

# 臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第116號

上訴人 沈君玲

訴訟代理人 沈明達律師

被上訴人 陽豐億不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃詩婷

被上訴人 潘世傑

共 同

訴訟代理人 黃怡潔律師

複代理人 許澤永律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年7月31日臺灣基隆地方法院112年度訴字第126號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年2月12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：

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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件上訴人主張伊經被上訴人居間而與訴外人郭建廷訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買郭建廷所有之門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）及其基地新北市○○區○○○○段○○○段000000、000000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），因被上訴人未盡訂約事項之調查義務，系爭土地界址仍不明確，伊與郭建廷經臺灣臺北地方法院（下稱

01 臺北地院)於民國111年6月27日以111年度北司調字第546號  
02 調解成立(下稱系爭調解),系爭買賣契約不成立,就其支  
03 出相關費用新臺幣(下同)65萬4,793元之損害部分,於原  
04 審依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定,請求被上訴  
05 人應連帶賠償(見原審卷第15至20頁)。嗣於本院審理時,  
06 就該部分追加依民法第184條第1項前段、第2項、第185條為  
07 請求權基礎(見本院卷第442、464、468至469頁)。經核其  
08 所為,係本於被上訴人未盡訂約事項調查義務之同一基礎事  
09 實所為訴之追加,合於上揭規定,被上訴人雖不同意追加,  
10 然審酌追加之法律關係仍援用原訴之訴訟資料及證據,依訴  
11 訟經濟原則,自宜利用同一訴訟程序審理,藉以一次解決本  
12 件紛爭,揆諸上開規定,上訴人所為訴之追加,應予准許。  
13 又上訴人於原審就請求被上訴人連帶賠償65萬4,793元損害  
14 之遲延利息部分,係分別主張被上訴人陽豐億不動產仲介經  
15 紀有限公司(下稱陽豐億公司)自支付命令送達翌日、被上  
16 訴人潘世傑自原審準備書狀送達翌日起算,嗣於本院審理  
17 時,減縮為均自原審第1次言詞辯論程序之翌日即112年4月  
18 20日起算(見本院卷第504頁),核屬減縮應受判決事項之  
19 聲明,合於上揭規定,亦應予准許。

## 20 貳、實體方面：

21 一、上訴人主張：陽豐億公司之受僱人潘世傑向伊推銷郭建廷所  
22 有之系爭房地。伊為避免系爭房屋與鄰屋即新北市○○區  
23 ○○路00號房屋(下稱00號房屋)將來有確認界址之糾紛，  
24 於110年9月17日與陽豐億公司書立買賣議價委託書與要約書  
25 (下稱系爭議價委託書)時，即特別約定：「賣方(即郭建  
26 廷)應申請鑑界確認與00號之界限(地界線)。如誤差在賣  
27 方所指的界限(亦即00號建築物外牆)20公分內本契約成  
28 立，如誤差超過50公分，本契約不成立。誤差值在其間，買  
29 方得再考慮是否訂約」，經潘世傑送交郭建廷得其同意後，  
30 雙方始於110年10月9日訂立系爭買賣契約，伊並給付買賣價  
31 金1,220萬元予郭建廷。嗣新北市汐止地政事務所(下稱汐

01 止地政)於111年6月1日發函告知，郭建廷前於110年9月22  
02 日申請土地鑑界複丈已撤回，並無改為指界案件，伊方知系  
03 爭土地之界址迄今未指界明確，依系爭議價委託書之約定，  
04 系爭買賣契約不成立，後伊與郭建廷達成系爭調解，系爭房  
05 地現已回復登記予郭建廷。被上訴人未盡訂約事項之調查義  
06 務，使伊誤信系爭土地已指界，而為系爭房屋回復水電等修  
07 繕，共計支出119萬8,000元，另給付系爭房地登記費3萬  
08 6,148元及向淡水第一信用合作社金山分社繳納貸款利息7萬  
09 5,438元，總計受有損失130萬9,586元(計算式：119萬  
10 8,000元+3萬6,148元+7萬5,438元=130萬9,586元)，因  
11 伊已與郭建廷達成系爭調解，故就上開損失僅請求2分之1即  
12 65萬4,793元，爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項規  
13 定、民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定，擇一請  
14 求被上訴人應連帶賠償。又系爭買賣契約不成立，陽豐億公  
15 司收受伊給付10萬元、郭建廷給付20萬元之代理仲介服務報  
16 酬，已無法律上之原因，郭建廷並將其對陽豐億公司得請求  
17 返還20萬元仲介服務報酬債權移轉予伊，伊得依不當得利及  
18 債權讓與之法律關係請求陽豐億公司應返還30萬元等語。求  
19 為命：(一)被上訴人應連帶給付伊65萬4,793元，及自原審第1  
20 次言詞辯論程序之翌日即112年4月20日起至清償日止，按週  
21 年利率5%計算之利息；(二)陽豐億公司應給付伊30萬元，及自  
22 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之  
23 判決(未繫屬本院者，不予贅述)。

24 二、被上訴人則以：系爭議價委託書約定賣方郭建廷應申請鑑界  
25 確認界址，經郭建廷同意並提出鑑界申請，汐止地政排定  
26 110年10月4日現場鑑界，上訴人亦到場參與，鑑界當日經地  
27 政人員現場以儀器測量後告知無法鑑界，但可以改以指界，  
28 上訴人及郭建廷表示同意，因而於系爭買賣契約第12條特約  
29 事項載明「賣方已於10/4經汐止地政事務所指界，買方也知  
30 悉，並依現況交屋」等語，並有上訴人及郭建廷簽名、用  
31 印，其2人已同意以指界代替系爭議價委託書中所約定之鑑

01 界，上訴人自不得再依系爭議價委託書主張系爭買賣契約不  
02 成立等語，資為抗辯。

03 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並為訴  
04 之追加。上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應連  
05 帶給付上訴人65萬4,793元，及自原審第1次言詞辯論程序之  
06 翌日即112年4月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
07 息；(三)陽豐億公司應給付上訴人30萬元，及自支付命令送達  
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答  
09 辯聲明：上訴及追加之訴駁回。

10 四、兩造不爭執事項：(本院卷第160至161頁)

11 (一)上訴人於110年9月17日與陽豐億公司簽署系爭議價委託書  
12 (內容記載：「請注意，買方得就『買賣議價委託書』或  
13 『要約書』任選一種」，並在其下「『買賣議價委託書』之  
14 主要內容為：…」之記載前打勾)委託陽豐億公司(由潘世  
15 傑為承辦人)就系爭房地以1,220萬元之總價向郭建廷為買  
16 賣議價之委託(見原審卷第25頁)。

17 (二)系爭議價委託書記載：「賣方應申請鑑界來確認與00號之界  
18 限，如誤差在賣方所指的界限(亦即00號建築物外牆)20公  
19 分內本契約成立，如誤差超過50公分本契約不成立，誤差值  
20 在其間買方得再予考慮是否訂約」(見原審卷第26頁)。

21 (三)上訴人與郭建廷於110年10月9日簽立系爭買賣契約，約定上  
22 訴人以1,220萬元向郭建廷購買系爭房地，系爭買賣契約書  
23 第12條「特約事項」記載：「一、賣方已於10/4日經地政事  
24 務所指界買方知悉並依現狀交屋。…」(見原審卷第28至33  
25 頁)。

26 (四)上訴人交付仲介服務報酬10萬元予陽豐億公司，郭建廷交付  
27 仲介服務報酬20萬元予陽豐億公司。

28 (五)上訴人與郭建廷因系爭買賣契約爭議，經臺北地院於111年6  
29 月27日成立系爭調解，調解成立內容為：「一、本買賣契約  
30 不成立，相對人(即郭建廷)願於111年7月30日以前給付聲  
31 請人(即上訴人)壹仟壹佰捌拾萬元…。二、聲請人願於

01 111年7月30日以前同時將新北市○○區○○○○段○○○段  
02 000000、000000地號之土地，及其上建號同段000建號門牌  
03 號碼新北市○○區○○路00號房屋以買賣為原因之所有權移  
04 轉登記塗銷。…四、相對人所給付之仲介費用貳拾萬元退  
05 款，相對人同意由聲請人以相對人之名義代向陽豐億不動產  
06 仲介經理有限公司請求返還，相對人收到退款後應於兩日內  
07 （例假日除外）給付予聲請人。…」（見原審卷第39至40  
08 頁）。

09 五、得心證之理由：

10 上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定、民法第  
11 184條第1項前段、第2項、第185條規定，擇一請求被上訴人  
12 連帶賠償伊65萬4,793元，及依民法第179條規定，請求陽豐  
13 億公司返還仲介報酬30萬元等情，為被上訴人所否認，並以  
14 上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，析述如下：

15 (一)系爭買賣契約業經上訴人與郭建廷合意成立：

16 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  
17 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按稱買賣者，謂  
18 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；  
19 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，  
20 民法第345條亦有明定。又所謂契約成立之互相表示意思一  
21 致，非祇限於當事人間直接為之。其由第三人為媒介而將各  
22 方互為之意思表示從中傳達，以獲致意思表示之一致者，仍  
23 不得謂契約未成立（最高法院86年度台上字第899號判決意  
24 旨參照）。

25 2.上訴人與郭建廷於110年10月9日簽立系爭買賣契約，約定上  
26 訴人以1,220萬元向郭建廷購買系爭房地等情，為兩造所不  
27 爭執（見兩造不爭執事項(三)），該情應堪認定。是上訴人既  
28 已與郭建廷約定由郭建廷移轉系爭房地於上訴人，上訴人支  
29 付價金1,220萬元，則上訴人與郭建廷顯已就標的物及其價  
30 金互相同意，依上揭規定，系爭買賣契約即為成立。上訴人  
31 與郭建廷並已依約履行給付價金及移轉系爭房地所有權登記

01 之契約義務，亦徵系爭買賣契約業已成立生效。

02 3.上訴人雖主張：系爭買賣契約以賣方申請鑑界，其相鄰之00  
03 號房屋外牆20公分內為地界為契約成立之條件，本件賣方向  
04 汐止地政申請鑑界後，撤回申請，未依約定鑑界，系爭買賣  
05 契約之條件不成就，買賣不成立等。然查：

06 (1)系爭議價委託書記載：「賣方應申請鑑界來確認與00號之界  
07 限，如誤差在賣方所指的界限（亦即00號建築物外牆）20公  
08 分內本契約成立，如誤差超過50公分本契約不成立，誤差值  
09 在其間，買方得再予考慮是否訂約」，有該委託書在卷可佐  
10 （見原審卷第26頁），且為兩造所不爭執（見兩造不爭執事  
11 項(二)）。而系爭議價委託書係由上訴人簽立委託被上訴人與  
12 郭建廷斡旋，郭建廷知悉並同意該記載之內容，業經郭建廷  
13 於本院證述明確（見本院卷第353至354頁），依上揭說明，  
14 此部分之記載應屬系爭買賣契約之一部分，被上訴人抗辯此  
15 部分記載之效力僅存在於兩造間而與郭建廷無涉，非系爭買  
16 賣契約之條件，尚不足採。另上開約定並記載如誤差超過50  
17 公分契約不成立，誤差值在其間，買方得再予考慮是否訂  
18 約，而非不成立，上訴人稱地界誤差值在20公分內為契約成  
19 立要件，與上開文字內容不符。

20 (2)有關郭建廷申請鑑界一事，汐止地政於111年6月1日以新北  
21 汐地測字第1116116334號函回復上訴人，略以：旨揭2筆土  
22 地（即系爭土地）原所有權人郭君（即郭建廷）前於110年9  
23 月22日向本所申請土地鑑界複丈（案號：110年土複字第052  
24 100號），該案已由申請人撤回，並無改為指界案件，為避  
25 免鑑界案件關係人經通知後於原定測量時間到場會同，本所  
26 是日仍派員至現場說明案件辦理情形等語（見本院卷第279  
27 頁）；又於113年7月9日以新北汐地測字第1136120002號函  
28 回復本院，略以：該區域（即系爭土地所在區域）尚未辦理  
29 地籍圖重測，其地籍圖已使用百餘年，早有破損、圖紙伸縮  
30 等問題，並經多次分割合併造成其地籍圖與土地現況易有不  
31 合，造成實務上辦理鑑測困難，故承辦人依辦理圖解法土地

01 界址鑑定作業注意事項規定進行查對資料（例如地籍圖、土  
02 地登記簿、面積計算表、圖根點等）等鑑界準備作業，惟因  
03 本案辦理鑑界仍需擴大施測範圍後套圖分析，方可進行界址  
04 測釘作業，耗時較長，且承辦人員考量該區已規劃113年度  
05 辦理地籍圖重測作業，依重測作業程序更能有效辦理大範圍  
06 土地檢核套繪，爰向申請人說明前開情形後，復經申請人表  
07 示了解並撤回案件等語（見本院卷第281至282頁）。另佐以  
08 證人即汐止地政人員柯志宏證稱：伊等有先行去現場測量附  
09 近的地形地貌，以套合地籍之位置，發現套合有困難，可能  
10 在當天無法確定界址位置。當天在現場有補測，因為測量不  
11 會只有1次，當發現如果有哪些地方需要補強，還會需要補  
12 測；因當下資料無法確認界址位置，補測之後仍然無法確認  
13 界址位置，無法實行鑑界，所以有大致說明土地的範圍，這  
14 種界址無法確定之案件，會約略跟申請人說明大略之土地範  
15 圍，看是否符合申請需求，因為沒有界定任何界址，一般來  
16 說都會讓申請人撤案，伊等僅說明土地範圍，因為只是說  
17 明，不是處理指界的案件，指界是一個案件，並沒有申請指  
18 界的案件等語（見本院卷第355至358頁）。是汐止地政人員  
19 認為110年10月4日因事實上無法確認界址位置，並未進行完  
20 整鑑界，僅向申請人說明系爭土地之範圍，鑑界案件並經申  
21 請人撤回，亦無指界案件。經證人郭建廷於本院證稱：伊有  
22 申請鑑界，110年10月4日地政人員到場時，伊有一同在場，  
23 當日地政人員有測量，並指出大致地界位置，伊要求地政人  
24 員打界樁，但地政人員說因為地界在牆上，所以無法打界  
25 樁，指界就可以了，可以退費，但要本人到地政事務所，伊  
26 退費是在10月4日以後才退費，地政人員丈量完說明結果  
27 時，上訴人也在，當天地政人員沒有鑑界，改為指界，伊與  
28 上訴人都有同意，至於潘世傑是否在場伊不確定，印象中有  
29 很多人，鑑界改為指界是地政人員跟伊講的，與潘世傑無關  
30 等語（見本院卷第348至354頁）。而潘世傑經本院行當事人  
31 訊問具結稱：當時上訴人有提出鑑界要求，伊等有請郭建廷

01 申請鑑界，郭建廷就以網路向地政機關申請，電話告訴伊時  
02 間，伊有通知上訴人一起去，到現場時，相關人員包括郭建  
03 廷、上訴人、隔壁鄰居葉先生都到了，在那裡應該待了1個  
04 小時以上，因測量人員提早到，已經用儀器開始測量，測量  
05 好後把全部相關人員找過來，說明界址就是到牆壁那邊，後  
06 面有講到以後可能會地籍重測，如果不要打界樁、界釘的  
07 話，就不用發鑑界成果圖，就可以退還費用，簽名即可退  
08 費，地政人員就說已經指界完成，無論是郭建廷、上訴人都  
09 已經清楚界址到哪裡等語（見本院卷第343至344頁）。又上  
10 訴人亦經本院行當事人訊問具結稱：鑑界時間是在10月4  
11 日，伊忘了是誰通知伊去現場，到場時地政人員、郭建廷、  
12 潘世傑、00號房屋鄰居在場，由於該地很荒廢，所以伊避免  
13 弄髒腳，就離的比較遠，讓他們進去裡面勘查、測量，伊站  
14 在大概距離10公尺以外等；後來伊忘了是郭建廷或潘世傑叫  
15 伊過去，說地界是在00號房屋外牆，沒辦法釘界樁，地政人  
16 員有跟伊說明後院雜草叢生，沒有辦法走進去，所以無從測  
17 量；郭建廷說請地政人員告知伊地界在哪裡，是不是在建築  
18 物外牆，地政人員就用手指了一個建築物外牆的位置，郭建  
19 廷說已經改成指界，確實地界就是在他說的位置，伊問潘世  
20 傑說這樣在交易常情裡是否可以接受，潘世傑說地政人員改  
21 成指界，應該沒問題，所以伊當時就跟郭建廷說地界是不是  
22 確定是在這個位置，地政人員告知伊今天沒有辦法釘界樁，  
23 而且未來兩年後也可能整體重新再測量，所以他們當天要撤  
24 離，伊有問重新再測量地界有可能變更嗎，他們告知伊誤差  
25 不會超過20公分等語（見本院卷第337至338頁）。核郭建  
26 廷、潘世傑及上訴人上開所述內容大致相符，堪認郭建廷確  
27 有申請鑑界，地政人員於110年10月4日到場測量時，上訴  
28 人、郭建廷及潘世傑均有到場，地政人員經測量後表示因為  
29 地界在00號房屋外牆上，無法打界樁，未來可能整體重測，  
30 如果不要打界樁、界釘，就不用發鑑界成果圖，可以退還費  
31 用，郭建廷及上訴人就不必鑑界並未表示反對，接受地政人

01 員所指界址即在00號房屋外牆上，且認地政人員所為即屬指  
02 界，郭建廷嗣並撤回鑑界之申請。

03 (3)系爭買賣契約第12條特約事項記載「一、賣方已於10/4日經  
04 地政事務所指界，買方也知悉，並依現狀交屋。…」，而就  
05 簽約過程，證人即代書曹秋娟於原審證稱：此經買賣雙方確  
06 認，伊知道經過屋主申請鑑界，伊沒有到現場，但簽約當天  
07 他們有在講地政人員有跟他們說，以後土地會重測，屋主可  
08 以不用申請鑑界，可以撤銷掉（應是撤回之意，下同），直  
09 接用指界的，雙方包括潘世傑都有在現場，他們都同意撤銷  
10 鑑界，用指界的方式，所以簽約當時賣方怕本來是申請鑑界  
11 改為指界會有問題，所以要求伊在契約書裡面加註變成指  
12 界，因指界無法定界樁，亦無法核發土地複丈成果圖，只能  
13 講大概範圍，大家都同意把這個條件附記上去，依現狀點  
14 交，他們請伊加註上去等語（見原審卷第268頁）。證人郭  
15 建廷則於本院證稱：系爭買賣契約特約事項一記載之「賣方  
16 已於10月4日經地政事務所指界，買方也知悉，並依現況交  
17 屋」等文字，是伊於簽約當日要求代書曹秋娟所加註，因為  
18 系爭議價委託書上有記載20公分、50公分這些特約條款，所  
19 以伊在買賣合約上就要求要註明這些文字。大家日後不要有  
20 爭議，保護伊自己，當時雙方有同意以10月4日地政指的界  
21 址作為買賣的依據等語（見本院卷第349頁）。上訴人於本  
22 院行當事人訊問時稱：簽約是在潘世傑的仲介公司請一位地  
23 政士來撰寫，有詢問特約事項如何記載，當時郭建廷說「賣  
24 方已於10/4日經汐止地政事務所指界」，強調要寫指界這句  
25 話，並且說「沈小姐，地政指的界線跟我當初說的一樣吧，  
26 我就說我說的才對，00號說的根本不對」，並且他要伊同意  
27 買方也知悉，伊也同意，伊有知悉地政事務所指界這件事，  
28 他並要求要記載「依現狀交屋」，因為他說伊不可以跟他要  
29 求房屋瑕疵擔保，他賣給伊的就是現狀，伊也同意他說現狀  
30 指的是該房屋不負瑕疵擔保責任（見本院卷第339至340  
31 頁）。潘世傑於本院行當事人訊問時稱：簽約時，代書跟上

01 訴人及郭建廷說因為雙方已經至現場鑑界測量過，鑑界完後  
02 沒有實際鑑界證明書，但已經都知道界址在哪邊，所以就說  
03 以現場指界為準，大家都認同，代書要了解是否都到現場鑑  
04 界測量過了，確定有的情況下，代書才會簽這個合約，因為  
05 買賣雙方有特別要求要註明這條，表示他們有到現場測量  
06 過，才把這個約簽好等語（見本院卷第349頁）。核證人曹  
07 秋娟、郭建廷、上訴人及潘世傑就簽約過程之陳述亦大致相  
08 符，堪認系爭買賣契約於特約事項一之記載，係郭建廷於簽  
09 約時，要求代書曹秋娟加註，曹秋娟向上訴人及郭建廷確認  
10 及經同意後始為之。

11 (4)據上，系爭買賣契約原要求賣方申請鑑界，郭建廷確實有申  
12 請鑑界，並與上訴人到場聽取地政人員說明後，就事實上無  
13 法鑑界而改為指界一事，均已同意，並接受地政人員所指界  
14 址即在00號房屋外牆上，嗣於簽約時，亦同意特約事項一之  
15 記載，即同意依地政人員110年10月4日所指地界而簽約，顯  
16 已變更上開約定由賣方申請鑑界之條件，上訴人主張本件未  
17 依約定鑑界，系爭買賣契約不成立，尚不足採。

18 4.上訴人雖提出其與郭建廷111年6月27日之調解筆錄及系爭房  
19 地登記第一類謄本（見原審卷第39至46頁），調解成立內容  
20 載有「本買賣契約不成立」，登記謄本記載登記原因為「調  
21 解回復所有權」。然系爭買賣契約係經上訴人與郭建廷合意  
22 成立，業經本院認定如上，而上訴人與郭建廷雖於契約成立  
23 並依約履行後成立調解，然被上訴人並非調解當事人，該調  
24 解筆錄之記載並不拘束被上訴人，核其性質應屬上訴人與郭  
25 建廷事後合意解除系爭買賣契約，自無從僅憑系爭調解之調  
26 解筆錄記載：「本買賣契約不成立」，遽認系爭買賣契約不  
27 成立。上訴人據此主張系爭買賣契約不成立，並非可採。

28 5.至上訴人另稱：地界的確認是因賣方告知伊已經指界云云，  
29 核與上訴人於110年10月4日地政人員測量時亦有在場並聽取  
30 地政人員之說明一情有違，尚不足採。另汐止地政上開111  
31 年6月1日之函文記載：本件並無改為指界案件等語，核汐止

01 地政本件之所為，雖使上訴人及郭建廷誤認本件有經指界，  
02 而不無可議之處，然上訴人既已接受汐止地政人員之說法，  
03 而與郭建廷達成買賣系爭房地之合意，其主張系爭賣賣契約  
04 不成立，亦不足採。

05 (二)上訴人請求被上訴人連帶賠償其所受損害，並無理由：

06 上訴人雖主張：潘世傑執行仲介業務有過失，且陽豐億公司  
07 就訂約事項怠於調查，致伊受有恢復水電費6萬8,000元、設  
08 計費15萬元、房屋修繕費92萬元、水電管路修繕6萬元、房  
09 地產登記費用3萬6,148元及繳納貸款利息7萬5,438元，共計  
10 130萬9,586元之損害，伊僅請求被上訴人連帶賠償2分之1損  
11 失即65萬4,793元等語。然本件郭建廷確有申請鑑界，並與  
12 上訴人到場聽取地政人員說明後，就不必鑑界並未反對，接  
13 受地政人員所指界址即在00號房屋外牆上，嗣於簽約時，亦  
14 同意特約事項一之記載，即同意依地政人員110年10月4日所  
15 指地界而簽約，系爭買賣契約係屬成立各情，均業如前述，  
16 即難認陽豐億公司就「以賣方申請鑑界，其相鄰之00號房屋  
17 外牆20公分內為地界」之訂約事項，有何怠於盡調查及報告  
18 之義務。而上訴人既同意依地政人員所指地界而簽約，並依  
19 系爭買賣契約履行買方義務後支付上開費用，亦難認係潘世  
20 傑之過失或陽豐億公司未盡訂約事項之調查、報告義務所  
21 致，或被上訴人有何違反不動產經紀業管理條例第26條第2  
22 項規定之保護他人法律可言，且上訴人支付相關費用充其量  
23 屬純粹經濟上損失，亦非屬民法第184條第1項前段規定受侵  
24 害之權利。是上訴人依不動產經紀業管理條例第26條第2  
25 項、民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定請求被上  
26 訴人應連帶賠償65萬4,793元本息，均無理由。

27 (三)上訴人請求陽豐億公司返還仲介報酬，亦無理由：

28 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或  
29 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其  
30 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5  
31 68條第1項分別定有明文。又按契約因居間人之媒介而成立

01 者，苟非無效或經撤銷者，居間人即得請求報酬（參看民法  
02 第568條之立法理由）。因媒介居間而成立之契約其後雖經  
03 終止或因故解除，與居間契約之有效與否核係二事，居間人  
04 本於居間契約取得之報酬，並無法律上之原因其後已不存在  
05 之情事，委託人不得請求返還（最高法院107年度台上字第1  
06 592號判決意旨參照）。本件系爭買賣契約業經上訴人與郭  
07 建廷合意成立生效，業如前述，依上揭規定及說明，陽豐億  
08 公司本得請求報酬，其受領仲介報酬，即有法律上之原因，  
09 縱然事後上訴人與郭建廷因故達成解除契約之合意，參照前  
10 開說明，亦不得請求返還，上訴人主張陽豐億公司受領仲介  
11 報酬構成不當得利，依不當得利及債權讓與之法律關係，請  
12 求返還伊所給付10萬元及郭建廷給付20萬元之仲介報酬，無  
13 從准許。

14 六、綜上所述，上訴人於原審依不動產經紀業管理條例第26條第  
15 2項規定，請求被上訴人連帶賠償65萬4,793元及自原審第1  
16 次言詞辯論程序之翌日即112年4月20日起至清償日止，按週  
17 年利率5%計算之利息，及依不當得利及債權讓與之法律關  
18 係，請求陽豐億公司返還仲介報酬30萬元，及自支付命令送  
19 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理  
20 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不  
21 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
22 應予駁回。上訴人於本院追加依民法第184條第1項前段、第  
23 2項、第185條規定，請求被上訴人連帶賠償65萬4,793元本  
24 息，亦無理由，應予駁回。

25 七、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  
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
27 逐一論列，附此敘明。

28 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  
29 第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日  
31 民事第二庭

01 審判長法官 紀文惠  
02 法官 王育珍  
03 法官 賴武志

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

07 書記官 蔡明潔