

臺灣高等法院民事判決

107年度消上字第2號

上訴人 炎洲股份有限公司
法定代理人 李志賢
訴訟代理人 許宏迪律師
複代理人 崔瑞雄
被上訴人 忠泰房屋仲介股份有限公司
法定代理人 李忠義
訴訟代理人 余淑杏律師
蘇芃律師
黃思雅律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年12月27日臺灣臺北地方法院106年度消字第8號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。
第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程式方面

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條亦有規定。查上訴人於原審依兩造所簽立房車地委託銷售合約書第8條第1項、第9條第5項、第11條第7項等約定，及不動產經紀業管理條例第26條第1項、民法第544條規定（原審卷第159頁至160頁、第243頁），請求被上訴人給付新臺幣（下同）340萬0400元本息。嗣提起上訴，於本院追加民法第184條第1項前段、第2項及第188條規定為請求權基礎（本院卷第84頁、99頁、149頁、151頁）。核上訴人所為追加與其原訴主張，皆

01 係本於被上訴人是否有不當廣告及違法銷售並致其受到損害
02 之同一基礎事實，與前揭規定相合，自應准許。至上訴人於
03 本院另主張被上訴人應按不動產經紀業管理條例第26條第2
04 項規定與其銷售人員對伊連帶賠償部分（見本院卷第151頁
05 ），則核係就其原審所陳：被上訴人為不動產仲介經紀業及
06 不動產代銷經紀業者，受伊公司委託負責銷售及訂約媒介，
07 應就其公司銷售人員所為不當銷售行為負賠償責任之陳述（
08 見原審卷第243頁），所為法律上之補充，非為訴之變更或
09 追加，自亦無不合。

10 乙、實體方面

11 一、上訴人主張：伊公司（旺洲建設股份有限公司係於民國104
12 年9月20日與上訴人合併，上訴人為存續公司，並概括繼受
13 旺洲公司之權利義務，以下合併前後均逕稱為上訴人）於10
14 2年6月20日與被上訴人簽訂房車地委託銷售合約書（下稱
15 系爭契約），委託被上訴人辦理伊公司坐落新北市○○區○
16 ○○段○○段00地號土地上所興建地上13層、地下2層新建
17 房屋預售案（下稱系爭建案）之房地廣告媒體製作、銷售業
18 務執行等事宜。嗣被上訴人雖於102年12月14日將系爭建案
19 中編號A3棟10樓房地及地下2層編號32號法定停車位（下稱
20 系爭房地），以總價1778萬元銷售予訴外人彭國昌。然彭國
21 昌已於104年3月24日寄發存證信函予伊公司，及於同年3
22 月25日、4月23日向新北市政府提出消費爭議申訴，表示被
23 上訴人之銷售人員周婷仔在銷售過程不僅未提供基地地籍圖
24 及不動產說明書，以致其無法得知基地對面之公園有部分已
25 納入創新園區，復告知系爭房地可做夾層屋，且提供「A3B3
26 一層平面配置圖、夾層平面配置圖」及「A2B2一層平面配置
27 圖、夾層平面配置圖」（下稱系爭夾層配置圖），以誤導彭
28 國昌施作夾層屋。伊公司不得已乃於104年4月30日與彭國
29 昌達成和解，雙方合意解除系爭房地買賣契約，伊公司並於
30 104年5月8日將已收取之買賣價款409萬元返還予彭國昌
31 。被上訴人前揭不當廣告及銷售行為，已違反104年2月4

日修正前（下稱修正前）公平交易法第21條第1、4項、第24條（上訴人誤載為第25條），及104年6月17日修正前（下簡稱修正前）消費者保護法第22條、第23條規定，自應依兩造間系爭契約第8條第1項、第9條第5項及第11條第9項等約定，退還就系爭房地所領取之企劃服務報酬115萬4400元（按銷售底價1776萬元之6.5%計算）、超價獎金6000元（按銷售價格1778萬元－銷售底價1776萬元＝差價2萬元之30%計算），並賠償伊公司所受損害即系爭房地於解約後所生之跌價損失224萬元（即原成交價1778萬元－105年12月16日之鑑價價格1554萬元），合計340萬0400元。且被上訴人為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業者，受伊公司委託負責銷售及訂約媒介，其受僱人前揭不當廣告及銷售行為，亦屬處理委任事務有過失，並造成伊公司受到前揭損害，則伊自亦得依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第544條，及追加依民法第184條第1項前段、第2項及第188條等規定，對被上訴人為同一請求。爰於聲明求為：被上訴人應給付上訴人340萬0400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行等語。【原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，全部提起上訴，及為前揭訴訟標的之追加】上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人340萬0400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊公司已於系爭建案銷售現場備置有包含地籍圖等之不動產說明書，並提供予訴外人彭國昌審閱。且於104年3月25日彭國昌第一次向新北市政府提出申訴時，兩造即曾於104年4月13日開會討論，會中已查證確認銷售現場備置地籍圖等不動產說明書等文件；且彭國昌購買系爭房地前已至銷售現場三次，亦由銷售人員陪同瞭解週遭環境，銷售過程自無疏失或違反相關法令。再者，伊公司受託辦理系爭建案之廣告銷售業務，均依兩造間系爭契約辦理，且相

01 關廣告文件及執行方案，皆係與上訴人商議討論後經其同意
02 所為。又系爭建案乃上訴人所興建之挑高複層式住宅，本欲
03 引導消費者利用挑高部分自行施作夾層屋；並曾指示伊公司
04 製作夾層配置之平面圖，然伊公司為合法銷售，並無將之作
05 為廣告文件提供予消費者，亦從未稱可為合法夾層，現場銷
06 售之樣品屋亦為平面之空間配置，並無任何夾層設計。系爭
07 夾層配置圖實係彭國昌自行決定施作夾層屋後，伊公司始為
08 其繪製之客製化平面圖，而非為廣告文件。故伊公司銷售系
09 爭房地，並無虛偽不實或故意引導他人錯誤等違反公平交易
10 法、消費者保護法及不動產經紀業者條例等行為，所執行委
11 任事務亦無過失或逾越權限，更未構成侵權行為，上訴人請
12 求伊公司返還企劃服務費、超價獎金及賠償損失，自無理由
13 。況上訴人所興建之系爭建案本有引導消費者為違法夾層之
14 疑慮，其為儘速平息爭議避免擴大紛爭，自行決意與彭國昌
15 解約，縱因此受有損失，亦不可歸責於伊公司。且系爭房地
16 既尚未售出，不能認有跌價損失，縱其市場價值有貶損，亦
17 因市場交易價值浮動所致，與伊代銷行為無相當因果關係，
18 自不得請求伊賠償；其侵權行為損害賠償請求權更已罹於時
19 效。再縱認上訴人仍得為本件請求，然其就系爭建案尚有超
20 價獎金33萬元迄未支付，伊公司就此自得主張抵銷等語，資
21 為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決
22 ，願供擔保請准免為假執行宣告。

23 三、經查上訴人係於102年6月20日與被上訴人簽訂系爭契約，
24 委託被上訴人辦理系爭建案之房地廣告媒體製作、銷售業務
25 執行等事宜；被上訴人並於102年12月14日將系爭房地以總
26 價1778萬元銷售予訴外人彭國昌；又上訴人嗣於104年4月
27 30日與彭國昌達成和解，雙方合意解除系爭房地之買賣契約
28 ，上訴人並於104年5月8日依和解內容將彭國昌已付之買
29 賣價款409萬元全數返還等情，有經濟部函文、公司變更登
30 記表、系爭契約、房地預定賣賣契約、和解契約書、應付票
31 據簽收聯、存款交易明細查詢等件可稽（原審卷第9頁至11

頁背面、12頁至20頁、21頁至46頁背面、62頁至65頁、66頁正背面），並為兩造所不爭執（見本院卷第411頁至412頁、11頁），堪認為實在。

四、然上訴人主張：被上訴人係以不當廣告及銷售手法代銷系爭房地予彭國昌，已造成伊公司受前述各項損害，伊公司自得依系爭契約第8條第1項、第9條第5項及第11條第9項等約定，及依不動產經紀業管理條例第26條第1、2項、民法第544條及民法第184條第1項前段、第2項、第188條等規定，訴請被上訴人返還銷售系爭房地所取得之服務報酬115萬4400元、超價獎金6000元，及賠償系爭房地跌價損失224萬元云云，則為被上訴人否認，並以前揭陳詞為辯。本院判斷如下：

（一）上訴人雖主張：被上訴人銷售系爭房地予彭國昌時，不但告知彭國昌可做合法夾層，且提供系爭夾層配置圖，指導彭國昌如何施作夾層，顯係以故意誤導或誇大不實之行為，及使用虛偽及引人錯誤之表示而為銷售，使彭國昌誤信得為合法夾層而簽約買受，彭國昌因而申訴並要求解除買賣契約云云。然查：

1. 訴外人彭國昌固曾於104年4月22日提出系爭夾層配置圖向新北市政府為消費爭議申訴稱：「2.忠泰公司周婷仔告知本人4米2挑高部分可做夾層，並提供本人標有『忠泰旺洲接待中心案』之A3B3，A2B2夾層配置圖，且廣告詞標明『4米2空間最實用量身打造現代家庭所需多變空間，應有盡有』『超HIGH4米2捷運宅，講究實用坪效』相當符合本人需求，因此本人決定購買…」等語，此有新北市政府104年4月24日函文、消費爭議申訴（調解）資料表、消費爭議申訴書、系爭夾層配置圖等件可稽（原審卷第54頁至61頁）。惟上開消費爭議申訴所載內容，既為彭國昌為達解除系爭房地買賣契約目的而向新北市政府所為之單方申訴，本無從遽認為真。且其於申訴書所引用「4米2空間最實用量身打造現代家庭所需多變空，應有盡有」、「超HIGH4米2捷運宅，講

究實用坪效」等廣告內容，僅有強調系爭建案之挑高空間，並無使用可為夾層規劃之文字，核與被上訴人提出經上訴人總經理簽核之銷售廣告內容並無不同（原審卷第99頁至102頁、117頁至121頁），亦難認該廣告內容已有建議消費者施作夾層屋，或足使消費者產生可施作合法夾層之錯誤認知。至證人即旺洲公司銷售經理江國治雖證述：在處理彭國昌要求退戶事件時，曾聽彭國昌表示系爭夾層配置圖是被上訴人公司銷售時提供給他，伊去銷售現場時亦有發現現場人員有提供夾層圖類似東西為銷售道具等語（本院卷第406頁、407頁）。然審酌其亦自承：伊係於彭國昌要求退戶時始到職，則於退戶前發生的事伊不清楚；被上訴人在伊告知不得以夾層圖宣傳後，就將圖面拿掉，銷售人員是否有給客戶看，伊不知道等語（本院卷第406頁、407頁），自無從佐證被上訴人於銷售時有何主動告知並提出系爭夾層配置圖，誤導彭國昌系爭房地可為合法夾層屋之言行。況證人彭國昌已於原審到庭證述：系爭建案銷售現場之樣品屋並無夾層，伊購屋前，銷售人員當時沒有提到得為合法夾層，是否要進行夾層裝潢，仍應由伊作最終決定等語（原審卷第183頁）。而與證人即銷售系爭房地之專案經理周婷仔亦於原審證稱：系爭建案銷售接待中心之現場樣品屋並無夾層，伊於銷售系爭建案時予彭國昌時，亦無宣稱得為合法夾層，伊不記得有提供系爭夾層配置圖給彭國昌，但無告知彭國昌系爭房地4米2挑高部分可做夾層等語（原審卷第183頁至184頁）。另觀諸上訴人與彭國昌於102年12月14日所簽之房地預訂買賣契約書，其內所檢附之平面圖並無夾層設計，此有該契約書所附之「附件二本契約房屋平面圖」及「A3-10F平面圖」可稽（原審卷第32頁、46頁背面），該契約書第1條更已載明：「且買方確認賣方及賣方所委任之銷售人員所使用之各項廣告物與本契約相符，並無虛偽不實或引人錯誤之表示。」等語（原審卷第21頁）；併考以彭國昌前於104年3月24日寄發存證信函予上訴人，及同年月25日向新北市政府為第

01 一次消費爭議申訴時，均僅表示被上訴人之銷售人員周婷仔
02 未提供真正地籍圖及違規將兩遮計價等節，而未曾提及周婷
03 仔有謊稱系爭房地可為合法夾層之情事。益見被上訴人抗辯
04 ：伊銷售人員並未向彭國昌陳稱可為合法夾層，且夾層屋合
05 法與否，亦非彭國昌決意購買之原因，故彭國昌於首次申訴
06 時並未就此有所爭執等語，並非無據。

07 2. 又經檢視證人彭國昌所提出之系爭夾層配置圖，雖確有夾層
08 之配置（原審卷第60頁、61頁、187頁至192頁）。然查：

09 ① 被上訴人抗辯：系爭建案因為挑高設計，上訴人乃指示並同
10 意伊公司設計區分上、下層之傢俱配置圖等語，已據提出上
11 訴人審核通過、且經上訴人總經理李書緯在騎縫處蓋章及書
12 寫日期之傢俱配置圖（上層）（下層）等件為證（原審卷第
13 122頁至128頁、第133頁背面，本院卷第411頁至412頁
14 ，下稱彩色夾層配置圖），且核與證人即設計師褚世宇（原
15 名褚士翔）於本院證稱：被上訴人所提出彩色夾層配置圖之
16 平面設計是伊設計的，原始設計圖是黑白線條；當時是兩造
17 公司在銷售會議中請伊規劃，目的是未來要提供給客戶參考
18 夾層空間利用等語（本院卷第132頁），悉相符合。再參以
19 上訴人為系爭建案之建設公司，系爭建案樓層高度本作挑高
20 設計，此有上訴人官網就系爭建案之介紹記載「1樓5.3米
21 ，2~13樓3.6米（3米/3.6米/4.2米）魔術大空間」等語可
22 稽（本院卷第311頁），顯然亦有吸引消費者自行決定施工
23 搭建夾層作為空間利用之意，此由證人江國治證述：系爭建
24 案是3米2加4米2，一般3米6就有消費者做夾層，本件
25 是4米2，消費者當然就有這樣的想像等語（本院卷第407
26 頁），益足徵之。則上訴人是否亦允許被上訴人提供夾層屋
27 設計予消費者參考，實非無可能。

28 ② 又依證人褚世宇證述：彭國昌提出系爭夾層配置圖是銷售期
29 間有客戶向銷售人員表示想要這樣的規劃，銷售人員再請伊
30 為這位客戶在原本兩造討論架構下去滿足客戶需求，這張是
31 為了特定顧客所出的設計圖，但伊不知道是針對哪位客戶。

系爭建案挑高四米二，兩造公司在銷售會議即表示出一個有夾層設計的空間規劃，這當中伊畫過很多圖，再由大家在銷售會議討論，彩色夾層配置圖就是最後定案的空間設計。至系爭建案現場樣品屋並無夾層設計，因這是違法的。夾層屋雖是違法的，但當時環境，主管機關沒有很嚴格執行，故這樣的產品很受歡迎，因為寸土寸金，當下每個建商為挑高時通常就會做夾層空間規劃設計。兩家公司在會議中討論夾層規劃時，都知悉夾層是有問題的，並有討論到樣品屋不能這樣做，但仍希望伊畫出這樣的設計圖給客戶看。但未來是否做夾層空間利用都取決於客戶，如有違法是由客戶承擔等語（本院卷第133頁、134頁、135頁、137頁）；及斯時擔任專案經理之證人周婷仔於原審證稱：系爭建案銷售接待中心之現場樣品屋並無夾層，於銷售系爭建案時予彭國昌時，亦無宣稱得為合法夾層，被上訴人提出的彩色傢俱配置圖是銷售資料，所有銷售文件都要經過旺洲公司確認及同意等語（原審卷第183頁至184頁背面）。益證被上訴人抗辯：由褚世宇設計之原始夾層圖，乃兩造在認知系爭建案師夾層並非合法之前提下，所共同確認之銷售規劃；至於訴外人彭國昌所提出之系爭夾層配置圖，即係其自行決定施作夾層屋後，伊公司始按其需求所製作之客製化平面圖，而非屬虛偽或故意引人錯誤聯想之廣告文件等語，非屬虛妄。

3. 從而上訴人主張：被上訴人銷售系爭房地時，曾不實告知彭國昌可施作合法夾層，且主動提供系爭夾層配置圖以誤導彭國昌可施作合法夾層，已為虛偽、誇大不實、足以引起錯誤聯想或與事實不符之廣告或銷售行為云云，自不採取。

(二) 上訴人另主張：被上訴人銷售系爭房地時，並未提供基地坐落之地籍圖及不動產說明書云云，亦據被上訴人否認。且查：

1. 證人彭國昌於104年3月24日存證信函及於104年4月22日為向新北市政府為第二次消費爭議申訴時，固陳稱：「締約前，建商及代銷皆未提供真正座落基地之地籍圖且又違規兩

01 遮計價並於廣告中宣稱面對萬坪公園等事項，且執行專案周
02 婷仔企圖隱瞞事實，引用錯誤資訊，誤導本人簽約」、「不
03 論簽約前、簽約後，本人在銷售現場未曾聽聞有『不動產說
04 明書』更遑論翻閱」等語（見原審卷第47頁、56頁正、背面
05 ）。然其上開所述內容，既僅為其個人為達解約目的所為之
06 單方陳述，是否為真，本無從盡信。再參諸證人彭國昌於存
07 證信函另稱有違規兩遮計價一事，即與其所簽訂之房地預定
08 買賣契約書第4條之建物價款2.附屬建物陽台部分明載「除
09 陽台外，其餘項目不得計入買賣價格」等字（見原審卷第22
10 頁）明顯不符乙節，即足徵之。至於證人江國治雖於本院證
11 稱：彭國昌要求退戶時一直提到銷售人員直接拿仲介給的錯
12 誤地籍圖來當作銷售道具，而這個銷售道具未經旺洲公司認
13 可，伊也有找當時的銷售人員來詢問，此張仲介印製之不實
14 地籍圖確實是該銷售人員來提供等語（本院卷第407頁）。
15 然查證人彭國昌於本院已證述：伊不記得被上訴人銷售系爭
16 房地及締約前有無提供經核准的基地位置圖、地籍圖、不動
17 產說明書；看房子時應有拿文件，但明確拿到什麼已不記得
18 等語（本院卷第354頁、356頁）。併參酌證人彭國昌於向
19 新北市政府提出申訴時，曾檢附地籍圖一份為其附件，其上
20 記載為旺洲建設股份有限公司自行列印之電子謄本（原審卷
21 第58頁背面），證人江國治並證述：申訴書所附之地籍圖跟
22 彭國昌當時說仲介提供的地籍圖看起來是不一樣的；彭國昌
23 當時提供仲介地籍圖地號有顛倒，且並無彭國昌所說視野不
24 好問題，但申訴書所附這張地籍圖之地號沒有顛倒，且有彭
25 國昌提到角落視野不好的問題等語（本院卷第410頁），堪
26 認該地籍圖顯非為證人江國治所稱由其他周邊仲介提供未經
27 上訴人核可之地籍圖至明。審酌彭國昌及上訴人既均未能提
28 出所謂由被上訴人銷售人員所提供鄰近周邊仲介製作之錯誤
29 地籍圖為佐，自無從逕認被上訴人有何未提供地籍圖，或係
30 提供未經上訴人核可之錯誤地籍圖作為銷售文件等引人錯誤
31 之不法銷售行為。

01 2. 況被上訴人抗辯：彭國昌於104年3月間寄發存證信函予旺
02 洲公司及向新北市政府提出第一次申訴時，伊公司即已向證
03 人周婷仔查證，確認有提供地籍圖等不動產說明書，並於10
04 4年3月14日兩造公司會議時提出討論，上訴人對於伊公司
05 之查證結果並無異議或提出質疑等語，核有上訴人提出之10
06 4年4月13日會議記錄之討論結論(二)記載「關於客戶申訴未
07 提供本建案基地地籍圖部分，經忠泰公司向本建案前任代銷
08 業務員周婷仔小姐查證，確認於本建案銷售現場有備置相關
09 地籍圖等不動產說明文件。」等語可考(原審卷第53頁)；
10 當時與會之證人周婷仔、江國治亦證稱：會議結論確實如此
11 等語(本院卷第389頁、411頁)。再參諸上訴人於起訴時
12 ，係主張：彭國昌104年3月24日寄發存證信函表明被上訴
13 人於銷售過程未提供基地地籍圖，又將兩遮計入售價以及於
14 廣告中宣稱面對萬坪公園等錯誤資訊，復向新北市政府提出
15 消費爭議申訴，伊公司乃邀集被上訴人就申訴事項進行討論
16 ，被上訴人堅持並無廣告不實之情事存在，伊公司據此回覆
17 彭國昌；彭國昌不服再向新北市政府提出消費爭議申訴，伊
18 公司於104年5月14日出席協商會，彭國昌除重申未於締約
19 前提供地籍圖，以致其無法得知基地對面之公園有部分已納
20 入創新園區外，周婷仔並於銷售過程告知可做夾層，並提供
21 系爭夾層配置圖供其作為施作夾層屋之用，伊公司經查證確
22 認上開平面圖右上角載明「忠泰旺洲接待中心案」，確為被
23 上訴人提供給彭國昌作為施作夾層之參考，雖上開不當廣告
24 及銷售行為乃被上訴人所為，但伊公司自知無法置身事外，
25 旋於同年4月30日與彭國昌達成和解，雙方合意解除買賣契
26 約等語，有起訴狀可稽(原審卷第4頁背面至5頁)。顯見
27 上訴人亦無認為被上訴人有何未提供地籍圖、不動產說明書
28 等文件之疏失。是其於本院再爭執被上訴人有未提供地籍圖
29 、不動產說明書，或提供錯誤地籍圖之疏失云云，難認可信
30 ，自不能採取。

31 (三)據上，則兩造所簽立之系爭契約第8條第1項雖約定：「乙

方（即被上訴人）為執行委託標的之所有媒體文字、照片及圖樣等具廣告性質之內容、均需經雙方簽章後，始可付諸印刷、刊登或廣播等對外發布，惟該廣告不得有侵害他人智慧財產權之情事，或違反公平交易法、消費者保護法及民法等相關法規規定，如有違反致甲方（即上訴人）受損時，甲方所受之損害應由乙方負賠償責任。」；第9條第5項約定：「本案契約關係終止後若已簽約之客戶提出解約之要求，乙方應協助甲方處理之。若有客戶退戶且係肇因於乙方銷售過程之疏失，甲方可沒收客戶之已繳價款，其衍生之爭議及賠償由乙方負責，乙方同意就該戶不計銷售率，乙方應退還已向甲方請領之該戶之超價獎金及該戶全部服務報酬並須賠償甲方所有損失。」；第11條第9項約定：「乙方所使用之本案廣告、文稿應經甲方簽核認可後始可製造印刷、發送及傳播。乙方及乙方僱用人員不得為銷售之便有故意誤導或誇大不實等情事，或未經甲方同意做合約條件外之承諾，且乙方及乙方僱用人員所使用之廣告、文稿及銷售資料不得有虛偽及引人錯誤之聯想、侵害他人智慧財產權之情事、違反公平交易法、消費者保護法及民法，否則乙方應負所有法律責任，且所導致之甲方及客戶損失均由乙方負擔。」，有卷附之系爭契約可稽（原審卷第15頁背面至17頁背面）。然被上訴人既未有以不實廣告或銷售手法代銷之情事，業經認定；自無違反公平交易法、消費者保護法、民法、公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則、公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則、不動產經紀業管理條例及其他相關法令之情事，自亦無違反與上訴人間委任契約或侵權行為可言。從而上訴人主張：伊得本於系爭契約第8條第1項、第9條第5項、第11條第9項等約定，請求被上訴人返還系爭房地之企劃服務報酬115萬4400元、超價獎金6000元，及賠償其所受之跌價損失224萬元；並得依民法第544條、第184條第1項前段、第2項、第188條，以及不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定為同一請求，均於法未

01 合，無從准許。

02 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第8條第1項、第9條第5項
03 、第11條第9項等約定，及民法第544條及不動產經紀業管
04 理條例第26條第1、2項等規定，請求被上訴人應給付340
05 萬0400元（含企劃服務報酬115萬4400元、超價獎金6000元
06 及跌價損失224萬元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
07 償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。從而
08 原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判
09 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴
10 人於本院追加依民法第184條第1項前段、第2項、第188
11 條為請求權基礎為同一請求部分，亦無理由，應併予駁回。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
16 第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 108 年 6 月 26 日

18 民事第十二庭

19 審判長法官 李瑜娟

20 法官 沈佳宜

21 法官 邱景芬

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具
26 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
27 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
28 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
29 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 6 月 26 日

31 書記官 陳泰寧

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。