

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第974號

原告 楊賴務

訴訟代理人 丁俊和律師

被告 尤勝

訴訟代理人 方南山律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年9月25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、原告主張：

(一)民國101年間經被告即榮信聯合代書事務尤勝代書之居間

(下稱系爭居間契約)，原告乃與訴外人洪茹玉於101年9月20日就新北市○○區○○段0地號土地、板翠段31地號土地(權利範圍均為1/8，重測前地號為新北市板橋區江子翠段第四崁小段166、166之3、166之4、166之6、166之7、166之8、166之9、166之10、166之11、166之12、169、169之1、169之2、169之3地號土地，下合稱系爭土地)訂定附條件之不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，斯時因洪茹玉欲開發整合系爭土地以獲利，經被告居間所以向原告買受產權較複雜之系爭土地，並在系爭買賣契約第4條第1項約定：「本件買賣之十四筆土地，目前登記所有權權利範圍各公同共有四分之一，賣方(即原告)同意買方代理申辦共有型態變更之相關手續(包括調處、訴請分割共有物及地政事務所相關登記)；俟釐清賣方(即原告)之產權後，雙方再會同辦理土地過戶手續」之停止條件，是系爭買賣契約係以買賣標的物特定後方生效，被告尚不得請求居間報酬，然斯時被告卻利用不黯法律之原告收取新臺幣(下同)5,000,000元之報

01 酬。依系爭買賣契約，原告前開系爭土地過戶之責任乃是待
02 釐清賣方產權後之條件成就後始生效，系爭買賣契約生效後
03 原告方有履行系爭土地過戶登記移轉之責任及可能，然原告
04 之產權係遲至110年7月15日以最高法院109年度台上第1295
05 號判決始釐清而停止條件成就，是依系爭買賣契約按理應於
06 110年7月15日方可生效而可履行。然洪茹玉主張原告釐清產
07 權之時程過長而於108年11月28日以板橋埔墘郵局第432號存
08 證信函（下稱系爭存證信函）終止兩造間之系爭買賣契約，
09 並對被告核發支付命令要向被告請求拿回已付出之土地價
10 金，是被告所居間之系爭買賣契約乃根本尚未生效就已遭終
11 止，是被告並無依系爭居間契約保有居間報酬5,000,000元
12 之法律上理由。原告自得依民法第179條規定請求被告返還
13 居間報酬5,000,000元及利息200,000元。

14 (二)縱認系爭買賣契約未終止（原告否認之），然原告與洪茹玉
15 於110年7月19日經被告見證下就系爭買賣契約另行約定：

16 「雙方同意上開分割遺產事件，最高法院如未能於110年12
17 月31日前判決或裁定時，乙方應於111年1月31日前將已收價
18 款新台幣壹仟陸佰肆拾萬柒仟元加計利息貳佰萬元，合計壹
19 仟捌佰肆拾萬柒仟元返還甲方，該金額由乙方負擔壹仟參佰
20 貳拾萬柒仟元，榮信地政士事務所負擔伍佰貳拾萬元，甲乙
21 雙方同時解除買賣契約」，並作成協議書（下稱系爭協議
22 書），乃為系爭買賣契約當事人及居間者即被告另行約定以
23 「解約事實發生」為而條件成就所產生之居間報酬（含利
24 息）返還，被告自因受系爭協議書拘束。若認系爭買賣契約
25 並未終止，後原告與洪茹玉就系爭協議書雖有爭議，但最終
26 也系爭買賣契約亦經解除（至遲於112年12月14日調解時合
27 意解除），是依系爭協議書被告亦應給付原告5,200,000
28 元。

29 (三)原告自得依民法第179條規定請求被告返還居間報酬5,000,0
30 00元及利息200,000元；或依依系爭協議書請求被告給付5,2
31 00,000元（擇一關係），提起本件訴訟等情。並聲明：(一)被

01 告應給付原告5,200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣
03 告假執行。

04 二、被告則以：兩造間並無系爭居間契約存在，被告亦從未自原
05 告收取居間報酬，自無返還居間報酬義務可言。倘（假設語
06 氣，被告否認）系爭居間契約存在，然系爭買賣契約已成立
07 縱嗣後經終止或合意解除，亦不生返還居間報酬義務。遑論
08 依系爭買賣契約第5條第4項：「賣方不負擔本件土地買賣之
09 仲介費用」之約定，足見原告根本未負擔居間報酬。再者，
10 系爭買賣契約並未因洪茹玉於108年11月28日寄發存證信函
11 而終止，此有本院111年度重訴字第5號民事判決認定在案。
12 又被告僅為系爭協議書之見證人，況系爭協議書第2條之給
13 付條件為「最高法院如未能於110年12月31日前判決或裁
14 定」，然最高法院已於110年7月間為裁判，是該條件亦未成
15 就，被告並無依系爭協議書所生之給付義務。又原告與洪茹
16 玉於系爭買賣契約之效力經本院111年度重訴字第5號民事判
17 決後，雙方均上訴臺灣高等法院，在該院審理中由受命法官
18 勸導下而成立調解而於112年12月14日始合意解除系爭買賣
19 契約，觀之調解筆錄亦無記載被告之給付義務在案等語，資
20 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
21 受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

22 三、本院之判斷：

23 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
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
25 179條定有明文。又按稱居間者，謂當事人約定，一方為他
26 方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；
27 居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
28 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請
29 求報酬，民法第565條、第568條。再按居間人於契約因其媒
30 介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得
31 報酬並無影響；又契約因居間人之媒介而成立者，苟非無效

01 或經撤銷者，居間人即得請求報酬（參看民法第568條之立
02 法理由）。因媒介居間而成立之契約其後雖經終止或因故解
03 除，與居間契約之有效與否核係二事，居間人本於居間契約
04 取得之報酬，並無法律上之原因其後已不存在之情事，委託
05 人不得請求返還（最高法院49年台上字第1646號判決意旨、
06 最高法院107年度台上字第1592號判決意旨參照）。

07 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利
09 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
10 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
11 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於
12 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
13 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
14 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院99年度台上
15 字第483號判決意旨參照）。

16 3.原告主張兩造間就系爭買賣契約存有系爭居間契約，且系爭
17 買賣契約附有停止條件即「本件買賣之十四筆土地，目前登
18 記所有權權利範圍各公同共有四分之一，賣方（即原告）同
19 意買方代理申辦共有型態變更之相關手續（包括調處、訴請
20 分割共有物及地政事務所相關登記）；俟釐清賣方（即原
21 告）之產權後，雙方再會同辦理土地過戶手續」，然系爭買
22 賣契約於101年9月20日尚未生效，停止條件直至110年7月15
23 日始成就，且洪茹玉於108年11月28日以系爭存證信函終止
24 兩造間之系爭買賣契約，系爭買賣契約乃根本尚未生效就已
25 遭終止，縱認系爭買賣契約並未終止，系爭買賣契約至遲11
26 2年12月14日調解時亦合意解除，從而被告並無保有系爭居
27 間契約報酬5,000,000元之法律上原因而應返還原告系爭居
28 間契約報酬5,000,000元及利息200,000元等情，為被告所否
29 認，並以前詞抗辯。經查：

30 (1)原告所提出之調解筆錄、系爭買賣契約、系爭存證信函及回
31 執、最高法院109年度台上字第1295號判決判決主文查詢結

01 果、民事聲請支付命令等證據（見本院卷第21至34頁），均
02 未明確敘及兩造間有居間契約。

03 (2)觀之卷附系爭協議書（見本院卷第35頁）記載：「立協議書
04 人洪茹玉（以下簡稱甲方）、楊賴務（以下簡稱乙方），雙
05 方茲就民國101年9月20日訂立之買賣契約書，議定條款如
06 下，以實共同信守：」，其中有記載「榮信地政士事務所負
07 擔伍佰貳拾萬元」，又於「甲方：洪茹玉」欄位有「洪茹
08 玉」印文、「乙方：楊賴務」欄位有「楊賴務」簽名，另於
09 「見證人」欄位後方有「尤勝」印文、「尤漢鼎」印文、
10 「榮信地政士事務所」印文，系爭協議書並未記載任何關於
11 居間之敘述，亦未記載「尤勝」同意、「尤漢鼎」同意或
12 「榮信地政士事務所」同意之敘述，「尤勝」、「尤漢鼎」
13 或「榮信地政士事務所」亦未於立協議書人甲方或立協議書
14 人乙方欄位簽名或蓋用印文，觀諸系爭協議書整體形式，堪
15 認系爭協議書實為甲、乙雙方之約定即洪茹玉與楊賴務之約
16 定，是被告抗辯其僅為系爭協議書之見證人，尚非無據。綜
17 合以觀，系爭協議書未記載任何關於居間之敘述，被告又僅
18 為見證人，衡以地政士係以委任辦理不動產登記為業務，是
19 尚難認系爭協議書足以證明兩造間有系爭居間契約。

20 (3)綜上所述，參酌卷內事證，原告既不能證明兩造間有系爭居
21 間契約，亦不能證明被告依系爭居間契約受有系爭居間契約
22 報酬5,000,000元，則縱使系爭買賣契約尚未生效已於108年
23 11月28日遭終止或於112年12月14日解除，均難認被告有無
24 法律上之原因而受利益致他人受損害之情形。遑論系爭買賣
25 契約第4條第1項約定：「本件買賣之十四筆土地，目前登記
26 所有權權利範圍各公同共有四分之一，賣方（即原告）同意
27 買方代理申辦共有型態變更之相關手續（包括調處、訴請分
28 割共有物及地政事務所相關登記）；俟釐清賣方（即原告）
29 之產權後，雙方再會同辦理土地過戶手續」，應約定辦理過
30 戶條件，並非系爭買賣契約生效與否之停止條件甚明。從
31 而，原告依179條第1項請求被告返還系爭居間契約報酬5,00

01 0,000元及利息200,000元，核屬無據，應予駁回。

02 4.原告主張依系爭協議書請求被告給付5,200,000元，是否有
03 據：

04 (1)系爭協議書實為甲、乙雙方之約定即洪茹玉與楊賴務之約
05 定，且被告僅為見證人，業如前開所認，是原告自不得依系
06 爭協議書請求被告給付5,200,000元。

07 (2)系爭協議書第1條記載：「乙方所有繼承自賴楊柳之不動產
08 分割遺產事件，目前由最高法院審理。」，又系爭協議書第
09 2條之給付義務，係以「雙方同意上開分割遺產事件，最高
10 法院如未能於110年12月31日前判決或裁定時」為條件，然
11 卷附最高法院109年度台上字第1295號判決主文查詢結果
12 (見本院卷第27頁)，顯示就上開分割遺產事件已於110年7
13 月間裁定駁回上訴，足見系爭協議書第2條之給付義務之條
14 件亦未成就。

15 (3)綜上所述，原告依系爭協議書，請求被告應給付原告5,200,
16 000元，核屬無據，應予駁回。

17 四、綜上所述，原告依系爭協議書或民法第179條規定，請求被
18 告應給付原告5,200,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
20 回。原告假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依據，不予准
21 許，併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
23 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
27 民事第四庭 法 官 胡修辰

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
30 出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

