

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第174號

上訴人 米淑美

訴訟代理人 魏憶龍律師

何謹言律師

呂榮海律師

被上訴人 嘉聖興企業股份有限公司

法定代理人 林命嘉

被上訴人 陳佳玲

共同

訴訟代理人 陳錦旋律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，上訴人對於中華民國108年11月20日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第1345號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

甲、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、第255條第1項第2款定有明文。經查，上訴人於原審主張依民法第565條、第568條規定，請求被上訴人嘉聖興企業股份有限公司（下稱嘉聖興公司）給付居間報酬；嗣於本院前審追加備位主張依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司給付相當於居間報酬之不當得利（見本院前審卷第302頁）。被上訴人雖不同意（見本院前審卷第303頁），然

上訴人所為追加之訴與原訴均係本於嘉聖興公司因上訴人提供訂約機會、媒介行為而成立買賣契約之同一基礎事實，且訴訟資料得以援用，核符上開規定，應予准許。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：嘉聖興公司於民國105年3月間，由其董事即被上訴人陳佳玲（下逕稱姓名）委託伊協尋出售門牌編號臺北市○○路0段000號建物及基地（即僑泰興大樓或稱佩芳大樓，下稱系爭大樓）買主，伊告知訴外人黃鴻猷負責買方仲介，嗣回報元大集團有意購買，由訴外人馬維欣指派訴外人躍馬貳號投資股份有限公司（下稱躍馬貳號公司）法定代理人即前審共同被上訴人石家杰與嘉聖興公司法定代理人林命嘉商談，嗣經伊及黃鴻猷安排馬維欣與林命嘉、陳佳玲多次洽商，同年7月間以新臺幣（下同）52億元成交，系爭大樓於同年11月15日以買賣為原因，移轉登記為躍馬貳號公司所有，同年12月15日交屋。嘉聖興公司因伊提供訂約機會、媒介行為而成立買賣契約，應依民法第565條、第568條規定，給付伊居間報酬；縱未成立居間契約，然嘉聖興公司客觀上有接受伊報告訂約機會等勞務給付之利益，因而簽立買賣契約，顯然欠缺給付目的而屬無法律上原因，伊亦得依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還相當於居間報酬之不當得利。嘉聖興公司對伊欺瞞、誤導及隱匿無意支付報酬之資訊，引起伊之錯誤，且為不法脫免支付仲介報酬而否認，迄未給付仲介報酬，係對伊為差別待遇而顯失公平行為，足以影響不動產交易慣例秩序，構成公平交易法（下稱交易法）第25條規定之欺罔或顯失公平行為，伊得依同法第30條等規定請求損害賠償。如認伊對嘉聖興公司之請求為無理由，陳佳玲知悉伊非免費提供重要資訊及搓合買方前來洽談促成交易，卻無權代理嘉聖興公司委任伊提供居間勞務，應依民法第110條規定，對伊負損害賠償之責等情。爰依上開規定，先位求為命嘉聖興公司給付5700萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息；備位求為命陳佳玲給付

5200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（上訴人逾此範圍之請求，非本院審理範圍）。

二、被上訴人則以：嘉聖興公司未委託上訴人報告訂約機會或為訂約媒介，無給付居間報酬之義務。至105年11月24日之通話內容，陳佳玲並非應允給付上訴人仲介報酬。本件並無交易法第25條規定之情形，而陳佳玲並未代理嘉聖興公司與上訴人訂立居間契約，上訴人依民法第110條規定，請求陳佳玲負損害賠償之責，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，並為訴之追加，其聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)1.先位聲明：嘉聖興公司應給付上訴人5700萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.備位聲明：陳佳玲應給付上訴人5200萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院前審卷第360至361頁，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)嘉聖興公司法定代理人林命嘉係同為該公司董事陳佳玲之夫。

(二)系爭大樓原為嘉聖興公司所有，於105年5月10日與躍馬貳號公司簽訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」（下稱系爭意向書），其中第7條第2點約定：「因買賣標的物簽約或移轉所生之相關法律服務費用，由買賣雙方各自負擔」，系爭大樓於同年11月15日以買賣為原因，移轉登記為躍馬貳號公司所有。

(三)石家杰為躍馬貳號公司法定代理人，群英房屋仲介公司（下稱群英公司）之黃鴻猷負責嘉聖興公司買方仲介。躍馬貳號公司因系爭大樓買賣支付群英公司仲介費3千萬元。

01 (四)躍馬貳號公司於併購基準日即106年1月23日與前審共同被上
02 訴人和鑫光電股份有限公司（下稱和鑫公司）合併，和鑫公
03 司為存續公司。

04 五、兩造之爭點如下：

05 (一)上訴人依民法第565條、第568條規定，請求嘉聖興公司給付
06 居間報酬，有無理由？

07 (二)上訴人依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還
08 相當於居間報酬之不當得利，有無理由？

09 (三)上訴人依交易法第25條、第30條規定，請求嘉聖興公司負損
10 害賠償責任，有無理由？

11 (四)上訴人依民法第110條規定，請求陳佳玲賠償其損害，有無
12 理由？

13 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

14 (一)上訴人依民法第565條、第568條規定，請求嘉聖興公司給付
15 居間報酬，為無理由：

16 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
17 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人以契約因其
18 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、第5
19 68條第1項分別定有明文。上開所定之居間有二種情形，一
20 為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報
21 告居間，僅以為他方報告訂約之機會為已足；所謂媒介居
22 間，則以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要。居間人
23 之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求
24 （參照最高法院52年台上字第2675號判例意旨）。契約之成
25 立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若
26 無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力（最
27 高法院88年度台上字第661號判決要旨參照）。再按當事人
28 主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
29 法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應先由
30 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
31 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證

01 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院107年度台上
02 字第2320號判決要旨參照）。本件上訴人主張其與嘉聖興公
03 司成立居間契約，既為嘉聖興公司所否認，則上訴人即應就
04 雙方間有訂立居間契約之事實，負舉證責任。

05 2.經查，上訴人陳稱：嘉聖興公司於105年間有意出售系爭大
06 樓，遂由陳佳玲於105年3月間出面委託伊協尋可能之買家等
07 語（見原審卷(一)第4頁），核與證人黃鴻猷證稱：伊於104年
08 10月間與上訴人第一次見面，得知系爭大樓要出售的訊息等
09 語（見原審卷(一)第197頁反面、第200頁反面）不符。嗣上訴
10 人改稱：陳佳玲於100年間即委託伊洽詢系爭大樓之潛在買
11 家，依證人黃鴻猷證述，可知伊於104年10月間即依陳佳玲
12 之指示找尋到躍馬貳號公司之潛在買家，伊於起訴狀稱於10
13 5年3月間成立居間契約，僅係強調陳佳玲於該時開始積極與
14 躍馬貳號公司進行接洽討論等語（見本院卷第439頁）。上
15 訴人對於其與代理嘉聖興公司之陳佳玲何時成立居間契約，
16 前後陳述不一，則嘉聖興公司是否確有由陳佳玲出面委託並
17 與上訴人成立居間契約，已非無疑。

18 3.次查，證人黃鴻猷證稱：伊自上訴人處得知嘉聖興公司欲處
19 分系爭大樓，遂於104年11月間，透過上訴人約陳佳玲在慶
20 城Joyce咖啡店見面，請陳佳玲去問林命嘉要賣多少錢，陳
21 佳玲說要賣多少錢要回去問林命嘉，並說問好價錢再說；嗣
22 上訴人約伊與陳佳玲、石家杰在安和路摩斯喝咖啡，上訴人
23 建議陳佳玲他們賣，說一些時間到就要賣之類的話，在見面
24 的場合，上訴人從頭到尾就是在建議陳佳玲要賣等語（見原
25 審卷(一)第197頁反面、第204頁反面至第205頁）。核與躍馬
26 貳號公司法定代理人石家杰係透過黃鴻猷得知系爭大樓欲出
27 售，並透過黃鴻猷安排，與上訴人及陳佳玲在摩斯漢堡見面
28 洽談系爭大樓的買賣事宜，陳佳玲當場表示系爭大樓是家族
29 財產，沒有要賣，上訴人有勸陳佳玲賣系爭大樓，但陳佳玲
30 表示這不是她能夠決定，並表示家族沒有要賣的意願，就伊
31 所知陳佳玲沒有決定出售系爭大樓的權力等語（見原審卷(二)

第46條反面至第47頁反面、第48頁反面、第50頁反面）相符。且與陳佳玲所稱：上訴人帶黃鴻猷去找伊見面時，伊向黃鴻猷表示伊等家族沒有要處理系爭大樓等語（見本院卷第247至248頁）無違。石家杰及證人黃鴻猷雖透過上訴人安排與陳佳玲見面洽談系爭大樓買賣，惟倘陳佳玲代理嘉聖興公司委託上訴人尋覓潛在買家，焉會上訴人在場並經勸說後，仍表示其無決定權，且家族並無出售系爭大樓之意，或表示賣價要探詢林命嘉？又依證人即嘉聖興公司員工潘志青、林詒聖證述，可知系爭大樓出售事宜，均係林命嘉決定，陳佳玲未就系爭大樓出售做過任何指示（見原審卷(二)第7頁反面、第9頁、本院卷第236至237、240至241頁）。足見陳佳玲並無代理嘉聖興公司而與上訴人就系爭大樓出售案成立居間契約。職是上訴人主張嘉聖興公司委由陳佳玲出面與其成立居間契約乙節，即難信採。

4. 復查，石家杰陳稱：伊對系爭大樓有興趣，且有意願規劃為商旅，如果能夠直接約到林命嘉，伊也會約林命嘉，但伊只能約到陳佳玲；伊與陳佳玲在摩斯漢堡見面後超過半年後，因伊沒有背景，黃鴻猷告訴伊可能要由伊股東出面來談這件事情比較有機會，所以伊就請馬維欣出來談，此經過很長的協商，包含提議如何包裝飯店、經營商旅、價錢、收購條件等，買賣過程是伊直接與林命嘉協商價錢，最後拍版決定也是由林命嘉在伊辦公室談成；系爭大樓確定出售的時間並非一個特定的時間點，林命嘉想賣不賣，涉及大樓瑕疵擔保、漏水等細節等複雜考量因素等語（見原審卷(二)第46頁反面至第47頁反面、第49至50頁）。證人馬維欣證稱：石家杰介紹伊說林命嘉要賣系爭大樓，而且要一起做旅館，石家杰堅持由躍馬貳號公司購買系爭大樓，再由和鑫公司購買躍馬貳號公司的股權，伊要購買躍馬貳號公司的股權，就與石家杰、林命嘉去看系爭大樓，確認系爭大樓是否適合作商旅，當時林命嘉堅持系爭大樓要做商旅，且他要參與合作，才會出售系爭大樓（見原審卷(二)第226頁反面至第227頁反面至第228

頁反面)。證人潘志青證稱：嘉聖興公司原要以56億元出售系爭大樓，嗣伊於105年5月6日參加會議，在場的人包括嘉聖興公司的林命嘉、余永旭顧問、伊，躍馬貳號公司的石家杰及黃鴻猷，和鑫公司的馬維欣、林忠翰財務長、法務楊玉澤處長等人，因林命嘉對於這個案子之後的共同投資有興趣，所以林命嘉主動提議降價4億元，當天談定價格52億元及投資協議的投資比例（見原審卷(二)第7頁反面至第8頁、第9頁反面）。均核與證人林詒聖於本院審理時證稱：伊與林命嘉開會時，知悉一開始石家杰與馬維欣為了作商旅開發，來找林命嘉討論系爭大樓租賃事宜，如果林命嘉要參與商旅開發權利，就要出售系爭大樓，後來因為林命嘉對商旅的經營及對方開出的條件有興趣，就轉而出售系爭大樓，並取得參與投資的權利，後來林命嘉決定系爭大樓買賣後，因為不滿意石家杰及馬維欣提出商旅的經營理念，所以最後不參與投資等語（見本院卷第237至240頁）大致相符。則證人林詒聖上開所證，堪為可採。上訴人以證人林詒聖證述係傳聞證據，並無可採云云，自不足取。佐以卷附和鑫信義商旅提案報告，係和鑫公司針對系爭大樓作為商旅進行評估分析，此據證人林詒聖證述明確（見本院卷第271至275、239頁），且石家杰、和鑫公司及林命嘉於105年6月24日簽訂合資協議書，約定躍馬貳號公司擬取得系爭大樓以經營旅館飯店業（見原審卷(二)第116至118頁）。徵以上訴人自陳：陳佳玲與黃鴻猷、石家杰第一次見面時，賣家不是很願意賣，主要是看買家是誰，要看信用、財力，結果馬維欣與她先生出面後，賣方願意與躍馬貳號公司來談等語（見原審卷(二)第54頁正、反面）。可見石家杰原無法透過上訴人約得陳佳玲而與林命嘉洽談系爭大樓買賣，乃係透過馬維欣始能與林命嘉見面談論系爭大樓買賣事宜，且石家杰與林命嘉就系爭大樓成立買賣契約前，與馬維欣就系爭大樓作為商旅及基此之合作投資等事宜多所協商並議定系爭大樓買賣價金時，上訴人並未在場，此據上訴人陳明在卷（見原審卷(二)第54頁反面）。

01 林命嘉既非因上訴人報告訂約機會而與石家杰成立系爭大樓
02 買賣契約，且上訴人復未周旋於石家杰與林命嘉之間為之說
03 合之情事，仍難認嘉聖興公司與躍馬貳號公司就系爭大樓成
04 立買賣契約，係基於上訴人之報告或媒介居間而成立。上訴
05 人主張：嘉聖興公司由陳佳玲自伊處取得石家杰或躍馬貳號
06 公司購買系爭大樓意願之重要資訊，陳佳玲並與石家杰進行
07 後續協商，進而由嘉聖興公司與躍馬貳號公司成立系爭大樓
08 買賣契約，應認上訴人與嘉聖興公司間有默示同意成立報告
09 居間法律關係云云（見本院卷第496至497頁），即無可採。

10 5.上訴人雖主張：陳佳玲一開始就是要買賣，如果不買賣的
11 話，陳佳玲就不會出來，每次陳佳玲都有出面；一開始陳佳
12 玲是說沒有要賣，是說要出租，經伊勸說及說服後，有說要
13 最少要賣50億元，余金寶、劉盛良都可以作證，他們都說要
14 買，陳佳玲有跟他們見面，這麼大的案子，如果沒有陳佳玲
15 出面，他們也不方便再談下去，且陳佳玲同意給付佣金，嘉
16 聖興公司確有由陳佳玲委託伊尋覓潛在買家出售系爭大樓云
17 云（見原審卷(二)第53頁）。惟查：

18 (1)依證人劉盛良之證述（見原審卷(一)第204頁），僅能證明上
19 訴人請證人劉盛良找系爭大樓的買家，不能證明嘉聖興公司
20 委由陳佳玲出面與上訴人成立居間契約。

21 (2)證人余金寶雖證稱：伊自11、12年前即開始與陳佳玲談他們
22 家族房子的事情，包含北投別墅、敦化北路巷子員工宿舍、
23 中華體育場土地、建國北路土地、系爭大樓等，關於系爭大
24 樓買賣事宜，前後談了約10幾次，來來回回談買賣的事情10
25 幾年，一開始談買賣，她們開價47億，伊認為合理，後來改
26 為租賃，陳佳玲她們公司還有擬一份合約，擬由伊的文程興
27 業股份有限公司（下稱文程公司）向嘉聖興公司承租系爭大
28 樓的房屋租賃契約書，但因為陳佳玲他們要求開銀行保證
29 票，且系爭大樓漏水嚴重，裝修工程要花太多的錢，後來沒
30 有談成租賃；因上訴人是介紹人，負責約時間，所以每次上
31 訴人都在場，是買賣雙方的仲介；談論系爭大樓買賣時，也

01 有談到佣金事宜，一開始說買方要付3%，賣方要付2%，後來
02 談了幾次後，就變成買方出1%，賣方出2%，後來陳佳玲又不
03 賣，改為租的時候，佣金又再談，承租人及出租人各付一個月
04 租金當佣金等語（見本院卷第120至125頁、原審卷(一)第8
05 至10頁）。惟證人余金寶與陳佳玲洽談系爭大樓買賣時，前
06 後經過10餘年，談了10餘次，期間尚有提及包括陳佳玲家族
07 其他房產事宜，已難認證人余金寶上開所證應給付上訴人佣
08 金乙事，即指系爭大樓買賣之佣金。又陳佳玲縱有出面與余
09 金寶討論系爭大樓買賣及佣金內容，且上訴人於彼等討論時
10 在場，然嗣後陳佳玲既已改變心意而無出售系爭大樓之意，
11 且嘉聖興公司復未與余金寶之文程公司就系爭大樓訂立租賃
12 契約，此觀上開房屋租賃契約書未據嘉聖興公司與文程公司
13 簽署即明（見原審卷(一)第8至10頁），自不能以嘉聖興公司
14 與躍馬貳號公司就系爭大樓成立買賣契約，反認系爭大樓買
15 賣契約成立前，陳佳玲代理嘉聖興公司委託上訴人尋覓潛在
16 買家出售系爭大樓，並同意給付上訴人佣金。上訴人執此並
17 提出上開房屋租賃契約書，主張其與嘉聖興公司成立居間契
18 約云云，難謂有理。

19 (3)證人黃鴻猷固證稱：伊係自上訴人處知悉系爭大樓要出售，
20 且上訴人負責約林命嘉或陳佳玲出面討論或看系爭大樓等事
21 宜等語（見原審卷(一)第198頁、第199頁反面、第200頁反
22 面），佐以證人黃鴻猷與上訴人間之LINE對話內容（見原審
23 卷(一)第12至18頁），充其量僅能證明上訴人有告知黃鴻猷關
24 於系爭大樓出售之消息，證人黃鴻猷於系爭大樓買賣契約成
25 立前，向上訴人表示要安排馬姐（指馬維欣）與林董（指林
26 命嘉）見面之事，且上訴人在系爭大樓交易過程中，擔任聯
27 繫林命嘉及陳佳玲之角色，參以上訴人與陳佳玲有私交情
28 誼，此觀證人黃鴻猷所證：上訴人沒有開不動產仲介公司，
29 其與陳佳玲認識20幾年，曾與林命嘉打過麻將等語即明（見
30 原審卷(一)第202頁正、反面），自無因上訴人負責聯繫及陪
31 同陳佳玲出席相談（參前述石家杰陳述），即認陳佳玲代理

01 嘉聖興公司委託上訴人居間出售系爭大樓。證人黃鴻猷雖證
02 其認為上訴人是扮演賣方的仲介角色，不然這個案子也不會
03 成交乙節，僅係證人黃鴻猷之臆測之詞，核與在場聞見事實
04 之陳述尚屬有間，自難遽謂嘉聖興公司係由陳佳玲出面委託
05 上訴人居間出售系爭大樓。

06 (4)上訴人又提出其與陳佳玲105年11月24日電話錄音及譯文，
07 證明陳佳玲同意給付佣金云云。細繹該錄音譯文，上訴人提
08 及：「你（指陳佳玲）要不要跟你老公講一下，看要給我的
09 佣金看是要怎麼樣？」，陳佳玲回覆：「我會跟他講啊……
10 我會跟他講啊」、上訴人：「那就麻煩妳跟你老公講看那佣
11 金的事看要怎麼樣？」、陳佳玲回覆：「OK」等語（見原審
12 卷(三)第39頁）。陳佳玲於上訴人提及佣金乙事時，固無否認
13 上訴人得要求佣金，惟陳佳玲既無同意及決定系爭大樓是否
14 要出售，且未參與協商及議定系爭大樓買賣事宜，業如前
15 述，佐以陳佳玲曾因上訴人向其詢問佣金乙事，已向證人潘
16 志青詢問佣金處理事宜，此據證人潘志青證稱：陳佳玲因上
17 訴人跟他要仲介費乙事，曾於105年5月中旬、同年7、8月
18 間，2次打電話給伊，伊2次都打電話給石家杰，因為石家杰
19 跟伊說上訴人是與黃鴻猷一組，所以伊請石家杰處理，石家
20 杰跟伊提到他有答應給上訴人及黃鴻猷3000萬元的仲介費；
21 因為伊沒有向陳佳玲請示過嘉聖興公司的事，就沒有向陳佳
22 玲詢問有無答應給上訴人仲介費之事等語（見原審卷(二)第9
23 頁、第10頁反面）明確。且上訴人僅係請陳佳玲向林命嘉詢
24 問佣金給付乙事，而陳佳玲表示會向林命嘉轉達上訴人之要
25 求，自無同意給付佣金之事。上訴人逕以陳佳玲未拒絕上訴
26 人所為向林命嘉詢問佣金之要求，而認嘉聖興公司與上訴人
27 成立居間契約云云，即為無理。

28 (5)至於上訴人提出其與陳佳玲間105年3至7月之電話通聯紀錄
29 （見原審卷(一)第11、105至110頁），未有通話內容。系爭意
30 向書第7條第2點約定（見不爭執事項(二)），僅係嘉聖興公司
31 與躍馬貳號公司就系爭大樓交易衍生之費用負擔所為約定，

亦無從以證人黃鴻猷報酬係由買方躍馬貳號公司負擔之事實（見不爭執事項(三)），推認賣方即嘉聖興公司有給付上訴人居間報酬之意。則上訴人提出上開書證，主張陳佳玲代理嘉聖興公司與其成立居間契約云云，亦無可採。

6.此外，上訴人復無提出其他證據證明其與嘉聖興公司就系爭大樓出售案成立居間契約，則上訴人依民法第565條、第568條規定，請求嘉聖興公司給付居間報酬5700萬元，洵屬無據。

(二)上訴人依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還相當於居間報酬之不當得利，為無理由：

按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間應有因果關係存在（參照最高法院85年度台上字第2656號判決意旨）。查，嘉聖興公司與躍馬貳號公司就系爭大樓成立買賣契約，並非基於上訴人之報告或媒介居間而成立，業如前述，嘉聖興公司客觀上並無受領上訴人提供報告訂約機會或訂約媒介等之居間勞務。縱上訴人負責聯繫及陪同陳佳玲出席相談，誠如前述，然上訴人本於自己行為所為該勞務給付原因甚多，仍難據此而認嘉聖興公司受有應支付居間報酬而未支付之利益。況此與嘉聖興公司因系爭大樓買賣契約而取得之買賣價金，非屬同一原因事實，不具相當因果關係，自與不當得利構成要件有間。則上訴人依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司返還相當於居間報酬之不當得利5700萬元，尚乏所據。

(三)上訴人依交易法第25條、第30條規定，請求嘉聖興公司負損害賠償責任，為無理由：

按除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償，但不得超過已證明損害額之3倍。交易法第25條、

第30條、第31條分別定有明文。倘事業之行為並無欺罔或顯失公平，或對市場上之效能競爭無妨害，或不足以影響交易秩序者，則無交易法第24條規定之適用（參照最高法院101年度台上字第993號判決意旨）。查，上訴人固有提供負責聯繫及陪同陳佳玲出席相談之勞務，惟未能證明其與嘉聖興公司間成立居間契約，而得向嘉聖興公司請求給付居間報酬，業如前述，則嘉聖興公司拒絕給付居間報酬，難認係對上訴人為差別待遇而顯失公平行為。其次，上訴人復未證明嘉聖興公司有欺罔或顯失公平之行為，況本件嘉聖興公司拒絕給付居間報酬，僅屬個案交易之糾紛，客觀上難認足以影響交易秩序，自與交易法第25條規定之要件有間。則上訴人依交易法第25條、第30條規定，請求嘉聖興公司賠償其損害5700萬元，即非有據。

(四)上訴人依民法第110條規定，請求陳佳玲賠償其損害，為無理由：

按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第103條第1項、第110條分別定有明文。查，上訴人未能證明陳佳玲就系爭大樓出售案有代理嘉聖興公司與其成立居間契約，業如前述，難認陳佳玲有無權代理行為。則上訴人依民法第110條規定，請求陳佳玲賠償5200萬元，亦無理由。

七、從而，上訴人依民法第565條、第568條、第110條、交易法第25條、第30條規定，先位請求嘉聖興公司給付5700萬元本息、備位請求陳佳玲給付5200萬元本息，均無理由，不應准許。原審就該部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。上訴人追加之訴，依民法第179條、第181條規定，請求嘉聖興公司為相同給付，亦無理由，其假執行之聲請，即失所附麗，併予駁回。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

01 八、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 丙、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 7 月 5 日
06 民事第二十四庭

07 審判長法 官 陳心婷

08 法 官 楊雅清

09 法 官 林晏如

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

17 中 華 民 國 111 年 7 月 5 日

18 書記官 黃麒倫