

01 臺灣橋頭地方法院民事判決

02 113年度橋簡字第142號

03 原告 鄧春燕

04 訴訟代理人 呂姿慧律師

05 被告 誠邑聯合不動產有限公司

06 0000000000000000
07 法定代理人 黃韁誠

08 被告 黃美嘉

09 0000000000000000
10 0000000000000000

11 共同

12 訴訟代理人 龔柏霖律師

13 上列當事人間請求確認債權不存在等事件，本院於民國113年11
14 月26日言詞辯論終結，判決如下：

15 主文

16 一、被告黃美嘉應給付原告新臺幣171,360元，及自民國113年6
17 月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 二、原告其餘之訴駁回。

19 三、訴訟費用新臺幣3,860元由被告黃美嘉負擔新臺幣1,800元，
20 並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計
21 算之利息，餘由原告負擔。

22 四、本判決原告勝訴部分得假執行。被告黃美嘉如以新臺幣171,
23 360元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 事實及理由

25 一、原告主張：原告透過被告誠邑聯合不動產有限公司（下稱誠
26 邑公司），銷售原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路○○號
27 11樓房屋及坐落之土地（下稱系爭房地），並透過被告即誠邑
28 公司之經紀人員黃美嘉與被告誠邑公司達成共識，簽訂委託
29 銷售/出租契約內容變更同意書1份（下稱系爭變更同意
30 書），約定系爭房地賣得價金由原告實拿新臺幣（下同）5,
31 800,000元，不須支付服務費及代書費。此外，被告黃美嘉

亦表示願由被告誠邑公司負擔土地增值稅及房地合一稅等稅金（下稱系爭稅負）。詎被告誠邑公司竟仍於民國112年12月29日向原告請求服務費184,000元（統一發票編號UA00000000號，下稱系爭服務費），且拒不繳納系爭稅負，致原告自行代墊171,360元。爰依民事訴訟法第247條第1項規定及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並以預備合併之方式聲明如下：(一)先位聲明：1. 確認被告誠邑公司對原告之系爭服務費債權不存在。2. 被告誠邑公司應給付原告171,360元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 諸供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 確認被告誠邑公司對原告之系爭服務費債權不存在。2. 被告黃美嘉應給付原告171,360元，及自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 諸供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：系爭變更同意書之真意，乃原告應給付之服務費及代書費，僅能從系爭房地買賣價金中超過5,800,000元之部分中收取，並非分文不取。系爭房地最終之買賣價金既為6,000,000元，其逾5,800,000元之200,000元部分，自得用以清償系爭服務費債權。此外，兩造間亦有簽署服務費確認單1份（下稱系爭確認單），明確約定服務費及代書費合計184,000元，故原告主張顯違誠信。又觀諸系爭變更同意書及系爭確認單之內容，均未提及系爭稅負，可見被告誠邑公司並未承諾為原告吸收系爭稅負。又被告黃美嘉以個人名義與原告所達成之共識，應僅係願協助原告降低系爭稅負，並非願自行吸收之意，是原告上開主張均無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)確認系爭服務費債權不存在部分：

1. 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，

原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言……債權已因清償而不存在……有無受確認判決之法律上利益，亦值深究（最高法院96年度台簡上字第27號判決意旨參照）。

2. 經查，本院於113年8月8日言詞辯論時訊問被告黃美嘉：成交價6,000,000元與5,800,000元之差額200,000元，目前在何處？是否撥款給原告？經被告黃美嘉具結證稱：我們應該有先提領仲介費用（即系爭服務費），其餘的我不確定是否已經從履約保證專戶匯到他的帳戶等語（見本院卷第132頁、第141頁）。從而，揆諸上開說明，系爭服務費債權既已因被告誠邑公司先自履約保證專戶提領取償而消滅，核屬已經過去之法律關係，原告訴請確認被告誠邑公司對原告之系爭服務費債權不存在，容無確認利益可言，應僅生被告誠邑公司應否返還不當得利之問題，故原告此部分之主張，並無理由。

3. 縱原告上開聲明有確認利益，細繹兩造於112年11月10日所簽之系爭變更同意書，其文字內容乃：原告實拿5,800,000元整，不支付任何費用（服務費、代書費）等語（見本院卷第23頁），語義確實接近原告所稱完全不支付服務費及代書費之意思。然而，兩造於112年11月12日所簽之系爭確認單，則於應收服務費欄記載：184,000元整；於備註欄記載：成交價6,000,000元整，原告實拿5,800,000元整。其餘為服務費、代書費（184,000元）等語（見本院卷第63頁），語義並非被告誠邑公司分文未取，而係服務費跟代書費只能就超過5,800,000元之部分取償。參以被告黃美嘉於本院113年8月8日言詞辯論時具結證稱：系爭確認單除了應收服務費欄跟備註欄後面括號的184,000元，其餘的文字都是在112年11月12日當天原告簽立之前，就已經寫上去了，原告簽名的時候，就知道其餘的200,000元是服務費及代書費等語（見本院卷第136頁、第141頁）。是以，系爭變更同意書及系爭確認單之語義雖稍有不同，但原告於簽署系爭確

認單時，雖系爭服務費之數額因尚未具體算出而未列明，但已可清楚瞭解自己有義務負擔服務費及代書費。如原告認為系爭確認單之意思與系爭變更同意書有所不同，尚有當場詢問被告誠邑公司人員或拒絕簽署之選擇，但原告捨此而不為，仍予以簽署，又系爭確認單之簽署時間晚於系爭變更同意書，故應認系爭確認單之內容方為兩造最後確定之意思。從而，縱使原告此部分之聲明有確認利益，系爭房地之最終成交價既然較5,800,000元超出200,000元，被告誠邑公司於該200,000元範圍內，向原告索取系爭服務費，自無違反兩造間之契約約定可言。

(二)返還代墊系爭稅負部分：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依民法第179條前段定有明文。
2. 本院於113年5月28日言詞辯論時當庭勘驗112年12月29日原告與被告黃美嘉之通訊軟體LINE通話錄音（檔案名稱：0000 000LINE通話錄音），並有勘驗筆錄1份在卷可稽（見本院卷第108至109頁），其結果如下：

(1)00:00:09至00:02:59：

- ①原告：你看我們當初就是真的講得很清楚很明白，我就是實拿5,800,000元，後來冷氣補貼10,581元，中間不再支出任何的費用，強調很多次，因為像5,800,000元要我賣我肯定不會賣的，還要繳這個費，6,000,000元我一定不會賣的，真的。
- ②被告黃美嘉：對，我說我現在就是幫你想辦法，這件事情我就承擔了嘛，我就承擔你的稅負，不過我沒辦法1次繳到十幾萬那麼多，所以我想辦法把稅負降到最低，我去找那1個室內設計的老闆，然後你把照片給我，我去找他請他開發票，當初的收據給我們，我有照片就是有這個實際的東西存在，它不是不存在的，它是存在的因為你當初就是有裝潢，裝潢在法規上就是可以抵稅的，這是合法合乎條件的，那我們不要把這個條件給犧牲掉，我們讓他一樣拿來抵稅，我就

01 沒有多付給國家，因為我們就只是被政府搶錢而已，政府就是
02 萬萬稅，它就是搶我們的錢，那我可以抵稅可以用的東西
03 就是不要把它浪費掉。

04 ③原告：我可以協助你，我晚上回去找以前的照片，我要慢慢
05 找，因為剛從客人那裏出來，所以我要回去慢慢找，然後我會
06 找設計公司出來給你。

07 ④被告黃美嘉：對，我去跟他談，跟他談清楚，請他一樣開給
08 我們，不管怎麼樣，即使要用買的我也會去跟他議價，因為
09 有些發票是可以用買的。

10 ⑤原告：那這樣明天還要去處理什麼？

11 ⑥被告黃美嘉：就是今天早上沒有簽名的部分，你把它簽完。

12 ⑦原告：如果簽了就代表交屋了，那這些稅金產生之後呢？

13 ⑧被告黃美嘉：就是我來幫你解決了啊，就是我承擔了啊。

14 ⑨原告：就全部的錢都是要你付了喔。

15 ⑩被告黃美嘉：對。

16 ⑪原告：我就不會再處理了喔。

17 ⑫被告黃美嘉：對，是的，然後這個我就沒有賺任何1分錢
18 了，但我希望這件事情就能圓滿的結束，你也不要不開心。

19 (2)00:04:13以後：

20 ①原告：可是我沒想到事情的結果會是這樣。

21 ②被告黃美嘉：沒有啦，最後我還是承擔了嘛，你不要這樣想
22 啊，反正那個稅金我們就先把它下降到最低的額度，然後我
23 去繳掉這樣子就好了，然後我們趕快在時間內處理掉，就不
24 會產生罰款，1個月內我們把它全部繳完，報稅報完就沒有
25 罰金，可是超過1個月就會產生罰金，產生罰金我們就會損
26 失更多的錢更麻煩，那我們不要產生罰款，就是趕快把這些
27 事情處理好。

28 3.根據上開調查證據之結果，堪認被告黃美嘉於通話中已經向
29 原告表示願意自行吸收系爭稅負全額，並承諾原告無庸再處
30 理該筆金額，故原告請求被告黃美嘉返還原告所代墊之系爭
31 稅負，應有理由。惟觀諸上開2人間之對話場合與脈絡，被

告黃美嘉之用字遣詞均為「這件事情『我』就承擔了嘛，『我』就承擔你的稅負」、「就是我『來』幫你解決了啊，就是『我』承擔了啊」、「然後這個『我』就沒有賺任何1分錢了，但『我』希望這件事情就能圓滿的結束」等語，並未提及「我們」或「我們公司」等足以表彰被告誠邑公司之用語，堪認答應承擔系爭稅負，應為被告黃美嘉之個人行為，與被告誠邑公司尚無關涉，原告請求被告誠邑公司返還系爭稅負，即無理由。

4. 至被告黃美嘉雖抗辯：被告黃美嘉經濟窘迫，無力負擔171,360元之系爭稅負，應僅係願協助原告降低系爭稅負，並非願自行吸收之意等語（見本院卷第148頁）。然而，上開通話時，系爭稅負之數額雖尚未確定，但被告黃美嘉之語意中，並未透露出自己僅願在若干元範圍內負責，或不願意自掏腰包之意思，反而為安撫原告，不惜數次說出願意代替原告處理掉系爭稅負全額之話語。原告與被告黃美嘉之間，對於「由被告黃美嘉支付系爭稅負全額」之意思表示既已合致，被告黃美嘉即無任意翻覆之餘地，系爭稅負之金額再為高昂，皆非被告黃美嘉違反承諾之正當理由，蓋如被告黃美嘉擔心系爭稅負之金額無法負擔，自應先審慎評估後，再與原告商議，方屬的論。

四、綜上所述，原告備位請求被告黃美嘉給付原告171,360元，及自民事追加被告暨訴之聲明狀繕本送達之翌日即113年6月22日（見本院卷第121頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告黃美嘉敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保，請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，無庸為准駁之諭知。並依同法第392條第2項之規定，依職權酌定相當之金額，宣告被告黃美嘉預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一
論駁。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後
段、第91條第3項。本件訴訟費用額為裁判費3,860元，確定
如主文第三項所示之金額，並加計按法定利率計算之利息。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
橋頭簡易庭 法 官 蔡凌宇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
書記官 郭力瑋