臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第31號

上　訴　人　許志良

訴訟代理人　羅文昱律師

複代理人　　黃絢良律師（民國112年10月16日解除委任）

被上訴人　　邱定發即永興房屋仲介企業社

訴訟代理人　葉仲原律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣臺東地方法院111年度訴字第89號第一審判決提起上訴，本院於112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年5月14日簽立永興房屋代理銷售同意書（下稱系爭同意書），約定上訴人將其所有坐落○○縣○○○○○段000○000○000地號土地（下分以000、000、000地稱之，合稱系爭3地）委託被上訴人代為銷售，約定就系爭3地買賣價金，由上訴人實拿新臺幣（下同）400萬元（下稱系爭約定）。系爭3地嗣經被上訴人居間仲介以500萬元成交，然其中000地之價金230萬元，上訴人僅拿到130萬元，餘款100萬元則由被上訴人收取，經扣除被上訴人仲介服務費20萬元後，剩餘80萬元(下稱系爭80萬元)即為不動產經紀業管理條例（下稱系爭管理條例）第19條第1項所稱差價或其他報酬，故系爭約定違反系爭管理條例第19條第1項之禁止規定，自屬無效，依同條例第2項規定，被上訴人應將收取之系爭80萬元加計利息後加倍返還上訴人；縱認系爭80萬元非屬差價或其他報酬，被上訴人受領欠缺法律上原因，亦應依不當得利返還。爰依民法第179條前段、系爭管理條例第19條第2項規定，擇一求為命被上訴人給付。並於原審聲明：被上訴人應給付上訴人160萬元，暨起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息。

二被上訴人則以：000地價金230萬元均為伊所屬經紀人即訴外人許耀元向買方收受後逕行交付上訴人，伊僅就系爭3地收取仲介服務費20萬元，縱上訴人未取得系爭80萬元，此屬許耀元個人行為，伊未因此受有任何利益或差價；再者，系爭約定約由上訴人實拿400萬元，乃不包含服務費、稅款、整地、取得農證、鑑界等費用，自難以上訴人僅收取400萬元，遽認系爭80萬元為伊收取或受領等語置辯。並答辯聲明：上訴人之訴駁回。

三原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，全部提起上訴，求為命如其前述聲明之判決。被上訴人答辯：上訴駁回。

四不爭執事項(見本院卷第58頁至第59頁)

㈠兩造於107年5月14日簽立系爭同意書(被上訴人由其當時員工即訴外人許耀元代理簽署)，約定上訴人將其所有系爭3地委託被上訴人代為銷售，並約定節錄如下：

1.第1條：「同意本標的物銷售總額為新臺幣肆佰萬元整。」

2.委託期間：107年5月14日至同年月31日。

3.第3條：手寫「不予支付它項費用」，並手劃線刪除「同意於代理人銷售成功時付出銷額總價百分之　做為服務費(不足柒萬元時以柒萬元計)」之打字內容。

㈡系爭3地之代銷狀況如下：

1.000地：107年5月17日以150萬元出賣與訴外人林鉅清，價金均經上訴人收訖。

2.000地：107年5月15日以120萬元出賣與訴外人吳東和，價金均經上訴人收訖。

3.000地：107年5月28日以230萬元出賣與訴外人童廣文。

⑴第一期價金46萬元以現金、第二期價金69萬元以匯款方式交付上訴人。

⑵第三期價金115萬元連同雜費34000元，由童廣文於107年6月、7月間，於被上訴人營業處，以現款交付許耀元。上訴人於不動產買賣契約書第三期款「收款人簽章」欄上填載「許志良7/

10收15萬元」，「7/10」係指「107年7月10日」。

4.系爭3地由許耀元代銷，銷售總價為500萬元，上訴人實際收受金額為400萬元。

㈢被上訴人於107年6月29日以上訴人為買受人，各就000地、000地及000地所收取之服務報酬開立6萬元、4萬8,000元及9萬2,000元之二聯式統一發票，合計20萬元。

㈣童廣文前曾就000地向上訴人提起請求返還買賣價金之訴，經本院以109年度上字第47號於110年3月31日判決上訴人應給付童廣文230萬元及自109年5月9日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，嗣經最高法院110年7月22日駁回上訴人之上訴確定（下稱前案）。

㈤上訴人於前案就其已收取童廣文所給付之000地土地價金230萬元不爭執，並將000地號土地移轉登記予買受人童廣文。

㈥上訴人就本件未收足價金爭議，曾於110年12月29日向臺東縣政府消保官提出申訴。

㈦兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

㈠「本條例用辭定義如下：九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額」、「(第1項)經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。(第2項)違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。」系爭管理條例第4條第9款、第19條定有明文。又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條亦規定甚明。按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋

（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能超過契約最大可能之文義(最高法院111年度台上字第2083號民事判決意旨參照)。

㈡上訴人主張：系爭3地實際銷售總金額為500萬元，故系爭約定約定伊僅能實拿400萬元，由被上訴人取得100萬元差價或其他報酬，違反系爭管理條例第19條第1項，應屬無效；經扣除被上訴人服務費20萬元，系爭80萬元即應依系爭管理條例第19條第2項加倍返還等語。被上訴人則以：系爭約定約由上訴人實拿400萬元，是不包含服務費、稅金、整地、取得農證、鑑界等費用；上訴人所稱之100萬元差額，其中20萬元，是兩造約定4%的仲介服務費，非屬差價，至系爭80萬元，伊並未收取等語置辯。是本件涉及系爭約定有無違反系爭管理條例第19條第1項規定，首應探求系爭約定之解釋。經查：

1.兩造對於系爭同意書有約定由上訴人實拿400萬元乙節，並不爭執(原審卷第120頁至第121頁)，經參照系爭同意書僅於第1條約定：「同意本標的物銷售總額為新臺幣肆佰萬元整。」其餘契約約款均未記載金額；循此，堪認系爭同意書第1條應即是兩造約定由上訴人實拿400萬元之約款(即系爭約定)。至上訴人於本院改稱：系爭同意書第1條是約定上訴人「至少」實拿400萬元，然為被上訴人否認(本院卷第54頁)，因上訴人此部分於本院所言，反於先前主張，且已逾契約文義解釋可及之範疇，應非可採。

2.上訴人主張：系爭3地總銷售金額500萬元，伊只拿到400萬元，短缺之100萬元，即是000地賣予童廣文之第三期價金，伊只拿到15萬元等語(本院卷第54頁)。而000地第三期價金115萬元連同雜費34000元，係由童廣文於107年6月、7月間，於被上訴人營業處，以現款交付許耀元。上訴人於不動產買賣契約書第三期款「收款人簽章」欄上填載「許志良7/10收15萬元」，「7/10」係指「107年7月10日」，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈡3)，故上訴人就000地第三期價金115萬元，實際取得金

額為15萬元，應堪認定。

3.系爭約定並未違反系爭管理條例第19條第1項規定。

⑴系爭約定約由上訴人實拿400萬元，與系爭3地實際總成交價500萬元，雖有100萬元差額，然而，兩造就系爭3地約定被上訴人仲介服務費為實際成交價4%(即20萬元《計算式：500萬元X4%=20萬元》)，被上訴人並依此約定報酬比例就系爭3地各出具1張發票(品名：服務費)與上訴人，為兩造所不爭執(原審卷第72、116頁及不爭執事項㈢)；此部分服務費之約定未逾內政部89年5月2日台(89)內中地字第8979087號函訂定之「不動產仲介經紀業報酬計收標準」（向買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%），則上訴人所稱之100萬元差額，其中20萬元應非系爭管理條例第19條第1項所稱差價或其他報酬，當無疑義。

⑵證人許耀元於原審證述：系爭3地係約定上訴人實拿400萬元，當中尚不含服務費及其他請怪手整地、取得農證、鑑界等費用，實際銷售價格不只如此等語（原審卷第85頁）。而000地土地使用分區為農業區，童廣文購買該土地之目的係為種植農作物，及設置農業資材室，上訴人與童廣文就該土地買賣契約第8條約定上訴人應保證該土地未曾供興建農舍之用；另於第10條手寫約定該土地經整地後，以現況交付買受人等情，有000地買賣契約及前案判決可參（原審卷第14頁至第16頁、第97頁至第107頁及不爭執事項㈣），並經本院調取前案卷證核閱在案；可見000地為使買受人得以在取得土地後興建農用工作物，確有耗資整地、取得農證之必要，核與許耀元上開證述相符，其證詞要屬可信。

⑶上訴人出售系爭3地與林鉅清、吳東和、童廣文之相關買賣事宜，被上訴人當時所屬職員許耀元有代理被上訴人之權限，為兩造所不爭執(本院卷第54頁)；上訴人自陳：當初伊在土地上立「售」牌，簽系爭同意書前，許耀元主動來問我系爭3地能不能讓他來賣，我說系爭3地要一起賣，後來許耀元說找到買家了，就跟我簽系爭同意書，過了3天，又簽系爭3地買賣契約

書等語(本院卷第55頁)；另觀系爭3地買賣契約書簽訂日期為107年5月15日、17日、28日(見不爭執事項㈡)，與兩造於107年5月14日簽訂系爭同意書日期甚近，堪認許耀元應是與買主洽談大致買賣條件後，再與上訴人簽訂系爭同意書。

⑷系爭3地買賣契約均由上訴人親自簽名，其上價金標示明確，不動產交易價值非微，衡情上訴人就契約重要內容當無渾然不知之理；再者，000地買賣契約第3條已載明第三期價金為115萬元，上訴人只簽收15萬元，即將000地移轉登記與童廣文(原審卷第12頁，不爭執事項㈡3⑵、㈦)，未見上訴人有何異見，迄前案經最高法院110年7月22日駁回上訴人之上訴確定，上訴人始於110年12月29日向臺東縣政府消保官提出申訴(見不爭執事項㈢、㈥)，堪認上訴人於簽訂系爭3地買賣契約時，當已知悉系爭3地總成交價是500萬元，故上訴人對此推稱不知(原審卷第89頁)，並非足採。

⑸上訴人已收訖000、000地全部買賣價金（見不爭執事項㈡1.、2.），另於前案就其已收取童廣文所給付之000地價金230萬元不爭執(見不爭執事項㈤)；是從上訴人與系爭3地買受人之買賣法律關係以觀，上訴人實已承認受領系爭3地總買賣價金500萬元。

⑹依上參互以觀，經審酌兩造簽訂系爭同意書之過程、契約目的、內容、系爭3地買賣契約履約情形等節，足知：

①許耀元係先覓得買主並洽談買賣條件，方與上訴人簽訂系爭同意書，再由系爭同意書第3條手寫約定：不予支付它項費用等語，並手劃線刪除「同意於代理人銷售成功時付出銷額總價百分之□做為服務費(不足柒萬元時以柒萬元計)」之打字內容(見不爭執事項㈠3)，對照系爭3地買賣契約第6條均約定：土地增值稅、契稅應由賣方(即上訴人)負擔，之後如有其他稅費，依法令或習慣處理等語，惟000地買賣契約註記：系爭3地於爾後如有稅金，由被上訴人一切支付無疑，並有許耀元簽名其下，而此註記對兩造具有法律效力，為兩造所是認(本院卷第55頁)；可見系爭約定由上訴人實拿400萬元及「不予支付它

項費用」之真意，應係上訴人同意實際取得成交價中之400萬元，至其餘買賣過程中上訴人所應支付之服務費、稅款、代書費、規費、鑑定、整地等費用，則由被上訴人自實際售出之金額扣除上訴人實拿之400萬元後，全額負擔給付，非謂上訴人委託銷售價額為400萬元，故上訴人以此實拿400萬元作為委託銷售價格而計算與成交價之差額，即認係屬系爭管理條例第4條第9款所稱「差價」(按：指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額)，於法未合，已非可採。

②上訴人出售系爭3地之相關買賣事宜，被上訴人當時所屬職員許耀元既有代理被上訴人之權限，則兩造於簽訂系爭同意書時，以約定上訴人實拿400萬元、不問成交總額之方式，而將交易過程所生其他不確定費用，轉由被上訴人自實際售出金額中負擔給付；嗣從上訴人知悉系爭3地總成交價為500萬元，復於前案承認000地已受領全部價金230萬元乙節，可知上訴人同意以未實際收取之100萬元作為應支付被上訴人服務費及為履行買賣契約所生之稅款、代書費、規費、鑑定、整地等相關費用支出，已為明確。

③基上，堪認上訴人所稱實拿金額與總成交價之100萬元差額，性質實非系爭管理條例第19條第1項所稱「差價或其他報酬」，從而，難認系爭約定係約由被上訴人得收取系爭管理條例第19條第1項所稱「差價或其他報酬」而無效，則上訴人依系爭管理條例第19條第2項請求被上訴人給付160萬元，即屬無據。

㈢上訴人主張：縱認系爭80萬元非屬系爭管理條例第19條第1項所稱差價或其他報酬，被上訴人受領欠法律上原因，應依不當得利返還80萬元等語(原審卷第8頁至第9頁、第170頁)。然被上訴人否認，並以前詞置辯。查，上訴人已受領系爭3地總價金500萬元，至其所稱100萬元差額，係因作為支付被上訴人服務費及為履行買賣契約所生之相關費用支出而為給付，如前說明，嗣系爭3地買賣既已銀貨兩訖，難認有給付目的自始欠缺、嗣後消滅或目的不達之情形，故上訴人主張被上訴人受領

系爭80萬元無法律上原因，亦無理由。

六綜上所述，本件上訴人依系爭管理條例第19條第2項、民法第179條法律關係，請求被上訴人給付160萬元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。至許耀元為被上訴人當時職員，就系爭3地相關買賣事宜，有代理被上訴人權限，000地第三期價金115萬元，係由童廣文於107年6月、7月間，於被上訴人營業處，以現款交付許耀元，為兩造所是認。上訴人稱：系爭3地所需之稅款等費用，應該沒那麼多等語(本院卷第54、56頁)，被上訴人復抗辯本件上訴人並非以兩造間委任關係而為請求，故上訴人上開所言，是否欲為其他法律關係之請求，經本院詢以請求權基礎有無補充或變更？上訴人並未再為其他主張(本院卷第116頁)，併予說明。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　14　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　鍾志雄

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　15　　日

書記官　廖子絜

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。