比系
25 爭房屋坐落面積大約10平方公尺，然系爭房屋坐落位置，卻
26 仍占用系爭土地一側由財政部國有財產署中區分署（下稱國
27 有財產署）所有之相鄰同段183-16地號土地約5平方公尺面
28 積，並向國有財產署承租上開占用範圍，顯然系爭土地有極
29 大可能係遭另一側相鄰房屋所占用，以被上訴人長冠公司人
30 員就不動產買賣應有之專業知識，其由系爭房地之登記謄本
31 等資料觀之，本應可察覺系爭土地有遭鄰房占用之可能，即

01 應盡調查或至少提醒上訴人注意房地面積落差，應向地政機
02 關申請鑑界之注意義務，詎其等却全無作為，此與被上訴人
03 長冠公司所辯其無鑑界之專業及義務無涉。又上訴人否認系
04 爭房屋之現況，因有增建致其房屋現況面積，大於建物謄本
05 所示之面積，被上訴人長冠公司就此亦未證明，其據以辯稱
06 無從依系爭房地謄本登記面積，發覺系爭土地有遭鄰房占用
07 云云，委不足採。另被上訴人長冠公司之仲介營業員，僅依
08 賣方就系爭房地情形之說詞，無視於系爭房地謄本登記面積
09 之前述落差，及買賣雙方有利益衝突之情形，即照單全收而
10 登記於系爭不動產說明書及現況調查表，亦難認被上訴人長
11 冠公司有盡其調查、注意與報告之義務。又依被上訴人之不
12 動產說明書現況調查表，約定調查項目編號6，即有「建物
13 有無被他人占用情形」、編號15「基地有無界址糾紛情
14 形」，系爭買賣契約第9條，約定有「擔保責任乙方保證本
15 約標的物產權清楚，絕無…第三人占用等情事」、特別約定
16 事項第8條前段「本案標的物產權包含路權及與鄰地界址均
17 無糾紛…」、不動產說明書「地目前管理與使用情況5. 有無
18 界址糾紛情形：無」等內容，可知被上訴人應盡調查系爭土
19 地，有無遭鄰房占用之義務，被上訴人長冠公司援引內政部
20 之範本規定及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯
21 合會函（下稱系爭全國聯合會函），辯稱其不需調查系爭土
22 地有無被占用云云，顯不可採。

23 2、又被上訴人長冠公司雖以系爭買賣契約特別約定事項第8條
24 中、後段約定內容，辯稱：其人員在簽約時，已告知上訴人
25 系爭土地有遭鄰房占用之可能，當時上訴人亦能接受買受之
26 系爭土地可能被占用，且就此不向賣方主張權利，因而有上
27 開契約之約定內容，並據此讓賣方同意減價出售云云，上訴
28 人否認之。被上訴人長冠公司人員當時係告知上訴人，系爭
29 土地無任何界址糾紛，此從系爭買賣契約第9條內，已約定
30 賣方保證絕無第三人占用等情事，特別約定事項第8條前
31 段，約定：本案標的物產權包含路權及與鄰地界址均無糾

01 紛，不動產說明書記載基地無界址糾紛，及不動產說明書現
02 況調查表第45項，亦勾選基地無界址糾紛情形等情，即可證
03 明，上訴人當時係信賴上開之契約內容及被上訴人長冠公司
04 所提供上開說明書及調查表上之上開記載情形，認為系爭土
05 地未被占用，始會同意進行本件買賣而簽訂系爭買賣契約，
06 倘仲介人員當時真有向上訴人提及系爭土地可能位移、被占
07 用云云，上訴人當時不可能會願意買受系爭房地，更無所謂
08 以上開情形，要求並讓賣方同意減價之事實存在。況上訴人
09 於系爭買賣契約簽訂日之前，並不知有特別約定事項，係於
10 簽約當日始知悉，且係被上訴人中信或長冠公司單方面預擬
11 及提出，上訴人未參與內容之磋商，且仲介及代書於當日亦
12 無說明其內容，屬定型化契約之一部分，更顯無審閱期，是
13 系爭買賣契約之該等特別約定事項，應不構成系爭買賣契約
14 之一部，且簽約當天買方代理人鄭新錦，才知特別約定事
15 項，亦不明瞭特別約定事項之真義，其僅係單純沈默，並非
16 表示對該等內容無異議且同意，則被上訴人長冠公司以特別
17 約定事項第8條中、後段之內容，主張簽約前其人員，已告
18 知上訴人系爭土地有可能被占用，且依現狀點交，買方代理
19 人鄭新錦當時亦已同意云云，顯非事實。又證人許明通為被
20 上訴人長冠公司之營業員，其立場已有偏頗被上訴人長冠公
21 司之情形，其到庭所為諸多不利於上訴人之證述內容，與事
22 實不符，應不可採信。且本件上訴人於簽約後申請鑑界，係
23 要了解系爭房屋，向國有財產署租用同段183-16地號土地之
24 位置及面積，而非被上訴人長冠公司所稱，欲了解系爭土地
25 是否遭鄰房即同路23號房屋所占用，另買方代理人鄭新錦，
26 於110年7月29日地政人員鑑界測量當天，測量結果知悉系爭
27 土地遭23號鄰房占用後，即已當場向仲介人員等提出異議，
28 絕非如被上訴人長冠公司所辯未表示意見云云。

29 3、上訴人若知系爭土地有遭占用，其本得拒絕系爭房地之買
30 賣，則因此系爭房地買賣契約未成立，被上訴人即不得請求
31 居間報酬，準此，上訴人所受之損害，即交易未成却已支付

01 之居間報酬42萬元。況縱認以系爭買賣契約已完成交易之現
02 況觀之，被上訴人違反調查等義務，提出之給付未合於債之
03 本旨，上訴人即無給付報酬之義務，則被上訴人收取上訴人
04 給付之42萬元報酬，即屬民法第216條規定之損害。又被上
05 訴人未依債之本旨所為之不完全給付，係有可歸責事由，且
06 屬不可補正之瑕疵，上訴人自得依民法第256條、226條之規
07 定，以辯論意旨狀繕本之送達被上訴人，合法解除雙方間之
08 居間契約，則該契約既經上訴人合法解除而失效，上訴人自
09 得依民法不當得利之規定，請求被上訴人長冠公司返還42萬
10 元之仲介報酬。

11 三、被上訴人中信公司主張之事實及法律依據，除與原審相同茲
12 予引用外，另補稱：

13 上訴人雖稱被上訴人長冠公司使用招牌、契約書、名片等處
14 多印有中信房屋字樣，惟就一般社會通念及常識，上開字樣
15 僅為品牌標示而非公司名稱，並非表明該商店之法人名稱，
16 即實際交易之法律關係主體，仍應以該商店之營業登記或契
17 約書文件署名為準。另被上訴人中信公司網站之南大加盟店
18 網頁（被上證1），已清楚對外表示其法人名稱為被上訴人
19 長冠公司，且系爭買賣契約末頁簽名欄，亦已明確記載公司
20 名稱為被上訴人長冠公司，並蓋用該公司及其負責人印章，
21 並於簽名欄上方明顯處，記載「加盟店與加盟總部為不同之
22 法人財務與法律責任各自獨立」字樣，另上訴人與被上訴人
23 長冠公司簽立之確認書及附停止條件定金委託書上，亦蓋用
24 被上訴人長冠公司及其負責人印章，於上開文件頁首明顯處
25 方框內，亦記載「…3. 買方充分知悉受託人僅為加盟店，且
26 加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨
27 立」等字樣，兼以上訴人支付服務報酬之對象為被上訴人長
28 冠公司，所收受之統一發票上亦記載被上訴人長冠公司名
29 稱，故上訴人絕無混淆居間契約受託人為被上訴人中信公司
30 之可能，被上訴人中信公司更無民法第169條「表示以代理
31 權授與他人之行為」之可言。又被上訴人中信公司對加盟店

01 即長冠公司營業員，就本件買賣之仲介居間該業務行為，亦
02 無選任、監督、管理及指揮等權限，僅於授權品牌標章使用
03 關係，對加盟店即長冠公司對外形象及標章名稱使用等，有
04 相關限制，是被上訴人中信公司自非長冠公司營業居間人員
05 之僱用人。從而，上訴人主張被上訴人中信公司應對其，負
06 表見代理授權人責任，及民法第188條之僱用人連帶損害賠
07 償責任云云，即屬無據。

08 四、被上訴人長冠公司上訴主張、答辯之事實及法律依據，除與
09 原審相同茲予引用外，另補稱：

10 (一)、居間仲介在執行不動產買賣仲介業務過程中，固應盡相當之
11 調查義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不
12 動產說明書向與委託人交易之相對人為解說，惟上開調查義
13 務應以相當合理之範圍為其限度，且依內政部分頒佈之不
14 動產說明書應記載及不得記載事項之範本內容，及卷附系爭全
15 國聯合會函，可認仲介公司於仲介成交前，並無需就成屋買
16 賣基地是否被占用加以調查，及自費申請鑑界之義務，且上
17 訴人亦未特別約定被上訴人長冠公司需於買賣雙方簽約前，
18 就系爭土地進行鑑界確認有無遭占用，自不得認被上訴人長
19 冠公司有未盡調查及報告義務之情，原審認系爭土地有無被
20 他人占用情形，亦在被上訴人長冠公司調查及報告之義務範
21 圍，顯逾越相當合理之範圍。

22 (二)、縱認系爭土地有無被他人占用，亦在被上訴人長冠公司之調
23 查及報告義務範圍，惟因土地是否有遭他人占用，須由專業
24 技術人員使用專業設備，加以鑑界測量始能得知，非僅憑肉
25 眼觀察即能知悉，而被上訴人長冠公司人員不具有鑑界之專
26 業能力，另被上訴人長冠公司於成交前，亦無自費委請他人
27 進行鑑界之義務，則其參酌對系爭房地情況最清楚之賣方，
28 說明系爭土地未被占用，並親至現場訪查左鄰右舍，其等亦
29 未表示有占用系爭土地糾紛等情，而據以製作不動產說明
30 書，自難認有未盡調查義務之情事。又光從系爭房地謄本所
31 載面積之比對，實無從得知系爭土地是否被占用，此從系爭

01 房屋已有相當之增建、違建面積，亦可推知，則上訴人以被
02 上訴人長冠公司人員從房地謄本所載面積之比對，即應可對
03 系爭土地有無遭占用產生懷疑，却未進一步加以調查及提醒
04 上訴人，有未盡調查及報告義務云云，亦屬率斷。

05 (三)、況縱認上訴人長冠公司，就其無法確認系爭土地有無遭占
06 用，對上訴人負有提醒有此風險之義務，然事實上被上訴人
07 長冠公司人員，於仲介過程中，業已多次告知上訴人代理人
08 鄭新錦，系爭土地有遭占用之可能及風險，此有證人即長冠
09 公司當時營業員許明通及代書莊朝志之證述，暨系爭買賣契
10 約特別約定事項第8條之中、後段，所明確記載「…買賣雙
11 方同意就土地、建物使用之現況進行點交，如有占用、被占
12 用、共用壁、界址位移等情事，雙方免互相補價差，亦免排
13 除該占用或被占用。…」之內容可證。是被上訴人長冠公司
14 人員於上訴人簽約前，既已告知上訴人之代理人，無法排除
15 系爭土地有被占用之問題，而上訴人代理人當時於知悉上情
16 後，並未要求被上訴人長冠公司先行鑑界或保證系爭土地無
17 遭人占用，反而同意上開之特別約定，且以此為由要求賣方
18 減價獲同意後，在系爭買賣契約簽名，自難認被上訴人長冠
19 公司人員，有未盡調查及報告義務之情形。又上開特別約定
20 事項，非屬定型化契約條款，上訴人主張屬定型化契約條款
21 而不構成系爭買賣契約之內容云云，亦屬無據。另因被上訴
22 人長冠公司人員，有告知上訴人代理人系爭土地仍有遭他人
23 占用之風險，是上訴人於簽訂系爭買賣契約後，為確認系爭
24 土地是否確有遭鄰房占用，遂同意自費並借用出賣人之名
25 義，於110年7月19日申請鑑界與鄰房即23號房屋之土地界
26 址，並於同月29日於現場，經地政人員鑑界得知該23號房屋
27 有占用系爭土地之結果時，亦未向被上訴人長冠公司人員及
28 賣方等表示異議，且仍於之後繼續履行買賣契約，此情亦可
29 佐證被上訴人長冠公司人員，於上訴人簽約前，確有告知其
30 代理人鄭新錦，系爭土地有遭鄰房占用之風險乙事為實，上
31 訴人主張其當時僅係申請鑑定向國有財產署承租同段183-16

01 地號土地之位置、面積云云，核與鑑界結果之複丈成果圖，
02 係標示系爭土地與23號房屋基地間之界址及證人許明通、莊
03 朝志證述之內容不符，並非事實。

04 (四)、又上訴人買受而登記之系爭土地面積，並無短少，且本院11
05 2年度竹簡字第312號判決（下稱系爭另案判決，該事件下稱
06 系爭另案事件），亦已判決23號鄰房就其之占用系爭土地，
07 應對上訴人給付相當於租金之不當得利，是上訴人並未受有
08 損害，且其主張之損害，亦與其所稱被上訴人長冠公司未盡
09 調查義務之間，無因果關係存在。另依民法第565條、第568
10 條第1項之規定，居間人於契約因其媒介成立時，即得請求
11 報酬，至於委託人得否另向居間人主張債務不履行等責任，
12 係屬另事，不得據此即謂居間人受領報酬為不當得利。且被
13 上訴人長冠公司人員之履約，並無違約債務不履行，而為利
14 於賣方之行為，或違反誠實、信用方法，由賣方收受利益之
15 情形，自得向上訴人請求仲介報酬，則被上訴人長冠公司受
16 領上訴人給付系爭仲介報酬42萬元，自無不當得利可言。再
17 被上訴人長冠公司並無不完全給付債務不履行，上訴人據此
18 主張解除雙方間之居間契約，並未合法生效，自不得依不當
19 得利關係，請求上訴人長冠公司返還報酬42萬元。縱認上訴
20 人得解除系爭居間契約，然其因此平白無故享有被上訴人長
21 冠公司提供之居間服務而受有不當得利，故被上訴人長冠公
22 司依民法第179條、第259條第3款之規定，亦得請求上訴人
23 以金錢返（償）還，並藉以主張抵銷，則上訴人請求被上訴
24 人長冠公司給付其42萬元云云，亦無理由。是原判決對被上
25 訴人長冠公司不利之部分，於法已有違誤。

26 五、原審審理後，認定：被上訴人中信公司，並非係與上訴人簽
27 訂居間契約之當事人，其不需對上訴人負居間契約之調查及
28 報告義務，對上訴人未成立債務不履行之損害賠償責任，亦
29 未對上訴人構成不當得利，上訴人對被上訴人中信公司，依
30 民法不完全給付債務不履行、不當得利及消費者保護法之規
31 定，請求其給付42萬元之本息，並無理由。另認定依系爭買

01 賣契約所載，系爭土地面積大於系爭房屋占用面積，且不動
02 產說明書亦記載，系爭房屋有租用國有財產署之同段183-16
03 地號土地，則被上訴人長冠公司人員在知悉上情之下，應可
04 推知系爭土地有遭周邊建物占用之高度可能，應善盡調查義
05 務，並將該疑慮告知上訴人，然其卻未將此情告知上訴人，
06 亦未善盡調查義務，對上訴人應負民法不完全給付債務不履
07 行賠償責任，並判決被上訴人長冠公司應賠償上訴人223,67
08 5元之本息，而駁回上訴人其餘對被上訴人長冠公司之請
09 求。上訴人就其敗訴部分（即請求被上訴人中信公司給付42
10 0,000元本息，及請求被上訴人長冠公司給付其196,325元本
11 息，並上開二部分為不真正連帶債務部分）提起上訴，並追
12 加依民法第188條之規定，對被上訴人中信公司為請求，且
13 上訴聲明及追加請求為：(一)、原判決關於駁回後開之訴部分
14 廢棄。(二)、上廢棄部份，被上訴人長冠公司應再給付上訴人
15 196,325元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
16 週年利率百分之5計算之利息。(三)、上廢棄部份，被上訴人
17 中信公司應給付上訴人42萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
18 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)、前開
19 第(二)項、第(三)項之訴，於其中任一被上訴人已為給付時，就
20 其給付範圍內，另一被上訴人免給付義務；被上訴人中信公
21 司、長冠公司則均答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人長冠公
22 司亦就其敗訴部分（即原審判命其應給付上訴人223,675元
23 本息部分）提起上訴，並上訴聲明：(一)、原判決不利於被上
24 訴人長冠公司部分廢棄；(二)、上開廢棄部分，上訴人在第一
25 審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人則就被上訴人長冠公
26 司之上開上訴，答辯聲明為：上訴駁回。

27 六、本院之判斷：

28 (一)、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
29 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人關於訂約事
30 項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，
31 關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調

01 查之義務。民法第565條、第567條第1項前段、第2項分別定
02 有明文。次按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明
03 書向與委託人交易之相對人解說。經紀業因經紀人員執行仲
04 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
05 業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第
06 23條第1項、第26條第2項固亦有所規定。

07 (二)、經查，上訴人主張：其委託父親鄭新錦，透由被上訴人中信
08 公司加盟店，即被上訴人長冠公司人員，居間仲介購買系爭
09 房地，並與賣方於110年7月8日簽立系爭買賣契約，且已先
10 後於110年7月16日、10月27日，各滙付仲介報酬21萬元，合
11 計42萬元予被上訴人長冠公司，且系爭房地已登記於上訴人
12 名下，其後經系爭另案事件囑託地政人員測量，及經系爭另
13 案判決認定結果，鄰房即23號房屋係占用系爭土地11平方公
14 尺等情，已據上訴人於原審提出中信房屋網站廣告、系爭買
15 賣契約、系爭另案判決、授權書、匯款單等件影本為證(見
16 原審卷第21、55-68、157-165、185頁)，且為兩造所不爭
17 執，並經本院調取系爭另案事件卷宗查明無訛，堪信上訴人
18 之上開主張為真實。又就上訴人主張被上訴人長冠公司，擔
19 任其向賣方購買系爭房地之居間人，於居間、仲介上訴人向
20 賣方購買系爭房地時，就包括系爭土地，有無遭鄰房占用乙
21 事，對上訴人負有調查及報告之義務乙節，為本院所肯認，
22 並援用第一審判決關於該部分理由之記載【見原審判決第7
23 至8頁中之三、本院之判斷第(三)1、2點所載，即見本院卷一
24 第17-18頁】。且查，因就被上訴人長冠公司所提內政部公
25 布之不動產說明書應記載及不得記載事項，其中就二、成屋
26 之(二)基地之4. 基地目前管理與使用情況之第(4)「有無界址糾
27 紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。」之內容(見本院
28 卷一第195-197頁)，其所指之土地界址糾紛，固係會涉及
29 到所仲介買賣土地之使用情況，然土地有無遭他人占用，亦
30 為土地使用狀況之一環，此一事項經核與狹義之所仲介進行
31 買賣之土地，與其鄰地間界址線位於何處之爭議，同樣均會

01 影響到買受人，是否願買受該筆土地之價值考量及購買意
02 願。故本院審酌上情，認上開不動產說明書應記載事項中，
03 以及系爭房地交易過程中之不動產說明書、不動產說明書現
04 況調查表內，所顯示之文字即「基地有無界址糾紛情形」該
05 事項（見本院卷一第197頁、原審卷第72、75頁），依其字
06 義固僅係指實際上有否已發生界址之糾紛及爭執，然揆以上
07 開之說明，應認居間、仲介人員，就其所仲介買賣房地之調
08 查、報告之範疇，亦應包括土地有無遭他人占用該事項在
09 內，該等事項核應屬民法第567條第1項前段所定之訂約事
10 項，亦為不動產經紀業管理條例第23條第1項，所指不動產
11 說明書內之事項。且經核此一事項之應否調查，與居間人是
12 否具有土地鑑界之專業能力，並非必然畫上等號，此因不動
13 產仲介人員，就土地間之界址為何，固然不具有鑑界之專業
14 能力，然其等就所仲介土地之使用現況、有無遭他人占用可
15 能性之情形，並非完全無能力調查及知悉，故被上訴人長冠
16 公司以其仲介人員不具有鑑界之專業能力，辯稱：其人員自
17 不需就系爭土地是否有遭他人占用之情形，加以調查乙節，
18 尚不可憑採。而系爭全國聯合會函（見本院卷一第391
19 頁），固表示：就成屋基地買賣之不動產說明書，經紀業尚
20 無須就成屋基地有無遭占用進行調查之情，然其之函示意
21 見，並無拘束本院之效力，則被上訴人長冠公司以上開函文
22 內容，辯稱其人員就屬成屋即系爭房地之基地，有無遭他人
23 占用乙事，在仲介過程中，全無進行調查之義務及必要，且
24 僅於仲介「素地」之買賣，仲介人員始需調查該土地有無遭
25 他人占用云云，亦無法採認。

26 (三)、次查，上訴人固以：依系爭房地謄本上所載面積之差異，即
27 土地面積大於建物面積約10平方公尺，加上房屋另有占用向
28 國有財產署租用之相鄰同段之183-16地號土地約5平方公
29 尺，被上訴人長冠公司人員即應可查知系爭土地有遭鄰房即
30 23號房屋占用之可能，然其却全然未向上訴人告知上情及進
31 一步加以調查，應有未盡居間仲介人員，對上訴人所應負調

01 查及報告之善良管理人注意義務，然此為被上訴人所否認，
02 並辯稱如上。查，系爭土地之登記土地面積為61平方公尺，
03 系爭房屋之登記一層加騎樓面積為51.71平方公尺，另該房
04 屋有占有、租用到國有財產署之183-16地號土地約1.51坪
05 （即約5平方公尺）等情，有系爭買賣契約、系爭房地登記
06 謄本及不動產說明書影本在卷可憑（見原審卷第57、71、76
07 -78頁），且為兩造所不爭執，上情固堪信為事實。然查，
08 依系爭房屋辦理保存登記時之建物測量成果圖影本所示（見
09 原審卷第81頁、本院卷一第39頁），其之合法建物部分，在
10 該建物之右前方係有缺角，然該房屋於本件買賣時，其建物
11 在該右前方處，已無缺角而幾已蓋滿，且在該合法建物之前
12 方，亦有陽台之增建等情，此有證人許明通於114年8月26日
13 當庭，以鉛筆在上開建物測量成果圖，所標出建物增建之上
14 開缺角及陽台位置可證（見原審卷第81頁之該建物測量成果
15 圖影本、本院卷二第15頁之證人許明通證述筆錄），並有被
16 上訴人長冠公司提出之系爭房屋現況照片在卷可供比對（見
17 本院卷一第41-45頁）。再參以不動產說明書之「建物瑕疵
18 情形」第4點，亦載明系爭房屋有增建或禁建，位置在屋
19 凸，約略面積5坪（按即約16.53平方公尺），且不動產說明
20 書現況調查表之第35點，亦勾選系爭房屋有違建或禁建，另
21 系爭買賣契約第9條第4項，亦載明系爭房屋有其他未經申請
22 建築執照之增、改建，建物測量成果圖所示之外均為違建，
23 其面積以現況為準等情（以上見原審卷第71、75、59頁），
24 可見系爭房屋於被上訴人長冠公司人員仲介上訴人購買時，
25 已有面積不少之增建（即違建部分），甚至不動產說明書記
26 載增建面積已達約16.53平方公尺，則被上訴人長冠公司，
27 其負責仲介賣方之仲介人員即證人許明通，與負責買方即上
28 訴人之仲介人員，在仲介上訴人向賣方購買系爭房地，於成
29 交前，既已由證人許明通及該另名仲介人員，會同賣方及上
30 訴人之父鄭新錦，親自至系爭房屋查看，而當時系爭房屋已
31 有前述面積不少之增建，且仲介人員經詢問賣方系爭房地有

01 無被占用及與鄰房有無界址糾紛，其乃回覆並於不動產說明
02 書之現況調查表勾選沒有，且經仲介人員在現場勘查系爭房
03 地暨向鄰居訪查，經其等均表示系爭房地與鄰地（鄰房）無
04 界址之糾紛後，乃據此製作前述之不動產說明書，並記載包
05 括「無界址糾紛」等情，亦經證人許明通於本院審理時，到
06 庭於具結後證述在卷（見本院卷二第10頁），並有原審卷內
07 所附之不動產說明書及不動產說明書現況調查表影本可參
08 （見原審卷第69-75頁），則揆諸上開之情形，應可認被上
09 訴人長冠公司人員，就系爭房地之使用情形及有無遭占用乙
10 節，業已進行相當之調查。又查，衡以其等上開調查所獲回
11 覆之結果，以及其等查看爭房屋時，已看到該房屋存有前述
12 相當面積之違建，再參以被上訴人長冠公司並未與上訴人約
13 定，在其等仲介上訴人與賣方簽立買賣契約前，其公司負有
14 鑑界之義務，且與經紀業者履約有關之不動產經紀業管理條
15 例內，亦無課予經紀業者需負此部分義務之規定，則被上訴
16 人長冠公司之仲介人員，在未經鑑界之情形下，得否僅憑前
17 述系爭房地登記面積之差異，及系爭房屋亦有使用國有財產
18 署土地等情，即得以查知系爭土地有遭鄰房所占用之結果，
19 已顯有疑義。準此以言，就被上訴人長冠公司之人員，在上
20 訴人簽約前，未告知其系爭土地有遭鄰房所占用乙節，即難
21 認上訴人長冠公司人員，有未盡善良管理人義務之情形，故
22 上訴人主張：被上訴人長冠公司人員當時仲介其購買系爭房
23 地時，未發現及告知其系爭土地已遭鄰房占用乙節，有未盡
24 善良管理人所應盡之仲介調查及報告義務云云，應無法成
25 立。

26 (四)、況查：

- 27 1、被上訴人長冠公司主張：其人員在上訴人與賣方簽立系爭買
28 賣契約之前，已向上訴人代理人鄭新錦，表示系爭房屋與鄰
29 房，均為民國50幾年間所興建、完工之老舊透天屋，該等老
30 舊透天屋經過長時間後，有可能會有實務上所曾發生，房屋
31 位移、占用鄰地及被鄰房占用土地等，因先前蓋屋時測量技

01 術不完善所致誤差之情形，為避免買賣雙方就上開情形之糾
02 紛，當時言明買賣雙方以現況點交，不論嗣後鑑界結果為
03 何，系爭土地有無被占用等，買賣雙方均不互相找補，當時
04 賣方及上訴人代理人均同意上開內容，之後經代書依其等上
05 開同意內容，而擬定如系爭買賣契約特別約定事項第8條
06 中、後段「…買賣雙方同意就土地、建物使用之現況進行點
07 交，如有占用、被占用、共用壁、界址位移等情事，雙方免
08 互相找補差價，亦免排除該占用或被占用…」之內容等，並
09 由代書當場朗讀該等特約事項內容，經買賣雙方確認並同意
10 後，其等始在系爭買賣契約特別約定事項之下方簽名、用印
11 等情，已據證人許明通到庭證述綦詳在卷（見本院卷二第10
12 -11、13-14頁），並有擬定上開特別約定事項條文之證人即
13 代書莊朝志，同於本院114年8月26日期日，到庭具結後證述
14 在卷可憑（見本院卷第19-20頁），且證人莊朝志亦證稱提
15 及：當時伊朗讀特別約定事項後，買賣雙方並沒有表示什麼
16 意見，但買方希望伊以賣方之名義，向地政機關申請鑑界，
17 他要知道系爭房屋與兩邊房屋之邊界在哪裡，賣方也沒有反
18 對，但要求鑑界費要買方出，買方當時亦同意；在買賣雙方
19 簽約當天，伊在講特約事項第8點時，有特別對買方強調可
20 以申請鑑界，但買方要自己負擔鑑界費用，而且不論鑑界結
21 果，買方還是要遵守特約事項第8點之協議，即如果有占
22 用、被占用、土地位移、建築位移等，買賣雙方都不向對方
23 請求找補，買方也有同意，才會在契約書上簽名等語（見本
24 院卷二第20頁），復有系爭買賣契約之特別約定事項及買賣
25 雙方在該事項下方之簽名、用印（見原審卷第68頁），暨地
26 政人員於110年7月29日現場鑑界結果之複丈成果圖，僅係標
27 示系爭土地與23號鄰房基地間之界址點，並未標出系爭土地
28 與國有財產署所有之183-16地號土地間之界址點可佐（見系
29 爭另案事件卷第77頁），再衡以上開特別約定事項第8點
30 中、後段前述之內容，並非冗長繁複，且其等用詞及文義亦
31 非艱澀難懂，亦經莊代書向買賣雙方朗讀及說明後，包括買

01 方之代理人鄭新錦等買賣雙方，始在該等約定內容後方加以
02 簽名、用印確認，以買方代理人之年齡及其具有之知識、經
03 驗及社會歷練，其當時應無不了解證人莊代書之朗讀、解說
04 內容及該等契約文義等情，是被上訴人長冠公司上開之主
05 張，已非無憑。上訴人雖主張：其當時僅係要了解向國有財
06 產署所租用土地之位置、面積，始申請鑑界，並非要了解23
07 號鄰房有無占用系爭土地而鑑界乙節，核已與證人莊朝志上
08 開之證述及上開複丈複成果所標示之測量成果不符，已難以
09 採信為真實，則其進而據以主張：可見當時被上訴人長冠公
10 司人員，並未告知其系爭土地有被23號鄰房占用之可能，其
11 始未申請就與鄰房23號房屋基地界址之鑑界乙節，即不足採
12 認。

13 2、雖上訴人另以：依系爭買賣契約第9條內，已約定賣方保證絕
14 無第三人占用等情事，特別約定事項第8條前段，亦約定：本
15 案標的物產權包含路權及與鄰地界址均無糾紛，且不動產說
16 明書記載基地無界址糾紛，另不動產說明書現況調查表第45
17 項，亦勾選基地無界址糾紛情形等情，可見簽約前，仲介人
18 員確未向買方提到系爭土地有被占用之可能，否則焉會有上
19 開之契約約定及說明書等之記載內容，然此為被上訴人長冠
20 公司所否認。經查，觀諸系爭買賣契約第9條前開之內容，
21 可知其乃制式買賣契約範本之條文內容，然依前開二位證人
22 之證述，所提及其等會特別對上開特別約定事項第8條中、
23 後段內容，予以擬訂之緣由，以及就上開內容對上訴人及賣
24 方之說明，暨經買賣雙方同意後所簽立等情，應可推知買賣
25 雙方就包括系爭房地是否遭鄰房占用，以及買賣雙方就此之
26 處理方式，業已最後確認並同意，係以上開特別約定事項第
27 8條中、後段之約定內容為準，即已有排除系爭買賣契約前
28 述第9條約定內容適用之意思。又上開特別約定事項第8條前
29 段、不動產說明書及不動產說明書現況調查表內，所載之與
30 鄰地界址無糾紛，依其文義，乃係指系爭土地與鄰地間，尚
31 未發生具體之界址糾紛及爭執，核與上開特別約定事項第8

01 條中、後段，所約定系爭土地有無遭占用乙事，尚有所不
02 同，亦即系爭土地縱使當時已遭鄰房所占用，然因當時賣方
03 並未發現，因此其並未與鄰房產生糾紛，準此，亦難認上開
04 特別約定事項第8條前段，與中、後段及不動產說明書等之
05 上開內容，有前後矛盾之情事，故上訴人上開主張云云，實
06 難以憑採，則其進而主張：簽約當時買方代理人鄭新錦並不
07 了解上開特別約定事項第8條中、後段內容之真義，且其僅
08 係單純沈默，並未同意該等內容云云，洵非事實而不可採。

09 3、從而，核諸上開本院所認定之事實，可認被上訴人長冠公司
10 人員，在上訴人簽立買賣契約前，確有告知其代理人，系爭
11 土地當時無法排除有被占用可能性之情事，然買方即上訴人
12 於知悉該情後，仍同意與賣方簽訂系爭買賣契約，並接受以
13 現狀點交而不對賣方找補金額之約定內容，則上訴人嗣後再
14 於本件，主張：被上訴人長冠公司人員，於簽約前仲介過程
15 中，僅係依前述之不動產說明書及不動產說明書現況調查表
16 等文件，向其表示與鄰地無界址糾紛、系爭土地未被占用，
17 從未告知、提及系爭土地有遭鄰房占用之可能，致其因此信
18 賴而與賣方簽訂買賣契約致受損，被上訴人長冠公司有未盡
19 仲介之調查及報告義務之債務不履行情事，應對其負賠償責
20 任云云，應無法成立。故上訴人依民法不完全給付及消費者
21 保護法第22條之規定，請求被上訴人長冠公司賠償其損害即
22 42萬元之本息，於法並無理由而不應准許。

23 (五)、又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相
24 對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益
25 者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有
26 明文。故居間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，
27 必須其違反對於委託人之義務，而為有利於相對人之行為，
28 或違反誠實信用方法，由相對人收受利益者，始屬該當。經
29 查，本件依上所述，難認被上訴人長冠公司人員，於居間仲
30 介上訴人買受系爭房地時，有違反其對上訴人應負之調查及
31 報告義務，上訴人亦未能證明其有以違反誠實信用方法，而

01 由賣方處收取利益之事實存在，則上訴人依民法第571條之
02 規定，主張被上訴人長冠公司不得向其請求、收取報酬云
03 云，已不可採。又被上訴人長冠公司，既對上訴人無債務不
04 履行之情事，則上訴人以該公司對其債務不履行為由，依民
05 法第256條之規定，向該公司為解除雙方間居間契約之意思
06 表示，亦不生效力，是以被上訴人長冠公司受領上訴人給付
07 之仲介報酬42萬元，乃係本於雙方間有效成立之仲介居間契
08 約，即有法律上之原因。從而，上訴人依民法第179條不當
09 得利之規定，訴請被上訴人長冠公司返還其居間報酬42萬元
10 之本息，即無理由而不應准許。

11 (六)、至就上訴人主張:被上訴人中信公司亦為其委託之居間契約
12 當事人，及該公司亦應負表見代理授權人責任，而均對其負
13 有居間契約之義務，且該公司就被上訴人長冠公司人員之執
14 行本件仲介業務，亦有指揮、監督關係，實質上為該等人員
15 之僱用人，因被上訴人中信公司違反居間契約義務，對上訴
16 人有債務不履行，且被上訴人長冠公司人員執行職務，對上
17 訴人成立民法侵權行為，是其亦得依民法不完全給付及消費
18 者保護法第22條、民法第179條不當得利之規定，暨追加依
19 民法第188條侵權行為僱用人應負連帶責任之規定，請求被
20 上訴人中信公司給付其42萬元之本息，並與被上訴人長冠公
21 司對其所應負之本件債務，為不真正連帶債務云云，然此為
22 被上訴人中信公司所否認。經查:

23 1、就被上訴人中信公司並無受上訴人委託，與其成立居間契
24 約，為上訴人居間仲介系爭房地買賣，非本件居間契約當事
25 人，且不對上訴人負居間契約義務等情，本院予以採認，並
26 援用第一審判決關於該部分理由之記載【見原審判決第6頁
27 中之三、本院之判斷第(二)點所載，即見本院卷一第16頁】。
28 且查，再觀以上訴人與被上訴人長冠公司簽立之確認書及附
29 停止條件定金委託書上（見本院卷一第205、207頁），亦蓋
30 用有被上訴人長冠公司及其負責人印章，或簽立公司名稱為
31 被上訴人長冠公司之字樣，且於上開確認書頁首明顯之方框

01 內（見本院卷一第205頁），亦記載「…3.買方充分知悉受
02 託人僅為加盟店，且加盟店與加盟總部為不同之法人，財務
03 與法律責任各自獨立」等字樣，再者，於系爭賣賣契約之末
04 尾見證人處，亦標示「加盟店與加盟總部為不同之法人，財
05 務與法律責任各自獨立」之文字；另上訴人與被上訴人中信
06 公司等簽訂之房屋交易安全契約書，其契約前言係載稱：茲
07 為甲、乙雙方（即本件之買賣雙方）經丁方（即被上訴人中
08 信公司）或其加盟店（按即被上訴人長冠公司）仲介成交之
09 不動產買賣…，且於該契約之頁首明顯之方框內（見原審卷
10 第63頁），亦已載明：「…二、買賣雙方均認知本契約非不
11 動產居間、代理或仲介契約。三、買賣雙方均認知加盟店與
12 加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立…」之內
13 容，而上訴人代理人當時，既已知悉被上訴人長冠公司，為
14 另一被上訴人中信公司之加盟店，且上開之房屋交易安全契
15 約書，又已明白載明該份契約，非係被上訴人中信公司與本
16 件買賣雙方簽訂之仲介、居間契約，且提及係因系爭房地之
17 買賣雙方，經被上訴人中信公司之加盟店（即被上訴人長冠
18 公司）仲介成交之交易安全保障，始簽立該份房屋交易安全
19 契約書，且前述諸多之文件，又已一再載明並強調加盟店與
20 加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立之內容，
21 以上訴人即買方代理人，為一有相當知識、經驗及社會歷練
22 之人，其當時應無不能認知其所委託之居間受託人，乃係被
23 上訴人長冠公司而非中信公司之理。再參以上訴人係將本件
24 仲介報酬滙付予被上訴人長冠公司，已如前述，且上訴人所
25 收受之仲介報酬統一發票，其出具人即公司名稱係被上訴人
26 長冠公司之情，亦為上訴人所不否認，則倘上訴人當時係認
27 被上訴人中信公司亦為居間契約受託人，何以其係將報酬，
28 全部滙付予被上訴人長冠公司，並收受出具人僅係被上訴人
29 長冠公司1人之發票，全未分配、支付部分報酬予被上訴人
30 中信公司，即與常情相違。是上訴人主張：其當時亦認知被
31 上訴人中信公司為居間契約受託人，該公司亦有與其成立居

01 間契約云云，應不可採信。

02 2、又按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
03 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
04 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限；受
05 僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為
06 人連帶負損害賠償責任。民法第169條及第188條第1項本文
07 固有規定。經查，依上開所述之契約內容，可知被上訴人長
08 冠公司、中信公司，已向上訴人表示，僅係被上訴人長冠公
09 司受上訴人之委託，為居間契約之受託人，且核諸該等契約
10 之內容，並無顯示被上訴人中信公司，有對外表示授權予長
11 冠公司，代理其與上訴人簽立居間契約，亦無被上訴人長冠
12 公司，有向上訴人表示其代理中信公司，與上訴人簽約之情
13 形，又揆以上訴人於本件所提出之證物，亦無法佐證被上訴
14 人2人之間，有表見代理之事實存在，則上訴人主張被上訴
15 人中信公司，應負上開民法所定表見代理授權人責任，而成
16 為契約當事人，亦無理由。是上訴人主張被上訴人中信公司
17 亦為居間契約當事人或應負授權人責任，且因其違反對其之
18 居間義務，應依民法不完全給付及消費者保護法第22條之規
19 定，賠償其所受損害即42萬元之本息，於法並無依據。再
20 者，依前述之契約文件內容，及上訴人於本件所提出之證
21 據，經核均無從證明及看出被上訴人中信公司，對被上訴人
22 長冠公司人員，就系爭居間職務之履行，有何指揮、監督關
23 係之事實存在，且上訴人亦未能舉證被上訴人長冠公司人員
24 於仲介、居間時，有對上訴人構成民法之侵權行為，則上訴
25 人另追加依民法第188條僱用人連帶賠償責任之法律關係，
26 提起此追加之訴，請求被上訴人中信公司賠償其所受損害42
27 萬元之本息云云，亦無理由而不應准許。又因上訴人係將仲
28 介報酬42萬元給付予被上訴人長冠公司，已如前述，而上訴
29 人又未能舉證被上訴人中信公司受有何利益，並致上訴人受
30 有損害，則上訴人依民法不當得利之法律關係，請求被上訴
31 人中信公司給付其42萬元之本息，亦無理由而不應准許。

01 (七)、綜上所述，堪認上訴人係與被上訴人長冠公司成立系爭房地
02 之居間、仲介契約，惟被上訴人長冠公司並未違反其依該居
03 間契約，對上訴人應盡之調查、報告義務，並無債務不履行
04 之情事，且其受領上訴人給付該報酬42萬元，並非不當得
05 利；另上訴人中信公司，並非上訴人居間契約之受託人，亦
06 不需負表見代理之授權人責任，其無需對上訴人負居間契約
07 之義務，亦無對上訴人成立民法債務不履行之餘地，另其亦
08 不需對上訴人負民法第179條不當得利及第188條之僱用人連
09 帶賠償責任，則上訴人依民法不完全給付債務不履行、消費
10 者保護法第22條，及民法第179條之規定，訴請被上訴人長
11 冠公司給付其42萬元之本息，並依上開之法律關係及追加依
12 民法第188條僱用人連帶賠償之規定，訴請被上訴人中信公
13 司給付其42萬元之本息，併被上訴人2人對其負不真正連帶
14 債務乙節，於法核屬無據，均應予以判決駁回。

15 (八)、原審因【未及審酌】證人許明通及莊朝志於本院之證述，暨
16 被上訴人長冠公司有關係爭買賣契約中，其中就前述特別約
17 定事項第8條中、後段約定內容之主張及陳述內容，因而認
18 定被上訴人長冠公司對上訴人成立債務不履行，並判令該公
19 司應給付上訴人223,675元之本息及為假執行之宣告暨免為
20 假執行之宣告，容有未洽。被上訴人長冠公司上訴意旨指摘
21 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以
22 廢棄，改判如主文第二項所示。至於其餘不應准許部分，
23 原審判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴人上訴意旨指摘
24 原判決此部分不當，求予廢棄改判，並對被上訴人中信公司
25 為追加之訴之請求，均為無理由，上訴人之此部分上訴及追
26 加之訴之請求，均應予以駁回。

27 (九)、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件被上訴人長冠公司之上訴為有理由，上訴人
31 之上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第450條、第4

01 49條第1項、第78條，判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

03 民事第一庭 審判長法官 鄭政宗

04 法官 王佳惠

05 法官 黃致毅

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

09 書記官 李怡萱