臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1173號

原告 張宗翰
訴訟代理人 周村來律師
 周元培律師
 洪郁婷律師
被告 周佳燕

訴訟代理人 利美利律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰參拾貳萬捌仟玖佰伍拾肆元，及自民國一百一十一年八月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾貳萬捌仟玖佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國110年購入坐落臺南市○區○○段000○00000○000○00000地號土地（下稱系爭土地），與被告達成協議，將系爭土地委由被告出售（下稱系爭委任關係）。原告於110年底得知被告於110年12月20日代理原告與訴外人京成建設股份有限公司（下稱京成公司）簽立買賣契約，將系爭土地之全部或部分持分以新臺幣（下同）8,246,664元出售予京成公司（下稱系爭買賣契約），並已取得相關價款，被告自應將上開款項交付原告。詎料，被告僅交付京成公司所開立之金額4,123,332元支票一紙及現金1,580,0

01 00元共計5,703,332元（計算式：4,123,332+1,580,000=
02 5,703,332）予原告，其餘款項未交付。經原告屢次催付，被
03 告均拒絕給付。為此，原告依民法第541條第1項請求被告給
04 付上開未付款項2,543,332元（計算式：8,246,664-5,703,
05 332=2,543,332）。並聲明：（一）被告應給付原告2,543,332
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造於109年3月間開始交往，由於被告擅長土地
09 開發及工程事務，乃協議一起投資獲利，獲利部份供作兩人
10 交往開銷使用，兩人至110年底分手。系爭土地買賣均由被
11 告出面代理，並代墊支出仲介費509,480元、介紹費168,300
12 元；除已交付原告之4,123,332元支票一紙及現金1,580,000
13 元外，被告尚分別於111年2月8日、同年月9日分別以匯款方
14 式交付原告共計200,000元（計算式：50,000×4=200,00
15 0）。系爭合夥關係係合夥投資關係，購入及出售土地事宜
16 僅是執行合夥事務之一，非無償委任關係，兩造間既非無償
17 委任，按內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，應依
18 成交價6%計算被告報酬494,799元（計算式：8,246,664×
19 6%=494,799【小數點後無條件捨去，下同】）。原告得請
20 求部分自應將前揭代墊款及被告應獲得之報酬予以扣除等語
21 置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供
22 擔保請准免假執行。

23 三、兩造不爭執之事項及本件爭點（訴字卷第446至447、546
24 頁）：

25 （一）兩造不爭執之事項：

- 26 1.兩造於109年間經友人介紹認識，兩造並於同年3月間開始交
27 往。
- 28 2.原告於110年6月間購入系爭土地，嗣將系爭土地委由被告出
29 售，兩造間就出售系爭土地成立系爭委任關係。
- 30 3.被告於110年12月20日代理原告與京成公司簽立系爭買賣契
31 約，將系爭土地之全部持分以8,246,664元（即依簽約當年

01 度公告現值98%計算；計算式為 $8,414,963 \times 98\% = 8,246,66$
02 4元，小數點後四捨五入）出售予京成公司，被告並已取得
03 全部買賣價款。

04 4.被告僅交付京成公司所開立之金額4,123,332元支票一紙及
05 現金1,580,000元共計5,703,332元（計算式： $4,123,332 +$
06 $1,580,000 = 5,703,332$ 元）。

07 5.被證7、被證8的通訊軟體LINE對話紀錄截圖，對話人為兩
08 造。

09 (二)本件爭點：

10 1.原告得否請求被告返還出售系爭土地之價金？金額若干？被
11 告抗辯有下列必要費用之支出應予扣除，有無理由？

12 (1)被告於111年2月8日、9日匯款200,000元（計算式： $50,00$
13 $0 \times 4 = 200,000$ ，是否涵蓋於上開兩造不爭執事項4.所載現
14 金交付158萬元內）。

15 (2)仲介費用509,480元。

16 (3)介紹費168,300元。

17 2.系爭委任關係為無償或有償？被告可否依系爭委任關係請求
18 原告給付報酬？

19 四、本院之判斷：

20 (一)接受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應
21 交付於委任人；受任人因處理委任事務，支出之必要費用，
22 委任人應償還之，並付自支出時起之利息，民法第541條、
23 第546條第1項分別定有明文。次按二人互負債務，而其給付
24 種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債
25 務，互為抵銷；但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不
26 得抵銷者，不在此限；抵銷，應以意思表示，向他方為之；
27 其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而
28 消滅，民法第334條第1項、第335條第1項亦分別定有明文。
29 經查，兩造對於其等於109年間經友人介紹認識，並於同年3
30 月間開始交往；原告於110年6月間購入系爭土地，嗣將系爭
31 土地委由被告出售，兩造間就出售系爭土地成立委任關係等

01 情不爭執（見兩造不爭執事項 1.、2.），足認兩造間確實就
02 處理系爭土地之出售事務成立系爭委任關係，則兩造自得分
03 別依前揭民法相關規定請求交付收取之金錢、償還所支出之
04 必要費用。茲分述如下：

05 1.兩造對於被告於110年12月20日代理原告與京成公司簽立系
06 爭買賣契約，將系爭土地之全部持分以8,246,664元出售予
07 京成公司，被告並已取得全部買賣價款；被告僅交付京成公
08 司所開立之金額4,123,332元支票一紙及現金1,580,000元共
09 計5,703,332元等情均不爭執（見兩造不爭執事項 3.、

10 4.），原告自得向被告請求交付出售系爭土地所得之買賣價
11 金餘額2,543,332元（計算式： $8,246,664 - 4,123,332 - 1,5$
12 $80,000 = 2,543,332$ ）。

13 2.兩造固不爭執被告已交付現金1,580,000元予原告，惟原告
14 對於被告於111年2月8日、9日匯款200,000元（計算式： $50,$
15 $000 \times 4 = 200,000$ ，是否涵蓋於上開兩造不爭執事項 4.所載現
16 金交付158萬元內）有所爭執。本院審酌兩造所不爭執之1,5
17 80,000元部分已明確言明係「現金交付」（見兩造不爭執事
18 項 4.），此二種交付方式亦明顯有別，且根據兩造於通訊軟
19 體LINE之記事本截圖亦可知，記事本文字係針對交付現金為
20 記載，並將匯款部分之明細以截圖方式為紀錄（備註：宗翰
21 土地），依該記事本記載給付現金200,000元之日為2月16
22 日，明顯與前揭匯款日期為2月8日、9日不同，且下方處緊
23 接記載110年12月29日交付原告1,200,000元等語（訴字卷第
24 435頁），可知以現金方式交付之款項與匯款方式交付者應
25 為不同，明顯為不同款項，則被告於111年2月8日、9日匯款
26 200,000元應未涵蓋於上開兩造不爭執事項 4.所載現金交付
27 1,580,000元內，而應再予扣除。

28 3.又證人厲復中於本院審理時證稱：我有介紹周佳燕去買系爭
29 土地，因此領取系爭土地仲介費，也有在領據之領款人處簽
30 名、蓋章，仲介費是分兩階段給，先給450,000元，後面再
31 給剩下的59,480元等語（訴字卷第265至266頁）；證人王美

01 虹則證稱：我曾經手系爭土地買賣之仲介，因此領取系爭土
02 地仲介費，仲介費依照公告現值的2%計算，張宗翰要給我1
03 6萬8,300元，呂婉寧要給我7萬2,120元，這是依照公告現值
04 的2%計算。張宗翰的16萬8,300元由周佳燕直接匯款給我，
05 匯到我陽信銀行帳戶等語（訴字卷第267至270頁），復有領
06 據、交易明細（訴字卷第103、455頁）為證，足認被告確實
07 就系爭土地出售之處理事務代原告支出必要費用即仲介費用
08 509,480元、介紹費168,300元予證人厲復中、王美虹，原告
09 自應償還予被告。

10 4.從而，此部分被告抗辯得抵銷之金額為877,780元（計算
11 式： $200,000 + 509,480 + 168,300 = 877,780$ ）。

12 (二)再按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他
13 方允為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務
14 之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，民法第528
15 條、第547條分別定有明文。準此，委任契約非以受任人受
16 有報酬為要件，倘受任人主張其得請求報酬，即應就此有利
17 於己之事實負舉證之責。而民法第547條規定所謂依「習
18 慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業
19 習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之
20 （最高法院88年度台上字第2724號判決參照）。至於報酬之
21 數額，當事人未約定，法律亦未規定者，自可衡量事務之性
22 質並類推適用同法第483條第2項、第491條第2項之規定，依
23 價目表所定或按照習慣給付之（最高法院103年度台上字第2
24 189號判決意旨參照）。經查：

25 1.兩造就系爭委任關係雖未約定報酬，原告對於訴外人即系爭
26 土地另一出賣人呂婉寧曾給付被告144,243元固不爭執（訴
27 字卷第544頁），惟爭執前揭費用並非委任報酬云云。本院
28 審酌系爭買賣契約相關文件均記載系爭土地係由被告代理原
29 告、呂婉寧於110年12月20日與京成公司簽立買賣契約，將
30 系爭土地之全部持分以8,246,664元（即依簽約當年度公告
31 現值98%計算；計算式為 $8,414,963 \times 98\% = 8,246,664$ 元，

01 小數點後四捨五入) 出售予京成公司乙情，此有系爭買賣契
02 約書、土地明細表、支票簽收單等件為證(訴字卷第13至41
03 頁)，足認原告、呂婉寧確實均由被告代理進行系爭土地出
04 售之相關事宜。參以被告與呂婉寧之對話紀錄截圖中，被告
05 確實曾向呂婉寧提及：「潤筆費我給他們代書了，他跟我要
06 3000」、「和張宗翰一半 我有故意在面前問京城他們大家
07 都沒講話」等語，呂婉寧則回應：「見面我給妳」等語，並
08 於系爭土地出售後之一個月內(111年1月18日)即匯款144,
09 243元予被告，並將匯款單照片傳送予被告(訴字卷第537至
10 539、553至555頁)，堪認被告確實代理呂婉寧進行系爭土
11 地出售之相關事宜，並於110年12月20日出售土地後之111年
12 1月18日即以公告現值之4%為基準向呂婉寧收取報酬144,24
13 3元(計算式：公告現值3,606,098×4%=144,243)。復參
14 酌證人王美虹到庭證述：系爭買賣契約有保固條件，所謂保
15 固條款是指建設公司買下容積移轉的公保地時，原則上不一
16 定會在現年度或買賣當年度直接捐贈給臺南市政府，因為容
17 積移轉的公保地是要捐給臺南市政府，所以我們在做這種土
18 地買賣時，原則上都會在條款第五條「乙方要保證符合容積
19 移轉送出基地的資格」約定，我認識周佳燕10幾年了，她有
20 這樣專業知識等語(訴字卷第268頁)，顯見被告確實以就
21 土地出售之處理為其職業，並收取相關報酬。則被告抗辯其
22 代理原告進行系爭土地出售之處理，自得向原告請求報酬等
23 節，揆諸前揭法律規定及判決意旨，即非無據。

24 2.兩造就系爭委任關係之報酬額未有具體約定，已如前述。本
25 院審酌被告於處理系爭土地出售之相關事宜時，同時代理系
26 爭土地之共有人即原告、呂婉寧二人進行相同事項之處理，
27 倘無特別情事存在，報酬計算標準應等同視之，且參以證人
28 王美虹亦到庭證稱：仲介費用依照公告現值的2%計算，張
29 宗翰要給我168,300元，呂婉婷要給我72,120元等語(訴字
30 卷第268頁)，可認原告、呂婉寧計算仲介費之標準亦相
31 同，比照呂婉寧給付被告之報酬計算標準，被告請求此部分

01 之報酬336,598元（計算式：公告現值8,414,963×4%=336,
02 598），應為合理。

03 3.綜上，原告依民法第541條第1項規定，得請求被告返還之金
04 錢為2,543,332元，已如前述，被告抗辯得抵銷之金額合計
05 為1,214,378元（計算式：匯款200,000+仲介費用509,480
06 元+介紹費168,300+委任報酬336,598=1,214,378），則
07 原告得請求被告給付之金額為1,328,954元（計算式：2,54
08 3,332-1,214,378=1,328,954）。

09 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
11 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
12 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
13 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
14 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
15 段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付一定金
16 額，屬以支付金錢為標的，依前揭規定，原告就被告應給付
17 之金額請求被告給付自起訴狀繕本送達即111年8月11日（見
18 審訴卷第49頁送達證書）翌日起至清償日止，按週年利率
19 5%計算之利息，為有理由。

20 五、綜上所述，原告依系爭委任關係，請求被告給付1,328,954
21 元，及自111年8月12日起至清償之日止，按週年利率5%計
22 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理
23 由，不能准許，應予駁回。

24 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原
25 告勝訴部分，經其陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核並
26 無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其
27 假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
29 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
30 述，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
02 民事第五庭 審判長法官 王耀霆
03 法官 鄭靜筠
04 法官 周玉珊

05 得上訴。

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
10 書記官 林希潔