

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第901號

上訴人 謝清茹

訴訟代理人 戴愛芬律師

被上訴人 晶天不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 古美娟

被上訴人 古美玲

楊乃樺

共同

訴訟代理人 吳世敏律師

苗繼業律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年6月21日臺灣新竹地方法院108年度訴字第185號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴及追加之訴均駁回。

二、第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，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，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。本件上訴人於原審起訴時，係主張其與被上訴人晶天不動產仲介經紀有限公司（下稱晶天公司）於民國106年4月7日訂立一般委託銷售契約（下稱系爭契約），委託晶天公司出售其所有門牌號碼新竹縣○○市○○○○街0號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地（下合稱系爭房地），晶天公司員工即被上訴人楊乃樺、古美玲（下分稱其姓名，合稱楊乃樺等2人，與晶天公司合稱被上訴人）於產權調查表上登載不實資

訊，違反仲介應盡之義務及系爭契約第7條第1、4、6項約定，而依侵權行為法律關係及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定請求被上訴人連帶賠償新臺幣（下同）109萬1,140元；另依民法第571條、第179條、第227條之1、第195條、消費者保護法第51條後段等規定請求晶天公司給付80萬。原審判決上訴人敗訴，上訴人全部不服，提起上訴（見本院卷一第35至36頁），嗣於本院審理中表明僅請求被上訴人連帶賠償未如期取得買賣價金尾款之利息損失30萬元、另請求晶天公司返還收取之仲介報酬30萬元，而減縮應受判決事項之聲明為請求被上訴人連帶給付30萬元本息、晶天公司給付30萬元本息（見本院卷一第65至67、120頁）；另就請求被上訴人連帶給付部分，追加民法第227條規定為請求權基礎，而為同一請求（見本院卷一第120頁、卷二第40頁）。關於上訴人減縮應受判決事項聲明部分，已生撤回起訴效力（上訴人於減縮後復追加同一之訴，業經本院於109年7月9日裁定駁回其追加之訴確定；見本院卷二第147至149頁），非本院審理範疇。至上訴人追加民法第227條規定為請求權基礎部分，與原訴均係主張晶天公司違反系爭契約之約定，應負賠償責任，堪認請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：伊與晶天公司於106年4月7日訂立系爭契約，委託晶天公司銷售伊所有之系爭房地，並經由晶天公司仲介而於106年4月9日與訴外人張裕勇簽訂不動產買賣契約（下稱買賣契約），由張裕勇以1,020萬元向伊買受系爭房地。詎楊乃樺等2人為求順利銷售系爭房地，未將系爭房屋之實際格局為「3房2廳2衛2陽台」告知張裕勇，而於產權調查表登載「4房（室）1廳2衛」，致張裕勇拒絕支付系爭房地之尾款予伊，並訴請伊返還已支付之買賣價金（即原法院106年度訴字第613號、本院107年度上字第389號請求返還價金等事件，下稱返還價金事件），伊因而受有109萬1,140元

之損失（包含未如期取得買賣價金尾款之利息損失83萬0,037元，遲延交屋須自行吸收之社區管理費、公共電費、火險及地震險保險費、房屋稅等費用共7萬1,835元，以及遭張裕勇提告支出之訴訟相關費用18萬9,268元）；楊乃樺等2人違反不動產經紀人員之查證義務、據實說明義務及系爭契約第7條第1、4、6項約定，其等為晶天公司之員工，被上訴人應依民法第185條、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，對伊負連帶賠償責任。此外，楊乃樺於返還價金事件審理中作偽證，依民法第571條規定，晶天公司不得請求居間報酬，伊得依民法第179條規定請求晶天公司返還其已受領之30萬元居間報酬；伊因楊乃樺等2人之行為無端承受訟累，人格法益受侵害且情節重大，亦得依民法第227條之1、第195條第1項規定請求晶天公司賠償20萬元之精神慰撫金，並依消費者保護法第51條後段之規定請求晶天公司給付懲罰性賠償金30萬元，故晶天公司應另給付伊80萬元等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應連帶給付上訴人109萬1,140元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)晶天公司應給付上訴人80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。（原審判決上訴人敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，嗣減縮起訴聲明，另為訴之追加如前述。）並於本院上訴聲明：(一)原判決駁回上訴人後開第二、三項請求部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)晶天公司應給付上訴人30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭房屋之實際格局確實為「4房（室）1廳2衛」，產權調查表係楊乃樺依上訴人對於屋況之說明而記載，並經上訴人確認後按捺指印，並無不實記載之情形；上訴人故意隱瞞系爭房屋之露台加蓋房間業經社區區分所有權人會議決議拆除之事實，無法依買賣契約之約定交付買賣標

01 的物，又拒絕減少買賣價金，方遭張裕勇提告並拒絕支付尾
02 款，其因此所受之損害非伊等所造成，不得請求伊等連帶賠
03 償；晶天公司係基於系爭契約受領30萬元仲介費用，上訴人
04 未依法撤銷或解除系爭契約，無權依不當得利之規定請求晶
05 天公司返還等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

06 三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷二第38至39頁），並有
07 相關證據在卷足稽，堪信為真實：

08 (一)上訴人與晶天公司於106年4月7日訂立系爭契約，由上訴人
09 委託晶天公司出售系爭房地。嗣上訴人與張裕勇於106年4月
10 9日簽訂買賣契約，由張裕勇以1,020萬元向上訴人買受系爭
11 房地，上訴人在標的物現況說明書中就「是否有增建部分」
12 勾選「是」，在備註說明記載「加採光罩」，未勾選「露台
13 增建」項目。晶天公司在買賣契約成立後已收取上訴人30萬
14 元居間報酬（見原審卷第32至36、56至57、113頁）。

15 (二)上訴人曾於105年10月間自行在591網站刊登系爭房屋之廣
16 告，記載「自售法院特區綠園道露台戶，大坪數3房」、「3
17 房2廳2衛2陽台」、「1,150萬元」、「51.47坪」、「單
18 價：22.34萬元/坪」等語。張裕勇及訴外人古志銘看到上開
19 廣告後，曾與上訴人聯繫看屋（見原審卷第24至25、225至2
20 26頁）。

21 (三)上訴人曾於104年9月13日委託永慶不動產竹北福興加盟店出
22 售系爭房地，委託銷售價格為1,250萬元（斜線改成1,150萬
23 元），永慶官網並曾就系爭房地刊登「○○○○3+1房」、
24 「4房（室）2廳2衛」之銷售廣告（見原審卷第184頁）。

25 (四)楊乃樺等2人曾製作系爭房屋格局為「4房（室）1廳2衛」之
26 產權調查表（見原審卷第40至41頁）。

27 (五)系爭房屋為露台戶，露台係約定供系爭房屋專用，僅能經由
28 系爭房屋進出，上訴人在露台增建採光罩及鋁窗作為室內空
29 間使用（見本院卷一第151至152頁）。

30 (六)系爭房屋所在之○○○○社區管理委員會於106年5月7日決
31 議要求住戶就約定專用部分（露台）違規使用盡快拆除回復

01 原狀（見本院卷一第407頁）。上訴人於系爭房屋交屋前已
02 拆除鋁窗，但未拆除採光罩。

03 (七)張裕勇前曾主張上訴人於雙方簽訂買賣契約時隱匿系爭房屋
04 有占用社區露臺增建之違建情事以及露臺增建之房間業經社
05 區決議並通知應予拆除，仍以系爭房屋為4房之房屋格局與
06 其締結買賣契約，買賣標的物有重大瑕疵為由，解除雙方買
07 賣契約，請求上訴人返還已付價金204萬元及給付違約金20
08 萬元，經原法院以106年度訴字第613號判決張裕勇勝訴，再
09 經本院以107年度上字第389號廢棄原判決並駁回張裕勇之訴
10 確定在案（即返還價金事件，見原審卷第59至66、79至86頁
11 及本院調取之該案電子卷證）。

12 (八)上訴人與張裕勇原約定交屋日為106年5月25日，張裕勇於返
13 還價金事件判決確定後始於108年2月1日完成履約。上訴人
14 另起訴請求張裕勇給付遲延給付購屋款之違約金315萬1,800
15 元，經原法院以108年度訴字第49號案件審理後，判決張裕
16 勇應給付上訴人80萬元本息確定，張裕勇並已給付完畢（見
17 本院卷一第263至269頁、卷二第11至17頁，以及本院調取之
18 108年度訴字第49號案件電子卷證）。

19 (九)楊乃樺因於返還價金事件審理中到庭作證，經臺灣新竹地方
20 檢察署檢察官認其涉犯偽證罪而以108年度偵字第4485號提
21 起公訴，經原法院以108年度訴字第585號判決有期徒刑6
22 月，嗣經本院刑事庭以109年度上訴字第570號判決駁回上訴
23 （見本院卷一第97至99、409至418頁，卷二第21至33頁，以
24 及本院調取之108年度訴字第585號案件電子卷證）。

25 四、兩造之爭點及論斷：

26 上訴人主張楊乃樺等2人在產權調查表記載系爭房屋格局為
27 「4房（室）1廳2衛」），致張裕勇因認不實拒絕給付買
28 賣價金尾款，被上訴人應連帶賠償上訴人遲延取得尾款之利
29 息損失30萬元；晶天公司亦無權受領30萬元之居間報酬。然
30 為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即
31 為：(一)上訴人依民法第185條、第188條、不動產經紀業管理

01 條例第26條、系爭契約第7條第1、4、6項及民法第227條規
02 定，擇一請求被上訴人連帶給付30萬元本息，有無理由？(二)
03 上訴人依民法第571條、第179條規定請求晶天公司給付30萬
04 元本息，有無理由？茲分述如下：

05 (一)上訴人依民法第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第
06 26條、系爭契約第7條第1、4、6項及民法第227條規定請求
07 被上訴人連帶給付30萬元本息，均無理由：

08 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
09 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
10 間有因果關係，始能成立，主張侵權行為損害賠償請求權之
11 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。次按因可歸責
12 於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由
13 該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業
14 務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀
15 人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1、2
16 項分別定有明文；是不動產經紀業者及經紀人員依上開規定
17 負損害賠償責任者，應以其有可歸責之事由，及交易當事人
18 受有損害、其間有因果關係為要件。復按民法第227條所謂
19 之不完全給付，乃指債務人所提出之給付，係不符合債務本
20 旨之瑕疵給付或加害給付者而言；損害賠償之債之成立，其
21 要件除損害之發生、歸責原因之具備外，尚須損害發生原因
22 事實與損害間，有相當因果關係之存在始可；是債權人就其
23 所受之損害，與債務人之不完全給付間，具有相當因果關係
24 一事，仍應負證明之責。又所謂相當因果關係，則係指依社
25 會通念及經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客
26 觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之
27 同一條件，均可發生同一之結果者，始可認為有相當之因果
28 關係。

29 2.上訴人與晶天公司係於106年4月7日訂立系爭契約，其中第7
30 條第1、4、6項分別約定：「乙方（即晶天公司）受託處理
31 仲介事務應以善良管理人之注意為之。」、「乙方製作之不

動產說明書，應指派不動產經紀人員簽章，並經甲方（即上訴人）簽認後，將副本交甲方留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱匿不實，乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於甲方者，乙方應負賠償責任。」、「乙方對甲方所簽認之標的物現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由乙方自負一切法律責任，因而致甲方受損害者，乙方應負賠償責任。」，楊乃樺等2人並製作系爭房屋格局為「4房（室）1廳2衛」之產權調查表，交由上訴人簽認等情，有系爭契約、系爭房地之不動產說明書（含產權調查表）在卷足稽（見原審卷第32至33、37至57頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(四)），堪信為真實。上訴人主張楊乃樺等2人製作之產權調查表記載系爭房屋為4房，與系爭房屋實際上僅有3房不符，有隱瞞不實之情，被上訴人應依前引契約之約定以及侵權行為、債務不履行法律關係暨不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定負連帶賠償責任，則為被上訴人所否認。依前揭說明，自應由上訴人就其主張之各項請求權基礎成立要件，先負舉證之責。

3.然查：

- (1)上訴人雖提出其於105年10月間自行在591網站刊登之出售系爭房地廣告，主張該廣告已載明「自售法院特區綠園道露台戶，大坪數3房」、「3房2廳2衛2陽台」、「1150萬元、51.47坪、單價22.34萬/坪」等語（見原審卷第24頁）；惟上訴人前亦曾於104年9月間委託永慶不動產竹北福興加盟店即鴻福不動產仲介有限公司（下稱鴻福公司）出售系爭房地，當時簽訂之一般委託銷售契約書上「案名」欄即記載「○○○○3+1房」，並經上訴人於「委託人簽名」欄位簽認，永慶房仲網並曾針對系爭房地刊登「○○○○3+1房」、「4房（室）2廳2衛」之銷售廣告，有一般委託銷售契約書及上開廣告附卷可參（見原審卷第184頁及外放之一般委託銷售契約書、不動產說明書等），鴻福公司負責人潘慧敏並於原審審

01 理中到庭具結證稱：鴻福公司接受委託時，刊登的廣告內容
02 通常業務會回報給屋主等語(見原審卷第197頁)。此外，上
03 訴人於返還價金事件審理中，曾具狀自承其購買並搬遷至系
04 爭房屋後，在室外露台上方增建採光罩，及在外牆之牆框加
05 裝窗戶1扇，並以明管配線壓條方式施作插頭、開關、電
06 線、壁燈，預計日後作為簡易起居或儲藏空間，並得為外傭
07 居住或堆置雜物之處等語(見本院卷一第151至152頁)；又
08 依上訴人與楊乃樺之LINE通訊紀錄，上訴人曾提供當時系爭
09 房屋出租給房客簡孟婷之租賃契約，其上記載房客換房(4-
10 3)(見原審卷第135至137、173頁)，上訴人並於其與買方仲
11 介人員古志銘之106年4月7日對話中明確提及「我自己又在
12 ○○買了二棟透天，所以這間賣掉」、「我住2號房(1號及3
13 號出租)」、「後陽台的4號暫時空著」等語(見原審卷第1
14 35頁)。另查，上訴人於返還價金事件審理中曾提出系爭房
15 屋屋況錄影光碟，經法院勘驗結果為：洗衣機台有鋁門落地
16 窗，進入後內部像個小房間，有擺放床、衣櫥、書桌、冷
17 氣、壁燈，並有電器開關，但有相關外露之明管管線，另有
18 加裝鋁窗及上方之採光罩(見原審卷第77頁)。綜上堪認上
19 訴人於系爭房屋之室外露台上方增建採光罩、在外牆之牆框
20 加裝窗戶，並施作插頭、開關、電線、壁燈，係為將該增建
21 處作為房間使用(即上訴人所稱後陽台的4號房)，上訴人
22 並曾將該露台增建之房間出租，故上訴人於106年4月7日委
23 託晶天公司銷售系爭房地時，系爭房屋之內部格局確實有4
24 房；參以上訴人在委託銷售系爭房地之標的物現況說明書中
25 就「是否有增建部分」勾選「是」，在備註說明記載「加採
26 光罩」，惟未勾選「露台增建」項目等情(見原審卷第57
27 頁)，可知上訴人並未向被上訴人表明其將露台增建為房
28 間，須向看屋者特別提醒及明確告知，避免日後買賣雙方發
29 生爭議，則被上訴人辯稱產權調查表「建物格局」記載系爭
30 房屋為「4房(室)1廳2衛」，係依據上訴人對於屋況之說明
31 記載，且經上訴人於簽約時確認無誤，並在產權調查表按捺

01 指印(見原審卷第40頁)，被上訴人並無提供不實訊息製作產
02 權調查表之情形，即非無據。

03 (2)另查，依上訴人所述，其係於106 年4月7日收到晶天公司之
04 服務人員古志銘之LINE訊息，聲稱看到上訴人於前開591 網
05 站出售系爭房屋，有客戶欲購買系爭房屋，希望上訴人能同
06 意讓其客戶看屋，買方張裕勇亦於同日發簡訊向上訴人表示
07 有看到上訴人在591網站刊登之廣告（見原審卷第207至20
08 8、225至226頁）；則上訴人於591網站刊登出售系爭房地之
09 廣告載明「自售法院特區綠園道露台戶，大坪數3房」、「3
10 房2廳2衛2陽台 」等情，即應為買方張裕勇所知悉；雖被上
11 訴人在不動產說明書之產權調查表載明系爭建物格局為「4
12 房(室)1廳2衛」，與前開591網站刊載3房之內容不符，惟張
13 裕勇已從591網站知悉系爭房屋之原始格局為3房；古志銘並
14 於返還價金事件二審審理中到庭具結證稱：伊有帶張裕勇到
15 系爭房屋看過2次，房屋現況內容有4個房間，系爭露台上
16 有衣櫥、書桌及床，張裕勇對系爭房屋多一個房間有興趣，
17 伊帶張裕勇至現場看時，有跟張裕勇說是露台戶，有多一個
18 露台，算是約定專用的露台，通常三加一房是多隔一個空間，
19 正常格局內多隔一個小空間，多了一個與其他房間不一樣，
20 未必是正常使用的房間等語（見原審卷第69至74頁）；另依
21 前述返還價金事件法院當庭勘驗結果，系爭房屋露台增建之
22 狀況為有擺放床、衣櫥、書桌、冷氣、壁燈，並有電燈開
23 關，但有相關外露之明管管線；綜上可知，張裕勇簽訂買賣
24 契約前，已經由591網站之廣告內容以及晶天公司仲介人員
25 古志銘之告知，知悉系爭房屋現況雖有4個房間，但其中1間
26 房間係屬在露臺增建採光罩及鋁窗作為房間使用，且張裕勇
27 亦曾兩度至現場看屋，而可輕易查知上情，即難認其會因被
28 上訴人在產權調查表記載系爭房屋為「4房(室)1廳2衛 」，
29 即相信系爭房屋之室內格局原本即為4 房。

30 (3)又張裕勇係主張上訴人於雙方簽訂系爭房地買賣契約時隱匿
31 未告知系爭房屋有占用社區露臺增建房間情事，且於締約

01 後，該露臺增建之房間經社區區分所有權人會議決議並通知
02 上訴人應予拆除，系爭房屋已欠缺買賣契約所定為4房格局
03 之預定效用，存有重大瑕疵，而依買賣契約及民法第354
04 條、第359 條規定解除買賣契約，請求上訴人返還其已付之
05 買賣價金204萬元，並給付違約金20萬元，嗣經原法院以106
06 年度訴字第613 號判決張裕勇勝訴，上訴人不服提起上訴，
07 經本院以107年度上字第389號案件廢棄原判決，駁回張裕勇
08 之訴確定在案等情，有上開判決書在卷足稽（見原審卷第59
09 至66、79至86頁），並經本院調取返還價金事件卷宗核閱確
10 認無誤。張裕勇於返還價金事件雖曾援引上開產權調查表之
11 記載，主張上訴人有故意隱匿露臺增建情事云云，惟經本院
12 審理後，亦認定張裕勇可從買賣契約所附系爭房屋平面圖查
13 知內部格局，系爭露臺之位置係在陽台以外，張裕勇於查看
14 現場前及查看現場時均早已知悉系爭房屋並非原室內格局規
15 劃之「4 房」，而係所謂「3+1房」之情形，上訴人復於
16 「標的物現況說明書」就「是否有增建部分」勾選「是」，
17 並註明「加採光罩」，且「產權相關注意事項」記載買賣雙
18 方已確知「本案現況有(陽台加蓋採光罩)增建情事，增建部
19 分依現況移轉」，自不能單憑被上訴人製作之產權調查表上
20 記載系爭房屋為4 房，即認定上訴人故意隱匿露臺增建情
21 形，並據此判決駁回張裕勇之訴(見原審卷第84頁)。而系爭
22 房屋所在之○○○○社區管理委員會曾於106年5月7日決議
23 要求住戶就約定專用部分（露台）違規使用盡快拆除回復原
24 狀，上訴人於系爭房屋交屋前已拆除鋁窗，但未拆除採光罩
25 等情，亦有管理委員會會議記錄附卷可參（見本院卷一第40
26 7頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)）。參以張裕
27 勇於106年5月15日發函解除買賣契約時，明確陳稱「日前得
28 知本買賣房屋，屬於本戶約定露台，其增建部分，該社區管
29 理委員會將予以拆除，該增建部分拆除後，本建物價值將驟
30 降及不敷使用」等語（見本院卷一第171至172頁），亦可知
31 張裕勇顯然知悉系爭房屋其中1間房間係屬露台增建，其係

01 因締約後始知悉該增建部分將遭拆除，而發函解除買賣契
02 約。是被上訴人辯稱張裕勇係因露台增建房間業經社區決議
03 拆除，且因上訴人在交屋後拆除加裝鋁窗，減少1處房間，
04 與雙方訂約時合意房屋格局為4房1廳之形式不符，始會主張
05 解除買賣契約，亦屬有據。上訴人主張係因被上訴人未盡查
06 證義務、據實說明義務，未據實填載產權調查表，張裕勇始
07 拒絕給付尾款，致其受有遲延取得尾款之利息損失云云，則
08 難以採信。

09 4.依前所述，被上訴人於產權調查表記載系爭房屋為「4房
10 (室)1廳2衛」，係依現場屋況所為，且經上訴人於產權調查
11 表上簽認，自難認被上訴人係故意或過失不法侵害上訴人之
12 權利；亦無從認定本件係因可歸責於被上訴人之事由不能履
13 行委託契約且致上訴人受損害，或係因被上訴人經紀人員執
14 行仲介業務之故意或過失致上訴人受損害者；更難認被上訴
15 人所為有違系爭契約第7條第1、4、6項約定，或給付不符合
16 債務本旨，且可歸責於被上訴人。此外，張裕勇簽訂買賣契
17 約前，早已知悉系爭房屋之原始格局僅有3房，另一房係露
18 台增建之房間，業經本院認定如前，是其拒絕給付買賣價金
19 尾款，應係因簽訂買賣契約後始得知該增建部分將遭拆除所
20 致，是上訴人縱因張裕勇遲延給付買賣價金尾款而受有利息
21 損失，亦難認與被上訴人於產權調查表上記載系爭房屋為4
22 房之行為間有相當因果關係。從而，上訴人依民法第185
23 條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條、系爭契約第7
24 條第1、4、6項及民法第227條規定，請求被上訴人連帶給付
25 30萬元本息，均無理由。

26 (二)上訴人依民法第571條、第179條規定請求晶天公司給付30萬
27 元本息，亦無理由：

28 1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
29 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
30 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
31 文。此為居間人違反忠實辦理義務之效力，居間人既受委託

人之委託，即有忠於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，自屬違背忠實義務，故明定不許居間人向委託人請求報酬，以示保護委託人之利益，並予居間人制裁（民法第571條立法理由參照）。故依前述規範意旨可知，居間人不得向委託人請求報酬，必須其於履行居間契約過程中違反對於委託人之忠實義務而為利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者，始足當之。

2.就此部分，上訴人係主張楊乃樺等2人製作不實之產權調查表，且嗣後張裕勇與上訴人發生消費爭議時，古美玲在106年6月15日調解過程、其後之聯繫過程以及相關案件開庭時，多次出言指責上訴人、偏袒張裕勇，楊乃樺並在返還價金事件作偽證而為有利於買方之陳述，依民法第571條規定不得請求報酬，然晶天公司已收取30萬元報酬，其得依不當得利法律關係請求晶天公司返還云云（見本院卷二第41、190至198頁）。經查，楊乃樺因於返還價金事件審理中到庭作證，經臺灣新竹地方檢察署檢察官認其涉犯偽證罪，而以108年度偵字第4485號提起公訴，嗣經原法院以108年度訴字第585號判決有期徒刑6月，再經本院刑事庭以109年度上訴字第570號判決駁回上訴等情，有上開檢察官起訴書及一、二審刑事判決在卷足稽（見本院卷一第97至99、409至418頁，卷二第21至33頁），並經本院調取上開刑事案件電子卷證核閱確認無誤，且為兩造所不爭執（見不爭執事項(九)），固堪認屬實；惟上訴人業已經由晶天公司仲介而於106年4月9日與張裕勇簽訂買賣契約出售系爭房地，被上訴人亦無上訴人所指未盡查證義務、據實說明義務以及製作不實之產權調查表等情，業經本院認定如前，堪認被上訴人已依系爭契約履行居間人應盡之義務完畢；至於上訴人所指古美玲於106年6月15日調解時出席並陳稱上訴人有在產權調查表上蓋手印、於106年6月22日傳送簡訊予上訴人指責上訴人刻意隱瞞等語、因上訴人告發楊乃樺涉嫌偽證而於108年1月16日開庭時

01 對上訴人口出惡言、於原審108年5月30日開庭時陳稱有告知
02 張裕勇有一個房間是增建的等語（見本院卷二第190至196
03 頁），以及上訴人所指楊乃樺之偽證行為，均係因上訴人與
04 張裕勇因買賣契約發生爭執，古美玲始參與調解並與上訴人
05 聯繫，楊乃樺亦係經法院傳喚而於返還價金事件二審審理中
06 之107年6月11日到庭作證（見本院卷一第97頁），是楊乃樺
07 等2人之上開行為均係在晶天公司居間仲介買賣雙方完成締
08 約後始發生，無從據此認定晶天公司於履行系爭契約過程中
09 係違反其對於委託人即上訴人之忠實義務，而為利於委託人
10 之相對人即買方張裕勇之行為；上訴人復未舉證證明晶天公
11 司有何違反誠實及信用方法由相對人收受利益之行為，則上
12 訴人主張晶天公司依民法第571條規定不得收取仲介報酬30
13 萬元，應依同法第179條規定負返還之責，即難認有理。

14 五、綜上所述，上訴人依民法第185條、第188條、不動產經紀業
15 管理條例第26條、系爭契約第7條第1、4、6項請求被上訴人
16 連帶給付30萬元本息，暨依民法第571條、第179條規定請求
17 晶天公司給付30萬元本息，均屬無據，應予駁回。原審就上
18 開部分均為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原
19 判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。
20 上訴人另追加請求權基礎，依民法第227條請求被上訴人連
21 帶給付30萬元本息，亦無理由，應併予駁回。

22 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本
23 件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
25 第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 9 月 22 日
27 民事第六庭

28 審判長法 官 陶亞琴

29 法 官 陳賢德

30 法 官 陳蒨儀

31 正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 109 年 9 月 22 日

03 書記官 葉國乾