

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第186號

原告 張玉雲

訴訟代理人 曾劍虹律師

被告 楊金鈴

鼎弘工程管理顧問企業有限公司

上一人

法定代理人 王國峯

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年3月19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、程序事項

一、被告鼎弘工程管理顧問企業有限公司（下稱鼎弘公司）之資本總額新台幣（下同）500萬元，唯一董事即出資額500萬元之股東即被告楊金鈴於110年6月10日變更為王國峯，故現負責人為王國峯，又該公司僅停業，並非經清算乙情，為兩造陳述一致，復有經濟部商工登記公示資料查詢可考（見114年度訴字第186號卷，下稱訴卷，第121頁、113年度審訴字第928號卷，下稱審訴卷，第15、209、241、179至182頁），是以鼎弘公司之法定代理人為王國峯，先予敘明。

二、原告前對被告及訴外人高雄銀行股份有限公司橋頭科學園區分公司起訴請求確認債權存在，及請求被告給付2,249,548元，業經原告撤回本院113年訴字第484號訴訟，故本件起訴無違反一事不再理原則。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：

03 (一)原告張玉雲與夫即訴外人蔡肇林於民國109年1月間，整合坐
04 落高雄市○○區○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地）
05 地主們等20人同意出售土地後，與自108年9月12日起擔任鼎
06 弘公司獨資董事之楊金鈴合作，約定以鼎弘名義為仲介公
07 司，尋找有意願承購之建商，收取之仲介費平分。但楊金鈴
08 要求須另找人負責處理土地售出整理、協助溝通等相關事
09 務，嗣由訴外人陳炳榮處理，最後原告、楊金鈴口頭約定將
10 仲介完成所收取地主及建商給付之仲介費分成3份，由原告
11 夫婦1份、楊金鈴暨鼎弘公司1份、其他處理土地事務之人1
12 份，故兩造間有合作契約，以鼎弘公司名義仲介出售系爭土
13 地，原告應分得仲介服務費1/3。地主們方於109年1月間，
14 在原告協助下，前往鼎弘公司簽立不動產委託銷售同意書，
15 同意依成交總價2%支付服務報酬。原告並於111年2月25日，
16 請地主們簽立證明書，證明成交總價2%之服務報酬要給原
17 告、蔡肇林。系爭土地以鼎弘公司名義仲介出售給建商即訴
18 外人嘉隆建設股份有限公司（下稱嘉隆公司），楊金鈴以鼎
19 弘公司名義收取地主及嘉隆公司兩邊仲介費，楊金鈴與鼎弘
20 公司自應共同履約給付原告應受分配之仲介費。鼎弘公司製
21 作之「仕興段365~376各項支付成本費用（表一）」亦列出
22 內含3人利潤分配之計算式，足認兩造確實有將仲介費分成3
23 份分配之約定。

24 (二)楊金鈴假藉鼎弘公司需要金流作帳，要求地主先將土地仲介
25 費全部匯款或交付現金存入鼎弘公司之高雄銀行橋頭科學園
26 區分行帳戶（帳號：000000000000號，下稱系爭帳戶）內，
27 以創造被告鼎弘公司金流及業績之方式，於取得地主所支付
28 土地仲介費及收取嘉隆公司仲介費後，竟拒絕依合作契約給
29 付原告應受分配之2,249,548元仲介款。計算方式如下：

30 1.地主部分：依每坪土地售價2%計算，已收地主交付仲介費扣
31 除部分地主建物補貼減免後，餘額為1,572,476元，楊金鈴

01 及鼎弘公司應共同給付或返還原告分配1/3金額即524,159元
02 (1,572,476元 $\times$ 1/3=524,159元，小數點以下四捨五入)。
03 又訴外人即地主蔡清吉部分係以房屋補償金中之53,240元抵
04 充、楊金鈴亦為地主之一應付仲介費92,928元，該2人部分
05 共146,168元，仲介費各1/3共48,722元(146,168元 $\times$ 1/3=4
06 8,722元)。是以，就地主部分之仲介費，被告應給付原告5
07 72,881元(524,159元+48,722元=572,881元)；

08 2.嘉隆公司部分：已依約定給付每坪土地仲介費10,000元計
09 算，總金額6,030,000元，預扣鼎弘公司尚未支付蔡清吉之
10 建物補貼款1,000,000元為5,030,000元，被告應給付原告1/
11 3即1,676,667元(5,030,000元 $\times$ 1/3=1,676,667元)。

12 3.基此，被告應給付原告仲介費2,249,548元(572,881元+1,
13 676,667元=2,249,548元)。

14 (三)楊金鈴與原告合意以鼎弘公司名義對外仲介收受仲介費再分
15 配給原告1/3之意思表示，亦同時代表鼎弘公司為意思表
16 示，依公司法第23條第2項、民法第272條第1項及第185條規
17 定，就楊金鈴假藉製作鼎弘公司金流及業績之方式，詐得地
18 主所支付土地仲介費部分，楊金鈴與鼎弘公司應負連帶賠償
19 責任。

20 (四)楊金鈴同時代表鼎弘公司與原告約定1/3仲介費，以鼎弘公
21 司名義仲介收取地主及建商兩邊仲介費，被告均應依合作契
22 約、民法第292條、第541條及第699條規定，共同負履行交
23 付仲介費之同一債務責任。楊金鈴雖於110年6月10日將鼎弘
24 公司負責人變更為王國峯，意圖違約脫免責任，惟法人格主
25 體獨立存在，營利事業統一編號相同，應屬於同一公司法人
26 主體即被告，故鼎弘公司仍應負共同給付責任。

27 (五)綜上，爰依民法第184條第1項、第185條、第272條第1項、
28 公司法第23條第2項規定侵權行為之法律關係；與合作契
29 約、共同給付不真正連帶債務、適用或類推適用民法第199
30 條第1項、第292條、第541條及第699條規定合夥或委任之法
31 律關係；及民法第179條、第181條及第183條規定不當得利

01 之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應共同給
02 付原告2,249,548元。2.願供擔保，請宣告准予假執行。

03 二、被告答辯：

04 (一)楊金鈴以：楊金鈴原亦為地主之一，邀鄰近地主一起出售給
05 建商，由鼎弘公司尋找承購建商後，由陳炳榮與地主接洽協
06 調，並無3人分取仲介費之約定。楊金鈴因個人因素，於110
07 年6月卸任鼎弘公司董事後，即以地主身分參與簽約事項，
08 不曾簽署當時給付蔡肇林夫婦之證明書單，亦未參與鼎弘公
09 司後續作業情形。鼎弘公司因楊金鈴亦為促成此事之地主之
10 一，而未跟楊金鈴收取2%仲介費。原告提告刑事詐欺取財等
11 罪部分，業經臺灣橋頭地方檢察署檢察官111年度偵字第142
12 22號不起訴處分書記載在案，楊金鈴並無詐欺、違約或不當
13 得利等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之
14 判決，願供擔保，請准為免於假執行之宣告。

15 (二)鼎弘公司以：

16 1.鼎弘公司實際負責人為王國峯，只有王國峯所承諾之言論及
17 書面契約才能代表鼎弘公司。鼎弘公司於109年初時，因當
18 時負責人楊金鈴欲出售高雄市○○區○○段000○○000地號土
19 地，且原告夫婦亦有同區仕興段土地，故而先請蔡肇林詢問
20 同段365至388地號土地地主是否有整合意願，故而簽署不動
21 產委託銷售同意書，以推動土地整合銷售，再由鼎弘公司尋
22 找有意願承購之建商，因此重頭到尾皆係鼎弘公司接洽嘉隆
23 公司跟地主協商促成，絕無仲介費分3份之約定。檢察官不
24 起訴處分書亦認定服務費自始給付之對象即為鼎弘公司，而
25 非原告、蔡肇林、蔡清吉3人。

26 2.訴外人宋秀真、蔡忠霖、羅偉成、許益堂將2%之仲介費在鼎
27 弘公司不知情之情況下匯入原告帳戶，係原告親自致電給鼎
28 弘公司會計即訴外人楊郁琬，告知有人匯錢至她帳戶，待楊
29 郁琬回覆款項匯至其帳戶係違法後，原告表示會將款項匯回
30 鼎弘公司，鼎弘公司才有4筆張玉雲代匯之單據；又就蔡清
31 吉宣稱已由房屋補償金扣出等情，並無此說，鼎弘公司因蔡

01 清吉家最先拆除房屋，鼎弘公司給予補助而未跟蔡清吉收取
02 2%服務費，而楊金鈴先前為鼎弘公司之負責人且促成土地買
03 賣，故鼎弘公司未跟楊金鈴收取2%服務費，非如原告稱已入
04 帳云云。

05 3.再者，仲介費係鼎弘公司與嘉隆公司雙方間之約定，與原
06 告、蔡肇林無任何約定，原告所言6,030,000元扣除1,000,0
07 00元給予蔡清吉補貼款一詞並無此事。鼎弘公司、嘉隆公司
08 與地主簽訂契約時，先預支給鼎弘公司1,000,000元支付整
09 合開支，完成再扣除該金額。

10 4.楊金鈴於110年6月自鼎弘公司卸任，由王國峯接任，為鼎弘
11 公司之內部作業，原告、蔡肇林2人非公司員工、股東，鼎
12 弘公司自無告知義務。且自109年4月簽訂土地買賣契約，原
13 告家人所持有之土地並未在整合土地內，後續所有地主有關
14 聯絡事項、整合開支明細單作業皆由鼎弘公司授權陳炳榮處
15 理，如有地主聯絡不上，始會請教原告、蔡肇林。嗣後簽訂
16 第2、3次契約時，渠等會至鼎弘公司泡茶、看看，但未參與
17 中間之接洽，公司以客為上並不會趕人，然不代表渠等為公
18 司員工，不知是否因此間接誤導地主之觀念等語置辯。並聲
19 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之判決，願供擔保，請
20 准為免於假執行之宣告。

21 三、兩造不爭執事項：

22 (一)楊金鈴原為系爭土地之地主之一。

23 (二)楊金鈴於109年初時為鼎弘公司之負責人，於110年6月卸任
24 鼎弘公司董事後，現負責人為王國峯。

25 (三)鼎弘公司尋找有意願承購之建商即嘉隆公司。

26 (四)鼎弘公司有收取仲介費。

27 四、本件爭點如下：

28 (一)兩造間有無約定仲介費分成之合作契約？

29 (二)原告依民法第184條第1項、第185條、第272條第1項、公司
30 法第23條第2項規定侵權行為之法律關係，請求被告應共同
31 給付原告2,249,548元，有無理由？

01 (三)原告依合作契約、共同給付不真正連帶債務、適用或類推適
02 用民法第199條第1項、第292條、第541條及第699條規定合
03 夥或委任之法律關係，請求被告應共同給付原告2,249,548
04 元，有無理由？

05 (四)原告依民法第179條、第181條及第183條規定不當得利之法
06 律關係，請求被告應共同給付原告2,249,548元，有無理
07 由？

08 五、本院得心證之理由：

09 (一)被告不負侵權行為責任：

10 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
11 ，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數人
12 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知
13 其中孰為加害人者，亦同；造意人及幫助人，視為共同行為
14 人；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
15 者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
16 律有規定者為限，民法第184條第1項、第185條、第272條固
17 有明文。次按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法
18 令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公
19 司法第23條第2項固有明文。惟侵權行為之成立，須行為人
20 因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、
21 違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主
22 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件
23 應負舉證責任（最高法院111年度台上字第1930號判決參
24 照）。

25 2.查本件未見被告有何承諾給付原告仲介費之任何文字、錄
26 音、錄影等證據，且地主蔡新德等人於109年1月間、地主蔡
27 清吉於同年4月27日簽立之不動產委託銷售同意書，同意書
28 相對人係鼎弘公司（負責人：楊金鈴）、訴外人東森國際不
29 動產有限公司（負責人：王國峯），有該等同意書可考（見
30 審訴卷第19至45頁），足見地主們委託處理土地買賣事宜及
31 同意交付仲介費之對象為鼎弘公司，鼎弘公司乃合法受領地

主給付之仲介費，並非有何虛假製造金流之情事，被告拒不給付仲介費給原告亦非不法侵害原告權利。參以，原告、蔡肇林、蔡清吉3人對楊金鈴、王國峯提起刑事詐欺取財罪、侵占罪告訴，業經臺灣橋頭地方檢察署檢察官以111年度偵字第14222號為不起訴處分確定，並採信被告之辯詞而為相同之認定，有不起訴處分書載明：「準此，更足以推認本案土地共有人委託整合出售本案土地及給付服務報酬之對象係鼎弘公司，而不包括告訴人張玉雲、蔡肇林」可憑（見審訴卷第211至235頁），益徵被告並無侵權行為之事實甚明。原告主張楊金鈴假藉鼎弘公司需要金流作帳，要求地主先將土地仲介費匯款或交付鼎弘公司，嗣後竟拒絕給付原告，有侵權行為云云，委無可採。

(二)被告不負契約責任：

- 1.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；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人；合夥財產，於清償合夥債務及返還各合夥人出資後，尚有賸餘者，按各合夥人應受分配利益之成數分配之，民法第153條第1項、第199條第1項、第292條、第541條、第699條固有明文。基於契約自由原則，當事人有決定是否成立契約、契約內容、契約之對象及成立方式等自由。惟按當事人主張有利於己之事實者，就該事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。主張契約關係存在之當事人，應就該契約成立之事實，負舉證責任（最高法院113年度台上字第1262號判決參照）。
- 2.查鼎弘公司仲介嘉隆公司與地主們簽約、由鼎弘公司處理帳務乙情，有土地買賣契約書、另案本院113年度訴字第484號中鼎弘公司之高雄銀行帳戶交易明細表可考（見審訴卷第47至66、125至145頁），均非原告與被告間之契約。次查，原

告所提鼎弘公司製作之「仕興段365~376各項支付成本費用（表一）」，係製作至10月16日之支出，該表末段雖有「586152/3=195384元/每人」之記載（見審訴卷第153頁），仍僅係鼎弘公司人員計算收入減去支出後結餘之內部文件，並非與原告間之契約。且楊金鈴迭於上開刑事案件偵查中及本件言詞辯論期日，均否認有看過該表或知悉其計算用意，並以110年6月間已非董事，無從處理相關事務等語置辯（見審訴卷第149至150頁、訴卷第121頁），王國峯亦否認係其製作及知悉其意思等語（見審訴卷第151至152頁、訴卷第121頁），自難逕認被告有何與原告間為仲介費1/3分配之約定。

- 3.原告提出地主蔡迎等人於111年2月25日、26日簽立之證明書，其上雖載明：「當時同意依成交總價百分之二給付蔡肇林夫婦」等語（見審訴卷第67至89頁）。然該等證明書係地主們於土地出售後，於111年2月25日、26日始依原告要求簽立，並非被告於109年間與原告間之約定。
- 4.證人戴素珍證稱：原告說跟鼎弘公司係合作關係，通知伊去鼎弘公司簽銷售同意書，後來陳炳榮用Line傳帳號叫伊匯款給鼎弘公司，伊就從陽信銀行岡山分行匯款20幾萬元給鼎弘公司，原告有叫伊簽證明書，證明伊係跟原告接洽的，伊不知道原告跟鼎弘公司間有什麼問題等語（見訴卷第86至90頁）；證人羅偉成證稱：原告聯絡伊去鼎弘公司簽銷售同意書，後來伊於111年2月間有收到要匯款之簡訊，伊就從永豐或台新銀行帳戶，轉帳18萬元仲介費給原告提供之帳戶，不確定是誰的帳戶，伊沒有收到收據或發票，伊不清楚原告與鼎弘公司間關係等語（見訴卷第90至95頁）；證人蔡迎證稱：原告配偶綽號阿和說要一起賣給建商，沒講到仲介費，伊去鼎弘公司簽銷售同意書才有寫仲介費，伊沒有付因為要補償伊房子等語（見訴卷第95至98頁）；證人蔡忠霖證稱：一開始是原告跟楊金鈴出現，後來陳炳榮出現，伊叔叔蔡正雄邀伊父親蔡新德賣土地，伊父親記憶不好，有時叫伊代

01 簽，伊有載父親去鼎弘公司簽約，伊有拿5萬多元現金給原
02 告作仲介費，沒注意看原告提出證明書之內容等語（見訴卷
03 第98至103頁）；證人蔡武記證稱：伊母親過世後，原告牽
04 線伊與胞兄賣土地，伊去陽信銀行跟建商嘉隆公司簽約，當
05 初沒有說仲介費要給誰，後來原告說給鼎弘公司，伊不知道
06 原告跟鼎弘公司間什麼糾紛等語（見訴卷第103至106頁）；
07 證人蔡勝安證稱：原告夫婦邀請賣地，在鼎弘公司簽約，後
08 來伊打電話問原告仲介費要給誰，原告說匯給公司就好，公
09 司會給她，伊就匯款14萬元給鼎弘公司，不記得先簽委託銷
10 售同意書或證明書，伊以為原告係鼎弘公司人員等語（見訴
11 卷第106至109頁）；證人蔡榮柱證稱：蔡肇林拿委託書給伊
12 在二哥蔡慧鐘（歿）家簽，辦手續都在鼎弘公司辦，伊家三
13 兄弟出售土地都由蔡慧鐘處理，不知道蔡慧鐘將仲介費拿給
14 誰等語（見訴卷第110至112頁）；證人蔡慧麟證稱：蔡肇林
15 說要整合賣土地，伊家三兄弟出售土地都由蔡慧鐘處理等語
16 （見訴卷第112至113頁）；證人羅輝茂證稱：原告夫婦邀請
17 出售土地，伊在家裡簽立委託銷售同意書，文書寫的很明
18 白，伊承認土地以每坪16萬元計算、服務報酬以2%計算，成
19 交後陳炳榮傳訊給伊通知付仲介費，原告夫婦有送收據來等
20 語（見訴卷第114至118頁）；及證人蔡清心證稱：原告配偶
21 阿和仲介出售伊兒子蔡宗男名下之土地實際上係伊處理、簽
22 立委託銷售同意書，當初也沒有說錢要給阿和，後續簽約、
23 付仲介費都是去鼎弘公司等語（見訴卷第119至120頁），足
24 見上開證人於原告邀請出售土地時，並無與原告約定仲介
25 費，後續經由原告介紹前往鼎弘公司簽立委託銷售同意書時
26 （見審訴卷第19至45頁），始同意給付仲介費即2%報酬給鼎
27 弘公司，未曾見聞兩造間有何約定，且後續於111年2月間之
28 所以依原告要求又簽立證明書（見審訴卷第67至89頁），係
29 因原告夫婦為當初實際前來邀請共同出售土地之人，然並不
30 清楚原告與鼎弘公司間有何關係。是以，上開證人之證詞不
31 能證明兩造間有何合作或委任或合夥之契約關係，原告依契

約關係請求被告給付云云，仍屬無據。

5.證人宋秀真、證人蔡青彤、證人蔡承傳、證人蔡基清、證人蔡銀柔、證人蔡正雄、證人許益堂、證人蔡政良經通知未到場作證，及證人蔡芳雄、蔡慧鐘經其家人陳稱已過世（見訴卷第61、113頁），原告亦陳明待證事實相同（見訴卷第124頁），故已無再行調查必要，附此敘明。

(三)被告不負不當得利返還責任：

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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額；不當得利之受領人，以其所受者，無償讓與第三人，而受領人因此免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還責任，民法第179條、第181條、第183條定有明文。不當得利返還請求權之成立，乃當事人間有財產之損益變動，即一方受財產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因，即足當之（最高法院111年度台上字第848號判決參照）。

2.查鼎弘公司收受仲介費，係以地主簽立之委託銷售同意書同意給付2%服務報酬，為其正當法律上原因，又楊金鈴並非收受仲介費之人，均難認有何不當得利，亦難認原告受有何損害，是原告依不當得利之法律關係請求被告給付云云，洵屬無據。

(四)從而，原告依民法第184條第1項、第185條、第272條第1項、公司法第23條第2項規定侵權行為之法律關係；與合作契約、共同給付不真正連帶債務、適用或類推適用民法第199條第1項、第292條、第541條及第699條規定合夥或委任之法律關係；及民法第179條、第181條及第183條規定不當得利之法律關係，聲明請求被告應共同給付原告2,249,548元，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、主張、陳述、所提之證
02 據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，均與本件判斷結果無影
03 響，毋庸再予逐一論述，附此敘明。

04 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
05 判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
07 民事第三庭 法 官 李俊霖

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
12 書記官 陳儀庭