

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1345號

原告 米淑美
訴訟代理人 呂榮海律師
複代理人 俞百羽律師
被告 嘉聖興企業股份有限公司
法定代理人 林命嘉
被告 陳佳玲
共同
訴訟代理人 陳錦旋律師
曹珮怡律師
被告 和鑫光電股份有限公司
法定代理人 馬維欣
訴訟代理人 葉建偉律師
范清銘律師
被告 石家杰
訴訟代理人 簡榮宗律師
洪毓律師
易先勇律師

上列當事人間請求給付居間報酬等事件，本院於民國108年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦定有明文。查原告起訴時，原訴之聲明為：「(一)被告應給付原告新臺幣(

下同) 5,200 萬元及自民國 105 年 11 月 1 日起按週年利率 5% 計算之利息。如被告中任一人已為全部或部分給付，就已為給付之部分其他被告免為給付。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於 106 年 12 月 12 日當庭具狀變更訴之聲明及追加被告陳佳玲(於 107 年 12 月 10 日當庭更正對被告陳佳玲部分之請求不在先位聲明範圍內，見本院卷二第 4 頁)，訴之聲明為：「一、先位聲明：(一)被告應給付原告 1 億 400 萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。如被告中任一人已為全部或部分給付，就已為給付之部分其他被告免為給付。(二)願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告陳佳玲應給付原告 5,200 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷一第 93 頁至第 94 頁)。」後於 108 年 2 月 18 日當庭以言詞補充先位聲明之法定遲延利息到期日為「至清償日止」。是以原告最終訴之聲明確定為：「一、先位聲明：(一)被告嘉聖興企業股份有限公司(下稱嘉聖興公司)、和鑫光電股份有限公司(下稱和鑫公司)、石家杰應給付原告 1 億 400 萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。如被告中任一人已為全部或部分給付，就已為給付之部分其他被告免為給付。(二)願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告陳佳玲應給付原告 5,200 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」經核追加公平交易法之請求權基礎及被告陳佳玲部分，其基礎事實仍係以本件履行居間契約之原因事實為據，在社會生活上可認為相關連，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理程序進行在相當程度內具有其一體性，對於被告防禦及訴訟終結亦無重大不利益，基於訴訟經濟應認兩者具有同一性，雖被告就此均表示不同意，然揆諸前揭法條規定，仍應准許原告前揭所為訴之追加與變更。至原告於 107 年 12 月 10 日更正被告陳佳玲之請求部分不在先位請求範圍內，及 108

01 年2月18日更正先位聲明之法定遲延利息到期日，僅為聲明
02 範圍之確認及補充，尚非訴之變更或追加，此部分更正亦屬
03 合法。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)先位請求：

07 1.被告嘉聖興公司於105年間有意出售其坐落所有臺北市○○
08 路○段○○○號1樓至20樓之建物及之基地（即「僑泰興大樓
09 」或稱「佩芳大樓」，下稱系爭不動產），因系爭不動產價
10 格高昂，故不欲以公開方式為之，乃由被告嘉聖興公司及其
11 負責人林命嘉之妻即被告陳佳玲，於105年3月間委託原告
12 私下協尋買方，原告受委託後向下佈線並告知群英房屋仲介
13 公司之仲介黃鴻猷協尋買主，其後黃鴻猷向原告回報訴外人
14 馬維欣為代表人之元大集團有意購買，馬維欣指派被告石家
15 杰先與林命嘉商談，幾經黃鴻猷與原告安排，馬維欣與林命
16 嘉、被告陳佳玲多次價談洽商，終於105年7月後以52億元
17 成交，嗣並完成移轉登記，於同年12月15日交屋，黃鴻猷除
18 於105年11月29日請款仲介費1,500萬元外，最終自被告石
19 家杰經營之躍馬貳號投資股份有限公司（下稱躍馬貳號公司
20 ）【於106年1月23日與被告和鑫公司合併，被告和鑫公司
21 為存續公司】取得仲介費共3,000萬元，且被告石家杰亦從
22 躍馬貳號公司與被告和鑫公司合併過程中獲相當巨大之利益
23 。被告等人卻絲毫未支付仲介費予原告，爰依民法第566條
24 、第568條、類推適用民法第529條、第547條規定，請求
25 被告嘉聖興公司依仲介慣例、習慣及約定，給付成交價格52
26 億元的百分之一即5,200萬元之仲介報酬。

27 2.又被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司所簽訂之「僑泰興大樓全
28 棟承購意向書」第7條約定：「因買賣標的簽約及移轉所生
29 之柏關法律服務費用，由買賣雙方各自負擔。」依此，仲介
30 費為「服務費用」，買方仲介黃鴻猷之報酬由「買方」負擔
31 ，賣方仲介即原告之費用應由被告嘉聖興公司負擔，才符「

各自負擔」的意旨。又若賣方即被告嘉聖興公司與買方即躍馬貳號公司或被告石家杰，另有協議由其二人支付仲介費，則應由躍馬貳號公司或被告石家杰支付仲介費，此為被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石家杰有利益第三人（即原告）契約，而約定由躍馬貳號公司或被告石家杰負擔服務費，原告自得依該利益第三人契約請求其二人給付5,200萬元之仲介報酬。嗣因躍馬貳號公司與被告和鑫公司合併，而被告和鑫公司為存續公司，則被告和鑫公司自應承擔躍馬貳號公司給付仲介費之責。是原告得依該利益第三人契約，請求被告和鑫公司、石家杰給付報酬5,200萬元。

3.另依公平交易法第25條、第30條、第31條規定，請求被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰賠償損害：

(1)按公平交易法第25條規定事業不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。其中「顯失公平行為」包括「榨取他人努力成果之行為、不當招攬顧客、不當利用相對市場優勢地位」等情形，其中「榨取他人努力成果之行為」，包括「未投入相當努力爭取客戶，而榨取他人努力經營成果之不公平競爭情事」。於不動產交易、經紀之情形，通常有「賣4買2」（即賣方付出4%、買方付出2%之仲介服務費）之交易慣例，即買賣雙方均支付仲介服務費，或因個別案例而有減少前開百分比之情形，或買賣雙方特約由買方替賣方承擔仲介服務費，否則賣方應付之仲介服務費應較買方多。本件黃鴻猷自買方取得3,000萬元之服務費、「真正」的買方即被告和鑫公司付出3億之「價差」予被告石家杰，惟賣方即被告嘉聖興公司迄今均未給付仲介服務費予賣方經紀即原告，顯然違反上開不動產交易、經濟之秩序，且榨取原告之努力成果，此種賣方未支付服務費之交異怪象，係對原告為差別待遇之行為，均足以影響不動產交易慣例秩序，亦對原告顯失公平。再者，被告嘉聖興公司一再利用原告之勞力及精神付出，卻對原告欺瞞、誤導及隱匿其無意支付任何費用之資訊，引起原

告之錯誤，且為不法脫免支付服務費而否認，其行為亦構成公平交易法第25條規定之「欺罔」行為。

(2) 另被告嘉聖興公司曾以「原告是鄰居，沒有服務費」，似暗示買方應負擔原告之服務費，惟躍馬貳號公司、被告石家杰於此情況下，未依其暗示之意承擔原告之服務費，卻仍向「成交」方向行進，而不顧原告利益而成交得利，應認為係共同榨取原告努力之成果，為欺罔原告之行為，亦對原告顯失公平，更影響交易秩序，被告和鑫公司為存續公司，自應承擔上開躍馬貳號公司違反公平交易法第25條之損害賠償責任。

(3) 再被告和鑫公司董事會於105年7月7日決議以每股26元取得躍馬貳號公司普通股90%股權，並參與認購躍馬貳號公司發行之特別股，使被告石家杰獲得巨大之股價價差；嗣於106年1月13日，躍馬貳號公司與被告和鑫公司吸收合併，躍馬貳號公司為消滅公司、和鑫公司為存續公司，依法應概括承受躍馬貳號公司之資產負債。被告和鑫公司原得以52億元直接買受系爭不動產，然其間接透過「中間公司」即躍馬貳號公司以55億元買受系爭不動產，再以併購躍馬貳號公司之方式取得系爭不動產，使被告石家杰獲得3億元之價差利益，且躍馬貳號公司之原股東已獲得每股16元以上之利益。而被告和鑫公司之股價自105年5月間至106年1月間，由5元漲至13元。被告和鑫公司、躍馬貳號公司從中獲利，卻犧牲、榨取原告努力仲介之成果，未支付原告應得之居間報酬，乃共同榨取原告之努力成果，更為「違反交易秩序之欺罔、顯失公平行為」。

(4) 另「僑泰興大樓全棟承購意向書」第3至5條約定正式買賣契約及移轉所有權，買方躍馬貳號公司有權指定第三人，其約定使躍馬貳號公司僅扮演「斡旋」、「仲介」之角色（後更用合併之方式達成類似更強目的），而由「第三人」即被告和鑫公司為實質之買受人，被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司共同以此角色意圖排除真正仲介之原告，為

違反交易秩序之欺罔、顯失公平行為，即實務上「搭便車」、「榨取他人努力成果」之欺罔或顯失公平行為。

- (5) 綜上所述，被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰共同違反公平交易法第25條，原告自得依公平交易法第30條，請求被告嘉聖興公司、和鑫公司負損害賠償責任，被告石家杰依公司法第23條第2項規定負連帶賠償之責；又原告所受之損害為依交易慣例以1%計算之仲介報酬，即5,200萬元，另依公平交易法第31條第1項規定，請求酌定以1倍計算之懲罰性賠償金即5,200萬元。

4. 對被告抗辯之陳述：

- (1) 被告嘉聖興公司抗辯被告石家杰聽聞其欲出售系爭不動產，故「主動」向林命嘉詢問是否有意願出售云云。惟被告石家杰之「聽聞」，乃聽原告及黃鴻猷仲介，被告嘉聖興公司辯稱「聽聞」云云，乃曲解房屋交易習慣上之「仲介」及「說明」，至所謂「主動」，實為被告嘉聖興公司惡意榨取他人努力成果，顯係違反公平交易法第25條、民法第184條第1項後段規定。

- (2) 被告嘉聖興公司抗辯早於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」，原告其後所為行為不可能為履行居間契約義務云云。惟查，原告與黃鴻猷於105年4月22日、24日、27日聯絡安排被告石家杰、馬維欣、林命嘉於同年5月6日（包括6日至9日）見面洽談，由黃鴻猷聯絡安排馬維欣、被告石家杰，另一方面由原告透過被告陳佳玲聯絡安排林命嘉，方有被告嘉聖興公司所主張之105年5月10日簽訂承購意向書之結果，可證原告確有仲介、居間之行為。被告石家杰、馬維欣固由黃鴻猷聯絡安排，惟均有待原告聯絡之林命嘉出面，方可能見面洽談買賣事宜，益徵被告嘉聖興公司已有委由原告仲介、居間之意思及行為。

5. 就先位聲明，對被告嘉聖興公司部分，依民法第566條、第568條、類推適用民法第529條、第547條、公平交易法第

25條、第30條、第31條規定；對被告和鑫公司、石家杰部分，依利益第三人契約、公平交易法第25條、第30條、公司法第23條第2項規定請求。

6.並聲明：

(1)被告被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰應給付原告1億400萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如被告中任一人已為全部或部分給付，就已為給付之部分其他被告免為給付。

(2)願供擔保，請准宣告假執行

(二)備位請求：

1.被告嘉聖興公司既抗辯被告陳佳玲僅為被告嘉聖興公司之掛名董事，無權決定公司事務，更無權代表被告嘉聖興公司或受授權處理出售系爭不動產事務云云。然被告陳佳玲確為被告嘉聖興公司之董事，按公司法第8條規定，董事亦為公司負責人，且被告陳佳玲為董事長林命嘉之配偶，並以「董娘」之身分透過原告成功出售系爭不動產而獲益，自應承擔其責，故倘認被告陳佳玲無代理權，其亦應依民法第110條無權代理之規定，負損害賠償責任，爰請求被告陳佳玲賠償仲介報酬5,200萬元。

2.並聲明：

(1)被告陳佳玲應給付原告5,200萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告嘉聖興公司、陳佳玲則以：

1.被告嘉聖興公司與原告從未有業務往來，系爭不動產之出租或出售事宜，從未委託原告報告訂約之機會，或為訂約之媒介，且被告陳佳玲曾向被告石家杰表示系爭不動產為家族財產，無意願出售，林命嘉亦曾向被告石家杰表示無出售系爭不動產意願，故被告嘉聖興公司與原告間未曾就居間契約必要之點意思表示一致，自不成立居間契約：

- 01 (1) 被告嘉聖興公司出售系爭不動產予躍馬貳號公司，係被告
02 石家杰聽聞被告嘉聖興公司欲出售系爭不動產，主動向林
03 命嘉詢問是否有意願出售該大樓，雙方約定時間參觀系爭
04 不動產，對於買賣條件幾經磋商後，始於105年5月10日
05 簽訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」，不論締約前之磋商
06 期間，亦或其後買賣條件與契約文字商議至簽訂契約時，
07 被告嘉聖興公司均係由董事長或公司內部人員如公司財務
08 長與躍馬貳號公司人員進行協商、簽訂契約，期間並無原
09 告之參與，顯非原告所稱由被告嘉聖興公司委託原告私下
10 協尋買家。
- 11 (2) 原告所提出之「房屋租賃契約書」除未經被告嘉聖興公司
12 用印外，公司檔案亦未發現有該份文件，應係原告臨訟杜
13 撰之文書，不足採信。且若被告嘉聖興公司出售系爭不動
14 產曾委託原告協尋買家並約定報酬，豈會未訂立任何書面
15 契約，此與公司法人財務會計實務之處理流程顯有不同。
16 再者，原告提出其於105年5月間與被告陳佳玲之電話通
17 聯記錄，主張被告陳佳玲委由原告協尋買方云云，惟該等
18 通話明細並無通話內容，顯不足證明，且48則通話中僅有
19 2則即同年月9日、17日係與被告陳佳玲之通話，甚該2
20 次通話分別僅9秒、19秒，然系爭不動產出售案價值逾50
21 億元，難認在數秒鐘內即可進行聯繫協商，況被告嘉聖興
22 公司業已於105年5月10日與躍馬貳號公司簽訂「僑泰興
23 大樓全棟承購意向書」，被告陳佳玲並無可能其後於105
24 年5月9日、17日、6月8日、7月26日與原告聯繫商談
25 出售系爭不動產之事。至原告再提出105年11月24日通話
26 錄音，雖有原告向被告陳佳玲催討佣金之對話，但被告陳
27 佳玲本身不贊成賣掉系爭不動產，成交後才知情，事後又
28 經常接到原告催討仲介費，不堪其擾，故在吵雜的背景聲
29 中敷衍原告，表示會轉告被告嘉聖興公司之財務長潘志清
30 ，並非應允原告仲介費。
- 31 (3) 居間契約須雙方就必要之點意思表示合致而成立，不能遽

以居間人於買賣雙方洽談買賣條件時在場，即謂居間人與買受人或出賣人成立居間契約。原告雖主張洽談買賣價格、交易條件時未在场，但有聯絡通知被告陳佳玲、林命嘉見面之時間、地點云云，然此僅係原告知悉被告陳佳玲日常活動範圍，並以電話確認被告陳佳玲所在，立即前往「堵人」，被告陳佳玲無從得知原告前來之目的。況原告見面勸說被告陳佳玲出售系爭不動產，被告陳佳玲已明確表達無意出售系爭不動產，即無委託任何人居間系爭不動產交易之可能，尚不得僅以原告基於私心期待所為貿然拜訪行為，即認被告嘉聖興公司或被告陳佳玲間有居間合意，否則不但違反常情事理，亦違反交易安全。而原告報告訂約之對象為有意開發佩芳大樓合作商旅之石家杰（或其仲介黃鴻猷），更曾向被告石家杰索討居間報酬，或有與其他被告石家杰、和鑫公司間存有報告居間協議，則對原告有居間報酬給付義務者應為買家即被告石家杰，而非被告嘉聖興公司或陳佳玲。

(4) 系爭不動產交易洽談起因，係因馬維欣與被告陳佳玲聯絡參觀系爭不動產，而開啟雙方合作商旅之交易，躍馬貳號公司之負責人即被告石家杰藉此說服林命嘉出售系爭不動產，經磋商後於105年5月10日簽訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」，並非透過原告聯絡，自無原告所主張之居間行為參與其中，且該買賣乃因附加林命嘉有權參與後續經營商旅之投資始得完成，原告主張顯與事實不符。是按民法第565條、第568條第1項規定，居間媒介或居間報告行為與買賣契約成立間需有因果關係，居間人始得請求居間報酬，本件系爭不動產交易並非原告提供之締約機會，與原告無關，原告請求給付居間報酬並無理由。

(5) 且原告從未參與系爭不動產交易條件及細節之磋商，亦未曾陪同參觀系爭不動產，可知原告未依民法第567條第2項規定履行居間調查義務，足認原告實與系爭不動產交易無關，從而原告與被告嘉聖興公司或被告陳佳玲確無居間

01 仲介之約定。又原告為具有不動產相關專業經驗之人，倘
02 原告真參與其中交易，豈會不知應留下居間合意書面或相
03 關證據資料，原告主張顯不符社會通念與經驗法則。

04 (6)縱認被告陳佳玲委託原告協尋買方為真，惟被告陳佳玲非
05 被告嘉聖興公司負責人，亦未受被告嘉聖興公司授權處理
06 出售系爭不動產相關事務，是原告與被告嘉聖興公司間仍
07 不存在居間契約之法律關係，原告請求被告嘉聖興公司給
08 付居間報酬自無理由。

09 2.依公平交易法第1條立法意旨及相關實務見解可知，交易相
10 對人若以欺罔（積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯
11 誤）或顯失公平（依整體交易秩序綜合考量，認已造成民事
12 法律關係中兩造當事人間，利益分配或危險負擔極度不平衡
13 之情形）之方式從事交易行為，足以影響整體交易秩序者，
14 而非屬單一個別非經常性之交易糾紛，即構成「不公平競爭
15 行為」，容有公平交易法第25條規定之適用。然本件僅係個
16 案之不動產買賣，並無限制競爭或不公平競爭等足以影響整
17 體交易秩序之情事，與公平交易法為確保市場交易自由與公
18 平競爭之立法目的無涉，原告主張本件得適用公平交易法，
19 顯為曲解公平交易法之規範意旨。況被告嘉聖興公司皆係由
20 董事長林命嘉或公司人員與買方即被告石家杰進行協商、簽
21 約，被告嘉聖興公司或陳佳玲與原告間無居間契約或委任契
22 約之法律關係，自無榨取努力或欺罔原告可能，原告主張被
23 告嘉聖興公司違反公平交易法第25條規定，自無可採。

24 3.又有權決定出售系爭不動產者為被告嘉聖興公司之董事長林
25 命嘉，被告陳佳玲僅為被告嘉聖興公司之掛名董事，無權決
26 定公司事務，更無權代表被告嘉聖興公司，被告陳佳玲亦未
27 就系爭不動產出售事宜，以被告嘉聖興公司代理人名義與原
28 告訂立居間契約，是原告主張民法第110條請求被告陳佳玲
29 負無權代理之責，顯無理由。

30 4.並聲明：

31 (1)原告之訴駁回。

01 (2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 (二)被告和鑫公司則以：

03 1.原告主張系爭不動產於105年7月完成交易，並於同年12月
04 15日完成交屋，惟被告和鑫公司係於106年1月3日合併躍
05 馬貳號公司，縱原告之主張為真，其所稱之居間事實發生於
06 被告和鑫公司合併躍馬貳號公司之前，斯時被告和鑫公司非
07 系爭不動產交易之一方，而是由被告石家杰進行交易，則原
08 告向被告和鑫公司請求給付居間報酬，顯無理由，遑論原告
09 未舉證被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司之間成立利益第三人
10 契約。而黃鴻猷乃代表買家躍馬貳號公司之居間人，且已自
11 躍馬貳號公司取得居間報酬，按居間慣例，賣方給付賣方仲
12 介費，買方給付買方仲介費，買方無須再給付賣方仲介費，
13 原告既未舉證其為買方躍馬貳號公司之居間人，亦未舉證躍
14 馬貳號公司須額外支付居間報酬予賣方居間人，原告自不得
15 向被告和鑫公司請求給付居間報酬。

16 2.原告復主張依公平交易法請求懲罰性賠償金云云，惟查，公
17 平交易法之規定係建立在事業提供消費者進行交易之權利義
18 務關係所規定之法律，本件原告請求給付居間報酬費用，非
19 公平交易法第2條第3款所規定之其他提供商品或服務從事
20 交易之人或團體，是原告主張追加公平交易法第31條請求懲
21 罰性賠償金，顯非適法，況且，原告與被告和鑫公司不存在
22 消費競爭關係，自無公平交易法之適用等語置辯。

23 3.並聲明：

24 (1)原告之訴駁回。

25 (2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 (三)被告石家杰則以：

27 1.原告主張其與黃鴻猷安排系爭不動產之買賣雙方見面協談，
28 而得向被告石家杰同時請求居間報酬云云，然買方仲介與賣
29 方仲介本係二事，不能以賣方與仲介之人曾存在居間關係，
30 遽認買方與該為賣方仲介之人亦存在居間關係。又縱認原告
31 與被告嘉聖興公司間存在居間合意，亦不表示原告與被告石

01 家杰有居間合意之存在。且按民法第565條規定，居間契約
02 可再分為「報告居間」與「媒介居間」，原告應就兩造間究
03 為何者負舉證責任，又依不動產仲介之慣例，應以媒介居間
04 為基準，非居間人報告交易機會後即可請求居間報酬。本件
05 如應適用報告居間，居間人所報告之交易訊息，應在必要之
06 點已確定之基礎上方有致買賣合致之可能，然依原告所述，
07 其僅知悉有買賣價格、交易條件之磋商，但沒有在現場，原
08 告既未參與買賣必要之點經磋商、確定之場合，進而將此一
09 訊息報告予被告任一方知悉，原告亦應就本件買賣成立係因
10 其報告行為所致盡舉證責任。至原告雖又以系爭不動產之買
11 賣意向書中存在「費用各自負擔」等條款，主張該費用包含
12 居間報酬在內，該當第三人利益契約，然此條款至多僅表明
13 於交易過程中所生之相關費用，應由交易雙方各自負擔，任
14 一方不得對他方要求負擔費用而已，並未約定原告得向被告
15 石家杰或躍馬貳號公司直接請求任何居間報酬，自不足以證
16 明被告石家杰與何人成立第三人利益契約。

17 2.原告復主張依公平交易法為本件請求，惟公平交易法第25條
18 規範之客體為「事業」，並非個人，且是針對「攀附他事業
19 商譽或市場成果」的情況做出規定，並針對事業此等利用他
20 事業努力卻可以不勞而獲的不正競爭情形，設有懲罰性損害
21 賠償的制度，適用上必須同時符合「足以影響市場交易秩序
22 」與「顯失公平」之要件，然原告非不動產仲介之「事業」
23 經營者，亦非以事業之名義主張與被告間存在居間關係，難
24 認構成事業間之不正競爭。又該條保護之法益為市場的正當
25 秩序與事業商譽，原告「個人」未取得居間報酬無關不動產
26 仲介市場交易秩序或商譽，是原告顯然為錯用法條而無理由
27 等語置辯。

28 3.並聲明：

29 (1)原告之訴駁回。

30 (2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、經查，被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司於105年5月10日簽

訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」；系爭不動產於105年11月15日以買賣為原因，由被告嘉聖興公司移轉登記躍馬貳號公司所有；躍馬貳號公司於併購基準日即106年1月23日與被告和鑫公司合併，被告和鑫公司為存續公司等情，為兩造所不爭執，並有「僑泰興大樓全棟承購意向書」、系爭不動產異動索引、土地登記申請書、土地及建築改良物買賣所有權移轉契約書、和鑫公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第43頁至第43頁背面、第53頁至第55頁、第296頁至第319頁背面），已堪認定。

四、原告先位主張與被告嘉聖興公司間成立居間契約，或被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司、被告石家杰間成立利益第三人契約，其得請求被告嘉聖興公司、和鑫公司或石家杰給付居間報酬5,200萬元，另得依公平交易法第25條、第30條、公司法第23條第2項等規定，請求被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰賠償損害5,200萬元及以一倍計算之懲罰性損害賠償；備位主張如上開居間契約不存在，被告陳佳玲以被告嘉聖興公司之代理人名義所為之法律行為，對原告應負損害賠償之責等情（見本院卷一第90頁背面、卷二第4頁至第4頁背面），惟被告否認之，並執前揭情詞置辯。是本件應審酌者厥為：（一）原告與被告嘉聖興公司間有無成立居間契約？若有，原告請求以系爭不動產買賣價金之1%作為居間之報酬，有無理由？（二）原告主張被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石家杰之間，成立利益第三人契約，原告得向併購躍馬貳號公司之被告和鑫公司或被告石家杰請求給付居間報酬，有無理由？（三）原告主張被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰有違反公平交易法第25條規定之情形，應依同法第30條、第31條、公司法第23條第2項等規定負損害賠償責任，有無理由？若有，原告請求賠償多少金額為適當？（四）如原告與被告嘉聖興公司間未成立居間契約，則原告依民法第110條規定，請求被告陳佳玲賠償其損害，有無理由？茲分述如下：

（一）原告與被告嘉聖興公司間有無成立居間契約？若有，原告請

求以系爭不動產買賣價金之1%作為居間仲介之報酬，有無理由？

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文定有明文。主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年度台上字第1613號裁判要旨可資參照）。又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條定有明文。又稱居間者，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，民法第565條亦定有明文。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「媒介居間」（即訂約之媒介）必須將委託人之情況，報告於相對人或為訂約之媒介（即居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人始有報酬請求權。準此，居間契約之成立，須當事人就必要之點即一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬互相表示意思一致，始足當之。本件原告既主張與被告嘉聖興公司間成立居間契約，據此請求被告嘉聖興公司給付報酬，自應證明其與被告嘉聖興公司間就原告報告系爭不動產之訂約機會或為訂約之媒介，被告嘉聖興公司允與報酬等契約必要之點，已相互意思表示合致，始可認為有據。

01 2.兩造均不爭執本件未曾簽訂書面契約，而原告主張與被告嘉
02 聖興公司間成立居間契約之事實，無非係以被告嘉聖興公司
03 就系爭不動產之房屋租賃契約書、原告與被告陳佳玲間之電
04 話通聯記錄及對話錄音暨譯文、原告與證人黃鴻猷間之LINE
05 對話內容、「僑泰興大樓全棟承購意向書」，及證人黃鴻猷
06 、劉盛良之證述等為其依據，惟查：

07 (1)觀諸原告所提出之房屋租賃契約書（見本院卷一第8頁至
08 第10頁），未經被告嘉聖興公司簽署，被告嘉聖興公司、
09 陳佳玲均否認形式及實質之真正，自應由原告就文書真正
10 負舉證責任，然原告迄未舉證證明該私文書為真實，從而
11 原告主張依據該房屋租賃契約書可以證明被告嘉聖興公司
12 或陳佳玲曾委託原告出租系爭不動產及原告從事房地產工
13 作云云，難認屬實。

14 (2)再原告提出其與被告陳佳玲間於105年3月至7月間之電
15 話通聯記錄（見本院卷一第11頁、第105頁至第110頁）
16 ，未有通話內容，被告陳佳玲已否認上開通聯紀錄與系爭
17 不動產有關，原告未再舉證證明並說明其通聯記錄如何與
18 本件成立居間契約有關，自難為有利原告之認定。

19 (3)又原告與證人黃鴻猷間之LINE對話內容雖有黃鴻猷於105
20 年4月22日向原告稱：「大姐好！等您好消息．．．」，
21 105年4月26日向原告稱：「馬董五號之後都可以，她五
22 號回臺灣」、「看林董時間」、「但馬要知道面談主題」
23 、「那麼就5/6-9!我安排一下．．．這次主題我問問」，
24 105年4月27日向原告稱：「馬姐希望5/6約10:00!要石
25 先生先把林董條件確認一下！（會前會．．．）」，105
26 年5月3日向原告稱：「米姐好！周五10:00艾美酒店1F
27 圓環辦公室大門：松仁路36號」，105年11月21日向原告
28 稱：「IBM，已經過戶完成」，105年11月29日向原告稱
29 ：「我已經請款1500萬」、「還沒交屋」、「12/15才交
30 屋」等語（見本院卷一第12頁至第18頁），堪認證人黃鴻
31 猷於系爭不動產買賣成立之前，曾向原告表示要安排「馬

董」（按即馬維欣）與「林董」（按即林命嘉）見面之事，然究竟基於何種原因關係，黃鴻猷須透過原告轉達相關事宜，難依此寥寥數語即可明確認定何人間成立何種債權債務關係，故此部分佐證尚有未足，難以憑採。

(4) 又被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司於105年5月10日簽訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」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（見本院彌封證物袋）。」僅係雙方就交易衍生之費用負擔所為約定，無從以黃鴻猷之報酬由買方即躍馬貳號公司負擔之事實，即可推論賣方即被告嘉聖興公司有承認給付原告居間報酬之意思，原告執此主張與被告嘉聖興公司成立居間契約，洵不足採。

(5) 再者，證人黃鴻猷於本院審理時固證稱：104年10月間是原告告知我賣方即被告嘉聖興公司要處理系爭不動產，見面時原告當場說系爭不動產要賣，說要帶我去看現場，我說不用看我，知道，這是第一次見面的情形；第二次於104年11月間，原告約我與林命嘉的太太即被告陳佳玲在慶城街的Joyce咖啡店見面，講系爭不動產出售的問題，我有將系爭不動產的產權資料做好，帶去給被告陳佳玲，請被告陳佳玲去問林命嘉要賣多少錢，被告陳佳玲說要賣多少錢要回去問林命嘉，並說問好價錢再說，當天大概講這樣；第三次於105年1月5日就是請原告約林命嘉、被告陳佳玲看系爭不動產現場，當天來看的有買方被告石家杰、馬維欣和我，看完後被告陳佳玲一直沒有給我們確定的價錢；我和石家杰、馬維欣於105年4月間又再去看一次系爭不動產現場，這次看現場，林命嘉及被告陳佳玲有在；第五次於105年5月間，我、石家杰、馬維欣、林命嘉約在馬維欣的辦公室見面，當時價錢還沒有談攏；再來就是我和被告石家杰、陳佳玲、原告約在安和路的咖啡廳見面，談系爭不動產買賣的事，談完後我們4個人就一起去被告石家杰在內湖的宜家飯店看裝潢，談系爭不動產的事情

，說系爭不動產如果買好後，裝修就會類似宜家飯店；接下來石家杰、原告、我、被告陳佳玲在安和路又再見面過一次，這次是要約下一次約林命嘉見面的時間，這次就約105年7月2日在石家杰信義區的辦公室見面，到了105年7月2日當天，當場有我、林命嘉、被告石家杰、馬維欣，並決定以52億購買系爭不動產（按證人黃鴻猷後改稱訂定價金之日期為105年5月6日）。這幾次約林命嘉及被告陳佳玲都是原告負責去約的，我認為原告就是扮演賣方的仲介角色，不然這個案子也不會成交等語（見本院卷一第197頁背面至第198頁、第199頁背面、第200頁，卷二第13頁），固堪認原告有告知證人黃鴻猷關於系爭不動產出售之消息，且在系爭不動產交易過程中，擔任聯繫被告嘉聖興公司負責人林命嘉及被告陳佳玲之角色，並多次陪同被告陳家玲出席相談。然參之證人黃鴻猷另證稱：105年5月6日至9日安排被告石家杰、馬維欣、林命嘉約見面，主題就是系爭不動產，因為當時林命嘉就是系爭不動產要租或賣一直在猶豫，但馬維欣和被告石家杰是要買，我要告訴買方這次的主題就是要買，不是租；當時被告石家杰和馬維欣是想要買林命嘉的公司股權，或者是買系爭不動產，故要林命嘉先確認要賣股權或不動產；我們約這麼多次面，被告陳佳玲沒有說她沒在管事，她都是說再看跟林命嘉說，因為這件事被告陳佳玲無法負責，後來再看原告就是在安和路喝咖啡時，也是原告與被告陳佳玲一起到，後來大家一起去宜家商旅看裝潢、喝下午茶；在我與原告碰面的這幾次場合，都沒有談到原告佣金的事情，當時在宜家飯店有說就是成交以後要合作的飯店裝潢就像宜家商旅這樣，再後來就是在安和路摩斯漢堡，我、被告陳佳玲、石家杰、原告有約一次喝咖啡，原告就會建議被告陳佳玲他們賣，說一些時間到就要賣之類的話，而且被告陳佳玲的女兒在日本唸書，要找原告的姊姊在日本當她女兒的保人，在見面的場合，原告從頭到尾就是在建議被

告陳佳玲要賣等語（見本院卷一第198頁背面、第200頁背面、第204頁背面至第205頁），此與被告陳佳玲、石家杰於本院審理中之陳述一致（見本院卷二第45頁、第47頁至第47頁背面、第48頁至第48頁背面、第51頁），足見被告嘉聖興公司或被告陳佳玲於105年5月6日之前，尚未決定出售或僅出租，而有意購買之被告石家杰或馬維欣亦不能確定被告嘉聖興公司究係要出售股權或系爭不動產，被告嘉聖興公司或被告陳佳玲實無可能就出售系爭不動產一事，在該日期之前委由原告為其報告訂約之機會或為訂約之媒介，原告又如何能對報告居間或媒介居間表示意思一致？故難以證人黃鴻猷上開所述：原告告知系爭不動產欲出售消息及原告多次協助聯繫林命嘉及被告陳佳玲，及其自行推測原告為賣方仲介等語，遽認被告嘉聖興公司或被告陳佳玲應與原告成立居間契約。況且，依證人黃鴻猷證述可知，原告與被告陳佳玲認識20年，曾與林命嘉打過麻將等情（見本院卷一第202頁），而原告既非受僱於不動產經紀公司，與被告陳佳玲間復有私交情誼，依其情形，無從認為原告非受報酬即不為媒介居間，自不得視為被告嘉聖興公司或陳佳玲允為給付居間報酬予原告，是本案原告亦未舉證證明與被告嘉聖興公司或被告陳佳玲有約定居間報酬及其數額多寡，自難認定其等已就居間契約之必要之點互相表示意思一致。至原告雖主張此乃買賣常見之商業上抬價手法云云，且原告到場時陳稱：第一次與被告陳佳玲、石家杰及黃鴻猷見面時，被告陳佳玲就是說買賣，賣方不是很願意賣，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以後，賣方願意與躍馬貳號公司來談等語（見本院卷二第54頁至第54頁背面），然與證人黃鴻猷、被告石家杰上開所述不一，已非無疑，況參諸原告同時陳明：被告陳佳玲一開始就是要買賣，如果不買賣的話，被告陳佳玲就不會出來，每次被告陳佳玲都不出面，一開始被告陳佳玲是說沒有要賣，是說要出租，

01 經過我的勸說之後，我就一直說服她說要賣，且價錢也是
02 很好，被告陳佳玲被我勸說之後有說要最少要賣50億元；
03 余金寶、劉盛良都可以作證，他們都說要買，被告陳佳玲
04 有跟他們見面，這麼大的案子，如果沒有被告陳佳玲出面
05 ，他們也不方便再談下去等語（見本院卷二第53頁），足
06 見被告陳佳玲起初確實僅向原告表示要出租，其後因原告
07 不斷勸說始轉為出售之意，故原告主張被告陳佳玲本意即
08 為出售系爭不動產云云，尚不足採。

09 (6) 至證人黃鴻猷於本院審理時雖又證稱：系爭不動產於 105
10 年7月2日成交後，發生一件事情，就是林命嘉說不認識
11 原告，林命嘉的財務長打電話告訴我，說原告是鄰居，所
12 以沒有服務費，我就跟原告說要不要我帶著妳去找石家杰
13 ，要石家杰付一點服務費給妳，因此我與原告去石家杰家
14 裡，原告在場就說被告陳佳玲曾經答應要給5,000萬元服
15 務費，但被告陳佳玲表示這是公司的錢，所以要開發票，
16 原告要我任職的群英房屋借她發票，我就說好，但被告陳
17 佳玲沒有付等語（見本院卷一第199頁背面至第200頁、
18 卷二第5頁背面）。然查，被告嘉聖興公司於105年5月
19 6日之前既尚未決定出售或出租系爭不動產，自難認原告
20 與被告陳佳玲會事先就居間之報酬進行約定，故縱認被告
21 嘉聖興公司或被告陳佳玲在決定不出租而轉為出售系爭不
22 動產之後，曾應允給予原告5,000萬元服務費，然此時買
23 方躍馬貳號公司業已特定，顯無從由原告為報告訂約之機
24 會或為訂約之媒介，難認有何成立居間契約之餘地，是此
25 部分證述無從資為有利於原告之認定。

26 (7) 另證人劉盛良於本院審理時僅證稱：原告曾向我說系爭不
27 動產的買賣，請我找買方，我有找到買家，但底價比別人
28 低，被別人加價買走了等語（見本院卷一第204頁），然
29 如證人黃鴻猷所述，被告嘉聖興公司一開始並無出售系爭
30 不動產之意，縱原告有向外發布系爭不動產銷售訊息，請
31 求協尋買家，仍不足以認定原告與被告嘉聖興公司已互相

表示意思一致而成立居間契約。

(8) 又原告提出其與被告陳佳玲間於105年11月24日電話錄音檔案，經本院勘驗錄音檔案與原告提出之錄音譯文相符（見本院卷三第47頁），而觀諸錄音譯文內容：「．．．

原告：我在你們附近。

陳佳玲：你說什麼？．．．我現在吃飯，等一下我還要洗頭，我今天晚上有個飯局，我跟妳講妳要不要先放在管理員，還是怎麼樣？不然的話，我禮拜天我要去日本，這兩天日幣跌很低，所以，我去銀行給女兒匯學費，日幣大跌嘛。

原告：我是想說妳要不要跟妳老公講一下，看要給我的佣金看是要怎麼樣？

陳佳玲：我會跟他講啊．．．。

原告：好！好！

陳佳玲：我會跟他講啊。

．．．．

原告：什麼時候回來？

陳佳玲：大概四號。

原告：喔，四號回來，那就麻煩妳跟妳老公講看那佣金的事看要怎麼樣？

陳佳玲：OK。」（見本院卷三第39頁），被告陳佳玲固不爭執對話聲音為其本人，惟陳稱：當天在餐廳很吵，且電話斷斷續續，是原告先撥給我，我沒有接到，所以就回撥給他，因為我要吃飯，我有聽到「佣金」，但之前都是潘志青在處理的，我說的會跟「他」講，是指跟「潘志青」說；佣金的事情原告於105年7月有向我講過，我也是馬上向潘志青說，潘志青說要去問石家杰，後來回覆說被告石家杰已經給他們3,000萬元云云（見本院卷三第46頁背面），惟經本院勘驗錄音檔案結果，周圍並無吵雜聲音，且衡情原告已於對話中清楚表示「跟妳老公講」佣金之事，被告陳佳玲應無誤認而回稱再向潘志青確認之意，是被

告陳佳玲此部分所陳，並不可採。惟衡諸一般常情，不動
產買賣成交後，確有可能向提供助力之人表達謝意，但雙
方間並無成立居間契約而受拘束之意，故被告陳佳玲僅向
原告表示對於原告之要求會去向林命嘉講，既未代表被告
嘉聖興公司承諾會給予原告佣金，亦不足證明於系爭不動
產成立買賣契約之前原告與被告嘉聖興公司或被告陳佳玲
間已就居間契約表示意思一致，是上開電話錄音譯文對話
內容，無從資為有利於原告之認定。

3. 綜上，原告關於系爭不動產買賣成交事宜，未能舉證證明與
被告嘉聖興公司間成立居間契約之事實，且依相同證據方法
，亦不足證明有民法第547條規定之適用，即原告主張報酬
縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，
受任人即原告仍得請求報酬，故此部分主張，同屬無據。

(二) 原告主張被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石家杰之間
，成立利益第三人契約，原告得向併購躍馬貳號公司之被告
和鑫公司或被告石家杰請求給付居間報酬，有無理由？

1. 按所謂利益第三人契約，乃要約人與債務人間之契約，以使
第三人取得給付請求權為其標的。是故，第三人對於債務人意
有直接請求給付之權利，其請求權之基礎在於契約當事人意
思表示之合致。本件原告主張之第三人利益契約若屬存在，
其契約之當事人為被告嘉聖興公司及躍馬貳號公司或被告石
家杰，而與躍馬貳號公司合併承受權利義務之被告和鑫公司
及被告石家杰均否認有第三人利益契約之存在，自應由原告
就此有利之事實即被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石
家杰間有此利他契約之存在，負舉證之責任。

2. 查原告雖主張被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石家杰
間有利益第三人之約定云云。惟被告嘉聖興公司與躍馬貳號
公司於105年5月10日簽訂「僑泰興大樓全棟承購意向書」
第7條第2點係約定：「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（見本院彌封證物袋
）。」觀諸上開文字內容，顯難證明被告嘉聖興公司與躍馬

01 貳號公司或被告石家杰間，就居間報酬約定向第三人即原告
02 給付之意，且原告與被告嘉聖興公司間並未成立居間契約，
03 故原告並無居間報酬請求權，已如前述，則被告嘉聖興公司
04 自無可能另就居間報酬與躍馬貳號公司或被告石家杰約定給
05 付之事，原告執此主張有第三人利益契約之存在，實屬牽強
06 ，洵不足採。又被告石家杰於本院審理時到場陳稱：被告嘉
07 聖興公司的財務長有打電話給我，問關於原告仲介費事情，
08 但那時我們已經全部都談好定案，所以基於想幫忙態度，覺
09 得原告要這個費用是沒有道理的，因為我有給黃鴻猷一筆仲
10 介費，希望由黃鴻猷去跟原告協調，後來就沒有消息；因為
11 做買賣是書面往來，我沒有看到林命嘉委任原告的委託書，
12 且我第一次碰面，對方是表示不賣，另外被告嘉聖興公司認
13 為賣的價錢很差，過程中關於仲介提供土增稅等交易訊息也
14 是落差很大，所以仲介方由我給我的仲介3,000萬元去拆分
15 就很多了，故建議黃鴻猷將一部分仲介費給原告等語（見本
16 院卷二第48頁），可見被告石家杰亦未承認應允給付原告居
17 間報酬之意甚明。此外，原告主張得依利益第三人契約，請
18 求被告和鑫公司、石家杰給付居間報酬，未再舉證以實其說
19 ，此部分請求自屬無據。

20 (二)原告主張被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰有違反公平交
21 易法第25條規定之情形，應依同法第30條、第31條、公司法
22 第23條第2項等規定負損害賠償責任，有無理由？若有，原
23 告請求賠償多少金額為適當？

24 1.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
25 序之欺罔或顯失公平之行為。事業違反本法之規定，致侵害
26 他人權益者，應負損害賠償責任。法院因前條被害人之請求
27 ，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之
28 賠償，但不得超過已證明損害額之3倍。公平交易法第25條
29 、第30條、第31條分別定有明文。而上開公平交易法規定事
30 業應負損害賠償責任，須被害人「損害」之發生與「違反公
31 平交易法之行為」間須具有相當因果關係。又損害賠償之債

，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。本件原告未能證明其與被告嘉聖興公司間成立居間契約，或有利益第三人契約存在，而得向被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰請求給付居間報酬，均如前述，自難認原告有何權益受損害，此外被告和鑫公司併購躍馬貳號公司，因而使被告和鑫公司獲得股價上漲利益，而被告石家杰亦因此獲得3億元之價差利益之事實，究與原告所受損害間有何相當因果關係，未據原告說明並舉證，自難逕以其所稱付出諸多勞力、心力即認為受有損害，故原告請求被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰賠償其損害5,200萬元，即非有據。

2. 又為釐清公平交易法第25條與民法、消費者保護法等其他法律相關規定之區隔，應以「足以影響交易秩序」之要件，作為篩選是否適用公平交易法或本條之準據，即於系爭行為對於市場交易秩序足生影響時，本會始依本條規定受理該案件；倘未合致「足以影響交易秩序」之要件，則應請其依民法、消費者保護法或其他法律請求救濟（公平交易委員會對於公平交易法第25條案件處理原則第2點參照）。而交易秩序係指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭精神賴以維繫之交易秩序，判斷「足以影響交易秩序」時，應考量是否足以影響整體交易秩序（諸如：受害人數之多寡、造成損害之量及程度、是否會對其他事業產生警惕效果及是否為針對特定團體或組群所為之欺罔或顯失公平行為等事項）或有影響將來潛在多數受害人效果之案件，始有本條之適用。查本件縱有原告主張之情形，然受害人僅原告1人，且顯屬個案交易引起之糾紛，客觀上顯難認足以影響將來潛在多數受害人效果或引起一般大眾所誤認或受騙之可能性，並不足以影響交易秩序，應未符合公平交易法第25條規定之「不足以影響交易秩序」要件。是本件核無公平交易法第25、

30、31條之適用，原告依此主張被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰應依公平交易法、公司法等規定，賠償損害 5,200 萬元及 1 倍之懲罰性賠償金，並無可取。

(四)如原告與被告嘉聖興公司間未成立居間契約，則原告依民法第 110 條規定，請求被告陳佳玲賠償其損害，有無理由？

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。原告既主張被告陳佳玲應依上開規定負損害賠償責任，即應先舉證證明被告陳佳玲係無權代理。惟本件原告未證明其與被告陳佳玲間就系爭不動產之居間契約有何要約、承諾及意思表示達成一致之行為，均如前述，即無從證明被告陳佳玲有何以被告嘉聖興公司名義無權代理之行為，故原告依據前開規定請求被告陳佳玲賠償，核屬無據。

五、綜上所述，原告先位主張關於系爭不動產之交易結果，並未舉證證明與被告嘉聖興公司間成立居間或委任契約，以及被告嘉聖興公司與躍馬貳號公司或被告石家杰間有何利益第三人契約存在之事實，且亦無原告主張民法第 566 第 1 項規定視為允與報酬、民法第 547 條規定應給與報酬之情事存在，復未證明被告嘉聖興公司、和鑫公司（或躍馬貳號公司）、石家杰有違反公平交易法之行為，則原告依前開規定請求被告嘉聖興公司、和鑫公司、石家杰給付報酬 5,200 萬元及損害額 1 倍計算之懲罰性賠償金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息；備位依民法第 110 條規定，請求被告陳佳玲給付 5,200 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息，均非屬正當，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳

01 予論駁之必要，併此敘明。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日

04 民 事 第 二 庭 法 官 林 維 斌

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日

09 書 記 官 黃 湘 茹