

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1415號

上訴人 寬德股份有限公司

法定代理人 李嘉淑

訴訟代理人 陳郁婷律師

陳寧馨律師

被上訴人 士竣企業有限公司

法定代理人 呂柏毅

上列當事人間損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年8月22日臺灣新北地方法院106年度訴字第1784號判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟陸佰元，其中新臺幣壹佰壹拾柒萬貳仟元自民國一百零六年七月十三日起、餘新臺幣玖萬肆仟陸佰元自民國一百零六年四月二十一起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔百分之二十七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，公司法第24條、第25條、第8條第2項、第113條準用第79條分別定有明文。查被上訴人於民國108年12月26日為解散登記，迄未清算完結，且其為

01 一人公司，全由董事呂柏毅個人出資（見本院卷二252、294  
02 頁），依上說明，在被上訴人清算完結前，其公司法人格仍  
03 存續，且應以呂柏毅為法定代理人，合先敘明。

04 二、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得  
05 為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第  
06 446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求  
07 之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，  
08 有其社會事實上之共通性及關連性，而就原請求所主張之事  
09 實及證據資料，與變更或追加之訴得加以利用，且無害於他  
10 造程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之。本件上訴人於原審  
11 依民法第259條及第179條規定，請求解約後返還不當得利之  
12 仲介費用新臺幣（下同）117萬2,000元本息，並依民法第22  
13 7條規定，請求賠償損害345萬9725元本息。嗣於本院審理  
14 時，就返還仲介費用部分追加民法第571條及第179條規定為  
15 同一之請求，就損害賠償部分追加民法第226條第1項及不動  
16 產經紀業管理條例（下稱經紀條例）第26條第1項規定為同  
17 一之請求，被上訴人雖不同意追加（見本院卷一242頁），然  
18 核上訴人上開追加之請求，與原起訴請求之基礎事實同一，  
19 均源於上訴人主張被上訴人應返還仲介費用及損害賠償所衍  
20 生之爭議，相關爭點有其共同性，就原起訴請求所主張之事  
21 實及證據資料，於追加之訴亦得加以利用，俾先後請求在同  
22 一程序加以處理，避免重複審理，進而統一解決紛爭，揆諸  
23 上開說明，應予准許。

## 24 貳、實體方面

25 一、上訴人主張：伊因有興建工廠之需，於105年間委由被上訴  
26 人仲介土地買賣，並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭仲介  
27 契約），經被上訴人仲介，於105年6月6日向訴外人春龍開  
28 發實業有限公司（現變更為春龍開發實業股份有限公司，下  
29 稱春龍公司）以1億1720萬1500元買受坐落桃園市○○區○○  
30 段00000○○000○○00000地號及同區○○段963、964、959、96  
31 1、1086地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地），並簽訂買

賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定春龍公司就256-4地號土地應依附圖所示辦理分割登記，即附圖所示C部分（分割後地號為同區段256-9地號，下稱C地）土地由伊單獨取得所有權，春龍公司應負責於附圖所示D部分（分割後為256-4地號，下稱D地）土地上鋪設8米道路，另就附圖所示A部分（分割後為256-8地號，下稱A地）、B部分（分割後為256-7地號，下稱B地）及C地部分，對於D地設定不動產役權。伊則於105年7月18日將買賣價金全數匯入履保專戶，並於105年7月19日給付仲介服務費117萬2,000元予被上訴人。詎伊取得C地後為興建工廠而向主管機關申請建築線指定時，始知256-4及256、248-2地號土地（合稱系爭通行道路）為私設道路，伊須取得系爭通行道路土地所有權人之同意書後，始得申請建築執照。因C地位於D地土地盡頭，而D地之私設道路為單向出口、長度逾35公分，且未依建築技術規則建築設計施工編3-1條規定設置汽車迴轉道，致伊無法取得在C地興建廠房之建造執照。被上訴人為系爭土地買賣居間人，且為專業不動產仲介公司，對於系爭土地是否為袋地、是否欠缺出入通路無法指定建築線以取得建照執照、及是否未設置汽車迴車道違反建築法令致無法建造等情，負有調查及向伊據實報告之義務，不得諉為不知。詎被上訴人明知C地有通行權問題，但為達銷售取酬目的，仍隱瞞此事，表示系爭通行道路為既成道路，伊因未能取得系爭通行道路土地所有權人之同意書，致無法興建廠房使用，被上訴人應負民法第227條債務不履行之責。另伊為系爭土地支出之地政事務所規劃服務費5萬6800元、建築師事務所規劃設計服務費318萬4000元、建築線申辦費3萬7800元、地質鑽探工程費用18萬1125元，總計345萬9725元，已因與春龍公司解除系爭買賣契約而屬無益支出，亦應由被上訴人負債務不履行之損害賠償責任。爰依民法第259條及第179條規定，解除系爭仲介契約，請求被上訴人返還仲介費用117萬2000元；並依民法第227條規定，請求被上訴人賠償345萬9725元損害等語。並聲明：(一)

01 被上訴人應給付上訴人463萬1725元，及其中345萬9725元自  
02 起訴狀繕本送達翌日起、餘117萬2000元自民事訴之追加暨  
03 準備(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之  
04 利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。原審判決上訴人全部敗  
05 訴，上訴人不服提起上訴，且就返還仲介費用部分追加民法  
06 第571條及第179條規定為擇一有利請求，就損害賠償部分追  
07 加民法第226條第1項及經紀條例第26條第1項規定為擇一有  
08 利請求，並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上  
09 訴人463萬1725元，及其中345萬9725元自起訴狀繕本送達翌  
10 日起、餘117萬2000元自民事訴之追加暨準備(一)狀繕本送達  
11 翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保  
12 請准宣告假執行。

13 二、被上訴人則以：伊係受上訴人委託仲介土地買賣，為上訴人  
14 報告訂約機會及調查相關資訊，不可能知悉系爭土地指定建  
15 築線所須要件；且系爭土地可對外通行，並非袋地。另依內  
16 政部所頒佈不動產說明書及不得記載事項，並無應調查系爭  
17 土地申請指定建築線應備文件，伊對系爭土地現狀及過去具  
18 體歷程，未有虛構、扭曲事實或未盡調查之情事。縱認伊有  
19 不完全給付，然上訴人請求之地政事務所費用、建築事務所  
20 規劃設計費用、建築線申辦費用及地質探鑽費用，為系爭買  
21 賣契約中上訴人依約應負擔之費用，與伊無涉，亦非因系爭  
22 仲介契約所生損害。況系爭土地既無法指定建築線，上訴人  
23 請求其已給付建築師事務所之規劃設計三期服務費，更屬無  
24 據。另上訴人知悉系爭土地無法申請建築執照後，放任損害  
25 擴大，亦屬與有過失等語，資為抗辯。並對上訴人之上訴及  
26 追加之訴，答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不  
27 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、不爭執事項：(見本院卷二113至114頁，並因論述為部分文  
29 字增刪)

30 (一)上訴人向被上訴人表達為興建廠房目的有購地需求，經由被  
31 上訴人仲介，於105年6月6日與春龍公司簽訂系爭買賣契  
32 約，向春龍公司購買系爭土地。

01 (二)系爭土地均為丁種建築用地，且系爭買賣契約約定春龍公司  
02 應將256-4地號土地，依系爭買賣契約附圖所示方式辦理分  
03 割，由上訴人取得如附圖所示C地（即分割後之256-9地號土  
04 地）之單獨所有權，春龍公司應負責於附圖所示D地（即分  
05 割後之256-4地號土地）鋪設8米道路，並應將附圖所示A地  
06 （即分割後之256-8地號土地）、B地（即分割後之256-7地  
07 號土地）、C地，在D地上設定不動產役權。

08 (三)系爭土地買賣價金為1億1720萬1500元，上訴人已於105年7  
09 月18日將買賣價金全數匯入履保專戶，並於105年7月19日給  
10 付仲介服務費117萬2000元予被上訴人。

11 (四)C地因欠缺汽車迴車道，違反建築技術規則建築設計施工編  
12 第3-1條規定，無從申請建造執照。

13 (五)C地須經過256-4、256及248-2地號即系爭通行道路之私人土  
14 地後，才能對外通行至251、247地號之國有土地。

15 (六)被上訴人未告知256-9地號土地對外道路為私有道路需土地  
16 使用同意書，並因欠缺對外道路之土地使用同意書，致上訴  
17 人無法取得在256-9地號土地興建建物之建造執照，而未能  
18 興建廠房。

19 (七)被上訴人於105年6月6日交付系爭買賣契約時檢附不動產說  
20 明書之「標的現況說明書土地(素地)專用」予上訴人，該  
21 「標的現況說明書土地(素地)專用」項次6：「是否有供公  
22 眾通行之私有道路」係勾選「否」。

#### 23 四、本院之判斷：

24 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，  
25 或為訂約之媒介，他方給付報酬之約定。居間人關於訂約事  
26 項，應就其所知，據實報告於各當事人，對於顯無履行能力  
27 之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間  
28 為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之  
29 能力，有調查之義務，民法第565條、第567條定有明文。是  
30 居間人如違反上開據實報告及調查之義務，致委託人因此受  
31 損害者，應負債務不履行責任。又不動產仲介業之業務，涉

01 及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買  
02 賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收  
03 取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查  
04 之善良管理人注意義務（最高法院84年度台上字第1064號、  
05 102年度台上字第481號判決意旨參照）。而善良管理人注意  
06 義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意  
07 之人應盡之注意者而言（最高法院42年台上字第865號判例  
08 意旨參照）。準此，從事不動產居間仲介之業務者，倘未就  
09 訂約有關事項善盡預見危險之調查並據實向委託人報告，難  
10 認已盡善良管理人之注意義務，若因此致委託人受有損害，  
11 自應負債務不履行責任。經查：

- 12 1.上訴人係為興建廠房而經由被上訴人仲介買受系爭土地乙  
13 情，為兩造所不爭（見不爭執事項(一)），顯見被上訴人居間  
14 系爭土地買賣時，已知上訴人購地目的係為興建廠房，則其  
15 就仲介上訴人購買土地之現況調查，因涉及上訴人對於所購  
16 土地可否興建或符合欲興建廠房規格之評估，自負有善加調  
17 查並據實向上訴人報告之義務。又起造人申請建造執照或雜  
18 項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及  
19 說明書，建築法第30條定有明文。惟被上訴人非但未告知上  
20 訴人所單獨取得欲興建廠房之256-9地號土地之對外土地  
21 （即256、248-2地號）為私有道路（見不爭執事項(六)），並  
22 對賣方在其所出具之標的現況說明書，其中「是否有供公眾  
23 通行之私有道路」一欄上勾選「否」之回覆（見不爭執事項  
24 (七)），明知有誤，卻未向上訴人據實以告，仍將該有誤之現  
25 況說明書交予上訴人，致上訴人因認系爭土地對外並無供公  
26 眾通行之私有道路，在向春龍公司購入系爭土地後，即向桃  
27 園市政府建築管理處申請建築執照，然因上訴人分割後單獨  
28 取得之256-9地號土地欠缺聯外通行土地即256、248-2地號  
29 土地所有權人之使用同意書，致無法取得在256-9地號土地  
30 興建廠房之建造執照，除經兩造不爭執外（見不爭執事項  
31 (六)），復有桃園市政府建築管理處106年4月11日府都建照字

第1060082227號函覆：「為貴公司申請○○區○○段256-9地號建造執照一案，復請查照。說明：一、復貴公司106年2月10日申請書。二、經核本案尚有審核缺失未補正。三、缺道路通行同意書。四、補正期限及相關規定依建築法第36條辦理。…」(見本院卷一363頁)，而此部分所稱「缺道路通行同意書」，依桃園市政府建築管理處108年7月31日函文指稱：「…旨案經本府依建築法第36條規定通知改正事項，其欠缺之土地通行同意書應依說明三相關規定取得同區○○段256-4、256、248-2地號等3筆土地所有權人同意始得核發建築執照」等在卷可稽(見本院卷一432、433頁)。而256-4地號土地所有權人為賣方春龍公司，其已設定不動產役權予上訴人(見本院卷一273頁)；惟256及248-2地號土地因被上訴人未據實告知屬私有道路，使上訴人不知須取得上開2筆地號土地所有權使用同意書，而無法申請取得建造執照，足見上訴人未取得建造執照係肇因於上訴人未盡據實告知義務所致。

- 2.被上訴人雖以標的現況說明書非其出具，且私有道路所有權人是否出具同意書，非屬仲介調查範疇云云置辯。惟被上訴人係受有報酬而為上訴人居間買賣系爭土地之仲介，對於與上訴人購買系爭土地目的有關之事項，均負有善盡預見可能之風險及調查之義務，已如前述；且買賣時須由賣方提出現況說明書之目的，在於使與賣方交易之買方，可透過該現況說明書對於重要事項之記載，瞭解所欲買賣標的之現況、權利關係、使用管制情形及其他與交易有關之重要事項，避免日後糾紛或造成買受人之損害，顯見現況說明書所記載內容，足以影響買受人購買系爭土地之意願。上訴人既是為興建廠房而委託被上訴人代為尋找適宜土地，則能否興建廠房，自為上訴人購買土地之重點，此亦為被上訴人所明知，則被上訴人在收受由賣方仲介轉交之現況說明書後，本於其係受上訴人委託之仲介身分，理應就該現況說明書各重要事項之說明，逐一核對確認，如有疑義，更須調查核實，定須

01 無誤屬實，方得轉交上訴人，以免影響上訴人之權益，被上  
02 訴人 並非僅負轉交現況說明書而無調查及確認之責，否則  
03 上訴人何須依居間土地之價值比例支付報酬予被上訴人，故  
04 被上訴人不得以該標的現況說明書非其出具為由卸責。參諸  
05 曾參與協調系爭土地無法取得通行同意書問題且從事仲介事  
06 務之證人陳世健到庭證稱：兩造於106年2月因糾紛協調時，  
07 伊有到場瞭解，當時買賣雙方的仲介都有到場，伊看到現況  
08 說明書上關於是否有私設道路部分是勾選「否」，若是勾選  
09 「否」的話，就不用取得道路使用同意書，若是勾選「是」  
10 的話，就必須在該欄位敘明土地目前的使用狀況，再去申請  
11 使用分區證明，或請區公所調查屬於私設巷道或是既成道  
12 路，這是身為仲介必須要去查明的。伊第2次參與協調是在1  
13 06年3月，協調後上訴人公司負責人哥哥向伊轉述呂柏毅  
14 （即被上訴人公司負責人）有陳述其如何仲介張森（即另名  
15 購地興建廠房者）取得建照情形，但後來還是沒有辦法取得  
16 土地共有人的同意書，所以無法取得建照。伊無法確認呂柏  
17 毅仲介張森購買土地時，是否已存有須取得256、248-2地號  
18 土地同意書才能申請建照問題，但伊可以確認呂柏毅在仲介  
19 上訴人購買土地時，就知道存有須取得256、248-2地號土地  
20 同意書才能申請建照的問題等語（見本院卷二3、4頁），益  
21 徵被上訴人所仲介土地對外道路究屬私有道路抑或既成道  
22 路，影響上訴人購地目的可否達成，自屬身為仲介之被上訴  
23 人應盡調查及據實告知義務之範疇。

24 3.準此，被上訴人知悉256、248-2地號土地為私有道路，卻未  
25 就此重要事項據實告知上訴人，亦未為上訴人取得上開2筆  
26 地號土地所有權人之同意書，致上訴人無法在其仲介所買得  
27 之土地上，申請取得建造執照以興建廠房使用，並因此重大  
28 瑕疵而與賣方春龍公司解除系爭買賣契約，則上訴人以被上  
29 訴人未善盡據實告知義務為由，解除系爭仲介契約，應屬有  
30 據。

31 (二)次按所謂袋地，指土地所有人之土地與公路無適宜之聯絡，

01 致不能為通常之使用者而言，民法第787條第1項前段定有明  
02 文。上訴人以系爭土地為袋地，主張被上訴人未善盡調查及  
03 據實告知義務云云。然查，依上訴人與春龍公司於105年6月  
04 6日所簽訂系爭買賣契約及後附地籍圖謄本、其他約定事項  
05 （見原審卷一21至28、59、65、69頁），上訴人係向春龍公  
06 司購買8筆地號土地，其中除包括分割前256-4地號土地外，  
07 尚買受256、248-2地號土地及963、964、959、961、1086地  
08 號之道路用地，依地籍圖觀之，上訴人所買受之分割前256-  
09 4地號土地，已連接256、248-2地號土地之私設道路而得通  
10 行於外，難認上訴人所買受之系爭土地為袋地。故上訴人上  
11 開袋地之主張，尚難憑採。

12 (三)上訴人請求被上訴人返還仲介服務費117萬2000元，並賠償  
13 其345萬9725元（包括地政事務所服務費5萬6800元、建築師  
14 事務所規劃設計費318萬4000元、建築線申辦費3萬7800元、  
15 地質鑽探費用18萬1125元），有無理由？

16 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
18 付而生前項以外之損害，債權人並得請求損害賠償。因可歸  
19 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠  
20 償。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。契約解  
21 除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約  
22 另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應  
23 附加自受領時起之利息償還之。民法第227條、第226條第1  
24 項、第256條、第259條第2款各定有明文。查被上訴人因違  
25 反據實說明義務，致上訴人購入無法興建廠房之系爭土地，  
26 且因此重大瑕疵而與春龍公司解除系爭買賣契約，已屬給付  
27 不能，均如前述；上訴人除支付被上訴人仲介費用117萬200  
28 0元外，並支出地政士事務所服務費5萬6800元、建築師事務  
29 所規劃設計費用318萬4000元、建築線申辦費用3萬7800元及  
30 地質鑽探費用18萬1125元。被上訴人除不爭執地政士事務所  
31 服務費5萬6800元屬必要支出外，餘均辯稱與其仲介系爭土

地無關，上訴人不得向其請求損害賠償，並拒絕返還仲介費用等語。茲就上訴人該部分請求有無理由，論述如下：

①請求返還仲介費用117萬2000元部分：

查被上訴人為從事土地仲介經營者，既知上訴人委任其仲介目的在於取得興建廠房之土地，卻對系爭土地對外通行土地為私有道路乙情未據實以告，且未詳閱其標的現況說明書就此部分記載與現況不符，致上訴人誤認經被上訴人仲介所取得之土地，不因通行而有無法取得興建廠房建造執照之問題，遂購入系爭土地，並依系爭仲介契約給付被上訴人報酬117萬2000元（見不爭執事項(三)）。惟嗣後因無法解決通行同意問題，致無法取得興建廠房建造執照而與春龍公司解約，顯見被上訴人未據實告知通行瑕疵之居間行為，已使上訴人無法取得興建廠房之土地，自屬給付不能。則上訴人依民法第256條規定，以106年7月12日之民事訴之追加暨準備(一)狀送達被上訴人為解除系爭仲介契約之意思表示，並依民法第259條第2款規定請求被上訴人返還所受領之居間報酬117萬2000元本息，自屬有據，應予准許。

②地政士事務所服務費5萬6800元部分：

上訴人支出此部分費用均與買賣系爭土地有關，有上訴人所提地政士事務所服務收費明細表可稽（見本院卷一205頁），被上訴人對此亦不爭執確屬必要支出（見本院卷二116頁），上訴人此部分請求，為有理由。

③建築線申辦費用3萬7800元部分：

被上訴人雖辯稱此部分支出與其仲介土地買賣無關云云，惟上訴人購買系爭土地既為興建廠房，自有於申請建照前，向主管機關申請建築線指定之必要，且上訴人亦因此申請，方得悉被上訴人未據實告知須取得私有道路通行同意書乙情，致無法取得建照而未能在購得之土地上興建廠房，足見該筆支出費用之損害，確實與被上訴人未盡據實說明義務有關。故上訴人請求被上訴人賠償其支付建築線

申辦費用3萬7800元之損害（見本院卷一208頁），為有理由。

④建築師事務所規劃設計費用318萬4000元及地質鑽探費用18萬1125元部分：

上訴人固以其與橙林建築師事務所於105年7月31日簽訂之「廠房新建工程建築工程設計委任契約」（下稱建築合約，見本院卷二122至130頁），主張因橙林建築師事務所已依約完成至第三期委任事務而向上訴人取得建築合約總價398萬元之80%即318萬4000元報酬，致上訴人受有須支付該建築合約報酬之損害，此部分損害應由被上訴人負賠償之責云云。惟該建築合約第3條有關給付服務報酬之約定，除其中建築線申請之代辦事項與被上訴人仲介相關，而委由艾美行銷國際有限公司（下稱艾美公司）申辦（見原審卷一91頁），並已由艾美公司向上訴人請領費用（見本院卷一208頁）外，其餘設計規劃、代辦事項（包括地質鑽探部分）及建築執照送件等事務，均係日後廠房如何規劃設計問題，乃上訴人就其欲興建廠房之規格與建築師進行規劃、設計事項，難認與被上訴人仲介系爭土地買賣有何關連。故上訴人請求被上訴人給付其為興建廠房所支出之建築師事務所規劃設計費用318萬4000元及包括地質鑽探費用18萬1125元部分，難認有據。

2.從而，被上訴人因未善盡據實告知義務，除應返還仲介費用117萬2000元外，並應賠償上訴人受有須另行支出地政士事務所服務費5萬6800元及建築線申辦費3萬7800元（計9萬4600元）之損害。故上訴人請求被上訴人賠償其126萬6600元（1,172,000元+56,800元+37,800元=1,266,600元）部分，為有理由，逾此部分之請求，尚屬無據。

3.至被上訴人辯稱上訴人於知悉無法興建廠房後，未暫停建築規劃行為而與有過失，應減輕其賠償責任云云。惟上開准上訴人得向被上訴人請求損害賠償之項目即地政士事務所服務費及建築線申辦費，均為上訴人購入系爭土地後，為進行相關土地移轉、分割登記及確認建築線以利申請廠房興建等事

01 宜所應支付之必要費用，尚未至支付建築規劃階段部分，自  
02 無被上訴人所辯與有過失可言，故被上訴人以此辯稱應減輕  
03 其賠償責任云云，並無可採。

04 (四)綜上，上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還  
05 仲介費用117萬2000元，及自民事訴之追加暨準備(一)狀繕本  
06 送達翌日即106年7月13日（見本院卷一270頁）起至清償日  
07 止，按年息5%計算之利息；暨依民法第227條、第226條第1  
08 項規定，請求被上訴人賠償其所受損害9萬4600元，及自起  
09 訴狀繕本送達翌日即106年4月21日（見原審卷一117頁）起  
10 至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由。逾此範圍之  
11 請求，則屬無據。又上訴人依民法第259條規定請求被上訴  
12 人返還受領之居間報酬，以及依民法第227條、第226條第1  
13 項規定請求被上訴人賠償損害，既經認定為有理由，則上訴  
14 人另依民法第571條、第179條及經紀條例第26條第1項規定  
15 所為之同一請求，均無庸再予論述，併予敘明。

16 五、綜上所述，上訴人請求被上訴人應給付126萬6600元，及其  
17 中117萬2000元自106年7月13日起、餘9萬4600元自106年4月  
18 21日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理  
19 由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原  
20 審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上  
21 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，  
22 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許  
23 部分，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判  
24 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。  
25 又上訴人請求被上訴人給付金額部分，合計未逾150萬元，  
26 不得上訴第三審，無庸另為准免假執行之諭知，而駁回其假  
27 執行之聲請，併予敘明。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
29 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論  
30 駁，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
32 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 3 月 24 日

02 民事第三庭

03 審判長法 官 林玉珮

04 法 官 何君豪

05 法 官 朱美璘

06 正本係照原本作成。

07 被上訴人不得上訴。

08 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書  
09 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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 3 月 24 日

16 書記官 林敬傑

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 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  
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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  
22 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  
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。