

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第349號

原告 台灣大市實業有限公司

法定代理人 鍾卉庭

訴訟代理人 李之聖律師

被告 蔡傑生

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬捌仟肆佰壹拾柒元，及自民國一百一十年十月三十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬捌仟肆佰壹拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條規定各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：伊透過被告居間仲介，於民國109年12月25日與訴外人台一展業有限公司（下稱台一公司）簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），由台一公司向伊承租坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），約定租賃期間自110年1月15日起至111年5月31日止，租金每月新臺幣（下同）200,000元。又伊與被告口頭約定，伊於每月收取租金200,000元後應給付被告佣金25,000元，未足月部分即110年1月租期半個月，則按比例折算為12,500元，除上開佣金外，兩造另約定以伊1/4、被告3/4之比例分擔伊每月租金收入所生之5%營業稅即10,000元。嗣被告預收全部佣金

288,000元後，台一公司即以書面通知伊於110年4月10日提前終止系爭租約，故被告之佣金應以計算至110年4月10日之租金收入為計算標準即49,583元，扣除伊先前已預付之288,000元，被告尚有238,417元之款項未返還伊，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告給付238,417元，及自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。

三、被告雖未於最後言詞辯論期日到庭，然具狀辯稱：原告所提出之佣金計算表並不實在，伊所得之佣金應為412,500元，且本次佣金係採一次給付之方式，如台一公司提前解約，原告可以押租金抵償，今因台一公司提前解約，原告也扣了台一公司2個月的租金，伊並無不當得利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告應返還238,417元等語，業據提出系爭租約、系爭土地租金佣金計算表、三信商業銀行匯款回條、台一公司110年2月8日台一字第1100208001號函文為證（見本院卷第15至23頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。經查，證人曾蔡美佐證稱：被告跟伊說被告有朋友要承租土地，伊就介紹給原告，原告把系爭土地租給被告朋友，伊知道他們有談佣金的事情，被告向原告要一筆介紹費，有協調被告要付稅金，原告出1/4，被告出3/4，原告有說要簽一張書面收據，但被告說不用，事後兩造跟伊講說他們約定一坪賺50元的介紹費，並另外加上稅金的分擔等語（見本院卷第120至121頁）。查證人與兩造均無嫌隙，且未因本件居間仲介機會而自原告處獲取任何利益，難認有甘冒偽證罪追訴之風險而設詞攀誣其中一造之理。曾蔡美佐前揭證詞，核與原告上開主張之事實大致相符，而被告經合法通知無正當理由未於最後言詞辯論期日到庭辯論，復未就原告主張之佣金計算方式提出進一步防禦方法，自堪信原告之主張為真實。

01 (二)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還
02 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法
03 第179條亦定有明文。經查，原告與被告口頭約定，原告
04 於每月收取系爭土地之租金後應給付被告佣金25,000元，未
05 足月部分即110年1月租期半個月，則按比例折算為12,500
06 元，除上開佣金外，兩造另約定原告每月租金收入所生之5%
07 營業稅即10,000元以原告1/4、被告3/4之比例分擔即原告2
08 5,000元、被告75,000元。嗣被告預收全部佣金288,000元
09 後，台一公司於110年4月10日提前終止系爭租約等情，業如
10 前述，故被告之佣金應自110年1月15日起計算至110年4月10
11 日止，共2個月又25日，即49,583元【計算式： $(25,000 \times 2$
12 $+ 25,000 \times 25/30) - (7,500 \times 2 + 7,500 \times 25/30) = 49,583$ ，
13 小數點以下四捨五入】，扣除原告先前已預付之288,000
14 元，則被告應返還之利益為238,417元（計算式： $288,000 -$
15 $49,583 = 238,417$ ）。被告雖辯稱：伊與原告約定，如台一
16 公司提前解約，可以拿2個月的押租金來抵償，證人也同意
17 以此方式云云，惟此係原告本於系爭租約出租人之地位對承
18 租人即台一公司之主張，與伊本於居間人之地位對原告是否
19 受有不當得利應屬二事，被告就兩造有約定乙節，亦未舉證
20 以實其說，難認可採。除此之外，被告復未提出其他足以證
21 明系爭土地租金佣金計算表有何不實之證據，是被告上開抗
22 辯，無法加以支持。

23 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債
25 權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其
26 他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支
27 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
29 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
30 5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦分別著有
31 明文。本件原告之請求屬無確定期限者，則原告請求經准許

01 部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即110年10月31日（見
02 本院卷第29頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
03 應予准許。

04 五、綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付238,417
05 元，及自110年10月31日起至清償日止，按週年利率5%計算
06 之利息，為有理由，應予准許。

07 六、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣
08 告假執行。併依被告聲請，酌定適當之數額，准其預供擔保
09 免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
11 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
14 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

15 本件為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
20 書記官 許慈翎