

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第802號

上訴人 和發開發有限公司

法定代理人 林敬賢

訴訟代理人 賴映淳律師

複代理人 陳振瑋律師

被上訴人 國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 蔡鈞如律師

黃宣瑀律師

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114年2月7日臺灣臺北地方法院113年度重訴字第341號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年5月12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。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）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。本件上訴人在原審依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，起訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）920萬元之居間報酬（原審卷第295至308頁）。嗣上訴人上訴後，主張被上訴人藉由伊取得坐落臺南市○區○○段0000○0000地號土地（下稱系爭土地）之交易

01 重要資訊，受有降低取得土地總成本1,400萬元之不當得
02 利，並應賠償伊無法取得足額仲介報酬440萬元之損害，共
03 計1,840萬元，爰依民法第179條、第182條第2項規定先請求
04 被上訴人給付920萬元本息等語（本院卷第181至188、385、
05 386頁）。核上訴人上開所為，係本於其所主張因兩造間存
06 有媒介居間關係，伊始聽從被上訴人指示，花費時間、資
07 源，並提供系爭土地重要交易資訊予被上訴人之同一基礎事
08 實而為訴之追加，揆諸上開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、本件上訴人主張：伊於民國111年7月19日向被上訴人告知系
11 爭土地之地主即證人莊佳璋有出售系爭土地之意願，並確認
12 居間報酬以系爭土地交易價格1%計算，被上訴人即於111年7
13 月19日至同年9月12日間之某日，透過其員工即證人廖家琪
14 指示伊擬以每坪90萬元購入系爭土地，請託伊向地主議價，
15 而與伊成立媒介居間契約。伊已依約提供系爭土地交易相關
16 重要資訊，且多次向地主議價，詎被上訴人於112年3月7日
17 經伊告知地主之底價為實拿8.88億元、復於同年月22日再次
18 確認上開底價不變後，竟於112年6月9日藉故解除或否認兩
19 造間之居間契約，另行透過第三人義鼎不動產有限公司（下
20 稱義鼎公司）居間仲介，而於112年9月8日、以9億2,000萬
21 元之價格購買系爭土地，惡意阻止伊之居間報酬給付條件成
22 就，應適用或類推適用民法第101條第1項規定，視為條件成
23 就，則依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，被上
24 訴人應給付伊居間報酬920萬元（計算式：9億2,000萬元×
25 1%=920萬元）。若認兩造間未成立媒介居間契約，則被上
26 訴人藉由伊獲取系爭土地交易重要資訊，使義鼎公司得免除
27 前期調查、溝通等成本，被上訴人因此透過義鼎公司獲得降
28 低取得系爭土地總成本1,400萬元之不當利益，並侵害原應
29 歸屬於伊之居間報酬利得，致伊受有無法取得買賣雙方仲介
30 報酬共1,840萬元之損害，被上訴人應返還1,400萬之不當得
31 利予伊，並賠償伊未能取得足額仲介費之損害440萬元，伊

01 自得依民法第179條、第182條第2項規定，於920萬元本息之
02 範圍內，請求被上訴人返還不當得利及賠償損害。爰依上開
03 規定，擇一請求被上訴人給付920萬元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

05 二、被上訴人則以：伊從未就系爭土地委託上訴人與地主進行議
06 價、磋商，兩造亦未簽訂任何書面契約，或就居間事項、居
07 間報酬等契約必要之點達成協議，自難認兩造間有何居間法
08 律關係存在。而系爭土地上有地上權人橋村股份有限公司
09 （下稱橋村公司）興建之旅館坐落其上，故系爭土地之買賣
10 尚須處理地上權爭議，惟因上訴人未能提出地上權解決方
11 案，伊無與上訴人洽談系爭土地買賣事宜之可能，嗣義鼎公
12 司與伊聯繫表明可處理系爭土地地上權相關事宜，伊始決定
13 購買系爭土地，系爭土地買賣契約之成立非因上訴人之媒介
14 居間所致，伊不負給付居間報酬之責，本件亦無適用或類推
15 適用民法第101條第1項規定視為居間報酬條件成就之可能，
16 伊復未受有不當得利，對上訴人更不負任何賠償責任等語，
17 資為抗辯。

18 三、原審就上訴人依民法第565條、第566條、第568條第1項規定
19 請求居間報酬920萬元本息部分，為上訴人敗訴之判決，上
20 訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，上訴及追加聲明為：
21 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人920萬元，及自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)
23 願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴、
24 追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
25 保請准宣告免為假執行。

26 四、上訴人主張被上訴人依民法第565條、第566條、第568條第1
27 項規定，應給付伊居間報酬920萬元，或依民法第179條、第
28 182條第2項規定，應返還不當得利及賠償損害920萬元等
29 情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，爰就兩造爭執事項
30 析述如下：

31 (一)上訴人依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，請求

01 被上訴人給付居間報酬920萬元，並無理由：

02 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
03 訂約之媒介，他方給付報酬之契約；又居間人，以契約因其
04 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
05 68條第1項分別定有明文。是居間有二種情形，一為報告訂
06 約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂媒介居間，
07 須於訂約時周旋於他人之間為之說合，並以契約因其媒介而
08 成立時為限，媒介居間人始得請求報酬（最高法院84年度台
09 上字第2925號判決意旨參照）。

10 2.上訴人主張兩造於111年7月19日至同年9月12日間之某日成
11 立媒介居間契約，被上訴人應給付居間報酬云云，無非以上
12 訴人與莊佳璋於111年8月2日簽立之不動產委託出售書（下
13 稱系爭111年委託書）、莊佳璋於112年3月6日簽立之委託書
14 （下稱系爭112年委託書，受任人郭佳琪）、上訴人製作之
15 系爭土地調查開發簡報、上訴人111年9月12日週會會議紀
16 錄、上訴人公司內部LINE對話紀錄、上訴人員工郭佳琪與莊
17 佳璋之LINE對話紀錄、112年6月中華電信通話聯繫報表、上
18 訴人法定代理人林敬賢等人與廖家琪於112年9月11日之對話
19 錄音檔案及譯文、被上訴人重大訊息公告、義鼎公司臉書公
20 告、證人莊佳璋、郭佳琪、陳冠廷之證述、陳冠廷之聲明書
21 與其和證人蔡雨蓉間之LINE對話紀錄為其論據（原審卷第25
22 至69、72、73頁、185至189、222至226、239至242頁、本院
23 卷第204至215、389、390、392、393頁）。惟查：

24 (1)上訴人原主張：兩造間應於111年7月19日成立報告居間契
25 約，若認111年7月19日未成立報告居間，則至遲於112年3月
26 22日、同年6月9日已成立報告居間契約，若認兩造未成立報
27 告居間契約，則兩造至遲於112年3月1日亦成立媒介居間契
28 約等情（本院卷第129、139、189、190頁）。復改稱：兩造
29 係於111年7月19日至同年9月12日間之某日成立媒介居間關
30 係，本件不再主張報告居間等語（本院卷第359、407頁）。
31 則關於本件主要之原因事實即兩造間居間契約之性質及成立

01 時點，上訴人前後主張迥異。上訴人固稱係因相關負責人員
02 陸續離職經過相當時日，難以期待所有細節均能記憶猶新云
03 云，惟上訴人法定代理人林敬賢自始至終為實際與被上訴人
04 員工廖家琪接洽之人，若兩造間確有居間契約成立，當不至
05 於對契約之性質、成立時間有如此前後差異甚大之陳述，是
06 兩造間是否確有媒介居間契約存在，已非無疑。

07 (2)系爭111年委託書、系爭112年委託書、上訴人製作之系爭土
08 地調查開發簡報、上訴人111年9月12日週會會議紀錄、上訴
09 人公司內部LINE對話紀錄、郭佳琪與莊佳璋之LINE對話紀
10 錄、陳冠廷與蔡雨蓉間之LINE對話紀錄、莊佳璋之證述等，
11 僅能證明系爭土地之所有權人莊佳璋曾於111年8月2日委託
12 上訴人於是日起算2個月期間內，為系爭土地之一般銷售仲
13 介（非專任），另於112年3月6日委託郭佳琪於是日起算3個
14 月內為系爭土地之一般銷售仲介，而上訴人曾製作系爭土地
15 之簡報，且於公司內部召開會議、並以LINE訊息討論系爭土
16 地銷售事宜，陳冠廷曾於111年7月至9月間與蔡雨蓉聯繫，
17 郭佳琪亦曾與莊佳璋討論系爭土地出售事宜等情，惟上開過
18 程均難認被上訴人參與其中或係受被上訴人委託或指示而為
19 之，亦未見被上訴人有為任何意思表示；至於被上訴人重大
20 訊息公告、義鼎公司臉書公告，僅能證明被上訴人於112年9
21 月8日經由義鼎公司居間，向莊佳璋以9億2,000萬元購得系
22 爭土地。上開事證均難據以認定兩造間就系爭土地成立媒介
23 居間契約。

24 (3)陳冠廷雖於本院證述：伊與上訴人公司的林敬賢、紀雅薰於
25 111年7月中旬某日，至被上訴人處向廖家琪提報系爭土地出
26 售的資訊，當日有帶土地謄本、地籍圖、使用分區，並告知
27 一坪開價110萬元，廖家琪請伊提出地上權租約、使用執
28 照、地主同意仲介之委託書，伊後續有請紀雅薰以電子郵件
29 傳送給廖家琪，當天林敬賢有跟廖家琪提到成交要收仲介服
30 務費，廖家琪說被上訴人只給成交價百分之一，上訴人同
31 意；第二次在被上訴人公司見廖家琪時，伊有告知地上權補

01 償金為5,000萬元，廖家琪有請伊去跟地主議價，她表示被
02 上訴人希望以每坪90萬元的預算取得系爭土地，包含處理地
03 上權，即共計9億2,250萬元，她也有請伊去跟地上權人議
04 價，但地上權人蔡雨蓉表示不二價；伊大約於111年9月間第
05 三次跟廖家琪碰面並向她報價每坪92萬元，但一直等不到廖
06 家琪的回覆，中間伊再去跟地主議價得到底價8億4,000多萬
07 元的價格，伊就請林敬賢通知廖家琪，林敬賢說已通知廖家
08 琪請她遞簽呈，廖家琪說要等，最後廖家琪回覆說被上訴人
09 不買了等語（本院卷第204至215頁）。惟陳冠廷上開所稱
10 廖家琪開價共計9億2,250萬元，伊最後有與地主議價得到8
11 億4,000多萬元之價格，並由林敬賢通知廖家琪乙節，與林
12 敬賢告發廖家琪涉嫌特別背信罪時，於112年11月24日在法
13 務部調查局新北市調查處指稱：廖家琪於111年9月7日表示
14 被上訴人要以9.21億元購買，上訴人於同年9月9日利用中秋
15 節拜訪地主，地主表示願降價至8.91億元（包含土地增值稅
16 2,300萬元），伊於10月5日與陳冠廷、紀雅薰去被上訴人處
17 找廖家琪開會並告知上開價格等情（臺灣臺南地方檢察署
18 114年度他字第6486號卷第10頁，本院卷第425頁），顯有差
19 異，則陳冠廷所述是否全然與事實相符，已非無疑。況且，
20 上訴人受莊佳璋之委託仲介銷售系爭土地，故其接洽含被上
21 訴人在內之潛在買方，探詢潛在買方買受系爭土地之意願、
22 可能成交之價格，與莊佳璋討論降價之空間，難謂非基於買
23 方受任人之義務所為，尚難認上訴人曾向被上訴人提供系爭
24 土地之基本訊息，或廖家琪曾詢問過系爭土地之情形、索要
25 系爭土地基本資料，即認兩造間成立媒介居間契約。又廖家
26 琪證稱：上訴人有於111年7月19日來被上訴人處提供系爭土
27 地的委售資訊，但當天沒有談報酬，伊有做登記，系爭土地
28 有符合被上訴人要求的規模，所以伊印象中有繼續和上訴人
29 追蹤聯繫，上訴人也有來主動詢問，伊有把案件向上呈核，
30 但因為系爭土地上有汽車旅館，上訴人沒有地上權授權資
31 料，伊報給主管後就被退件，伊也沒有向上訴人議價，和上

01 訴人接觸時也不知道地主的底價等語（原審卷第228至230
02 頁）。佐以系爭土地上設定有地上權，地上權之處理為系爭
03 土地買賣之關鍵重點之一，此參系爭111年委託書、莊佳
04 璋、陳冠廷、蔡雨蓉、證人即義鼎公司仲介蘇園詩之證述即
05 明（原審卷第31、223頁、本院卷第205至207、284至288、
06 290至292頁）。於陳冠廷111年間受託處理系爭土地出售仲
07 介事宜期間，並未取得地上權人之授權書，為陳冠廷所自陳
08 （本院卷第213頁）；且陳冠廷與地上權人橋村公司法定代
09 理人蔡雨蓉接觸期間，為111年7月29日至9月29日，只有見
10 過二次面，蔡雨蓉跟來接觸的二、三十家仲介都說補償金
11 5,000萬元不二價，陳冠廷未與之議價，而簽訂地上權合約
12 涉及員工的資遣、商譽的補償，有很多細項，雙方也沒有談
13 的很深入，也沒有談到拆除方案，陳冠廷最後一次與蔡雨蓉
14 LINE通話有說要蔡雨蓉將地上權過戶給買方，稅金由買方支
15 付，但蔡雨蓉不知道買方是誰，後來陳冠廷就消失了等情，
16 業據蔡雨蓉於本院證述明確（本院卷第284至288頁）；堪認
17 陳冠廷就系爭土地地上權之處理，並未與地上權人存在有效
18 之溝通或進展。而上訴人並未取得系爭土地之專任銷售，則
19 被上訴人非無可能再經由其他仲介公司獲取系爭土地之出售
20 訊息，則在此前提下，應認上訴人之報件於廖家琪而言尚處
21 於評估階段，未至委託上訴人與地主或地上權人議價或協商
22 之程度，較與常情相符。且陳冠廷上開所稱廖家琪有於第二
23 次見面時請其去與地主、地上權人議價一事，別無其他積極
24 事證可佐，而陳冠廷前任職上訴人擔任業務主任，為上訴人
25 方主要負責系爭土地業務之人，為上訴人所自陳（本院卷第
26 364、365頁），其所述恐有偏頗上訴人之虞，參以其所為證
27 述內容復存有疑義，如同前述，從而，尚難以陳冠廷之證
28 述，認定兩造間存在媒介居間契約關係。

29 (4)系爭土地係義鼎公司之蘇園詩於112年6月間起，密切與蔡雨
30 蓉洽商地上權處理事宜，包含汽車旅館結束營業的時間、稅
31 務、員工之處理、免付租金之討論，嗣蔡雨蓉將補償金自

01 5,000萬元降價為4,500萬元，於112年8月14日確認地上權處
02 理方案，義鼎公司並與莊佳璋於112年8月9日簽訂專任委託
03 銷售契約書，嗣義鼎公司向被上訴人提出上開授權資料及契
04 約文件，被上訴人評估後認得與莊佳璋碰面討論土地買賣細
05 節，於112年8月底、9月初確定交易，並於112年9月8日就系
06 爭土地與莊佳璋簽訂買賣契約等情，業經廖家琪、莊佳璋、
07 蔡雨蓉、蘇園詩陳述明確（原審卷第224至226、231至232
08 頁、本院卷第287、288、290至292頁），並有義鼎公司與莊
09 佳璋間之專任委託銷售契約書、委託銷售/出租契約內容變
10 更同意書、蔡雨蓉簽署之地上權處理方案在卷可參（原審卷
11 第265至273頁），可徵系爭土地係經義鼎公司處理地上權並
12 居間仲介而促成買賣交易，尚非因上訴人之媒介而成立。又
13 義鼎公司仲介系爭土地交易之報酬，為交易總價款之0.5%，
14 且義鼎公司尚自行吸收地上物之拆除費用等情，有被上訴人
15 歷史重大訊息在卷可證（本院卷第126頁），並據蘇園詩證
16 述明確（本院卷第291頁），然仲介費用多寡，本係契約自
17 由之一環，義鼎公司為促成系爭土地交易，衡量成本收益
18 後，決定吸收地上物拆除費用，亦屬合理之商業考量，無何
19 顯違常情之處。此外，義鼎公司開立本件仲介費用之發票日
20 期固為114年3月24日（本院卷第273頁），與系爭土地交易
21 日期112年9月8日，差距約1年6月，然義鼎公司何時請款本
22 係其自由權利行使，亦與義鼎公司與被上訴人間之約定有
23 關，況本件系爭土地之地上物處理費時，為此被上訴人尚給
24 與地上權人8、9個月免付租金期間，此參蔡雨蓉證述即明
25 （本院卷第288頁），故因應本件之交易特殊情況，義鼎公
26 司未於系爭土地交易日後立即開立發票請款，難認即屬有
27 異。從而，上訴人以義鼎公司仲介報酬過低、負擔拆除成
28 本，逾1年6月始開立發票請款等情，質疑義鼎公司並非一般
29 居間仲介，亦無可採。

30 (5)上訴人另主張：被上訴人於112年3月7日經由伊告知而知悉
31 地主之底價，復於同年月22日確定底價不變，竟為規避給付

01 伊居間報酬之義務，於同年6月9日藉故解除或否認兩造間之
02 媒介居間契約，而透過義鼎公司與地主交易系爭土地，以達
03 成降低購入系爭土地成本之目的，顯係以不正當行為阻止居
04 間報酬給付條件之成就，應適用或類推適用民法第101條第1
05 項規定，視為條件已成就，被上訴人應給付居間報酬予上訴
06 人云云。經查：

07 ①按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
08 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
09 文。

10 ②上訴人固主張林敬賢與郭佳琪於112年3月7日至被上訴人公
11 司告知廖家琪地主之底價為「實拿8.88億元」，廖家琪聽聞
12 後仍請林敬賢、郭佳琪續與地主議價，惟地主於112年3月20
13 日堅持底價不變，林敬賢即於同年3月22日致電廖家琪告知
14 上情等情，惟為被上訴人所否認。而僅以林敬賢與郭佳琪於
15 112年3月6、7日之LINE通話紀錄（原審卷第61、63頁），尚
16 無法證明112年3月7日林敬賢、郭佳琪確有至被上訴人公司
17 與廖家琪見面，縱認雙方確有見面，亦無從推認林敬賢、郭
18 佳琪於該次見面時已告知廖家琪地主之底價為實拿8.88億
19 元。又莊佳璋雖曾於112年3月20日表示以實收8.88億元（不
20 含其他所有相關費用）出售系爭土地，有莊佳璋與郭佳琪的
21 LINE對話可證（原審卷第67頁），惟上訴人主張其於112年3
22 月22日將地主實拿底價8.88億元（加計土地增值稅後為9.14
23 億元）之事回報予廖家琪乙節，僅提出中華電信股份有限公司
24 通話明細報表為證（原審卷第43頁），依上開通話明細報
25 表僅可得出上訴人名下之行動電話號碼0000000000曾於112
26 年3月22日撥打二次電話至被上訴人台南分公司使用之號碼
27 000000000，通話時間各為35秒、80秒，惟無從證明通話內
28 容為何，更難以證明該二次通話內容係林敬賢告知廖家琪地
29 主堅持底價為「實拿8.88億元」。故上訴人主張被上訴人於
30 112年3月7日、22日，由上訴人處得知地主之底價云云，已
31 難採信。

01 ③兩造並未成立媒介居間契約，業經本院認定如前，上訴人主
02 張被上訴人嗣後故意解除或否認兩造間媒介居間契約云云，
03 自屬無稽。復觀諸廖家琪與林敬貿於112年6月9日之電話通
04 話譯文，廖家琪稱：「林先生那個，我想問一下你那塊那個
05 花園夜市旁邊那塊，我看你們之前委託時間好像已經過了，
06 那你這邊後面還有再跟地主接洽，他的地價部分嗎？」、
07 「那目前地價上面有沒有鬆動一點啊？」，林敬貿回稱：
08 「價格是沒有鬆動，但是我跟你講誠實，我們有找到另外一
09 組買方，那最近有再談。…」、「（廖家琪：那所以你現在
10 在價格的部分是？）就是跟之前差不多沒什麼鬆動。因為有
11 買方出現了啦，而且有再談，所以導致地主更難去降價，除
12 非說都沒有買方，他才有可能降價。」，而後廖家琪表示：
13 「好，了解。那那如果這樣的話，我先跟你說一下如果是這
14 樣的話，那你這筆的部分，我這邊的登記我就先把它，時間
15 點我先把它解掉囉。」，林敬貿即回稱：「好 OK，先這
16 樣。」等語（原審卷第209頁）。可知廖家琪於112年6月9日
17 致電林敬貿追蹤系爭土地時，獲知系爭土地之價格未有鬆
18 動，且已有其他買家出現，認已可解除追蹤，並明確告知林
19 敬貿，林敬貿亦無反對之意，並不存在廖家琪蓄意解除或否
20 認兩造間媒介居間契約之客觀情事。再者，上訴人於知悉系
21 爭土地由義鼎公司仲介買賣後，曾於112年9月11日詢問廖家
22 琪緣由乙節，業據上訴人提出112年9月11日林敬貿、郭佳琪
23 與廖家琪之對話錄音光碟為證（原審卷第185頁），然觀諸
24 雙方之對話內容譯文（原審卷第255至263頁、本院卷第407
25 頁），上訴人方對於系爭土地由義鼎公司仲介成交一事雖不
26 甚諒解，惟廖家琪亦明確表示曾於（112年）6、7月間即表
27 明終止接洽之意，核與112年6月9日林敬貿與廖家琪之對話
28 內容相符，益徵上訴人所稱被上訴人故意解除或否認兩造間
29 媒介居間契約乙節，實無所據。

30 ④此外，系爭土地之買賣，除土地本身價格外，地上權之處理
31 亦至為關鍵，如同前述，而上訴人從未提出地上權處理之具

01 體方案，嗣因義鼎公司蘇園詩提出蔡雨蓉認可之地上權處理
02 方案後，系爭土地方順利成交，可見被上訴人在系爭土地之
03 買賣上，本非僅有土地交易價格因素之考量。而無論是土地
04 買賣價格、居間報酬、地上權處理成本等，均可能因時空背
05 景不同、當事人主觀想法轉變、談判技巧優劣等因素而有所
06 差異。縱使被上訴人透過義鼎公司仲介交易系爭土地所付出
07 之成本，相較於以上訴人提供之土地交易價格、地上權處理
08 費用計算所得成本，確有減少，亦不得因此認定被上訴人明
09 知兩造間存有媒介居間契約，為降低取得土地成本，而惡意
10 規避給付上訴人居間報酬之義務。從而，上訴人主張被上訴
11 人有以不正當行為阻止居間報酬給付條件之成就，應適用或
12 類推適用民法第101條第1項規定視為條件成就云云，亦無可
13 採。

14 (6)綜上，上訴人未能舉證證明兩造有於111年7月19日至同年9
15 月12日間之某日成立媒介居間契約，被上訴人係透過義鼎公
16 司之居間仲介買受系爭土地，而非上訴人之媒介居間，本件
17 亦無適用或類推適用民法第101條第1項規定視為居間報酬給
18 付條件已成就之情事。上訴人依民法第565條、第566條、第
19 568條第1項規定，請求被上訴人給付居間報酬920萬元本
20 息，自無理由。

21 (二)上訴人依民法第179條、第182條第2項規定，請求上訴人返
22 還不當得利及賠償損害920萬元，亦無理由：

23 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。受領人
25 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所
26 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利
27 息，一併償還；如有損害，並應賠償。民法第179條、第182
28 條第2項定有明文。

29 2.上訴人主張被上訴人藉由伊獲取系爭土地交易重要資訊，而
30 透過義鼎公司獲得降低取得總成本1,400萬元之不當得利，
31 並致伊受有無法取得買賣雙方仲介報酬1,840萬元，伊得依

01 民法第179條、第182條第2項規定，請求被上訴人返還不當
02 得利1,400萬元及賠償未取得足額仲介報酬之損害440萬元，
03 爰於920萬元本息之範圍內為本件請求云云。惟查，被上訴
04 人透過義鼎公司仲介成交系爭土地，其中關鍵在於義鼎公司
05 成功與地上權人達成地上權處理方案之合意，如同前述。上
06 訴人除未能證明其確有告知被上訴人地主實拿金額為8.88億
07 元外，上訴人亦未舉證證明被上訴人購入系爭土地，確有因
08 取得上訴人提供之系爭土地交易重要資訊而降低取得成本之
09 事實，是其主張被上訴人受有降低取得成本1,400萬元之不
10 當得利，致其無法取得買賣雙方仲介費之損害1,840萬元，
11 依民法第179條、第182條第2項規定，得請求被上訴人返還
12 不當得利及賠償損害920萬元云云，亦無理由。

13 五、綜上所述，上訴人依民法第565條、第566條、第568條第1項
14 規定，請求被上訴人給付920萬元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准
16 許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原
17 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上
18 訴人追加依民法第179條、第182條第2項規定為請求部分，
19 亦為無理由，應予駁回，此部分假執行之聲請失所附麗，應
20 併予駁回。

21 六、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

27 民事第二十庭

28 審判長法官 劉素如

29 法官 馬傲霜

30 法官 何若薇

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 2 日

09 書記官 賴以真