

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度壠小字第1259號

原告 賴振茂
被告 福益不動產有限公司

法定代理人 呂學應

上列當事人間請求返還報酬事件，本院民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理 由 要 領

一、按民事訴訟法第436條之8第1項規定：「關於請求給付金錢或其他代替物或有價證券之訴訟，其標的金額或價額在新台幣（下同）十萬元以下者，適用本章所定之小額程序。」同法第436條之18規定：「判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事項，於必要時得加記理由要領。」

二、原告主張：原告欲出售所有之門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷0號8樓之房屋（下稱系爭房屋），故於民國108年1月16日委託被告出售系爭房屋，並簽訂一般委託契約書（下稱系爭契約），嗣經被告居間仲介，原告於108年6月9日與訴外人湯文玉簽訂系爭房屋之買賣契約（下稱系爭買賣契約），兩造並於同日簽立給付服務費同意書，同意於系爭買賣契約交易完成後，給付被告服務費即居間報酬新臺幣（下同）10萬元（下稱系爭報酬）。湯文玉於同年6月10日將定金45萬元匯入原告所指定之履約保證專戶，然嗣後湯文玉因故違約不願履行系爭買賣契約，遂於同年6月25日以存證信函向原告解除系爭買賣契約。而被告於知悉系爭買賣契約解除後，竟仍於同年6月26日向原告委託保管履約保證金之僑馥建築經理公司，申領取得10萬元作為居間報酬，然系爭買賣契約既經解除即屬買賣契約不成立，已不符被告能

01 請求居間報酬之條件，被告取得系爭報酬自屬不當得利，為
02 此，爰依不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
03 被告應給付原告10萬元，及自108 年6 月26日起至清償日
04 止，按年息5 %計算之利息。

05 三、被告則以：系爭房屋因被告促成而完成系爭買賣契約，原告
06 自應給付服務費，且因為被告促成系爭買賣契約，原告才能
07 在湯文玉解除契約後，另案向湯文玉請求20萬元的違約金等
08 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

09 四、本院之判斷：

10 （一）經查，原告之主張除被告得否請求居間報酬外之上開事
11 實，有給付服務費同意書、被告取得系爭報酬交易明細、
12 系爭房屋及坐落土地登記謄本、系爭契約書、系爭買賣契
13 約書及附件在卷可稽（見本院卷第7 頁、10頁、14至16
14 頁、27至29頁、35至47頁），被告對此部分之事實亦無爭
15 執，自堪信為真實。

16 （二）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益，民法第179 條定有明文。主張不當得利請求權存在
18 之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責
19 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有
20 損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之
21 原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利
22 請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，
23 始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字2019
24 號、99年度台上字1009號判決意旨參照）。次按所稱居間
25 者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂
26 約之媒介，他人給付報酬之契約，民法第565 條定有明
27 文，是居間契約之債務本旨僅在報告訂約之機會。復按居
28 間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
29 酬，民法第568 條亦有明文。又居間人於契約因其媒介而
30 成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報
31 酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例意旨參

照)。

(三) 經查，本件原告固主張系爭買賣契約嗣後已經解除等語，然被告居間仲介原告與湯文玉買賣系爭房屋且業已成交，被告公司依照系爭契約收取服務報酬，自屬有法律上原因受有利益，就此兩造間所簽立之系爭契約第5條第3項亦明載：買賣契約簽立後，事後因故解除契約時，不妨礙加盟店之服務報酬請求權等語(見本院卷第28頁)，亦足為證。至原告固主張系爭買賣契約經解除後，即屬買賣契約不成立，被告不符合買賣契約成立而得請求居間報酬之要件云云，惟依前揭說明，縱使系爭買賣契約經解除仍不影響被告收受系爭報酬之權，蓋因居間契約請求報酬之要件僅在買賣契約之有效成立，即居間人提供報告締約機會予當事人，後該契約確因居間人所提供之締約機會而有效成立，居間人報酬請求權即已發生，成立買賣契約與同意支付服務報酬為兩不同之契約，居間報酬之給付義務與嗣後買賣雙方履約情形無關，故原告此部分之主張，自無從採之。

五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付10萬元，顯屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

以上為正本係照原本作成。

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)。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 17 日

附錄

一、民事訴訟法第436 條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。