

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第13號

原告 安富聯合投資股份有限公司

法定代理人 魏啟育

訴訟代理人 陳國華律師

蕭馨怡律師

被告 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾勤

訴訟代理人 謝曜焜律師

上列當事人間返還委任費用事件，本院於民國111年9月28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

一、原告起訴主張：

(一)原告前與被告公司之代表人羅律煌，因坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地暨其上建物（門牌號碼為：臺北市○○區○○路000號及106號）（下稱系爭不動產）合作開發案件，委請被告代為處理系爭不動產之點交等事宜，被告亦允為處理，原告並於民國109年1月21日依被告公司代表人羅律煌之指示，匯款新臺幣（下同）1,000萬元至被告設於土地銀行正濱分行之帳戶內。

(二)系爭不動產交易始末為：

1.原告前經訴外人即本件證人黃龍彥之介紹，得知系爭不動產原所有權人有意出售系爭不動產，經接洽系爭不動產之原所有權人即林詠言等人（下稱林詠言等人或原所有權人）後，

01 知悉當時因渠等共有人間對於系爭不動產之分割、分管甚至
02 出售與否等意見不同，故有部分共有人聲請法院變價分割，
03 而林詠言等人為避免拍定價格過低、且系爭不動產已多次拍
04 賣均無法拍定，渠等亦積極找尋買主，期能以較高之價格成
05 交。對於原告而言，因系爭不動產將進入第5次拍賣，拍賣
06 底價相對合理，惟因系爭不動產拍定後不點交，且系爭不動
07 產尚有出租人使用中，縱能拍定，點交過程恐多波折，故在
08 投標前，能與共有人達成協議，使其等可以配合點交，對原
09 告亦有保障。故於證人黃龍彥之居間協助下，與林詠言等人
10 達成協議，由原告承諾於拍定後給予補償，以換取系爭不動
11 產共有人將系爭不動產移轉予原告，故原告雖係以拍賣方式
12 取得系爭不動產，然其間證人黃龍彥有引介並協助被告與林
13 詠言等人洽談，此為系爭不動產之第1次交易。

14 2.原告取得系爭不動產後，即積極找尋建商合作開發或出售系
15 爭不動產，在此期間，包括證人黃龍彥、黃麗華均有向原告
16 推薦合作之建商，經接洽後，原告係與證人黃麗華所介紹之
17 建商即被告達成出售協議。當時被告表示其與訴外人愛米斯
18 機械工業股份有限公司、今友吉實業有限公司及太吉投資有
19 限公司等3家公司（下稱愛米斯等公司）欲合作開發系爭不
20 動產，由愛米斯等公司出面購買系爭不動產，被告進行建設
21 開發工作，被告並表示其與愛米斯等公司為合作關係，原告
22 乃依兩造及愛米斯等公司之協議，將系爭不動產出售予愛米
23 斯等公司，此為系爭不動產之第2次交易。

24 3.另前開系爭不動產第2次交易時，約定原告如可整合鄰近系
25 爭不動產之臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○
26 00地號（下稱鄰地）之地主參與合建，將於合建完成後給予
27 原告一定坪數之房地，此部分之協調整合工作係由證人黃龍
28 彥協助原告處理，原告在整合鄰地地主過程，係先逐一取得
29 其等合建之同意，待整合完成，才將合建契約轉予愛米斯等
30 公司。又被告在原告依約定將系爭不動產出售予愛米斯等公
31 司後，因故無法從事建設開發工作，故愛米斯等公司乃將建

01 設開發事宜轉由訴外人冠德建設股份有限公司（下稱冠德公
02 司）承作（原告當時並未獲告知，乃事後才輾轉得知此
03 情），故被告、愛米斯等公司與冠德公司等，乃委託證人黃
04 龍彥再將協調鄰地地主與冠德公司簽約，此為本件系爭不動
05 產含鄰地買賣之過程。

06 4.從而，109年年初，原告法定代理人與羅律煌間，互動頻
07 繁、關係密切，原告就系爭不動產拍定後點交事宜，雖已與
08 林詠言等人達成協議，然因房屋內尚留林詠言等人之家族祖
09 先牌位，及諸多如古董或具有價值性之文物等動產，並有出
10 租予他人使用之情形，原告為使點交過程順利，當然須漸次
11 支付款項，被告即以地利之便（當時被告公司在臺北市有辦
12 公室），表示願代原告交付款項予林詠言等人，而有本件委
13 託之情。

14 (三)有關兩造間確有委任關係存在乙節，除有原證1之系爭匯款
15 資料外，並有羅律煌委託尚詒法律事務所於109年10月5日以
16 109尚詒法字第10051號函載稱：「…安富公司於109年1月21
17 日匯予欣偉傑公司之1,000萬元，係做為給付仲介人之仲介
18 費使用；嗣欣偉傑公司並已依約代為給付。雙方就此筆款項
19 固應進行結算…。」（原證2，下稱原證2律師函），依上開
20 尚詒法律事務所函文所示，被告不僅承認其確有收受原告所
21 給付之1,000萬元，亦肯認雙方就此筆1,000萬元款項應進行
22 結算，自堪認定。惟被告迄今仍未將原告所交付之1,000萬
23 元款項撥付予林詠言等人，卻於上開尚詒法律事務所函辯
24 稱：「安富公司於109年1月21日匯予欣偉傑公司之1,000萬
25 元，係做為給付仲介人之仲介費使用；嗣欣偉傑公司並已依
26 約代為給付。」云云，基此，被告不僅將原告所交付之1,00
27 0萬元款項挪為他用，亦未具體說明該1,000萬元之使用狀況
28 及剩餘款項為何，核被告所為非無違反原告委託目的之虞。

29 (四)本件原告委託被告處理系爭不動產點交事宜，並交付1,000
30 萬元以作為給予原所有權人之補償，被告亦允為處理，被告
31 並有一定之自由裁量權，足見兩造間成立委任契約，而委任

之目的在於處理系爭不動產之點交。再者，依民法第549條規定，當事人之任何一方自得隨時終止該委任契約。經原告委由律師於111年1月10日111年度心華法字第1110110001號函表明終止雙方間之委任關係（原證4），再以本件起訴狀為終止兩造間委任契約之意思表示，從而兩造間之委任契約既已終止，參酌最高法院88年度台上字第2970號民事判決及民法第179條之規定，本件委任契約既已因原告行使終止權而歸於消滅，則先前原告因委任而交付被告之1,000萬元款項，被告既未依委任之目的撥付予林詠言等人，被告對該1,000萬元款項即屬無法律上之原因而受有利益，致原告受有損害，應負返還之責。

(五)依證人林詠言於111年8月3日言詞辯論期日之證述，可知原告確有委託被告處理原告應給予林詠言等人之補償，而被告迄今未將原告所交付之1,000萬元款項撥付予林詠言等人，又訛稱該筆款項係做為給付仲介人之仲介費使用，且被告辯稱係代原告給付予證人黃麗華仲介費云云，然由證人黃麗華之證述可知，該360萬元款項係被告以自己名義給付之仲介費，而非代原告給付，該筆款項實與原告無涉。被告主張其代原告給付予證人黃龍彥之款項（含黎秀美及吳弘田）部分，亦非事實，並無被告所謂證人黃龍彥向原告要求2,000萬元仲介費之事，更無被告所述原告同意委由被告處理鄰地地主換約至愛米斯等公司及與證人黃龍彥協調仲介費價額等，故被告與證人黃龍彥是否達成「仲介費總額為300萬元，將先給付165萬元，餘款135萬元待合建事宜完成後再給付」之協議，均與原告無涉。

(六)暫不論兩造間委任事務為何，依被告答辯意旨以觀，被告並不否認有自原告處收受1,000萬元之事實，兩造固對於交付之目的係為支付仲介費、抑或為處理原告應予原所有權人之補償等委託處理事務之原因認知有所不同，然兩造間存有委任關係乙節，則無二致，故兩造間確存有委任關係，且被告確實因此收受原告1,000萬元，即堪認定。是被告自須證明

其確有依委任之本旨，支出若干之款項，被告若未能舉證以實其說，自難逕認被告所述可採，原告依民法第179條之規定，請求被告返還其所受領之1,000萬元委任費用，自屬有據。

(七)被告不僅訛稱原告給付之委任費用已代為支付仲介費，迄今仍未明確報告本件委任事務之顛末，難謂已符合請求委任報酬之要件。退步言之，縱認被告得請求報酬（僅為假設語氣），惟因兩造間並未約定受任人之報酬，本案原告實係委託被告處理系爭不動產點交事宜，而被告並未依委任之本旨處理交屋事宜之事務，依兩造間委任事務之本旨、習慣或依委任事務之性質，被告請求340萬元之委任報酬，顯屬無由。

(八)聲明：

1.被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告抗辯略以：

(一)原告應舉證證明兩造間曾存有處理系爭不動產原所有權人點交補償事宜之委任關係存在。又本件原告所主張者係屬給付型不當得利，且系爭1,000萬元係由原告所給付，非被告之行為所致，則原告應就匯款1,000萬元予被告已欠缺給付之目的而無法律上原因負舉證責任。

(二)原告交付之1,000萬元係作為給付仲介人黃麗華、黃彥龍之仲介費使用，與處理系爭房屋原所有權人點交事宜無關，經給付仲介費後之餘額，被告以被告代原告處理530地號等4筆土地地主換約一事之報酬，與之抵銷，抵銷後已無餘額。而被告所為委任事務在於支付仲介人仲介費乙節，乃屬附理由之否認抗辯，被告毋庸舉證。

(三)原告無法證明其於109年1月21日匯款1,000萬元予被告係做為處理系爭不動產原所有權人之點交補償事宜，故兩造間並

01 無此委任關係存在，則原告以被告未將款項撥付予林詠言等
02 人並挪為他用為由，終止兩造間處理點交事宜之委任關係，
03 並依民法第179條請求被告返還不當得利，顯無理由，兩造
04 間既無原告所指上開委任關係存在，則原告即無從以原證4
05 之律師函或本件起訴狀為終止處理系爭不動產點交補償委任
06 關係之意思表示，原告依民法第179條請求返還系爭1,000萬
07 元，自無可採。

08 (四)聲明：

- 09 1.請求駁回原告之訴暨假執行之聲請。
10 2.訴訟費用由原告負擔。
11 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 原告主張，其於109年1月21日匯款1,000萬元予被告等情，
14 業據原告提出存摺節本、第一商業銀行匯款申請書回條等件
15 影本為證，且為被告所無爭執，堪信為真。至於原告主張交
16 付上揭1,000萬元款項之原因係「原告請被告代為處理系爭
17 不動產之點交事宜」（下稱原告主張之系爭委任關係）等
18 情，則為被告所否認。按當事人主張有利於己之事實者，就
19 其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公
20 平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。稱委任
21 者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理
22 之契約，民法第528條亦有明文。又不當得利依其類型可區
23 分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者
24 係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以
25 外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或
26 事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張
27 不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中
28 之「無法律上之原因」負舉證責任。本件原告主張兩造間有
29 原告主張之系爭委任關係存在，而依民法第549條規定終止
30 委任契約，依民法第179條之規定請求返還所交付之款項，
31 則參以首開說明，即應由原告就原告主張之系爭委任關係存

01 在，及就所主張不當得利之要件，負舉證之責。經查：

02 (一)原告所提出由被告委託律師所寄發之原證2律師函，其內容
03 記載「係做為給付仲介人之仲介費使用」，此與原告主張之
04 系爭委任關係並非相同。原告以原證2律師函證明原告主張
05 之系爭委任關係存在，已無可採。

06 (二)原告聲請傳喚證人林詠言，經證人林詠言於本院證稱：是康
07 定路104、106號房屋的共有人。我們是屬於補貼，價差的補
08 貼款，我們地主沒有簽合建契約，只有跟原告有補貼款，就
09 是537、538地號要拍賣，約定的價格與拍定的價格的價差就
10 是原告要補貼給我。我今天要來作證是說原告尾款將近二千
11 萬還沒有給付，其中一千萬是被告要給，房子現在原來的地
12 主都準備好了交付，到今天時間過了二年都還沒有給付，我
13 還沒有拿到錢，房子到底要交給誰。「（所以當初是約定要
14 將537、538地號及康定路104、106號房屋賣給原告，但是是
15 透過法拍的方式處理？）是可以這樣解釋，但是是用補貼
16 款，所謂補貼款就是價差。」、537、538地號及康定路10
17 4、106號房屋已經拍定而由原告取得。康定路104、106號房
18 屋沒有交付原告，因為尾款（就是補貼款）還有約1,700萬
19 左右沒有給付。「（除了補貼款尚未給付完畢之外，還有其
20 他的原因未能點交？）沒有。」、「（補貼款是否在法拍之
21 前就已經談好？）是。」、「（在你們房屋要點交的過程
22 中，原告跟被告的公司是否都有跟你們房屋所有權人在做協
23 商及討論？）只有原告來商討。我知道原告與被告是合作關
24 係，到底要向誰拿尾款我不清楚，房子要給誰我也不清
25 楚。」、「（你們在辦理點交過程中，被告公司有無派人會
26 同過？）有。我們有一個房客，原被告公司都有派人來，跟
27 我們的房客立一個搬簽協議書，完了之後，被告就沒有再出
28 現了。」、房客叫呂素卿。「（你剛剛所述就是指呂素卿要
29 簽被證二的房屋點交搬遷協議書的時候，兩造公司都有派人
30 到場，由你見證？）是。」、「（你剛說還有二千萬沒有
31 給，是否是在還沒有拍賣之前就約定好的錢，但是還沒有給

01 你？）是補貼款。」、「（你剛有講原告說有其中壹仟萬是
02 被告要給你？）是。」、「（你有無問原告為什麼是被告要
03 給？）我沒有問，因為他們是合作關係，我只要拿到
04 錢。」、「（這是何時的事情？）忘記了。」、「（剛講到
05 的壹仟萬元，是否也是還沒有給付的二千萬補貼款其中的一
06 部分？）是。」、「（你有無向被告求證過，原告說要你向
07 被告要壹仟萬？）沒有。」、「（原告、被告有無承諾過你
08 除了這二千萬以外，還要給你其他的補償？）沒有。」等
09 語（本院111年8月3日言詞辯論筆錄第9至13頁）。證人林詠
10 言雖證稱：點交過程中，兩造都有派員與房客呂素卿訂立搬
11 遷協議書等情，惟僅憑被告派員到場之事實，仍不足以證明
12 原告所主張之系爭委任關係存在。而證人林詠言雖證稱：尚
13 有補貼款尚未給付，其中1,000萬元是被告要給等情，惟參
14 以證人林詠言證稱：「（在你們房屋要點交的過程中，原告
15 跟被告的公司是否都有跟你們房屋所有權人在做協商及討
16 論？）只有原告來商討。我知道原告與被告是合作關係，到
17 底要向誰拿尾款我不清楚，房子要給誰我也不清楚。」、
18 「（你有無問原告為什麼是被告要給？）我沒有問，因為他
19 們是合作關係，我只要拿到錢。」、「（你有無向被告求證
20 過，原告說要你向被告要壹仟萬？）沒有。」等語如前，可
21 知證人林詠言對於為何補貼款其中1,000萬元是被告要給，
22 其並不清楚。從而，亦無從以證人林詠言之證言，證明兩造
23 間存有原告主張之系爭委任關係。

24 (三)且觀之原告於臺灣臺北地方法院109年度訴字第9066號請求
25 履行契約事件（原告於該案為被告）提出書狀記載：「蓋
26 以，在541地號土地地主不願與原告愛米斯公司簽立合建契
27 約後，訴外人欣偉傑公司之負責人羅律煌即出面向被告公司
28 表示，伊願出面代為與地主協調，要求被告公司先行匯款10
29 00萬元，被告公司乃於109年1月21日依其要求匯款予羅律
30 煌，…」等語（見被證3），該書狀內容記載1,000萬元之給
31 付係因「地主不願與愛米斯公司簽立合建契約，由被告出面

01 代為與地主協調」，亦與原告於本件訴訟之主張（即原告主
02 張之系爭委任關係），並不相同。

03 (四)至於原告聲請傳喚證人黃龍彥、黃麗華，惟其待證事實係關
04 於被告之抗辯理由是否可採，而與原告主張之系爭委任關係
05 無涉（見原告民事準備(二)暨聲請調查證據狀），且證人黃龍
06 彥、黃麗華於本院證述內容（見本院111年8月3日、111年9
07 月5日言詞辯論筆錄），亦與原告主張之系爭委任關係無
08 涉，未能據以證明原告主張之系爭委任關係存在，附此指
09 明。

10 (五)此外，原告復未提出其他確切證據證明原告主張之系爭委任
11 關係存在，原告既未能證明兩造有「原告主張之系爭委任關
12 係之意思表示合致」，則原告主張已終止「原告主張之系爭
13 委任關係」，而依民法不當得利之規定請求被告返還所給付
14 之款項，即無理由。

15 (六)本件應由原告就原告主張之系爭委任關係之存在負舉證之
16 責，業如前述。至於被告否認原告主張之系爭委任關係，另
17 主張匯款1,000萬元之原因係「作為給付仲介人之仲介費使
18 用」等情，係屬附理由之否認，自無庸由被告就所主張之原
19 因關係及保有該款項之法律上原因負舉證之責。原告雖以：
20 兩造間固對於交付款項之目的認知不同，惟兩造間存有委任
21 關係一節，則無二致，被告需證明有依委任本旨支出款項，
22 否則原告即可依民法第179條規定請求返還云云。按委任為
23 債權契約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理事務，他
24 方允為處理等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契
25 約始能成立。本件兩造各自主張之委任關係，其處理事務之
26 內容迥異，難認係同一法律關係；且就所委任處理之特定事
27 務尚有歧異，亦無從達成委任之意思表示合致。是本件仍應
28 由原告舉證證明原告主張之系爭委任關係存在，而不能空泛
29 主張兩造間存有處理某項（未特定）事務之委任契約，而認
30 應由被告負擔舉證之責。且本件原告既未能就原告主張之系
31 爭委任關係舉證證明之，即無庸進而就【被告主張之原因關

01 係（被告主張之委任關係）之存否】，及【依被告主張之委
02 任關係，被告是否已構成不當得利而應返還原告款項】等
03 節，加以審酌，附此指明。

04 四、綜上，本件原告未能證明兩造間有原告主張之系爭委任關係
05 存在，則原告以其終止原告主張之系爭委任關係，而依民法
06 第179條不當得利之規定請求返還所給付之1,000萬元，為無
07 理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所
08 依附，併予駁回。

09 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於
10 判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

11 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
12 如主文。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日
14 民事庭法 官 高偉文

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
18 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
19 判費。

20 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日
21 書記官 王靜敏