

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第168號

上訴人 莊雅茹

訴訟代理人 楊仁聲律師

被上訴人 王煥文

徐彪成

楊衣帆

黎明不動產仲介經紀有限公司

兼上列一人

法定代理人 黎世忠

共 同

訴訟代理人 呂榮海律師

複代理人 俞百羽律師

被上訴人 台慶國際股份有限公司

法定代理人 劉炳耀

訴訟代理人 連根佑

複代理人 邱瑞文

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年4月20日臺灣新竹地方法院106年度訴字第478號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於112年6月28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（確定部分除外）及發回前第三審暨追加之訴訴訟費用，

均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在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，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。經查：

(一)上訴人於原審以被上訴人黎明不動產仲介經紀有限公司（下稱黎明公司）違反居間義務，且以違反誠信方法收取利益，應返還居間報酬新臺幣（下同）38萬元及簽約款200萬元，而黎明公司係被上訴人台慶國際股份有限公司（下稱台慶公司）之加盟經營者，台慶公司應負授權人或表見代理責任，依民法第571條、第179條、第103條、第169條規定，請求黎明公司、台慶公司連帶給付238萬元本息，另黎明公司之法定代理人即被上訴人黎世忠、經紀人員即被上訴人王煥文、徐彪成、地政士即被上訴人楊衣帆（以下分稱黎世忠、王煥文、徐彪成、楊衣帆，合稱黎世忠等4人）違法保護他人之法律，致其受有350萬元之損害，依不動產經紀業管理條例第26條、地政士法第26條、民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第188條、消費者保護法第7條第3項規定，擇一請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶給付350萬元本息。

(二)又原審判決駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴，並於本院前審就其請求台慶公司、黎明公司連帶給付238萬元本息部分，追加依消費者保護法第7條第3項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定為同一請求，經本院前審判決廢棄原審判決關於駁回上訴人請求黎明公司給付200萬元本息部分，改判黎明公司如數給付，並駁回上訴人其餘上訴及追加之訴，上訴人就本院前審判決駁回其請求台慶公司、黎明公司連帶給付38萬元本息部分，及請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶給付350萬元本息部分提起上訴（請求台慶公司給付200萬元本息部分，未聲明不服，已告確定），黎明公司就其敗訴部分亦提起上訴，經最高法院廢棄本院前審判決關於此部分之判決。嗣上

01 訴人於本院審理中，依民法第184條第1項後段、第2項、不動
02 產經紀業管理條例第26條、民法第571條、第179條規定，請求
03 黎明公司給付200萬元本息；依民法第184條第2項、不動產經
04 紀業管理條例第26條、民法第571條、第179條規定，請求台慶
05 公司、黎明公司連帶給付38萬元本息；依民法第184條第2項、
06 第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條規定，請求
07 台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶給付350萬元本息；另
08 追加依不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，請求台慶公
09 司、黎明公司連帶給付420萬元本息。經核係屬訴之撤回、追
10 加，且其基礎事實並無不同，與前開規定相符，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、上訴人主張：

13 (一)伊於104年4月5日與台慶公司之加盟店即黎明公司簽訂要約
14 書、買方給付服務費承諾書（以下分稱系爭要約書、系爭買方
15 給付服務費承諾書），委託黎明公司居間以2,000萬元購買新
16 竹縣○○鄉○○段000○地號共20筆土地（下稱系爭20筆土
17 地），嗣伊於同年4月8日與賣方即訴外人蕭永義簽訂土地買賣
18 契約書（下稱系爭買賣契約），並已支付黎明公司居間報酬38
19 萬元，及將簽約款200萬元匯入履約保證帳戶，詎黎明公司之
20 法定代理人黎世忠、經紀人員王煥文、徐彪成、地政士楊衣
21 帆，未告知系爭20筆土地其中新竹縣○○鄉○○段000地號土
22 地（下稱系爭665地號土地）非賣方所有，擅將買賣土地筆數
23 改為19筆，並隱匿實際支付賣方價金僅1,750萬元之交易資
24 訊，復於同年4月28日偽造繳納土地增值稅、水電管線申請、
25 整地等不實名義，領取伊匯入之簽約款200萬元，另偽稱北埔
26 鄉公所農勘人員不能辦理農勘，擅將上開19筆土地變更為28
27 筆，致無法辦理所有權移轉登記，系爭買賣契約因而合意解
28 除，伊並為此賠償賣方350萬元而受有損害。

29 (二)又黎明公司未受伊委託，擅自提領履約保證金帳戶之簽約款
30 200萬元，為無權代理，對伊不生效力，且黎明公司向賣方收
31 取逾越法定仲介費百分之6，違反民法第571條規定，故伊得依

01 民法第184條第1項後段、第2項、不動產經紀業管理條例第26
02 條、民法第571條、第179條規定，請求黎明公司返還簽約款
03 200萬元。另黎明公司與賣方約定賣方僅實得價金1,750萬元，
04 其餘歸黎明公司處理，藉此收取差價利益，違反不動產經紀業
05 管理條例第4條第9款、第19條規定，依民法第571條規定，不
06 得向伊收取居間報酬，故伊得依民法第184條第2項、不動產經
07 紀業管理條例第26條、民法第571條、第179條規定，請求台慶
08 公司、黎明公司返還居間報酬38萬元。

09 (三)再黎明公司為黎世忠等4人之僱用人，並為台慶公司之加盟
10 店，受台慶公司之規範監督，而黎世忠等4人上開行為，違反
11 不動產經紀業管理條例第19條、第21條、第23條、第24條之
12 2、第26條規定，而楊衣帆為地政士，所為亦違反地政士法第
13 26條規定，另黎世忠等4人係提供服務之企業經營者，惟未依
14 消費者保護法善盡說明義務，違反消費者保護法第4條、第7條
15 規定，致伊受有350萬元之損害，伊自得依民法第184條第2
16 項、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條規定，
17 請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶賠償350萬元。

18 (四)另台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人隱匿賣方實際僅以1,750
19 萬元出售之資訊，致伊加價至2,000萬元成交，並於104年4月
20 28日以賣方服務費先行領取之名義，擅自提領簽約款200萬
21 元，該款項即為不動產經紀業管理條例第4條第9款規定、第19
22 條規定之「差價」，伊自得依不動產經紀業管理條例第19條第
23 2項規定，請求加計利息加倍返還予伊，而因該200萬元未約定
24 利息，依年息百分之5計算，利息為10萬元，故伊得請求台慶
25 公司、黎明公司連帶給付伊420萬元等語（原審判決駁回上訴
26 人之訴，上訴人不服，提起上訴，並為訴之撤回、追加如上
27 述）。並上訴及追加聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2.
28 項之訴及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判（確定部分除
29 外）均廢棄；2.上開廢棄部分：(1)黎明公司應給付上訴人200
30 萬元及自起訴狀繕本送達黎明公司之翌日起至清償日止，按週
31 年利率百分之5計算之利息；(2)台慶公司、黎明公司應連帶給

付上訴人38萬元，及自起訴狀繕本送達慶公司、黎明公司之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)台慶公司、黎明公司、黎世忠、王煥文、徐彪成、楊衣帆應連帶給付上訴人350萬元，及自起訴狀繕本送達台慶公司、黎明公司、黎世忠、王煥文、徐彪成、楊衣帆之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；3.台慶公司、黎明公司應連帶給付上訴人420萬元及自110年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：

(一)黎明公司、黎世忠、王煥文、徐彪成、楊衣帆部分：

- 1.伊等於上訴人簽訂系爭買賣契約前，已詳細告知系爭665地號土地不在買賣標的範圍內，且上訴人購買之19筆土地分割為28筆係為上訴人投資規劃、銷售所需之前置作業，並經上訴人同意。另上訴人前向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）對賣方蕭永義起訴，請求返還價金1,200萬元（案列104年度重訴字第420號），經該院判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，亦經本院105年度重上字第365號判決駁回上訴確定，而上訴人於該案主張其係以2,000萬元購買共19筆土地，不包括系爭665地號土地，且列為不爭執事項，上訴人自應受上開判決爭點效之拘束，不得再主張係購買20筆土地。
- 2.又黎明公司並未以違反誠信原則之方法使出賣人收取利益，本件自無民法第571條規定之適用，且黎明公司與蕭永義約定自買賣總價2,000萬元中撥出250萬元予黎明公司，供作支付仲介服務費及委託代繳土地增值稅、整地費用、律師費、水電管線費等費用，黎明公司乃經蕭永義同意自履約保證金領取200萬元，以支付上開費用，自無不法之情事。況該200萬元係支付賣方之簽約款，系爭買賣契約經合意解除後，應由賣方負返還責任，自不得向黎明公司為請求。
- 3.再上訴人係於106年3月20日與蕭永義之繼承人蕭國東等人合意解除系爭買賣契約，並同意支付350萬元之違約金予蕭國東等人，足見上訴人主張上開350萬元之損害係其自己行為所致，

與伊等所為並無因果關係。況上訴人與蕭國東等人合意解除系爭買賣契約，使上訴人免除交付尾款800萬元之義務，亦得以避免價金遭沒收及按日給付違約金之不利益，益見上訴人未受有損害，反而受有利益。退步言之，上訴人縱未買受系爭665地號土地，其所受損害至多亦僅為該土地之價值272,976元等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

(二)台慶公司部分：

伊公司與黎明公司各為獨立之法人，上訴人係由黎明公司提供居間服務，與伊公司無涉。又黎明公司雖為伊公司之加盟經營者，然雙方人事、會計、營運各自獨立，自負盈虧，並無從屬關係，更無僱傭關係存在，伊公司僅授權加盟店使用「台慶不動產」之服務標章，並未授與代理權而允許黎明公司得以伊公司名義為法律行為，且本件相關契約之用印亦係以黎明公司為之，上訴人既親自締約，對契約內容知之甚詳，自不應令伊公司負授權人之責任。再上訴人給付違約金350萬元予賣方，係其與賣方就系爭買賣契約合意解除所為之協議，與黎世忠等4人無涉，且王煥文、徐彪成並非伊公司所屬之經紀人員或受僱人，伊公司自毋庸依民法第188條負損害賠償責任等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、經查：(一)台慶公司係不動產經紀業者，黎明公司為台慶公司之加盟店，王煥文、徐彪成受僱於黎明公司擔任不動產經紀人，黎世忠為黎明公司之法定代理人，楊衣帆為地政士；(二)上訴人於104年4月5日與黎明公司簽訂系爭要約書、買方給付服務費承諾書，約定上訴人以2,000萬元之價格購買新竹縣北埔鄉湖西段479、480、615至623、627、664至667、670、671、999、1,000地號共20筆土地（即系爭20筆土地），由王煥文執行仲介業務，而上訴人已給付仲介費38萬元予黎明公司；(三)上訴人於104年4月8日與蕭永義簽訂系爭買賣契約、價金履約保證申請書（下稱系爭價金履約保證申請書），由楊衣帆為簽約時之見證人，嗣上訴人於104年4月15日將簽約款200萬元匯入指定之履約保證帳戶，黎明公司於104年4月28日領取該200萬元；

(四)上訴人以蕭永義未拆除地上物，違反系爭買賣契約第9條第2項約定，其已依系爭買賣契約第10條第1項約定解除契約為由，向桃園地院起訴請求蕭永義返還買賣價金1,200萬元，經該院於105年3月25日以104年度重訴字第420號判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，亦經本院於106年1月4日以105年度重上字第365號判決駁回其上訴確定，嗣上訴人於106年3月20日與蕭永義之繼承人蕭國東等人合意解除系爭買賣契約，並協議由上訴人給付350萬元違約金予蕭國東等人，由蕭國東等人將動支之1千萬元返還650萬元予上訴人；(五)上訴人以黎世忠等4人共同基於意圖為自己不法所有及背信之犯意聯絡，先由王煥文於104年初，向伊誑稱：系爭20筆土地之地主欲以2,480萬元之價格出售云云，因伊認上開價格昂貴，王煥文復誑稱上開土地座落位置該村村長出價1,900萬元，慫恿伊向地主出價以2,000萬元之價格購買，致伊陷於錯誤，委託王煥文購買系爭20筆土地，並於104年4月5日簽訂系爭要約書、買方給付服務費承諾書，委託黎明公司辦理購買系爭20筆土地事宜，詎黎世忠等4人明知系爭665地號土地非賣方蕭永義所有，竟刻意隱匿此等交易重要資訊，致伊陷於錯誤，而於104年4月8日簽訂買賣標的不包括系爭665地號土地之其餘19筆土地之系爭買賣契約，嗣伊依系爭買賣契約支付王煥文、徐彪成、黎世忠仲介費用38萬元，並於104年4月15日匯款200萬元至履約保證帳戶內作為簽約款，然黎世忠等4人竟與訴外人賴佳良、劉于瑄共同基於偽造私文書、業務侵占、背信之犯意聯絡，以偽造繳納土地增值稅、水電管線申請、整地等不實名義領取伊匯入之簽約款200萬元後侵占入己，黎世忠等4人復共同基於背信、業務侵占之犯意，將上開19筆地號土地變更為28筆地號，以此方式增加地政士費用，損害買賣雙方之利益，並將減省之土地增值稅金額侵吞入己，另依價金履約保證書之意旨，係在買賣雙方交易完成前保障雙方履約之用，黎世忠等4人基於詐欺之犯意聯絡，於簽約時詐欺伊同意動支1,000萬元用印款，迨伊於104年5月14日匯入1,000萬元用印款後，旋於同年5月25日被領

01 出，顯然有損伊履約保證之利益，而認黎世忠等4人、賴佳
02 良、劉于瑄共同涉犯刑法第210條之偽造私文書、第339條第1
03 項之詐欺取財、第336條第2項之業務侵占、第342條之背信等
04 罪嫌為由，提起刑事告訴，經臺灣新竹地方檢察署（下稱新竹
05 地檢署）以107年度偵字第1397號處分不起訴，上訴人聲請再
06 議，亦經臺灣高等檢察署（下稱高檢署）以107年度上聲議字
07 第4859號處分書駁回再議之聲請等情，為兩造所不爭執，並有
08 系爭要約書、買方給付服務費承諾書、買賣契約書、履保帳戶
09 出入款資料、價金履約保證書、解約協議書、公司變更登記
10 表、上開民事判決、系爭價金履約保證金申請書、台慶不動產
11 加盟契約書、新竹地檢署不起訴處分書、高檢署處分書等件附
12 卷可稽（見原審卷一第13至27、30、31、45至51、178至194
13 頁；原審卷二第18至23、71至86頁；本院上更一字卷二第117
14 至133頁；本院當事人個資資料卷第3至15頁），復經本院調取
15 新竹地檢署107年度偵字第1397號、高檢署107年度上聲議字第
16 4859號偵查全卷，核閱屬實，自堪信為真正。

17 四上訴人主張：伊於104年4月5日與台慶公司之加盟店黎明公司
18 簽訂系爭要約書、買方給付服務費承諾書，委託黎明公司居間
19 以2,000萬元購買系爭20筆土地，嗣伊於同年4月8日與賣方蕭
20 永義簽訂系爭買賣契約，並已支付黎明公司居間報酬38萬元，
21 及將簽約款200萬元匯入履約保證帳戶，詎黎世忠等4人未告知
22 系爭20筆土地其中系爭665地號土地非賣方所有，擅將買賣土
23 地筆數改為19筆，並隱匿實際支付賣方價金僅1,750萬元之交
24 易資訊，復於同年4月28日偽造繳納土地增值稅、水電管線申
25 請、整地等不實名義，領取伊匯入之簽約款200萬元，另偽稱
26 北埔鄉公所農勘人員不能辦理農勘，擅將上開19筆土地變更為
27 28筆，致無法辦理所有權移轉登記，系爭買賣契約因而合意解
28 除，伊並為此賠償賣方350萬元而受有損害，自得請求返還簽
29 約款200萬元、居間報酬38萬元，及給付損害賠償350萬元、差
30 價暨利息420萬元等語。惟為被上訴人所否認，被上訴人並以
31 前詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)上訴人主張依民法第184

01 條第1項後段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條、民法第
02 571條、第179條規定，請求黎明公司返還簽約款200萬元，有
03 無理由？(二)上訴人主張依民法第184條第2項、不動產經紀業管
04 理條例第26條、民法第571條、第179條規定，請求台慶公司、
05 黎明公司連帶返還居間報酬38萬元，有無理由？(三)上訴人主張
06 依民法第184條第2項、第185條、第188條、不動產經紀業管理
07 條例第26條規定，請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連
08 帶賠償350萬元，有無理由？(四)上訴人主張依不動產經紀業管
09 理條例第19條第2項規定，請求台慶公司、黎明公司連帶給付
10 420萬元，有無理由？茲分述如下。

11 五、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
12 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應
13 就其所知，據實報告於各當事人；居間人違反其對於委託人之
14 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
15 法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費
16 用，民法第565條、第567條第1項前段、第571條分別定有明
17 文。又「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司
18 或商號。」、「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之
19 居間或代理業務。」、「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。
20 經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協
21 助經紀人執行仲介或代銷業務。」、「加盟經營者：經紀業之
22 一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服
23 務標章等，並受其規範或監督。」、「差價：係指實際買賣交
24 易價格與委託銷售價格之差額。」，不動產經紀業管理條例第
25 4條第4款、第5款、第7款、第8款、第9款亦有明定。再經紀業
26 與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售；前項廣告
27 及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱；廣告及銷售
28 內容與事實不符者，應負損害賠償責任；經紀人員在執行業務
29 過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前
30 項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理
31 條例第21條第1項、第2項、第3項、第23條第1項、第2項分別

01 定有明文。另「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書
02 面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一公平
03 提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二公平提供雙方當事
04 人有關契約內容規範之說明。三提供買受人或承租人關於不動
05 產必要之資訊。四告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不
06 動產之瑕疵。五協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢
07 查。六其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規
08 定。」，不動產經紀業管理條例第23條之2亦有明定。又地政
09 士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之
10 義務；地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有
11 損害時，應負賠償責任，地政士法第26條第1項、第2項定有明
12 文。經查：

13 (一)台慶公司係不動產經紀業者，黎明公司為台慶公司之加盟店，
14 王煥文、徐彪成受僱於黎明公司擔任不動產經紀人，黎世忠為
15 黎明公司之法定代理人，楊衣帆為地政士；又上訴人於104年4
16 月5日與黎明公司簽訂系爭要約書、買方給付服務費承諾書，
17 約定上訴人以2,000萬元之價格購買新竹縣北埔鄉湖西段479、
18 480、615至623、627、664至667、670、671、999、1,000地號
19 共20筆土地（即系爭20筆土地），由王煥文執行仲介業務，而
20 上訴人已給付仲介費38萬元予黎明公司，並於104年4月8日與
21 蕭永義簽訂系爭買賣契約、價金履約保證申請書，嗣上訴人於
22 104年4月15日將簽約款200萬元匯入指定之履約保證帳戶，黎
23 明公司於104年4月28日領取該200萬元等情，為兩造所不爭
24 執，業如前述。

25 (二)上訴人雖主張：黎世忠等4人未告知系爭20筆土地其中系爭665
26 地號土地非賣方所有，而擅將系爭買賣之土地筆數改為19筆等
27 語。惟查：

28 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
29 為成立，民法第153條第1項定有明文。是契約成立後，兩造當
30 事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之結果，
31 亦不得事後翻異。又解釋意思表示，應探求當事人真意，不得

拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不得拘泥字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例、106年度台上字第40號判決意旨參照）。查系爭要約書雖記載上訴人經由台慶公司仲介購買坐落於新竹縣北埔鄉湖西段479、666、667、670、671、999、1,000、665、480、615、616、617、618、619、620、621、622、623、627、664地號等20筆土地等語，惟系爭要約書第1條亦載明「本要約書有關不動產買賣標的之土地標示、建築改良物標示、車位標示，均詳如不動產說明書。」等語（見原審卷一第13頁），而依黎明公司所提產權說明書及所附土地標示所示（其委託編號記載為LA0000000，與系爭要約書之物件編號記載為LA0000000相同，見原審卷二第57至59頁），其產權說明書之「土地座落」欄明確記載「北埔鄉湖西段479、480、615…共計19筆地號」等語，後附「土地標示」欄亦未記載系爭665地號土地（見原審卷二第57、58頁），參酌上訴人與蕭永義於104年4月8日簽訂之系爭買賣契約第1條土地標示及權利範圍，原亦包括系爭665地號土地在內，惟系爭665地號土地部分經以二條橫線刪除，欄位末記載「共19筆」，上訴人、蕭永義並分別在刪除之橫線上按捺指印或蓋章（見原審卷二第21頁），及上訴人於另案偵查中自承：伊看得懂中文，簽約前伊會看契約，系爭買賣契約劃線處之指紋是伊本人按捺等語（見新竹地檢署106年度他字第1508號卷第75頁），暨上訴人於104年4月8日同時簽立之價金履約保證申請書之不動產地址載明「479等19筆地號」等情（見原審卷一第26頁），認上訴人於簽立系爭買賣契約前，已親自核閱契約內容，並按捺指印無訛，衡諸經驗法則，自對購買土地之筆

數、標的有所知悉，上訴人委託黎明公司仲介購買之標的，並未包括系爭665地號土地，否則，上訴人、黎明公司即無庸再於系爭要約書第3條其他要約條件就價金承購之範圍特別約定「價金包含承購627地號持分與665地號產權」（見原審卷二第63頁）。因此，上訴人主張黎世忠等4人未告知系爭665地號土地非賣方所有，擅將土地筆數改為19筆一節，並非可採。

2. 又上訴人主張楊依帆、徐彪成、王煥文已承認有隱匿系爭買賣之交易資訊等語，並提出104年8月19日錄音譯文為證（見本院上字卷第241至254頁）。惟觀諸上開錄音譯文，上訴人在質問楊依帆等人為何未說明系爭買賣契約記載之土地筆數與系爭要約書不同時，楊依帆雖曾表示「不好意思」等語，徐彪成表示「確實我們有很多地方有瑕疵。」、「沒有很明確的跟莊姐（即上訴人）這邊講，也就是那20筆為什麼變19筆？另外一筆要另外買，這個沒有很詳細的跟莊姐講，這是我們的錯誤，我們也承認。」等語（見本院上字卷第241、250頁），然上訴人於簽立系爭買賣契約前，既已親自核閱契約內容，並按捺指印、簽名，自應知悉其購買土地之筆數、標的，及其委託黎明公司仲介購買之標的並未包括系爭665地號土地在內，業經本院認定如前述。則楊依帆、徐彪成上開陳述之內容並非具體，或係出於安撫上訴人情緒之意，尚難據此遽認渠等有隱匿交易資訊之情事。

3. 況依上訴人所提上證4之104年8月19日錄音譯文所示，略以：

「●上訴人：所以店長，你根本就失格，你為什麼會不知道？你要約書你還看了，明明我跟他（王煥文）談好的是20筆的，然後，後來是這樣子？你竟然說你不知道？●徐彪成：我知道啊！我知道啊！我知道那，那一筆是另外買的啊！●上訴人：我知道另外買，那是講好的價錢。…●上訴人：然後你才把它寫上去（要約書）的，是不是？●王煥文：對，對啊！雅茹姐，就是跟蕭先生買19筆，另外一筆（665）是黃先生的。●上訴人：對！665地號。●王煥文：我的意思哦！●上訴人：還有加上一個持分，持分我們已經很順利買到了，我很謝謝

01 你！●王煥文：那就是說蕭先生的是19筆，另外一筆不在裡
02 面，我的目標，但是我是含黃先生那一筆（665）啦！所以說
03 我，我的目標是含黃先生那一筆。●上訴人：對！對！我們剛
04 開始談是這樣子的嘛！…」等語（見本院上字卷第249、250
05 頁）。另在上開談話後，上訴人、黎明公司人員、蕭永義交談
06 之錄音譯文略以：「●上訴人：你不相信你問楊代書、而且我
07 請教一下，當初在寫這個契約的時候、這個過程當中是不是有
08 很嚴重的瑕疵。●徐彪成：我不知道莊姐說的嚴重瑕疵是甚
09 麼？●上訴人：你們沒有依照這個履約表上面的，你們呢講好
10 的價格是20筆2千萬，後來變成19筆、是不是這樣子？●徐彪
11 成：嗯。19筆的話那時簽約就有跟你講另外一筆是別人的、會
12 另外再跟你。●上訴人：你現在這樣子說，簽約的時候有告訴
13 我嗎？●蕭永義：有、簽約有跟你講。我不能亂講話。●上訴
14 人：不是、不是、你現在講已經太慢了、我們那一天來楊代書
15 在這邊你可以問楊代書，我們當面的時候你都已經承認很嚴重
16 的疏失、你自己嘴巴講出來的。●徐彪成：我沒有說很嚴重的
17 疏失。…●上訴人：念給你聽、價金包含承購627地號持份、
18 因為這個627地號呢，是蕭先生跟另外一個人持分。然後與665
19 地號產權、然後現在是665沒有買到、我現在不是怪665沒有買
20 到，沒有，他們已經盡力了、他們都有去找他…」等語（見本
21 院上更一字卷二第154、156頁）。依上開錄音譯文之內容，可
22 知上訴人於簽訂系爭要約書時，已知系爭665地號土地非蕭永
23 義所有，須另找地主洽談，且上訴人與蕭永義簽訂系爭買賣契
24 約時，確已知悉購買之標的為蕭永義所有之19筆土地。是上訴
25 人主張黎明公司等人未告知系爭665地號土地非蕭永義所有，
26 且擅將買賣土地之筆數改為19筆云云，並非實在。

27 (二)上訴人主張：黎世忠等4人隱匿實際支付賣方蕭永義之價金僅
28 1,750萬元之交易資訊等語，經查：

29 1.觀諸蕭永義於104年4月6日簽署之土地委託事項變更契約書所
30 載（見原審卷一第139頁），承辦人係訴外人彭榮裕，而非王
31 煥文，衡諸一般不動產仲介實務，買方與賣方係各自由不同之

仲介業務員接洽、磋商，本於契約自由原則，在不違反誠信原則及強制禁止規定之前提下，自得以契約當事人約定委賣之價金或給付居間報酬之形式、金額。而蕭永義雖與黎明公司約定委託買賣之價款變更為「實拿1,750萬元」，且於特約條款約定「超出實得的部分，願做為公司之服務費及代書費、介紹費和土地變更費、增值稅等一切費用。」等語，足見上開1,750萬元係指賣方蕭永義欲實際取得之買賣價金，其餘買賣過程中賣方所應支付之稅款、代書費、規費等，則應由仲介業者黎明公司自實際售出之金額扣除賣方實拿之1,750萬元後，全額負擔，如有剩餘，始為黎明公司所得之居間報酬，非謂蕭永義所委託買賣之價格即為1,750萬元。此種將履約過程中繳納相關費用之不確定風險轉嫁由仲介業者承擔之約定，在不動產交易實務上並非罕見，且與系爭買賣契約第11條第2項約定「本買賣土地鑑界之代書費及地政規費由仲介方負擔」等語相符，自難認黎明公司有收取價差利益之情形。是上訴人執此主張黎明公司、黎世忠等4人有違反居間委託、地政士之義務或侵權行為之情事，並非可採。

2. 又上訴人主張：王煥文隱匿蕭永義係以1,750萬元委賣之資訊，對伊誣稱村長出價1,900萬元，蕭文義不賣，要求伊加價至2,000萬元等語，並提出上證4之104年8月19日錄音譯文為證（見本院上字卷第241至254頁），然上開譯文充其量僅能證明王煥文曾向上訴人表示蕭文義不同意村長之出價，建議上訴人出價2,000萬元，尚難逕認王煥文知悉蕭文義欲實拿1,750萬元而故為隱匿，或有誣騙上訴人之情事。是上訴人上開主張，亦非可採。

(三) 上訴人主張：黎世忠等4人未經伊同意，於104年4月28日偽造繳納土地增值稅、水電管線申請、整地等不實名義，領取伊匯入之簽約款200萬元等語，經查：

1. 上訴人於104年4月8日與蕭永義簽訂系爭買賣契約、價金履約保證申請書時，楊衣帆為簽約之見證人，嗣上訴人於104年4月15日將簽約款200萬元匯入指定之履約保證帳戶，黎明公司於

01 104年4月28日領取該200萬元等情，為兩造所不爭執，如上
02 述。

03 2.又依上訴人與蕭永義簽訂系爭價金履約保證申請書第2條第2項
04 第2款、第4款約定：「為確保交易安全，甲（按即上訴人）乙
05 （按即蕭永義）雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本
06 申請書之約定意旨指示…履保銀行自履保專戶中，代甲乙雙方
07 支付下列款項，履保銀行除依合泰建經指示為形式審查外，不
08 負實質認定之責，且甲乙雙方依本申請書所同意之事項係不可
09 撤銷：…(二)乙方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用（含乙
10 方欠繳之房屋稅、地價稅、工程受益費及水、電、瓦斯、管理
11 費、匯款手續費等）；(四)乙方應給付之仲介服務費（支付時
12 機：依乙方與申辦店之約定）。…」等旨（原審卷二第27
13 頁），可知蕭永義應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用得自
14 履約保證專戶中支付。而依蕭永義與黎明公司簽訂之土地委託
15 事項變更契約書及價金履約保證撥款通知書互核以觀（見原審
16 卷一第139頁；原審卷二第62頁），可知上訴人匯入200萬元至
17 履約保證帳戶後，蕭永義係以仲介費之形式申請撥款予黎明公
18 司，並由黎明公司代為支付蕭永義應支付之各項稅款、規費等
19 必要費用，則蕭永義既同意黎明公司代為支付相關稅款等必要
20 費用，且黎明公司就上開200萬元之支出，亦有相關收據、憑
21 證附卷可查（見原審卷一第92、116至132、162、163、170、
22 171頁；原審卷二第65頁），自難認黎明公司有何偽造不實名
23 義，擅自領取上開200萬元之情事。

24 3.再上訴人主張：系爭價金履約保證撥款通知單並未附買賣雙方
25 之書面同意文件，不生撥款通知效力，且依伊與蕭永義簽訂之
26 動用款項協議書，可知領取履約保證帳戶內之金額應得兩造同
27 意等語。惟黎明公司申請領取履約保證帳戶內之200萬元，係
28 用以支付賣方服務費、土地增值稅等必要費用，核與價金履約
29 保證撥款通知單記載之申請「其他」用途有別，亦與動用款項
30 協議書係買方同意賣方先行取得買賣價金之情形不同，自無從
31 比附援引。是上訴人上開主張，並非可採。

01 (四)另上訴人主張：黎世忠等4人謗稱因北埔鄉公所農勘人員出國
02 不能辦理農勘，將19筆土地擅自變更為28筆，導致6個月無法
03 辦理過戶登記，致伊與蕭永義合意解除契約而受有損害等語，
04 並提出104年8月14日錄音譯文為證（見本院上字卷第255至257
05 頁）。惟上訴人前以蕭永義未拆除地上物，違反系爭買賣契約
06 第9條第2項約定，主張其已依系爭買賣契約第10條第1項約定
07 解除契約為由，向桃園地院起訴請求蕭永義返還買賣價金
08 1,200萬元，經該院於105年3月25日以104年度重訴字第420號
09 判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，亦經本院於106年1
10 月4日以105年度重上字第365號判決駁回其上訴確定，嗣上訴
11 人於106年3月20日與蕭永義之繼承人蕭國東等人合意解除系爭
12 買賣契約，並協議由上訴人給付350萬元違約金予蕭國東等
13 人，由蕭國東等人將動支之1千萬元返還650萬元予上訴人，為
14 兩造所不爭執，業如前述。而依上訴人與蕭永義之繼承人蕭國
15 東等人所訂之解約協議書所示（見原審卷一第30、31頁），均
16 未記載黎世忠等4人有謗稱因北埔鄉公所農勘人員出國不能辦
17 理農勘，將19筆土地擅自變更為28筆，導致6個月無法辦理過
18 戶登記之情事，參酌系爭要約書第3條已明定「賣方須變更林
19 業用地面積50%以上給買方，變更費用賣方付費」等情（見原
20 審卷一第13頁），亦難認黎世忠等4人有違反居間委託義務之
21 情事。是上訴人前開主張，亦非可採。

22 六關於上訴人請求黎明公司給付200萬元，及請求台慶公司、黎
23 明公司連帶給付38萬元部分：

24 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
25 事訴訟法第277條本文定有明文。又給付之訴，須在私法上對
26 被告有給付請求權，被告有給付之義務者始得為之；請求履行
27 債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應
28 先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真
29 實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任
30 分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判例意旨參照）。
31 上訴人主張：黎明公司未受伊委託處理，擅自提領伊存入履約

01 保證金帳戶之簽約款200萬元，為無權代理，對伊不生效力，
02 且黎明公司向賣方收取逾越法定仲介費百分之6，違反民法第
03 571條規定，不得請求代墊處理費用，故伊得依民法第184條第
04 1項後段、第2項、不動產經紀業管理條例第26條、民法第571
05 條、第179條規定，請求黎明公司返還簽約款200萬元；又黎明
06 公司與賣方約定賣方僅實得價金1,750萬元，其餘歸黎明公司
07 處理，藉此收取差價利益，違反不動產經紀業管理條例第4條
08 第9款、第19條規定，依民法第571條規定，不得向伊收取居間
09 報酬，故伊亦得依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例
10 第26條、民法第571條、第179條規定，請求台慶公司、黎明公
11 司連帶給付居間報酬38萬元等語。經查：

- 12 (一)按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準（最高法院40
13 年臺上字第1241號、43年臺上字第99號判例意旨參照）。又
14 「差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。」，
15 不動產經紀業管理條例第4條第9款定有明文。再經紀業或經紀
16 人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實
17 際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；違反
18 前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加
19 倍返還支付人，不動產經紀業管理條例第19條第1項、第2項定
20 有明文。另因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委
21 託人受損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執
22 行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經
23 紀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
24 26條第1項、第2項亦有明定。查蕭永義雖與黎明公司約定委託
25 價額之買賣價款變更為「實拿1,750萬元」，且於特約條款約
26 定「超出實得的部分，願做為公司之服務費及代書費、介紹費
27 和土地變更費、增值稅等一切費用。」等語，足見上開1,750
28 萬元係指賣方蕭永義欲實際取得之買賣價金，其餘買賣過程中
29 賣方所應支付之稅款、代書費、規費等，則應由仲介業者即黎
30 明公司自實際售出之金額扣除賣方實拿之1,750萬元後，全額
31 負擔，如有剩餘，始為黎明公司所得之居間報酬，非謂蕭永義

01 所委託買賣之價格即為1,750萬元。此種將履約過程中繳納相
02 關費用之不確定風險轉嫁由仲介業者承擔之約定，在不動產交
03 易實務上並非罕見，且與系爭買賣契約第11條第2項約定「本
04 買賣土地鑑界之代書費及地政規費由仲介方負擔」等語相符，
05 自難認黎明公司有收取價差利益之情形；又依上訴人與蕭永義
06 簽訂系爭價金履約保證申請書第2條第2項第2款、第4款約定，
07 蕭永義應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用得自履約保證專
08 戶中支付，故上訴人匯入200萬元至履約保證帳戶後，蕭永義
09 同意以仲介費之形式申請撥款予黎明公司，由黎明公司領取履
10 約保證金帳戶之簽約款200萬元，以支付蕭永義應支付之相關
11 稅款、規費等必要費用，難認黎明公司有何偽造不實名義，擅
12 自領取上開200萬元之情事，既經本院認定如前述。則上訴人
13 主張：黎明公司未受伊委託處理，擅自提領伊存入履約保證金
14 帳戶之簽約款200萬元，為無權代理一節，並非可採。因此，
15 黎明公司為不動產經紀業，其向委託人即上訴人之相對人即蕭
16 永義收取報酬，係依不動產經紀業管理條例第19條之規定為
17 之，亦無違反誠實及信用之方法，由蕭永義收受利益，足見黎
18 明公司並無違反民法第571條規定之情事，應甚明確。是上訴
19 人主張：黎明公司違反民法第571條、不動產經紀業管理條例
20 第4條第9款、第19條規定，而依不動產經紀業管理條例第26條
21 規定，請求黎明公司返還簽約款200萬元，及請求台慶公司、
22 黎明公司連帶給付居間報酬38萬元云云，尚屬無據。

23 (二)又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
24 之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得
25 向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。故居
26 間人不得向委託人請求報酬及償還費用之要件，必須違反其對
27 於委託人之義務而為有利於相對人之行為，或違反誠實及信用
28 方法由相對人收受利益者，始足當之。而居間人有否違反上開
29 忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任（最高法院
30 109年度台上字第1027號判決意旨參照）。查系爭買賣價金為
31 2,000萬元，據此計算，法定仲介費百分之6為120萬元，而黎

01 明公司向上訴人收取之仲介費為38萬元，向蕭永義收取之服務
02 費為80萬元（見原審卷一第29頁，支出費用明細），二者合計
03 為118萬元，並未逾120萬元之上限。是上訴人主張：黎明公司
04 向賣方收取逾越法定仲介費百分之6，違反民法第571條規定云
05 云，亦不足採。因此，上訴人主張依民法第571條規定，請求
06 黎明公司返還簽約款200萬元，及請求台慶公司、黎明公司連
07 帶給付居間報酬38萬元，亦屬無據。

08 (三)再因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
09 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
10 他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行
11 為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2項固分別定
12 有明文，惟必以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
13 間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要件者，
14 即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號
15 判例參照）。而所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行
16 為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情
17 形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果
18 者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當
19 之因果關係（最高法院87年度台上字第154號、98年度台上字
20 第673號判決意旨參照）。是倘行為人否認有侵權行為，即應
21 由請求人就此利己之事實舉證證明，若請求人先不能舉證以證
22 實自己主張之事實為真實，則行為人就其抗辯事實即令不能舉
23 證，或所舉證據尚有疵累，亦應駁回請求人之請求（最高法院
24 17年上字第917號判例參照）。上訴人主張：黎明公司未受伊
25 委託處理，擅自提領伊存入履約保證金帳戶之簽約款200萬
26 元，為無權代理，對伊不生效力，且黎明公司向賣方收取逾越
27 法定仲介費百分之6，違反民法第571條、不動產經紀業管理條
28 例第4條第9款、第19條規定等語，為台慶公司、黎明公司所否
29 認，則依上開說明，上訴人自應先就台慶公司、黎明公司有侵
30 權行為，並因而致其受有損害之有利於己之事實負舉證之責。
31 惟查上訴人前揭主張，並未舉證以實其說，其主張自不足採

01 信。因此，上訴人依民法第184條第1項後段、第2項規定，請
02 求黎明公司返還簽約款200萬元，依民法第184條第2項規定，
03 請求台慶公司、黎明公司連帶給付居間報酬38萬元，並非有
04 據。此外，上訴人復未提出其他證據證明台慶公司、黎明公司
05 有何故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人，或違反保護
06 上訴人之法律致生損害於上訴人之行為，及上開損害與台慶公
07 司、黎明公司之行為間有相當因果關係，揆諸前開說明，上訴
08 人主張依侵權行為之法律關係，請求台慶公司、黎明公司賠償
09 損害，難謂有據。

10 (四)另無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
12 179條定有明文。故民法第179條規定之不當得利，須當事人間
13 財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生
14 之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人
15 基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受
16 利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上字第1411
17 號、106年度台上字第1831號、108年度台上字第568號判決意
18 旨參照）。而所謂「受利益致他人受損」，係指受益人取得依
19 權利內容應歸屬於所有人之利益，受益人應負返還不當得利之
20 義務；「致」他人受損，係指受利益與損害之間須有因果關
21 係，其間有無因果關係，應視受利益之原因事實與受損害之原
22 因事實是否同一事實為斷，如非同一事實，縱令兩事實之間有
23 所牽連，亦無因果關係，而與上開規定不當得利之要件不合。
24 又基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂無法律上之原
25 因，係指在客觀上欠缺給付目的而言，倘給付所欲達成之目的
26 已達成，即具有法律上之原因，故主張該不當得利返還請求權
27 人，除應證明受利益人係因其給付而受利益致其受損害外，並
28 應舉證證明所受利益係無法律上之原因，即該給付欠缺給付目
29 的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2071
30 號、100年度台上字第2202號、109年度台上字第3246號、110
31 年度台上字第1096號、110年度台上字第1883號判決，111年度

台上字第1448號裁定意旨參照)。查上訴人匯入簽約款200萬元至履約保證帳戶，與蕭永義同意黎明公司領取該200萬元，並非基於同一原因事實，亦無直接損益變動關係，且黎明公司亦未因此無法律上之原因而受有上開簽約款200萬元之利益，致上訴人受有損害，揆諸前開說明，黎明公司就上開簽約款200萬元自不成立不當得利。況上訴人於106年3月20日與蕭永義之繼承人蕭國東等人合意解除系爭買賣契約，並協議由上訴人給付350萬元違約金予蕭國東等人，由蕭國東等人將動支之1千萬元返還650萬元予上訴人，業如前述，而黎明公司既非系爭買賣契約或合意解除契約之當事人，則上訴人自不得依不當得利法律關係向黎明公司請求返還簽約款200萬元。又上訴人與黎明公司簽訂系爭要約書，雙方即成立居間契約之法律關係，是上訴人依系爭買方給付服務費承諾書，於系爭買賣契約成立時，給付買賣總價款百分之2之服務報酬38萬元予黎明公司（見原審卷一第14頁），黎明公司依約受領上訴人給付之仲介費38萬元，自有法律上之原因，並非不當得利。嗣上訴人雖與蕭永義之繼承人蕭國東等人合意解除系爭買賣契約，並協議由上訴人給付350萬元違約金予蕭國東等人，由蕭國東等人將動支之1千萬元返還650萬元予上訴人，惟台慶公司、黎明公司並非系爭買賣契約、合意解除契約之當事人，上訴人自無依不當得利之法律關係，請求黎明公司返還簽約款200萬元，及請求台慶公司、黎明公司連帶給付居間報酬38萬之餘地。

(五)末查黎明公司雖為台慶公司之加盟經營者，惟二公司在人事、會計、營運各自獨立，自負盈虧，並無從屬關係，更無僱傭關係存在，且台慶公司僅授權加盟店使用「台慶不動產」之服務標章，並未授與代理權而允許黎明公司得以台慶公司名義為法律行為，此觀系爭要約書、買賣契約書均載明「每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業」、「加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立」等語自明（見原審卷一第13、22頁）。況系爭買賣契約等相關契約之用印，均係以黎明公司之名義為之，上訴人既親自參與訂約，其就契約之對造當事人

01 為黎明公司，自難諉為不知。是上訴人主張台慶公司應依民法
02 第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26條、民法第571
03 條、第179條規定，與黎明公司連帶給付居間報酬38萬元云
04 云，並非可採。

05 七關於上訴人請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶給付
06 350萬元部分：

07 按企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康
08 與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之
09 公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費
10 者保護措施；從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經
11 營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商
12 品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商
13 品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，
14 應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企業經營者違
15 反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償
16 責任，但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責
17 任，消費者保護法第4條、第7條第1項、第2項、第3項分別定
18 有明文。上訴人雖主張：黎明公司為黎世忠等4人之僱用人，
19 並為台慶公司之加盟店，受台慶公司規範監督，而黎世忠等4
20 人之上開行為，已違反不動產經紀業管理條例第19條、第21
21 條、第23條、第24條之2、第26條規定，且楊衣帆為地政士，
22 所為亦違反地政士法第26條規定，又黎世忠等4人係提供服務
23 之企業經營者，惟未依消費者保護法善盡其說明義務，違反消
24 費者保護法第4條、第7條規定，致伊受有350萬元之損害，伊
25 自得依民法第184條第2項、第185條、第188條、不動產經紀業
26 管理條例第26條規定，請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4
27 人連帶賠償350萬元等語。惟查上訴人於簽立系爭買賣契約
28 前，已親自核閱契約內容，並按捺指印、印章，已知其購買土
29 地之筆數、標的，及其委託黎明公司仲介購買之標的，並未包
30 括系爭665地號土地，黎世忠等4人並無隱匿交易資訊，而擅將
31 買賣土地筆數改為19筆，或偽稱北埔鄉公所人員不能辦理農

01 勘，擅將將19筆土地變更為28筆，致無法辦理所有權移轉登記
02 之情事，黎明公司亦無收取價差利益，擅自領取簽約款200萬
03 元之情形，是黎明公司、黎世忠等4人並無違反居間委託、地
04 政士之義務或侵權行為之情事，業經本院認定如前述。則上訴
05 人主張台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人違反不動產經紀業
06 管理條例第19條、第21條、第23條、第24條之2、第26條、地
07 政士法第26條、消費者保護法第4條、第7條規定，依民法第
08 184條第2項、第185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26
09 條規定，請求台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人連帶賠償350
10 萬元，即屬無據。

11 八關於上訴人請求台慶公司、黎明公司連帶給付420萬元部分：

12 上訴人主張：台慶公司、黎明公司、黎世忠等4人隱匿賣方實
13 際僅以1,750萬元出售之資訊，致伊加價至2,000萬元成交，並
14 於104年4月28日以賣方服務費先行領取之名義，擅自提領簽約
15 款200萬元，該款項即為不動產經紀業管理條例第4條第9款、
16 第19條規定之「差價」，伊自得依不動產經紀業管理條例第19
17 條第2項規定，請求台慶公司、黎明公司連帶給付伊420萬元等
18 語。惟查蕭永義雖與黎明公司約定委託買賣價款變更為「實拿
19 1,750萬元」，上開1,750萬元係指賣方蕭永義欲實際取得之買
20 賣價金，其餘買賣過程中賣方所應支付之稅款、代書費、規費
21 等，則應由仲介業者即黎明公司自實際售出之金額扣除賣方實
22 拿之1,750萬元後，全額負擔，如有剩餘，始為黎明公司所得
23 之居間報酬，黎明公司並無收取價差利益之情形，業經本院認
24 定如前述。況縱認黎明公司有收取價差之情事，亦係向蕭永義
25 收取，而非向上訴人為之，核與不動產經紀業管理條例第19條
26 第2項規定之要件不符。是上訴人依不動產經紀業管理條例第
27 19條第2項規定，請求台慶公司、黎明公司連帶給付420萬元，
28 亦屬無據。

29 九綜上所述，上訴人請求：(一)黎明公司給付上訴人200萬元，及
30 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
31 算之利息；(二)台慶公司、黎明公司連帶給付上訴人38萬元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
02 算之利息；(三)台慶公司、黎明公司、黎世忠、王煥文、徐彪
03 成、楊衣帆連帶給付上訴人350萬元，及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理
05 由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴判決及駁回其假執
06 行之聲請（確定部分及追加之訴除外），經核於法並無不合。
07 上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，
08 應駁回其上訴。另上訴人追加依不動產經紀業管理條例第19條
09 規定，請求台慶公司、黎明公司連帶給付上訴人420萬元，及
10 自110年4月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息，及其餘追加請求之部分，亦屬無據，應併予駁回。

12 十、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
14 一論列，附此敘明。

15 十一、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
16 449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
18 民事第二十三庭

19 審判長法 官 張松鈞

20 法 官 許勻睿

21 法 官 李昆曄

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 具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
27 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第1項
28 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
29 者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
31 書記官 蕭麗珍