

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第143號

原告 林威呈
訴訟代理人 林瑞珠律師
被告 康景建設股份有限公司

法定代理人 陳奇全
訴訟代理人 陸正康律師
郭展瑋律師

被告 群旺企業有限公司

法定代理人 韓淑錦

訴訟代理人 呂佳宸
被告 黃建華

黃是傑

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國110年11月18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

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達

01 之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法
02 第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查，本件原告
03 原為林威呈、王偉強之情，有民事起訴狀可佐（見本院卷第
04 11頁），原告嗣於本院民國110年4月27日審理期日，當庭以
05 民事撤回狀撤回原告王偉強部分，被告康景建設股份有限公司
06 （下稱康景公司）、黃建華及黃是傑對於原告上開撤回亦
07 均無意見，有本院110年4月27日言詞辯論筆錄在卷可稽（見
08 本院卷第275、277頁），且上開民事撤回狀繕本並於110年4
09 月30日送達被告群旺企業有限公司（下稱群旺公司）之情，
10 有本院送達證書附卷可查（見本院卷第285頁），被告群旺
11 公司亦未於上開送達日起10日內未提出異議，應視為同意撤
12 回。是以，原告上開撤回部分，核與前揭規定相符，自應准
13 許。

14 二、本件被告群旺公司及黃是傑均經合法通知，無正當理由未於
15 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列
16 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：

19 (一)原告因被告黃建華介紹被告康景公司尚有餘屋，市價約為每
20 坪新臺幣(下同)43萬元，如多人一起合購餘屋，得以每坪38
21 萬元購入，藉以賺取差額。被告黃建華並向原告表示不會賺
22 取原告價差，且不會向原告收取任何費用，但須由被告黃建
23 華擔任購屋之指揮者，原告同意之。原告向被告康景公司購
24 買坐落新北市○○區○○段0000地號土地（面積：面積3公
25 畝16平方公尺22平方公寸、權利範圍：10000分之512）及其
26 上同段2893、2899、2902建號之房屋（門牌號碼：新北市○
27 ○路00號9樓，2893建號面積：57.62平方公尺，附屬建物：
28 陽台6.67平方公尺、雨遮8.14平方公尺，合計面積72.43平
29 方公尺；共有部分：2899建號面積：775.45平方公尺、權利
30 範圍10000分之512，2902建號面積291.23平方公尺、權利範
31 圍14分之1，含停車位但非固定位置、無編號，下合稱系爭

01 房地)，雙方合意以14,868,000元成交系爭房地，惟被告黃
02 建華要求簽約時須提高價格，以向銀行取得較高之貸款，原
03 告不同意之。被告黃建華則於109年9月2日以強暴脅迫之方
04 式迫使原告遵守，並脅迫原告另支付其15萬元費用，是原告
05 方不得不與被告康景公司簽立以18,245,900元為契約價格之
06 不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。又原告與被告康
07 景公司約定原告須先將系爭買賣契約之約定款項匯入履約保
08 證帳戶，待契約全部履行完畢後，再由被告康景公司將差額
09 退款予原告，且被告康景公司應於108年11月1日前為交屋。
10 原告已依約於108年10月14日將銀行貸款（即14,420,000
11 元）與尾款（即14,596,720元）之差額176,720元（計算式：
12 14,596,720元－14,420,000元＝176,720元）匯入履約保證專
13 戶，渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打銀行）亦於10
14 8年11月6日將貸款金額14,420,000元匯入履約保證專戶，完
15 成尾款之支付。惟被告康景公司遲至108年12月23日始為交
16 屋，已屬違約，遲延51日（自108年11月2日起至12月22日
17 止）。

18 (二)按系爭買賣契約第9條約定：「六、本約買賣標的雙方應於
19 產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作
20 業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得於108年
21 11月1日）同時甲方（即原告）應行全部價金之給付（包括貸款
22 核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方（即被告康景公司）
23 指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自
24 最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付
25 違約金賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定
26 期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。」，而被告康景
27 公司遲延51日始點交系爭房地，已如前述，是依上開規定，
28 被告康景公司應賠償懲罰性違約金186,108元（計算式：買賣
29 總價金18,245,900元 $\times$ 2/10000 $\times$ 51日＝186,108元，元以下四
30 捨五入）。

31 (三)再者，原告與被告康景公司就系爭房地之合意之價金為14,8

68,000元，並非契約金額18,245,900元，兩者差額為3,377,900元(計算式：18,245,900元－14,868,000元＝3,377,900元)，被告康景公司並應以佣金方式退款予原告指定之人，是因佣金所產生之所得稅額337,790元(計算式：3,377,900元×10%＝337,790元)、二代健保67,558元(計算式：3,377,900元×2%＝67,558元)等稅金，合計405,348元，應由原告與被告康景公司各負擔一半即202,674元。又被告康景公司於原告108年9月4日、5日支付第一期款(簽約款)3,649,180元至履約保證專戶後，其即先返還1,824,600元予原告，復待原告之貸款匯入履約保證專戶後，被告康景公司透過被告黃建華於108年11月18日轉知原告系爭房地移轉規費為86,731元、代書費用18,000元、系爭房地之管理費預收金額20,000元、所得稅額、二代健保等稅金為252,237元等費用應予扣除，是被告康景公司將再返還1,176,352元(計算式：3,377,900元－1,824,600元－規費86,731元－代書費用18,000元－管理費預收20,000元－稅金為252,237元＝1,176,352元)，惟關於所得稅額、二代健保等稅金部分，被告康景公司應負擔之金額為202,674元，非252,237元，即溢收原告預繳之稅金49,563元；又系爭房地在點交之前，管理費理應由被告康景公司支付，依系爭買賣契約第9條約定，原告預繳管理費之起算日係108年11月1日翌日(即108年11月2日)，惟被告康景公司係在108年12月23日始為點交系爭房地，是自108年11月2日起至108年12月22日之管理費5,633元(計算式：每月管理費3,314元÷30日×51日＝5,633元，元以下無條件捨去)，應由被告康景公司負擔；又關於房貸部分，被告康景公司遲延51日點交系爭房地，致原告需支付提早51日貸款之利息，而原告購買本件系爭房地除有房貸14,420,000元外，尚有信用貸款100萬元，而房貸年利率為2.7%(日息約為1,067元，計算式：14,420,000元×2.7%÷365日＝1,067元，元以下四捨五入)、信貸年利率為7%(日息約為192元，計算式：1,000,000元×7%÷365日＝192元，元以下四捨五入元)，則原告因被

告康景公司遲延期間，而多繳之貸款利息約為64,209元【計算式： $(1,067\text{元} + 192\text{元}) \times 51\text{日} = 64,209\text{元}$ 】，亦應由被告康景公司負擔，爰依系爭買賣契約第9條、民法第179條規定，請求被告康景公司給付305,513元(計算式：懲罰性違約金186,108元＋溢收預繳稅金49,563元＋預繳管理費5,633元＋貸款利息64,209元＝305,513元)，及法定遲延利息。(三)另被告黃建華則於109年9月2日脅迫原告另支付其15萬元費用，已如前述。被告黃建華並指定被告黃世傑擔任仲介，要求原告須給付實際交易價格14,868,000元之2%為仲介費用即297,360元(計算式： $14,868,000\text{元} \times 2\% = 297,360\text{元}$)，匯款予被告黃世傑或其指定帳戶所屬之被告群旺公司，惟原告並無委託被告黃世傑，或與其等簽立任何委任契約。是被告黃建華受有15萬元之不當得利、被告黃世傑或群旺公司受有297,360元之不當得利，而被告黃世傑與群旺公司並為不真正連帶關係。是爰依民法第179條規定，請求被告黃建華、黃世傑分別給付15萬元、297,360元，及法定遲延利息。

(四)為此，就被告康景公司部分，依系爭買賣契約第9條、民法第179條規定，就被告黃建華、黃世傑及或群旺公司部分，依民法第179條規定，提起本件訴訟，並聲明請求：1. 被告康景公司應給付原告305,513元，及自民事起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告黃建華應給付原告15萬元，及自民事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。3. 被告黃世傑、群旺公司應給付原告297,360元，及自民事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。若其中一被告已為給付者，於給付之範圍內，另一被告免其給付義務。4. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告部分：

(一)被告康景公司則以：

1. 原告依民法第179條規定，請求返還49,563元部分：

系爭房地僅係被告黃建華一次性洽購4戶房地（即門牌號

碼：新北市○○區○○路00號2樓、69號8樓之1、69號9樓、69號10樓房地暨3個機械車位）中之1戶，於108年9月2日在被告群旺公司處所，就系爭房地由原告簽定系爭買賣契約及不動產買賣金履約保證申請書，另由訴外人姜黃威駐簽訂「新北市○○區○○路00號2樓房地」、訴外人鍾賽妹（即黃建華之配偶）簽訂「新北市○○區○○路00號8樓之1房地」、訴外人葉羿矜簽訂「新北市○○區○○路00號10樓房地」等不動產買賣契約書，當時原告、姜黃威駐、鍾賽妹、葉羿矜與被告康景公司議約時，均提出有第三人居間渠等與被告康景公司完成上開不動產交易，該等居間人之居間報酬由賣方負擔之交易條件，因此另行合意之買賣價金，即該四戶房地買賣契約所載之總價，是系爭買賣契約第5條約定之買賣總價18,245,900元，即系爭房地最後議定之買賣總價。被告康景公司出於信賴買方指稱彼等為居間買方締結契約，固同意支付佣金予買方認定有仲介事實之人，而被告康景公司既依法支付佣金，當然應依法代扣10%所得稅及二代健保等稅費，根本不會且無需與任何人協商分擔比例。否則，必會於結算時一併處理，始符常情。且原告亦未盡其舉證責任。原告竟羅織本件有退佣而分擔稅金之原因事實，殊不可取。

2. 原告依系爭契約第9條規定，請求給付違約金186,108元部分：

(1) 依系爭買賣契約書第9條第6項約定，可知兩造所合意之逾期交屋違約金起算日，係以「最後期限（即108年11月1日）」且「原告應履行全部價金之給付」及「被告康景公司有不能交屋」之情事為斷。兩造對於系爭房地於108年11月1日乃處於「能交屋」的狀態，應無爭執。原告固主張被告康景公司於108年12月23日始為交屋，然原告於民事起訴狀已自承其係在108年11月6日，才將系爭房地貸款14,420,000元匯入履約保證專戶，又被告康景公司自始於委託銷售時，將四戶之房屋點交鑰匙交給買賣雙方共同委任之仲介即被告群旺公司之

01 承辦人即被告黃是傑保管，同意被告黃是傑視買方價金履行
02 情形與買方協調房屋點交時間，而被告黃是傑早於108年10
03 月26日即通知原告於當日下午5點驗屋，並已完成驗屋，被
04 告黃是傑復於108年11月5日，即通知已辦理完成貸款手續之
05 原告、姜黃威駐、鍾賽妹等人，於108年11月6日核撥貸款當
06 日辦理現場交屋，而姜黃威駐、鍾賽妹於當時即已辦理房屋
07 點交，原告則因無裝潢房屋需求，而未即向黃是傑拿系爭房
08 屋之鑰匙，至108年12月23日辦理結算時，始一併領取交屋
09 鑰匙。是被告康景公司於108年11月6日，原告履行全部價金
10 之給付時，已處於可以隨時辦理交屋之狀態，且在108年10
11 月26日通知原告驗屋完成、108年11月5日通知原告來辦理交
12 屋，自無逾期不能交屋之違約情事。

13 (2)至兩造所以約定在108年12月23日辦理結算，係因原告在108
14 年9月及12月間陸續提供居間人資訊後，被告康景公司才能
15 分別開立居間人報酬之支票。又因辦理結算時，買方之居間
16 人亦應到場簽收支票，及特約地政士張永志辦理交付房屋所
17 有權權狀等物件予買方，經各方暨居間人、地政士張永志均
18 表示可出席之日即108年12月23日辦理結清，但無論如何，1
19 08年12月23日辦理結清當日，目的僅在處理交付房屋所有權
20 權狀予買方、賣方支付居間報酬及稅費結算等事宜，而與點
21 交房屋無關，且被告康景公司若非等待原告提供居間人資
22 訊，及10樓房屋繳清全部價金，亦希望能早日辦理結算事
23 宜，從履保專戶領取原告之該房屋價金。現原告卻將自己怠
24 於在108年11月6日應配合被告康景公司辦理交屋手續歸責於
25 被告康景公司，憑空捏造事實，洵非可取。

26 2. 原告主張因被告康景公司遲延交屋，所生貸款利息之損害6
27 4,209元部分：

28 承上所述，被告康景公司並無遲延交屋之情事，且原告對於
29 所謂貸款利息損害之相關基礎事實，包含：載明貸款本金及
30 利率之貸款契約、撥付貸款之金額與期日等等，均乏憑證，
31 原告此部分請求，應無可採。

01 3. 原告主張被告康景公司溢收管理費5,633元部分：

02 被告康景公司並無代收管理費，原告主張因康景公司溢收管
03 理費而受有損害5633元之情，應有誤解等語置辯。

04 4. 答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判
05 決，被告願供擔保，請准宣告免於假執行。

06 (二)群旺企業有限公司雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先
07 前到庭陳述及書狀略以：

08 被告群旺公司於109年4月29日更名，更名前之原名為「群旺
09 房屋仲介有限公司」，為台灣房屋三重重新特許加盟店，合
10 先敘明。於108年9月2日，原告經由被告群旺公司仲介與被
11 告康景公司簽訂系爭買賣契約，承購系爭房地，原告並同時
12 簽訂服務報酬收據，嗣被告群旺公司於收受原告匯款後，則
13 於108年10月23開立金額為291,896元之二聯發票予原告，並
14 經原告簽名於上。是被告群旺公司受領291,896元並非無法
15 律上原因等語置辯，答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均
16 駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免於假執
17 行。

18 (三)被告黃建華則以：

19 被告黃建華並無向原告收取15萬元。此外，當初確實係原告
20 與姜黃威駐、鍾賽妹、葉羿彪等人，一同向被告康景公司購
21 買門牌號碼：新北市○○區○○路00號2樓、69號8樓之1
22 、69號9樓（即系爭房地）、69號10樓房地，共計4戶。我
23 們一開始就有跟被告康景公司約定上開4戶一起辦理交屋結
24 算，且簽訂買賣契約時，我們也有跟被告康景公司說每一戶
25 都有居間人的仲介報酬要由被告康景公司來負擔，所以雙方
26 才會協議把斡旋時4戶買賣價金從5,505萬元合意調整為68,
27 002,700元。後來因為葉羿彪買賣房屋貸款流程出現問題，
28 大家應等其貸款問題解決，再一起辦理交屋結算，是於108
29 年12月3日，葉羿彪所購買之10樓房屋還沒過戶，所以也不
30 會辦理上開4戶的交屋，原告也就不急著提出完整的仲介人
31 名單來辦理交屋結算等語置辯，答辯聲明：原告之訴及假執

行之聲請均駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免於假執行。

(四)被告黃是傑雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述及書狀略以：

被告黃建華最初欲向被告康景公司購買門牌號碼：新北市○○區○○路00號2樓、69號8樓之1、69號9樓（即系爭房地）、69號10樓房地，共計4戶，即委託被告群旺公司進行斡旋，被告黃是傑當時則為被告群旺公司之承辦人。原告後來亦購買系爭房屋，且仲介費用297,360元亦經原告同意，其方為匯款。原告卻事後反悔，顯無理由等語置辯，答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免於假執行。

三、本院得心證理由：

原告主張：其向被告康景公司購買系爭房屋，並簽立有系爭買賣契約等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約在卷可佐（見本院卷第21至43頁），堪信為真實。原告復主張：被告康景公司應於108年11月1日前為交屋，然被告康景公司於108年12月23日始為交屋，已遲延51日（自108年11月2日起至12月22日止），依系爭買賣契約第9條約定，應給付原告違約金186,108元，又原告並因被告康景公司之遲延給付，而多支出貸款利息64,209元，又被告康景公司另溢收原告預繳之稅金49,563元及管理費5,633元，是被告康景公司應給付原告305,513元及法定遲延利息；被告黃建華則於109年9月2日脅迫原告另支付其15萬元費用；被告黃世傑或被告群旺公司則無法律上原因，受有297,360元之不當得利，且其等2人並為不真正連帶關係等情，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)被告康景公司並無遲延給付之情事，原告依系爭買賣契約第9條約定，請求被告康景公司給付違約金186,108元及貸款利息64,209元，為無理由：

1. 原告主張：被告康景公司應於108年11月1日前為交屋，系爭

01 房屋於108年11月1日並無不能點交，且原告並無委任被告黃
02 是傑或群旺公司間為系爭房地之買賣為仲介，是被告康景公
03 司將系爭房屋鑰匙交付被告黃是傑應與原告無涉，然被告康
04 景公司於108年12月23日始為交屋，已遲延51日（自108年11
05 月2日起至12月22日止）云云，並提出系爭買賣契約為證（見
06 本院卷第21至43頁）。查，被告康景公司與被告群旺公司間
07 就系爭房地有買賣仲介法律關係，有不動產一般委託銷售契
08 約書在卷可憑（見本院卷第261至271頁），且被告黃是傑當
09 時係被告群旺公司之員工，亦為兩造所不爭執，堪信為真
10 正。觀諸兩造不爭執之LINE對話紀錄，黃是傑於108年11月5
11 日稱：「2-8-9樓屋主麻煩明天11/6下午兩點到雙傑座現場
12 點交房屋喔!」、108年11月6日稱「各各位老板我在旁邊吃
13 飯吃完馬上過去了」等語，前揭LINE對話紀錄可佐（見本院
14 卷第439頁），足見被康景公司已向原告提出給付表示，而
15 原告或因自己之因素，未為領取系爭房地之鑰匙，自與被告
16 康景公司無涉。至原告主張：「11月5日通知11月6交屋部
17 分，只是為裝潢而拿鑰匙，並非交屋之意思，沒有到達可以
18 受領的地位，沒有受理的意思、這個通知只是單純的是實通
19 知，沒有法律效力」云云（見本院卷第444頁），惟觀諸上
20 開對話，已明確表示：「2-8-9樓屋主麻煩明天11/6下午兩
21 點到雙傑座現場點交房屋喔!」，且對於房屋為裝潢顯係已
22 就房屋為相當之使用，倘若未為交屋，則買受人何以得使用
23 房屋而裝潢房屋，又若認此非交屋表示，則裝潢期間之危險
24 負擔，乃至物之瑕疵又應如何認定，況且原告究竟有無裝潢
25 需求，核屬其個人事由，並不影響被告康景公司提出給付之
26 意思表示，遑論僅憑原告主觀意思而決定被告康景公司是否
27 已提出給付，原告前開主張顯係臨訟咨意曲解上開意思表示
28 與民法第373條規定之意旨，並核與一般社會通念不符，實
29 無可取。故被告康景公司並無遲延交屋而為給付。

- 30 2. 從而，原告依系爭買賣契約第9條約定，請求被告康景公司
31 給付違約金186,108元及貸款利息64,209元，均為無理由，

01 應予駁回。

02 (二)原告依民法第179條規定，請求被告康景公司返還預繳之稅
03 金49,563元及管理費5,633元，為無理由：

04 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
06 179條定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
07 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。
08 即民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
09 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
10 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
11 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例可資
12 參照）。而不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得
13 利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而
14 發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受
15 益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得
16 利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請求權
17 人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原
18 因」負舉證責任。

19 2. 原告主張：被告康景公司溢收其預繳之稅金49,563元云云，
20 惟查，原告與被告康景公司法定代理人陳奇全、訴外人姜黃
21 威駐、鍾賽妹及葉羿矧間108年9月2日協議書上記載：「雙
22 方同意賣方（即陳奇全）以伍仟伍佰零伍萬元將標的物新北
23 市○○區○○路00號2、9、10樓、69之1後8樓售出給買方
24 （即原告、姜黃威駐、鍾賽妹及葉羿矧），雙方合意因辦理
25 差額佣金緣故契約金額調整為陸仟捌佰萬貳仟柒佰元。財產
26 交易所得稅經雙方協議各自負擔，買方負擔稅費以加入購買
27 金額伍仟伍佰零伍萬元。」等語，有該協議書存卷可參（見
28 本院卷第421頁），又觀諸姜黃威駐、鍾賽妹、葉羿矧與被
29 告康景公司間之房地買賣契約價額分別為1,341萬元、18,25
30 0,900元、18,254,900元之情，有其等買賣契約附卷可查
31 （見本院卷第308、320、332、）合計為49,915,800元，再

01 加計系爭買賣契約記載之價額18,245,900元，即為68,161,7
02 00元，核與上開協議書變更之價額相符，又原告復未能提出
03 其他事證以實其說，是被告康景公司抗辯系爭買賣契約之約
04 定價額18,245,900元，應較為可採。原告主張：系爭房地合
05 意之價金為14,868,000元，並非契約金額18,245,900元，兩
06 者差額為3,377,900元云云，尚乏所據，洵無可採。是原告
07 據此主張兩者差額為3,377,900元，被告康景公司應以佣金
08 方式退款予原告指定之人，而因佣金所產生之所得稅額337,
09 790元二代健保67,558元等稅金，合計405,348元，應由原告
10 與被告康景公司各負擔一半即202,674元云云，洵屬無據，
11 不應准許。

12 3. 原告另主張：系爭房地在點交之前，管理費理應由被告康景
13 公司支付，而被告康景公司108年12月23日始為點交系爭房
14 地已為遲延給付，是自108年11月2日起至108年12月22日之
15 管理費5,633元，應由被告康景公司負擔云云，惟被告康景
16 公司並無遲延點交系爭房地，業如前述，原告此部分主張自
17 屬無據。況被告康景公司既否認有向原告代為收取管理費，
18 原告自應就此部分負舉證責任，然查，原告亦未提出相關事
19 證以實其說，原告此部分主張亦於法不合。

20 4. 從而，原告依民法第179條規定，請求被告康景公司返還預
21 繳之稅金49,563元及管理費5,633元，均為無理由，應予駁
22 回。

23 (三)原告依民法第179條規定，請求被告黃建華返還15萬元費
24 用，為無理由：

25 1. 原告主張：被告黃建華無法律上原因受有15萬元利益，致其
26 受有損害之情，為被告黃建華所否認，揆諸前開說明，原告
27 自應就其所主張：「被告黃建華無法律上原因，因其支出而
28 受有利益，致原告受有損害」之事實負舉證之責。

29 2. 查，原告上開主張固提出訴外人王偉強之刑事告訴狀為證
30 （見本院卷第45至51頁），惟觀該刑事告訴狀之告訴人並非
31 原告，且上開刑事告訴業經臺灣新北地方檢察署檢察官以11

01 0年度偵字第4505號處分書為不起訴處分，有被告黃建華提
02 出之不起訴處分書附卷可佐（見本院卷第377至387頁），且
03 原告亦未就其有給付15萬元予被告黃建華，及被告黃建華無
04 法律上原因而受有利益等情，善盡其舉證責任，原告上開主
05 張，顯屬無據，洵無可採。

06 3. 從而，原告依民法第179條規定，請求被告黃建華返還15萬
07 元費用，為無理由，應予駁回。

08 (四)原告依民法第179條規定，請求被告黃是傑或被告群旺公司
09 返還297,360元，為無理由：

10 1. 原告主張：其並無委任被告黃是傑或群旺公司間為系爭房地
11 之買賣為仲介，被告黃是傑或群旺公司有不當得利之情，為
12 上開被告所否認，揆諸前開(三)所述之規定及說明，原告自應
13 就其所主張：「被告黃是傑或群旺公司無法律上原因，因其
14 支出而受有利益，致原告受有損害」之事實負舉證之責。

15 2. 查，被告黃是傑及群旺公司抗辯：群旺公司就系爭房地之買
16 賣事宜，有受原告之委任而為仲介等語，業據其提出系爭買
17 賣契約、本票2紙、服務報酬收據、統一發票等件為證（見
18 本院卷第125至142頁），觀諸上開服務報酬收據，其上地址
19 記載：「新北市○○路00號9樓」、「應支付金額貳拾玖萬
20 柒仟參佰陸拾元」，並有原告之簽章，且統一發票上亦友元
21 告之簽名，並佐以原告於起訴時即自陳：「因被告黃建華介
22 紹被告康景公司尚有餘屋，市價約為每坪43萬元，如多人一
23 起合購餘屋，得以每坪38萬元購入，藉以賺取差額……但須
24 由被告黃建華擔任購屋之指揮者，原告同意之。」等語，有
25 原告民事起訴狀在卷可查（見本院卷13頁），及被告黃建華
26 與被告群旺公司間就系爭房地復簽立有不動產買賣意願書等
27 情，有該不動產買賣意願書附卷可憑（見本院卷177至181
28 頁），已足認被告群旺公司受領服務報酬並非無法律上原
29 因，原告雖復於本院110年11月18日審理期日，主張：沒有
30 授權被告黃建華委任被告群旺公司云云（見本院卷第444
31 頁），核與事證不符，自無可採。甚且，原告亦僅空言主張

01 被告黃是傑或被告群旺公司受有297,360元利益，致其受有
02 損害，並未善盡其舉證責任，於法亦顯有不符。

03 3. 從而，原告依民法第179條規定，請求被告黃是傑或被告群
04 旺公司返還297,360元，顯屬無據，應予駁回。

05 四、綜上所述，原告依據系爭買賣契約第9條、民法第179條規
06 定，請求被告康景公司給付305,513元，依據民法第179條規
07 定，請求被告黃建華、黃世傑分別給付15萬元、297,360
08 元，及均自民事起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百
09 分之5計算之利息等情，均為無理由，應予駁回。至原告假
10 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

11 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
12 援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結
13 果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

14 六、據上結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
15 如主文。

16 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
17 民事第五庭 法 官 鄧雅心

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
22 書記官 蔡佩珊