

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第373號

原告 李嘉榮
被告 豪麥有限公司

法定代理人 劉惠萍

訴訟代理人 陳俊夏

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國112年8月8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。

訴訟費用新臺幣2,650元由原告負擔。

理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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3款定有明文。本件原告訴之聲明一原為：被
告應給付原告新臺幣(下同)25萬元。嗣於112年8月2日以書
狀變更聲明一為：被告應給付原告25萬元，並自111年5月18
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。核原告之主
張屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告於民國111年5月7日透過被告向被告購買地址：嘉義市
○○街000號房屋(下稱系爭房屋)及頂庄段地號475土地，並
於當晚與屋主即訴外人黃寶玉簽訂房屋買賣契約書，原告嗣
後查詢實價登錄行情發現成交價遠高於實際成交行情，且屋
況壁癌甚多，需花費高額裝修費用方可居住，後透過被告仲
介陳俊夏與賣方即訴外人黃寶玉協商撤銷買賣契約，並於同
年5月18日於有巢氏房屋四維店，由買賣雙方與被告共同完
成解約暨終止履約保證協議書(下稱系爭協議書)，協議書內
容為：一、由買方原告支付50萬元給予賣方即訴外人黃寶玉
視為違約賠償金，並由買方支付代書及稅捐之其他費用18,6

36元。二、由買方原告與被告協議約定支付總仲介服務費為27萬元，即表示仲介服務費總共即是27萬元已達成協議，被告亦承諾僅收取27萬元為解除契約協議之總服務費。三、解約費用由原告匯入第一建經公司履保即第一期頭期款100萬元項下扣除後終止履保，以上協議書由被告承諾，買賣雙方均確認知悉，三方亦明確約定協議內容無誤。事後原告得知，由於111年5月18日協議當天，買賣雙方並未在同一空間面對面協議，僅由被告居中斡旋，實際上賣家即訴外人黃寶玉於協議當時即承諾表示不忍之心遂主動替原告買方給付服務費25萬元給被告，此有111年度訴字第495號賣方訴外人黃寶玉答辯狀可證，被告即應返還25萬元予原告以表示完成賣家訴外人黃寶玉之意願行為及意思表示，詎料被告隱瞞未告知原告亦未將25萬元返還予原告，而私自侵吞，意即協議仲介服務費總共為27萬元，被告卻又藉故向賣家即訴外人黃寶玉多收取仲介服務費25萬元，此於111年11月10日上午10時40分於111年度訴字第495號開庭時，證人即被告仲介陳俊夏承認被告有向賣方即訴外人黃寶玉另外索取自稱代原告給付之仲介費25萬元可證，是三方協議書中總仲介服務費為27萬，賣方代為給付25萬，原告則應給付2萬元即表示總仲介服務費為27萬元之意，豈料被告違反協議書而收取超過總仲介服務費27萬元之協議，此行徑明顯構成不當得利等情，爰依民法第179條請求被告應返還向原告超收之仲介服務費25萬元，所以被告應該只能向我收取2萬(見本院卷第144頁)。

(二)關於前案111年度訴字第495號前案是主張111年5月18日與該案被告即訴外人黃寶玉所簽立之解約暨終止履約保證協議書應屬無效，而請求返還仲介服務費，後經法院判決終止履約保證協議書為有效，故本件我所主張是終止履約保證協議書是有效，而系爭房屋買賣契約既經解除並終止履約保證，即不適用原簽訂房屋買賣契約書內第八條「違約、解除契約暨賠償責任」有關違約賠償責任之條文及其約束，且不得再另以其他與協議無關之名目向買賣雙方請求任何違約金或損害

01 賠償。三方暨已協議以總仲介費27萬元，被告自不得再以
02 「未實際售出」系爭房屋再向訴外人黃寶玉收取仲介費。

03 (三)並聲明：被告應給付原告25萬元，並自111年5月18日起至清
04 償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

05 三、被告則以：

06 (一)被告確實有向訴外人黃寶玉收取25萬元，但這筆款項並不是
07 原告所說他支付27萬元中的25萬，跟訴外人黃寶玉收取25萬
08 是依照訴外人黃寶玉跟被告所訂立專任委託銷售契約書第6
09 條所收，後因訴外人黃寶玉與原告沒有簽立買賣契約，而原
10 告原本所繳納的訂金100萬元應予沒收，而訴外人黃寶玉應
11 給予被告50%的沒收訂金，後來經協調後降為沒收50萬訂
12 金，所以訴外人黃寶玉依照第六條第4款規定支付被告25萬
13 元，與原告無關。

14 (二)而原告請求其所交付給原告的27萬中的25萬元，於前案111
15 年度訴字第495號已經請求過，這次又重複請求。

16 四、兩造不爭執事項：

17 (一)原告於111年5月7日經被告之店長陳俊夏帶看系爭房屋，
18 並於同日與訴外人黃寶玉簽立第一建經不動產買賣契約書
19 (下稱買賣契約一)及標的物現況說明書(成屋)，該現況說
20 明書關於「建物現況是否有壁癌」之選項勾選「是」，原告
21 及訴外人黃寶玉並均在旁簽名，為此原告簽立面額100萬元
22 之本票交付被告作為簽約款之擔保；嗣原告於同年5月11日
23 匯款100萬元至第一建經信託履約保證專戶作為購買系爭房
24 屋之第一期簽約款，並於111年5月18日與被告簽立服務費
25 確認單，約定原告應付給被告之總服務費為27萬元。嗣原告
26 於同年月13日向被告以line表示不想購買系爭房屋，原告與
27 訴外人黃寶玉於同年月18日在被告處所共同簽立解約暨終止
28 履約保證協議書，原告並另在協議書記載「解除條件：由買
29 方支付伍拾萬元整給予賣方，並由買方支付其他相關費用」
30 等字之協議書及27萬元之服務費確認單上簽名，原告匯入第
31 一建經信託履約保證專戶之頭期款100萬元業經扣除共78萬

8,636 元，其中50萬元交付訴外人黃寶玉、27萬元交付被告、1 萬8,636 元交付賴惠佑代書，餘21萬1,364元歸還原告。嗣原告於111 年5 月28日又向被告豪麥公司表示要購買系爭房屋，經被告協調，原告與訴外人黃寶玉於111 年7 月19日再次簽立第一建經不動產買賣契約書(下稱買賣契約二)。

(二)買賣契約一簽立時原告並無民法第74條第1 項之情事、111 年5月18日原告在被告處所共同簽立解約暨終止履約保證協議書及協議書(下稱系爭協議)，原告並於同日與被告簽立服務費確認單，約定原告應付給被告之總服務費為27萬元，原告並無受脅迫或詐欺簽立系爭協議書，原告並非受不當手段才解除買賣契約，系爭協議書並非無效。

五、得心證之理由：

(一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。所謂訴訟標的，乃原告為確定其私權之請求，或所主張或否認之法律關係是否存在，請求法院對之加以審判之對象。而為法院審判對象之法律關係，應為具體特定之權利義務關係，而非抽象之法律關係，即原告起訴以何種法律關係為訴訟標的，應依原告起訴主張之原因事實定之。所謂重複起訴之禁止，自係指同一事件而言；同一事件，必同一當事人，就同一法律關係，而為同一之請求。查：

1、原告前訴請被告返還不當得利部分，業經本院民事庭以111 年度訴字第495號受理在案。原告前案主張買賣契約一係於輕率、急迫及無經驗而簽立，而依民法第74條規定撤銷買賣契約一，是被告應依不當得利之規定，返還原告仲介費288,636元(含代書費用)，嗣經前案法院認買賣契約一並無原告所主張上開撤銷之情事，而屬有效及認買賣契約一既經被告與訴外人黃寶玉合意解除，被告與原告於111年5 月18日簽立服務費確認單請求仲介服務費27萬元，依「民法第568 條規定，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，是居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，

其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判例可資參照）之實務見解，認被告媒介成立之買賣契約一嗣後之解除，仍不影響其向原告依服務費確認單所載之金額向原告請求服務報酬27萬元，是原告向被告給付27萬元，亦非屬無法律上原因之給付，原告依不當得利法律關係，請求訴外人黃寶玉、被告應分別返還原告50萬元、28萬8,636元（含代書費1萬8,636元），自非有據。」，而判決駁回原告之訴，該判決於112年4月24日送達原告，並由原告本人收受，而於112年5月14日上訴期間屆滿，而於112年5月15日0時確定等情，經本院依職權調閱前案相關卷宗查核屬實，堪認為真實。

- 2、而本件原告主張買賣契約一為有效，被告既與原告約定總仲介服務費為27萬元，被告隱瞞訴外人黃寶玉向被告稱願替原告給付仲介服務費25萬元，被告竟向原告收取27萬元，屬不當得利，而請求返還等情，業如上述，前案與本案之當事人雖屬相同，然前案與本案原告所主張之原因事實並不相同，難認為前案與本案之法律關係同一，而非同一事件，自難認為前案既判力所及，是被告此部分所辯本件係重複起訴難認有理由。

（二）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，民法第179條第有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦定有明文。原告主張本件依系爭協議書之約定，本件應僅需支付被告總仲介服務費27萬元，且訴外人黃寶玉亦表示願意替原告支付其中25萬元，被告卻向原告收取27萬元及向訴外人黃寶玉收取25萬元等情，然為被告所否認，並以前詞置辯，是依上開規定自應由原告負舉證責任。查：

- 1、原告主張上開事實雖提出買賣契約一、系爭協議書、111年5月18日所簽訂的服務確認單及前案被告之民事答辯狀為證

(見本院卷第15頁至第46頁)，且兩造對於本件原告應付給被告之總仲介服務費為27萬元及被告確實有向訴外人黃寶玉收取仲介服務25萬元均不爭執，然被告辯稱跟訴外人黃寶玉所收之25萬元係基於與訴外人黃寶玉於111年1月15日所簽立之系爭房屋專任委託銷售契約書(委託期間為111年1月15日至111年7月15日)第六條(3)規定，甲(訴外人黃寶玉)乙(被告)雙方約定本契約為專任委託契約，買賣雙方價金與條件一致時，甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」....；(4)因可歸責於買方之事由而未能簽立不動產買賣契約書時，則定金由甲方沒收，甲方應支付該沒收定金之百分之50...等情，業據被告提出系爭房屋專任委託銷售契約書及111年5月18日與訴外人黃寶玉所簽立之服務確認單為證(見本院卷第145頁至第155頁)，且佐以兩造對於因原告表示解約，而簽立系爭協議書及由原告支付50萬元給訴外人黃寶玉一情並不爭執，是被告即可依與訴外人黃寶玉所簽立之上開系爭房屋專任委託銷售契約書第六條(4)規定，向訴外人黃寶玉收取50萬元之百分之50即25萬元，此與被告所辯相符。

2、再自原告所提出上開系爭協議書觀之(見本院卷第15頁至第19頁)，系爭協議書為原告及訴外人黃寶玉所簽立，被告並非契約當事人，且協議書內容亦僅稱「解除條件：由買方支付五十萬元整給予賣方，並由買方支付其他相關費用」，亦無提及訴外人黃寶玉替原告支付仲介服務費之記載，而原告與被告所簽立之111年5月18日之服務費確認單，訴外人黃寶玉亦非服務費確認單之當事人且未有註記訴外人黃寶玉替原告支付其中25萬元之記載，尚難證明原告之主張可採。

3、又原告雖稱被告之店員陳俊夏於前案有證稱訴外人黃寶玉願替原告支付25萬元仲介費一情，然證人陳俊夏係於前案證稱：「法官問：本案賣方(按：訴外人黃寶玉)的仲介費是誰支付的?證人陳俊夏答：按照確認書的約定，買方(按原告)要負擔2%，賣方(訴外人黃寶玉)要負擔4%，依照合約的約

01 定，因為買方違約，照理說全部由買方負擔，後來賣方願意
02 幫買方支付25萬元，買方支付27萬元，合計大約5%多」等語
03 (見本院卷第229頁)，而參以被告所提出上開系爭房屋專任
04 委託銷售契約書其上第五條(1)確實記載賣方(訴外人黃寶
05 玉)之服務報酬為成交價額4%；原告與被告之LINE對話紀錄
06 (見本院卷第161頁至第224頁)，被告確實有明確告知原告違
07 約時須支付買賣雙方之傭金共百分之6；買賣契約一成立之
08 交易價金為930萬元等節，可知原告本需支付55.8萬元之傭
09 金，此與證人陳俊夏於前案所證稱本件仲介費總額相符，可
10 知係因訴外人黃寶玉願意替原告支付25萬元，原告始僅需支
11 付被告27萬元仲介服務費。

12 4、再原告主張買賣契約一經合意解除後，相關賠償條款亦經解
13 除，惟自買契約一之內容並未記載合意解除可免除損害賠償
14 之記載，且依民法第260條規定：解除權之行使，不妨礙損
15 害賠償之請求，亦無從認原告此部分主張可採，況買賣契約
16 一之當事人僅為訴外人黃寶玉及原告，並無被告，被告本得
17 依與原告及被告與訴外人黃寶玉各自成立之居間契約請求報
18 酬。

19 六、綜上所述，原告主張訴外人黃寶玉因答應替原告支付仲介費
20 25萬元，被告向原告超收25萬元，爰依民法第179條請求被
21 告應給付25萬元，並自111年5月18日起至清償日止，按年息
22 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。至原告既經本
23 院判決敗訴，其假執行聲請失所依附，應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並確定訴訟費用
27 額為2,650元(即第一審裁判費)，由原告負擔。

28 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

29 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

30 法 官 謝其達

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
02 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 8 月 29 日

05 書記官 李珈慧