

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第483號

上訴人 嘉嘉國際開發有限公司

法定代理人 張舜文

訴訟代理人 謝彥安律師

複代理人 謝孟高律師

詹睿宇律師

被上訴人 李清文

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 陳俊瑋律師

被上訴人 林建吉

郭金生

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年2月21日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第1013號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年4月27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

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，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。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人於原審主張被上訴人居間伊購買門牌號碼為新北市○○區○○路00

01 0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、00
02 0、000、000、000號1、2樓及地下1樓之房屋及坐落基地
03 (下稱系爭房地)，違反居間或受任之契約義務，依民法第2
04 27條、第544條、第571條及第252條規定(原審卷二第98
05 頁)，應返還居間報酬新臺幣(下同)600萬元本息或酌減
06 之。嗣上訴人於本院主張上開600萬元係被上訴人向上訴人
07 借貸之款項，追加民法第478條規定，請求被上訴人返還借
08 款本息(本院卷第51至52頁)。上訴人另稱被上訴人違反居
09 間義務不得請求報酬，其受領600萬元即無法律上原因，應
10 依民法第571條及第179條規定返還不當得利；且被上訴人不
11 完全給付依給付不能規定，上訴人得依民法第227條、第259
12 條第2款解除契約後請求回復原狀返還如上本息；另依民法
13 第227條之2第1項、第148條第2項、第179條規定請求酌減報
14 酬後返還差額，並追加備位聲明請求被上訴人返還450萬元
15 本息，並撤回民法第252條、第544條之主張(本院卷第53至
16 66、96至97、132、212頁)。核上訴人追加借貸法律關係、
17 解約回復原狀、情事變更原則與誠信原則、及不當得利(本
18 院卷第323頁)，與原訴均係基於其為購買系爭房地而交付60
19 0萬元之同一基礎事實所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條
20 第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，應予准許，合先
21 敘明。

22 二、被上訴人郭金生(逕稱姓名，與被上訴人李清文、林建吉亦
23 各逕稱姓名，合稱被上訴人)經合法通知未於最後言詞辯論
24 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上
25 訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體方面：

27 一、上訴人主張：伊前法定代理人梁麗芬(逕稱姓名)之配偶即訴
28 外人張家榕(即張家善，逕稱姓名)前欲向訴外人許再恩(逕
29 稱姓名)購買系爭房地，被上訴人得知後，於民國101年間向
30 伊表示其等與許再恩為好友，願為伊居間，保證伊能取得系
31 爭房地，伊乃於101年3月13日簽發500萬元支票予被上訴人

01 作為幹旋金（下稱幹旋金支票），復於同年3月26日與許再
02 恩就系爭房地簽訂買賣契約。嗣被上訴人向伊表示為辦理相
03 關事務需先向伊借款600萬元，伊因此簽發如原證3共600萬
04 元之支票3張（下稱系爭支票）交付被上訴人，惟屢經催
05 告，被上訴人均拒不清償，伊自得依民法第478條規定，請
06 求被上訴人返還借款。另被上訴人於系爭房地之買賣條件尚
07 未談妥及未經伊同意，即將幹旋金支票交付許再恩提示兌
08 現，違反居間之忠實義務；且被上訴人未曾告知系爭房地尚
09 有其他共有人及未辦理繼承登記等情事，亦違反居間人據實
10 報告義務，依民法第571條規定及不完全給付規定，不得請
11 求報酬，則其等收受系爭支票作為居間報酬即無法律上原
12 因，依民法第179條規定亦應返還600萬元本息。又系爭房地
13 於102年1月14日以買賣為原因移轉登記予訴外人喝采生活家
14 飾股份有限公司（下稱喝采公司），則被上訴人未能使伊取
15 得系爭房地所有權，違反保證及居間契約之附隨義務，構成
16 不完全給付，伊得依民法第227條、第259條第2款規定解除
17 契約並請求回復原狀返還上開本息。再者，被上訴人有上開
18 違約情事，非伊訂立居間契約時所能預料，渠等領取高額報
19 酬，顯失公平且違反誠信原則，應依民法第227條之2第1
20 項、第148條第2項酌減報酬至150萬元後，依同法第179條規
21 定返還差額450萬元。爰依序依借貸、居間、不完全給付、
22 情事變更及誠信原則等法律關係或所對應之不當得利規定
23 （本院卷第341頁），先位聲明請求被上訴人給付600萬元及自
24 起訴狀繕本送達之翌日起算之法定遲延利息；備位聲明請求
25 被上訴人給付450萬元及自本案判決確定之翌日起算之法定
26 遲延利息。

27 二、被上訴人各為以下答辯：

28 （一）李清文部分：伊未保證上訴人會取得系爭房地所有權，僅單
29 純介紹拿佣金，且已居間完成上訴人與許再恩間之買賣契
30 約。至上訴人未購得系爭房地，係因其未依約給付買賣價
31 金，方遭許再恩解除契約等語，資為抗辯。

01 (二)林建吉部分：伊與上訴人、李清文均不認識，是透過郭金生
02 知悉上訴人欲購買系爭房地，上訴人與許再恩簽約後，郭金
03 生有給伊100萬元。上訴人未購得系爭房地係因未貸款成功
04 而無法履約等語，資為抗辯。

05 (三)郭金生未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲明或
06 陳述。

07 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人不服，提
08 起上訴，並為訴之追加，聲明：

09 (一)原判決廢棄。

10 (二)被上訴人應給付上訴人600萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 (三)願供擔保請准宣告假執行。

13 追加備位聲明：

14 (一)原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢棄。

15 (二)被上訴人應給付上訴人450萬元，及自本案判決確定之翌日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 (三)願供擔保請准宣告假執行。

18 李清文、林建吉於本院答辯聲明：

19 (一)上訴及追加之訴均駁回。

20 (二)如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項（本院卷第303至305頁、第321至323頁，並
22 由本院依相關卷證為部分文字修正）：

23 (一)上訴人前法定代理人梁麗芬之配偶張家榕欲向許再恩購買系
24 爭房地。系爭房地除許再恩外，另有訴外人高銘桂等其他共
25 有人。

26 (二)許再恩表明為高銘桂等共有人之代理人，而以許再恩自己名
27 義任出賣人，於101年3月26日就系爭房地與上訴人簽訂系爭
28 房地之買賣契約（下稱前約），上訴人已開立發票日101年4月
29 7日、面額1千萬元之支票交付許再恩，然未兌現。

30 (三)被上訴人於101年3月26日當日取得原證三之系爭支票合計
31 600萬元，並已全數依發票日兌現。

01 (四)上訴人與許再恩於101年5月14日再次簽訂系爭房地之買賣契
02 約（下稱後約）。

03 (五)許再恩於101年5月28日寄發存證信函，以上訴人未依後約第
04 3條第2款約定於101年5月24日給付7,460萬元之價金，解除
05 系爭房地之買賣契約。

06 (六)系爭房地於102年1月14日移轉所有權登記予喝采公司，上訴
07 人並未取得系爭房地之所有權。

08 五、得心證之理由，分述如下：

09 (一)上訴人依借貸關係，請求被上訴人返還借款600萬元本息，
10 有無理由？

11 上訴人主張被上訴人於101年間向上訴人借款600萬元，迄未
12 返還云云。惟為被上訴人所否認。經查：

13 1.按「借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數
14 量相同之物，未定返還期限者，借用人得隨時返還，貸與人
15 亦得定一個月以上之相當期限，催告返還。」民法第478條
16 定有明文。又稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思
17 合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，
18 始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金
19 錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘
20 當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意
21 思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，
22 其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍
23 不能認為有該借貸關係存在(最高法院98年度台上字第1045
24 號判決要旨可參)。第按「當事人主張有利於己之事實者，
25 就其事實有舉證之責任。」民事訴訟法第277條前段定有明
26 文。由是「主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發
27 生所須具備之特別要件，負舉證之責任。」（最高法院48年
28 台上字第887號判決要旨參照）。則民事訴訟如係由上訴人
29 主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉
30 證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事
31 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人

之請求。

2.查，101年3月26日於上訴人與許再恩簽訂系爭房地買賣契約當日，上訴人交付被上訴人系爭支票，為兩造不爭之事實(如前四(二)(三))，該等支票合計600萬元之交付如係借款，依前說明，自應由上訴人就借款之意思合致舉證，雖其以伊前法定代理人梁麗芬於刑事案件證述被上訴人要預支一筆錢以處理後續事宜等語(本院卷第74頁)，惟其亦稱被上訴人為中間介紹人(原審卷二第218、221、225頁)，足見兩造間屬居間關係，而上開梁麗芬之說詞係在被上訴人澄清600萬元係仲介費後，梁麗芬所述要預支一筆錢以處理後續事宜，惟何事卻不知(本院卷第75頁)，顯見縱梁麗芬所言屬實，亦不詳為何人預支何事或為上訴人預支何事？自不足認有借貸意思存在及借貸之意思表示合致。

3.又，系爭房地原係張家榕所欲購，以上訴人名義洽商，上訴人與許再恩並不相識，經由李清文透過郭金生，郭金生再透過林建吉居間介紹等情，為被上訴人陳明在卷，核與張家榕、證人即為許再恩就系爭房地與梁麗芬磋商之林詠琦在另案陳述相符(原審卷一第100頁正背面、第100頁背面至第101頁、卷二第244、247頁)，足見被上訴人為中間介紹之居間人，而刑案亦同此認定，有改制前臺灣臺北地方法院檢察署(現為臺灣臺北地方檢察署，下稱臺北地檢署)103年度偵字第21009號不起訴處分書卷內可徵(原審卷一第74至76頁)，復參證人即上訴人於系爭房地買賣時之法定代理人戴嘉麗於另案中證稱：101年我是上訴人公司負責人，當時是梁麗芬代表公司去簽約，也是梁麗芬跟我提這個案件，我覺得有價值投資，可以賺錢，認同他的提案，所以就請梁麗芬去處理這個案件等語(原審卷二第267頁)，梁麗芬於另案證稱：當時這個物件是中間人郭金生、李清文來找我們談，我們覺得物件不錯，這兩個人就說要幫我們引薦，做成這個交易。而且買得很便宜。所以我們就決定是否來做這個投資物件。會由我來簽是因為當時我們要買的時候，有做一個斡旋金，

01 郭金生要我們開票幹旋票給對方，我是用嘉嘉名義來開的，
02 因為我跟戴嘉麗有討論過這個案子，覺得可行。所以就用上
03 訴人公司名義來開幹旋票500萬元，本來幹旋票500萬元沒有
04 敲定價位是不應該軋進去，但不知為何，這張票進來了我們
05 沒辦法只好支付。因此就必須要簽約，所以林詠琦才先簽一
06 個草約，預定了我們要訂約的日期。我怕500萬元不見，只
07 好硬著頭皮去簽約。所以很多條件都是當天簽約的時候談
08 的，當天談了8小時等語（原審卷二第221、264頁），足見
09 被上訴人確有居間介紹完成上訴人與許再恩等人間之系爭房
10 地買賣事宜，並完成締約，於101年3月26日簽約當日，被上
11 訴人取得系爭支票，並已全數依發票日兌現(如前四(三))，是
12 被上訴人向上訴人報告訂約機會及為訂約媒介，而上訴人確
13 與許再恩訂立買賣契約，則被上訴人依居間獲取報酬，即屬
14 有據，自與借貸無關，要無借貸之意思合致可言。再者，系
15 爭支票(原審卷一第10至11頁)，發票日分別為101年6月30
16 日、101年4月30日、101年4月25日合計600萬元均已兌現，
17 惟上訴人所簽發另一張101年4月7日為發票日、面額1,000萬
18 元之支票交付許再恩並未兌現(如前四(二))，該退票後上訴人
19 仍讓系爭支票依序兌現，上訴人與許再恩等人遂於101年5月
20 14日再次簽訂系爭房地之後約(如前四(四))，簽訂後約之後，
21 仍讓上開6月30日面額300萬元之系爭支票最後一張兌現，倘
22 上訴人不願支付被上訴人報酬，實無需讓該3張支票如期兌
23 現，顯見上訴人仍有意購買系爭房地並願意支付被上訴人居
24 間報酬。

25 4.基上，系爭支票合計600萬元為居間報酬，並非消費借貸，
26 從而上訴人請求返還借款600萬元本息，洵非有據。

27 (二)上訴人依居間法律關係，請求被上訴人返還600萬元本息，
28 有無理由？

29 上訴人主張如認上開600萬元為居間報酬，被上訴人未經上
30 訴人指示或同意，即將幹旋金支票交付許再恩，違反居間義
31 務。又上訴人於101年3月26日簽約當日方知悉系爭房地尚有

其他共有人及共有人死亡尚未辦畢繼承登記等情，過程尚須被上訴人居中協調、媒介，被上訴人為有利於許再恩之行為，違反對上訴人之居間義務；且共有人高銘乾之全體繼承人至少5人，非僅高志清1人，則前約第3條第4項記載「高志清部分辦畢繼承手續」，該約定顯與事實不合，亦不可能於後約第3條第2項約定之101年5月24日前辦畢繼承登記。被上訴人違反告知義務，依民法第571條及追加同法第179條規定（本院卷第323頁），應返還上開600萬元居間報酬云云。經查：

1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；居間人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，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第565條、第568條第1項及第571條分別定有明文。又「民法第五百六十五條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。」（最高法院52年台上字第2675號判決意旨參照）。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決意旨參照）。本件就斡旋金及告知義務分述如後。

2.關於斡旋金部分：

上訴人主張其交付斡旋金支票予被上訴人，而被上訴人於買賣條件尚未談妥之情形下，未經上訴人之指示或同意即將斡旋金支票交付許再恩，並於101年3月23日兌現，嗣上訴人於同年月26日簽立前約當日，方經賣方告知上情，上訴人因擔

01 心斡旋金被沒收，始簽立前約，則被上訴人使許再恩兌現該
02 支票已違反其等應負之忠實義務云云。

03 ①查，斡旋金支票發票日101年3月13日、面額500萬元一紙
04 (原審卷一第7頁)，已轉為101年3月26日前約、同年5月14
05 日後約之第1期款(原審卷一第12頁、本院卷第69頁)，而
06 前約、後約均由上訴人經買賣雙方意思合致而簽訂，足見
07 被上訴人將斡旋金支票交付許再恩，並未違反上訴人之指
08 示或同意，上訴人據此指稱被上訴人違反居間義務，為不
09 足採。而梁麗芬證稱郭金生要求其開斡旋票給對方如前證
10 述，斡旋金乃取信賣方，以確認上訴人有購買系爭房地之
11 意願，堪認上訴人明知該500萬元斡旋金支票係為交付許
12 再恩，何況該斡旋金支票金額500萬元，經買賣雙方意思
13 合致，成為系爭房地買賣契約之第1期款，實難認許再恩
14 將500萬元斡旋金支票兌現，即認被上訴人違反居間義
15 務，而為有利於許再恩之行為。佐以上訴人與許再恩於簽
16 訂前約前之101年3月20日所簽之草約亦載明「付款方式：
17 現金伍佰萬元。(訂金)」(原審卷一第9頁)，與前
18 約、後約之第1期款一致，可徵許再恩將500萬元斡旋金支
19 票兌現，並約定為系爭房地買賣價金之一部分，並無不
20 妥。雖事後因許再恩解除買賣契約而未返還該款，揆前最
21 高法院裁判意旨，尚難認被上訴人有何違反居間義務之
22 情。況且梁麗芬亦證述斡旋金支票係委託郭金生交給許再
23 恩(原審卷二第226頁)，益證被上訴人並無違反上訴人之
24 意思。而上訴人就其與被上訴人有約定該500萬元斡旋金
25 支票不得交付許再恩或有與被上訴人事先約定將該500萬
26 元斡旋金支票交付許再恩，應告知許再恩不得將該票兌現
27 乙情，未舉證以實其說，自難憑採。

28 ②從而，上訴人依民法第571條規定，請求被告返還居間報
29 酬600萬元為無理由。

30 3.關於告知義務部分：

31 上訴人依內政部頒布不動產委託銷售契約書範本第6條第3

01 項，主張「不動產標的現況說明書」所列均屬重要事項，顯
02 見土地是否為共有為應告知事項。被上訴人於上訴人簽立前
03 約前，並未告知系爭房地尚有其他共有人，且部分共有人尚
04 未辦理繼承登記等影響購買意願之重要事項，梁麗芬於另案
05 之證述亦可證被上訴人於前約簽立前，僅揭露系爭房地為許
06 再恩一人所有，只需其一人辦理相關程序已足，顯見被上訴
07 人消極隱匿影響上訴人締約之重要事項，已違反居間之據實
08 告知義務云云。

09 ①查，共有人高銘乾於前約簽訂前之99年12月8日死亡，其
10 繼承人有高志清等5人，納稅義務人列高志清一人，有遺
11 產稅擔保同意移轉證明書在卷可稽(本院卷第77頁)，於辦
12 畢繼承登記後，即得移轉因繼承所得之系爭房地，而前
13 約、後約當事人相同，均列高志清、高千惠即高銘乾之繼
14 承人為賣主之一，並以許再恩為賣主之代理人，有前約、
15 後約在卷足考(原審卷一第12頁、本院卷第69頁)，顯見系
16 爭房地之共有人不少，上訴人應已明瞭；再者，系爭房地
17 售價3億3千2百萬元，價格不菲，調閱相關登記謄本亦可
18 瞭解所有權狀況，是上訴人主張被上訴人稱僅許再恩一人
19 為系爭房地所有權人與實情不符，不足為採。何況被上訴
20 人為居間者，非買賣契約當事人，亦未經授權，自無參與
21 締約細節討論，買賣雙方如何約定，自非被上訴人所得左
22 右。而前約第3條第4項約定：第4期款於高志清辦畢繼承
23 登記後給付(原審卷一第12頁)，參酌梁麗芬於101年3月26
24 日當日與賣方就細節談論歷時甚久，並當場締約，同前證
25 述，足見高銘乾遺產須辦理繼承登記，應在洽談中論及而
26 記載在該條項內，而前約簽訂後，第2期款即前述101年4
27 月7日之1,000萬元支票跳票，自無第3期款給付，遑論第4
28 期款俟高志清依約應辦畢繼承登記後，上訴人始交付該期
29 款，該第4期款之不履行實非可歸責高志清或高志清等5
30 人，況且前約亦未明定於何時辦理繼承登記，自難認高銘
31 乾死亡對於系爭房地買賣有何影響，縱認高銘乾死亡而繼

承登記遲延，至多亦影響高銘乾部分，系爭房地並非不可分，扣除高銘乾部分之其他部分亦非不得先行辦理移轉登記。

②此外，繼承登記固以全體繼承人辦理為原則，然亦非不得約定由其中一人或數人繼承，由高志清名義或高志清等5人辦理繼承登記均無不可，則前約第3條第4項之約定，亦屬可行，上訴人指摘被上訴人未盡忠實告知義務，實不足取。而後約第3條第2項約定…於101年5月24日給付7,460萬元，同條第3項約定：…於前開給付之同時，賣方應交付辦理所有權所需之權狀…。(本院卷第69頁)，上訴人指稱後約第3條第2項約定在101年5月24日前辦妥繼承登記(本院卷第330頁)，實與記載不合，而後約亦係上訴人與許再恩等人所簽訂，該契約內容如何約定，實與被上訴人無涉，後約明文在5月24日給付價金之同時，賣方交付移轉所有權之相關證件，上訴人未依給付價金，自難據此歸責被上訴人未盡居間義務。

4.再按「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。」民法第179條定有明文。又「按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的。」(最高法院101年度台上字第2078號判決要旨可參)、「按為實現法律行為內容之目的而為給付，於其給付所欲達成之結果不發生時，應成立給付目的不達之不當得利。」(最高法院104年度台上字第1174號判決要旨可考)、「按基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂『無法律上之原因』，係指受益人之得利欠缺『財貨變動之基礎權利及法律關係』之給付目的而言，依舉證責任分配原則，應由主張該不當得利返還請求權存在之

01 人即原告，舉證證明其給付欠缺給付目的。」(最高法院107
02 年度台上字第440號判決要旨足參)。本件上訴人主張被上訴
03 人未經上訴人之指示或同意，擅自將幹旋金支票交予許再
04 恩，且未據實告知系爭房地尚有其他共有人等重要事項，亦
05 未達保證取得所有權之義務(詳後述(三))，已違反居間義務，
06 均無理由，自無不當得利。況被上訴人依居間契約取得報
07 酬，有法律上原因，亦與不當得利有間。上訴人未就給付目
08 的欠缺舉證以實其說，其依民法第179條規定請求不當得
09 利，容有不足，不應准許。

10 5.綜上，上訴人主張被上訴人違反上開居間義務，依民法第57
11 1條及追加第179條規定，請求給付600萬元本息，尚難准
12 許。

13 (三)上訴人以被上訴人不完全給付主張解除契約，請求被上訴人
14 返還600萬元本息，有無理由？

15 上訴人主張被上訴人未經伊指示或同意，即擅自將幹旋金支
16 票交予許再恩，亦未據實告知系爭房地之所有權人尚有其他
17 共有人及共有人中有人死亡尚未辦理繼承登記等重要事項，
18 違反居間之附隨義務；又被上訴人除向上訴人報告訂約之機
19 會外，尚向上訴人保證會購得系爭房地，被上訴人未依債之
20 本旨完成給付義務。上訴人依民法第227條、第226條、第25
21 6條、第259條第2款等有關不完全給付規定解除契約(本院卷
22 第331頁)，並請求回復原狀云云。

23 1.按契約成立生效後，債務人除負有給付義務(包括主給付義
24 務與從給付義務)外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為
25 履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展
26 過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債
27 權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法
28 第227條不完全給付之規定行使其權利(最高法院98年台上
29 字第78號民事判決意旨可參)。

30 2.本件關於被上訴人未經上訴人之指示或同意，擅自將幹旋金
31 支票交予許再恩，且未據實告知系爭房地尚有其他共有人，

未為其他協調處理，已違反居間協調買賣雙方相關問題之義務，無論該義務為主給付義務、從給付義務或附隨義務，上訴人所持不完全給付理由相同，洵非可採，詳前所述。又，上訴人主張發票日101年4月7日、面額1千萬元支票跳票後，被上訴人一再保證上訴人會購得系爭房地，並爭取代表上訴人與許再恩再度交涉購地，如非被上訴人保證使上訴人取得系爭房地所有權，上訴人不可能於收受許再恩101年5月28日解除契約之存證信函後，仍使系爭支票最後一張兌現。則被上訴人未完成使上訴人取得系爭房地之保證義務，上訴人自得依不完全給付規定解除契約，請求返還600萬元云云，為被上訴人所否認，考諸系爭房地買賣，有關價金之給付、所有權之移轉等買賣之必要事務，胥視買賣雙方依約定內容履行，與被上訴人有無保證無涉，其無權擔保賣方或買方必定依約履行，何況上訴人因故未依約按期給付價金如前述，此非被上訴人得以保證即能取得系爭房地所有權。而101年3月26日之前約未履行後，復於同年5月14日再締後約，買賣標的相同，足見被上訴人又再度媒合兩造續約，但上訴人亦未依後約按時給付價金，該部分無以保證即得取代所有權之取得，上訴人以被上訴人違反保證義務，不足為採。既被上訴人已報告訂約機會及為訂約媒介，上訴人與許再恩已訂立買賣契約，業如前述，則兩造間居間契約目的已達，被上訴人已為符合債之本旨之給付，則上訴人與許再恩間買賣契約是否依約履行，上訴人是否取得系爭房地之所有權，實非被上訴人保證得以實現，甚且被上訴人否認有保證情事，是上訴人以被上訴人違反保證義務而不完全給付，尚不足採。

3.從而，上訴人依不完全給付之規定，解除兩造間之居間契約，並依民法第259條第2款請求回復原狀返還600萬元本息，洵非有據，要難准許。

(四)上訴人依情事變更原則、誠信原則，請求酌減居間報酬至150萬元後返還差額450萬元本息，有無理由？

上訴人主張伊簽訂前約之際，始知悉系爭土地有其他共有人

01 且未辦理繼承登記之足以影響締約意願之重要事項，嗣後要
02 求許再恩提供完成移轉登記之必要文件，又遭許再恩解約不
03 賣，並沒收已付之價金，非兩造訂立系爭房地買賣仲介契約
04 時，所能預料之情事變更，至今買賣雙方仍在訴訟中，可見
05 被上訴人未善盡上訴人委由其仲介系爭房地之目的；且被上
06 訴人受上訴人委託至上訴人簽訂前約間僅14日，所耗勞費不
07 高，上訴人仍收取600萬元報酬，顯失公平。及被上訴人多
08 次保證上訴人能取得系爭房地所有權，卻未積極協助，明知
09 其保證之義務未達，卻將系爭支票兌現，其行使權利已違反
10 誠信原則，應不得收取全額報酬。本件有非兩造於契約訂立
11 時所得預料之情事變更及違反誠信原則，上訴人得請求酌減
12 報酬為150萬元，並就核減部分依民法第179條之規定請求返
13 還差額450萬元(本院卷第335頁)，及自判決確定之翌日起算
14 之利息云云。惟查：

- 15 1.情事變更：按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，
16 而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給
17 付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明
18 文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應
19 以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時
20 所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，
21 始足當之。」(最高法院 106年度台上字第2032號判決要旨
22 參照)。查，前約及後約均已明列共有人為賣方，上訴人已
23 知非許再恩單獨所有，且在前約第3條第4項已明定高志清辦
24 理繼承後交付第4期款，均詳前述，可見在簽定系爭房地買
25 賣契約時，上訴人即已知共有人多人及共有人高銘乾已死
26 亡，有待辦理繼承登記，並於前約內約定。既在簽訂前約時
27 即已知上開情節而仍簽約，兩造間之居間契約即已履行完
28 畢，嗣又再媒介簽訂後約，則兩造間之居間契約在上訴人與
29 許再恩等人簽訂買賣契約時，就上開上訴人所稱情事變更非
30 當時所得預料之劇變，尤其在後約簽訂前早已存在，自與居
31 間契約成立後之情事變更不同，尚無情事變更原則適用。雖

01 上訴人對被上訴人提出詐欺之刑事告訴，經臺北地檢署以10
02 3年度偵字第21009號不起訴處分在案如前述，而上訴人另案
03 訴請許再恩之繼承人返還價金等事件，經原法院102年度重
04 訴字第1063號、本院104年度重上字第691號判決駁回後，由
05 最高法院107年度台上字第642號判決廢棄發回更審，尚未確
06 定，有上開不起訴處分書及判決書卷內可考，均不影響兩造
07 居間契約之認定，附予敘明。

08 2.誠信原則：按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害
09 他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
10 法。民法第148條定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具
11 體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內
12 容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利
13 益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為
14 妥善運用。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生
15 該違反者所期待者為原則。」（最高法院108年度台上字第 1
16 836號判決要旨可參）。本件被上訴人居間系爭房地之買賣，
17 上訴人與許再恩等人簽訂前約後，因故未給付前開1,000萬
18 元價金，嗣又簽訂後約，又因故未如期給付價金，致買賣契
19 約未履行，可見被上訴人已完成居間契約之履行，至所稱未
20 經上訴人同意或指示交付斡旋金支票、未盡居間告知義務、
21 違反保證義務或其他附隨義務等，均不足採，前已詳述，揆
22 前最高法院判決意旨，兩造間之居間契約自不應上訴人與許
23 再恩等人間之買賣契約受影響，尚難認有何違反誠信原則，
24 是上訴人請求酌減報酬，洵非有據。

25 3.另參系爭房地之買賣價金為3億3千2百萬元，有前約及後約
26 足據，居間報酬600萬元之比例為2%，而被上訴人自李清文
27 與張家榕接洽起，郭金生、林建吉與許再恩媒合，上訴人簽
28 訂前約、後約，已完成居間義務，業如前述，上訴人雖稱有
29 報酬過高情事，惟未舉證以實其說，自難憑取。是以，上訴
30 人依情事變更及誠信原則，請求酌減報酬，並依民法第179
31 條規定，請求返還450萬元本息，並無理由。

六、綜上論斷，上訴人依民法第571條、第227條之規定，請求被上訴人應給付上訴人600萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另追加民法第478條、第227條、第259條第2款、第179條請求同一本息之給付，亦非有理，併駁回之。至追加民法第227條之2、第148條及第179條規定，請求被上訴人應給付上訴人450萬元，及自本案判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等備位部分，亦非有理，應予駁回。

七、末按當事人之訊問，固得為證據之方法，惟法院是否訊問當事人，仍以認為必要時為限，此觀民事訴訟法第367條之1第1項之規定自明。且證據調查原由審理事實之法院衡情裁量，若認事實已臻明瞭，自可即行裁判，無庸再為調查，尚非當事人所可任意指摘(最高法院110年台上字第396號判決意旨可參)。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，暨上訴人聲請調查證據(本院卷第66至67、142、341頁)，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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中華民國 110 年 6 月 11 日

民事第二十庭

審判長法官 周祖民

法官 鄭威莉

法官 馬傲霜

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

01 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
02 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
03 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
06 書記官 賴以真