

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第968號

原告 陳玉美

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

複代理人 洪建忠

被告 萬富錦股份有限公司

法定代理人 沈萬山

被告 嘉誠房地產股份有限公司

法定代理人 沈萬山

上列當事人間請求返還支票等事件，本院於民國110年4月19日辯論終結，判決如下：

主 文

被告萬富錦股份有限公司應將如附表所示支票壹紙返還原告，如不能返還前開支票時應給付原告新臺幣參佰參拾參萬元。

被告嘉誠房地產股份有限公司應給付原告新臺幣伍拾萬元，及自民國一〇九年九月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰壹拾萬元為被告萬富錦股份有限公司供擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹萬柒仟元為被告嘉誠房地產股份有限公司供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國106年12月18日與訴外人郭一雄、葉絹代（下合稱賣方）分別簽立不動產買賣契約書，約定由原告買受新竹市○○段00000○00000○00000地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）及其上門牌號碼新竹市○○路000巷0號建物

(下合稱系爭不動產)，依約原告已付清簽約款及用印款，惟因系爭土地坐落保護區，致銀行未准核貸。而被告萬富錦股份有限公司、嘉誠房地產股份有限公司（下逕稱萬富錦公司、嘉誠公司）之法定代理人沈萬山知悉上情後，於109年2、3月間向原告表示賣方曾委託被告嘉誠公司銷售760-2、750-3地號土地，可協助原告解決上開貸款問題，以辦理系爭土地及其上坐落房屋之移轉登記，並待嗣後系爭土地地上物興建完成時，由被告嘉誠公司向原告收取系爭不動產買賣總價之1%服務費用。其後沈萬山於109年4月下旬以為使銀行順利核貸，須申請水土保持計畫為由，要求原告及賣方雙方委託被告嘉誠公司代為辦理，並各支付被告嘉誠公司新臺幣（下同）500,000元，原告遂於109年5月13日將500,000元存入被告嘉誠公司之玉山銀行帳戶。嗣沈萬山復於109年7月間以其須提出建築設計計畫以利融資為由，建議原告委託被告萬富錦公司進行設計規劃，總設計金額3,800,000元，優惠折讓470,000元，合計僅須支付3,330,000元，原告不疑有他，乃交付如附表所示之支票1紙。然原告交付如附表所示支票後，沈萬山態度轉趨消極，被告2公司從未報告受託事務進行狀況，且經原告至現場勘查及詢問他人，系爭土地並無申請水土保持計畫或規劃設計等情事。其後原告於109年9月17日以存證信函終止兩造間之委任關係，並請求被告2公司返還500,000元及如附表所示支票，詎被告2公司收受存證信函後，斷然拒絕返還500,000元及如附表所示支票，為此提起本件訴訟。

(二)被告辯稱原告拒絕給付尾款等語，原告俱予否認，倘原告有拖欠尾款或不再履約之意，即無可能遭被告以申辦水土保持或建築設計，可使銀行核貸為由，而交付如附表所示支票及500,000元款項予被告。

(三)綜上，爰依民法第263條準用第259條、第767條第1項前段、第179條規定提起本件訴訟，並聲明：

1.被告萬富錦公司應將如附表所示支票1紙返還原告，如不能

01 返還前開支票時應給付原告333萬元。

02 2.被告嘉誠公司應給付原告50萬元，及自109年9月19日起至清
03 償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 3.訴訟費用由被告負擔。

05 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)本件被告嘉誠公司負責系爭不動產之賣方專任委託銷售，被
08 告萬富錦公司則負責系爭不動產買方之建築設計及工程施
09 工。而被告萬富錦公司原報價3,800,000元，嗣因原告認為
10 金額過高，被告萬富錦公司遂減價為3,330,000元作為原告
11 委託被告萬富錦公司之報酬。另被告嘉誠公司自買賣雙方各
12 收受500,000元，係作為報酬或水土保持工程之費用。

13 (二)本件原告未完成系爭不動產之買賣過戶，被告無從依原告之
14 委任就系爭土地進行簡易水土保持工程之施作。是原告委任
15 被告2公司仲介購買系爭不動產，惟嗣後以系爭土地無法興
16 建為由拖欠被告2公司仲介費用，迄今尚未給付尾款予被
17 告，實為可歸責於原告之違約事由，被告自得沒收原告已交
18 付之如附表所示支票及500,000元。

19 (三)綜上，爰答辯聲明：

20 1.原告之訴駁回。

21 2.訴訟費用由原告負擔。

22 三、本院之判斷：

23 (一)本件原告主張其於106年12月18日與賣方簽立不動產買賣契
24 約書，約定由原告買受系爭不動產，依約原告已付清簽約款
25 及用印款，惟因系爭土地坐落保護區，致銀行未准核貸，且
26 系爭不動產迄今尚未辦理所有權移轉登記等事實，為被告所
27 不爭執，堪信為真。

28 (二)又原告另主張被告2公司於109年2、3月間向其表示可協助辦
29 理上開貸款問題，並辦理系爭不動產之所有權移轉登記，嗣
30 於109年4月下旬以為使銀行順利核貸，須申請水土保持計畫
31 為由，要求原告支付被告嘉誠公司500,000元，另於109年7

01 月間以其須提出建築設計規劃以利融資為由，要求原告支付
02 萬富錦公司3,330,000元，原告遂於109年5月13日給付被告
03 嘉誠公司500,000元，並交付如附表所示支票1紙予被告萬富
04 錦公司一節，業據其提出玉山銀行存款憑條、支票影本等件
05 為證（見本院卷第17至19頁），被告2公司對於有收受上開
06 款項及支票不予爭執，惟否認原告之請求，並以前詞置辯。
07 是本件應審究者為：原告主張其委任被告2公司辦理購買系
08 爭不動產之貸款及過戶事宜，嗣已終止兩造間之委任契約，
09 並依民法第263條準用第259條、第767條第1項前段、第179
10 條規定請求被告萬富錦公司應將如附表所示支票1紙返還原
11 告，如不能返還前開支票時應給付原告333萬元；並請求被
12 告嘉誠公司應給付原告50萬元，及自109年9月19日起至清償
13 日止，按年息百分之5計算之利息，有無理由？

14 (三)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
15 允為處理之契約；委任人因受任人之請求，應預付處理委任
16 事務之必要費用；當事人之任何一方，得隨時終止委任契
17 約，民法第528條、第545條、第549條第1項分別定有明文。
18 而委任契約依同法第549條第1項規定，不論有無報酬，或有
19 無正當理由，均得隨時終止（最高法院62年台上字第1536號
20 判例參照）。經查：

- 21 1.本院參酌本件原告與賣方買賣系爭不動產時，斯時協助賣方
22 處理買賣事宜之證人郭怡君於本院言詞辯論時到庭證述：
23 「在107、108年間，因土地房屋的尾款沒有進來，所以買賣
24 停擺，我才開始介入，約109年初，嘉誠公司找到我，說他
25 可以幫我們完成合約買賣的關係，所以109年才會簽給嘉誠
26 公司」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第214
27 頁），經核上開證人證述與原告主張被告2公司於109年2、3
28 月間向其表示可協助辦理上開貸款問題，並辦理系爭不動產
29 之所有權移轉登記等情，其時間及事情經過均大致相符，足
30 見原告主張其係委任被告2公司就系爭不動產買賣事宜，協
31 助原告辦理貸款並處理買賣雙方系爭不動產所有權權利移轉

01 等情，並非無稽。又被告2公司既受原告委託處理上開事
02 務，足認原告主張與被告成立委任關係，應堪採信。

03 2.而本件兩造間既屬委任關係，揆之上開規定，兩造之任一方
04 自得隨時終止上開委任關係。經核原告於109年9月17日以新
05 竹市○○街000號存證信函通知被告2公司終止兩造間之委任
06 契約，被告2公司並於109年9月18日收受該紙存證信函，此
07 有原告所提存證信函、國內各類掛號郵件執據、國內快捷/
08 掛號/包裹查詢等資料附卷供參（見本院卷第24至36頁），
09 並為被告所不爭執，堪認原告向被告2公司終止委任契約之
10 意思表示，應屬有效，是兩造自109年9月18日起，即終止上
11 開委任關係。

12 3.綜上，兩造間既屬於委任關係，揆之上開規定及說明，原告
13 本得隨時終止兩造間之委任契約。又原告終止兩造間委任關
14 係之意思表示既已合法送達被告2公司，是原告主張兩造間
15 委任契約已合法終止乙情，應堪信採。

16 (四)次按委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未
17 完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，
18 此為民法第548條第2項所明定。復按無法律上之原因而受利
19 益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，
20 而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。又契約
21 經當事人終止後，當事人間之契約關係應向將來失去其效
22 力，如當事人之一方因終止契約而受有損害，而另一方當事
23 人因此受有利益者，此項利益與所受損害間即有相當因果關
24 係，核與民法第179條後段所定之情形相當，因此，受有損
25 害之一方當事人自得本於不當得利之法律關係，請求受有利
26 益之另一方當事人返還不當得利及不當得利為金錢時之利息
27 （最高法院88年度台上字第2970號判決要旨參照）。準此，
28 依民法第548條第2項規定之反面解釋及上開最高法院判決之
29 意旨，若委任契約於受任人事務處理未完畢前已終止者，其
30 就未處理部分，自無對價即報酬請求權可言，若該部分已預
31 先收取報酬者，亦因契約終止而失其法律上之原因，自應依

不當得利之法則，返還委任人。經查：

1.依原告提出玉山銀行存款回條之記載：「109/05/13…貸 00 00-000-000000 嘉誠房地產股份有限公司 TWD \$500,000.00」等文字（見本院卷第17頁），並參酌證人郭怡君到庭證稱：「因嘉誠公司說可以幫忙完成之後的動作…但是要給付水土保持的費用壹佰萬元，買賣雙方一人一半」、「我們給付50萬元，買方（即原告）給付50萬元。沈萬山當初跟我說，要先給付水土保持費用，才能協助原告去貸款」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第215、219頁），經核證人所述被告嘉誠公司要求支付水土保持費用之金額與上開存款回條所載之金額相符，足見原告主張其曾於109年5月13日，以現金存入之方式存款500,000元至被告嘉誠公司之帳戶，用於給付被告嘉誠公司所稱為辦理系爭土地水土保持以利申請貸款之費用，洵屬有據，堪予認定。

2.又原告簽發如附表所示支票，其發票人、付款人、發票日及票面金額等記載均如附表所示，有上開支票影本在卷可憑（見本院卷第18頁）。並參酌兩造曾以通訊軟體LINE（下稱LINE）進行聯絡，其中被告法定代理人沈萬山於109年7月16日以LINE向原告陳稱：「支票抬頭萬富錦股份有限公司」、「總設計金額為380萬元整。（如報價單）定金支票金額由你們自行決定。優惠47萬金額是否由賣方承擔由賣方自己決定」、「支票開好了麻煩您通知我們，我會請翁進發先生過去您的公司收取」等語，嗣原告於109年7月17日傳送如附表所示支票之照片後，沈萬山並於109年7月18日就原告傳送之如附表所示支票之照片回覆稱：「本張支票作為支付萬富錦股份有限公司作為確認工程設計費用，到期日為2020/9/30」等語，復於109年7月24日後向原告陳稱：「已經通知郭宜君收到你的9/30支票」，有兩造提出LINE訊息紀錄在卷可按（見本院卷第20、22、72頁）。經核原告傳送之照片與原告提出如附表所示支票影本外觀及內容一致，且沈萬山陳稱其收受之支票到期日均與如附表所示支票相符，並陳稱該支

票係用於確認工程設計費用等情，亦見原告主張其交付如附表所示支票予沈萬山，係作為委託被告萬富錦公司所稱為辦理建築設計規劃以利融資之費用，亦非無據，堪信為真。

3.據此，被告2公司因受原告委任辦理系爭不動產貸款事宜，其中被告萬富錦公司已收取如附表所示支票1紙、被告嘉誠公司則收取原告給付500,000元款項。然系爭不動產迄今尚未辦理所有權移轉登記予原告，為兩造所不爭執，前已敘明。復參酌證人郭怡君到庭時亦證稱：「（法官問：與原告間的買賣後續有無順利完成？）完全沒有，沒有下文。我有去追，嘉誠公司跟我說水土保持費收了，但買方的建築設計費200萬元還是300萬元沒有給他們，所以嘉誠公司就一直沒有做水土保持這件事情。直到這次買方對嘉誠公司提告之後，大約在109年12月初，嘉誠公司的人有跟我聯絡，跟我說叫我要將寶山上的房屋拆掉，他們要做水土保持，但從我109年5月給付50萬元到12月，已經隔了六、七個月，嘉誠公司都沒有動作」等語，此亦有言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第215至216頁）。是本院綜參上開兩造不爭執之事實及證人之證述，可知被告嘉誠公司迄今尚未依兩造委託之約定辦理系爭土地之水土保持作業及辦理系爭不動產所有權移轉登記。且被告法定代理人亦於本院言詞辯論期日當庭自陳：「原告並沒有完成買賣過戶，我們沒有辦法依照他（即原告）的委託做簡易水保的工程，做在別人的土地上面」、「原告遲遲不願意給付土地買賣價金，所以我們就沒有辦法進行後續的設計工程等細項」等語，有言詞辯論筆錄在卷足憑（見本院卷第162至163頁）。是本院綜合上開不爭執事項及被告、證人之陳述以觀，足見被告自收受系爭不動產買賣雙方之委任及渠等給付之款項後，迄今均尚未完成辦理系爭土地水土保持、建築設計及系爭不動產所有權移轉登記等事項，是原告主張其委任被告2公司後，被告2公司迄今均未處理任何受委託之事項等情，洵屬有據，足以採信。

4.至被告辯稱本件須先由原告給付系爭不動產買賣尾款並辦理

所有權移轉登記後，被告2公司始能辦理水土保持及建築設計等事項云云。惟據證人郭怡君另證稱：「買方（即原告）尾款給付不出來，當初是說不能貸款，我們將這些問題跟嘉誠公司說，嘉誠公司說要先做水土保持以及建築設計規劃之後，等領取牌照後，買方才可以做貸款的動作，完成買賣合約，所以我們才去支付這筆費用」、「（如附表所示）支票的性質，就是嘉誠公司跟我們說要完成水土保持才能完成合約買賣，所以我們才會願意支付這筆費用，結果什麼都沒有做」、「沈萬山當初跟我說，要先給付水土保持費用，才能協助原告去貸款，是否要貸款出來，才能給付尾款，以及過戶移轉」等語，有言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第215、217、219頁），再參以被告萬富錦公司法定代理人沈萬山於LINE與原告聯絡過程中亦就附表所示支票係作為建築設計工程費用，請原告就總設計金額之報價儘速回覆，方有利後續買賣程序移轉登記之進行等節詳為勾稽（見本院卷第20頁），可知本件就原告委任被告2公司處理事務之順序，本係先由被告嘉誠公司申請水土保持，被告萬富錦公司並應提出建築設計之規劃，以協助原告辦理貸款，嗣原告取得貸款後，始具資金足以給付賣方購買系爭不動產之尾款，其後再辦理系爭不動產所有權移轉登記等事項。足見被告上開所辯，顯係倒果為因，將其受原告委任應優先辦理之事項，謊稱為可歸責於原告致其不能處理後續事務之事由，則被告上開所辯，顯屬無據，不足採信。

5.據此，被告既未處理任何其受委任之事務，已如前述，是依上開規定，兩造委任契約終止後，被告自無請求報酬及費用之權利，其雖預先收受有委任報酬及費用，當雙方契約終止後，由於法律關係其後已不存在，被告已失去繼續保有報酬及費用之契約依據，自應依民法第179條後段之規定，返還其已受領之報酬及費用予原告。又原告於兩造委任關係存續中已給付被告萬富錦公司如附表所示之支票，並給付被告嘉誠公司500,000元，嗣後原告復於109年9月17日以前揭存證

01 信函終止兩造間之委任關係，前已敘明。是原告依民法第17
02 9條後段規定，請求被告萬富錦公司將如附表所示支票返還
03 原告，如不能返還前開支票時應給付原告333萬元；另請求
04 被告嘉誠公司給付原告500,000元，及自兩造委任關係終止
05 翌日即109年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之
06 利息，洵屬有據，應予准許。

07 (五)綜上，原告主張終止委任契約，並依民法第179條後段之規
08 定，請求被告萬富錦公司將如附表所示支票返還原告，如不
09 能返還前開支票時應給付原告333萬元；另請求被告嘉誠公
10 司給付原告500,000元，及自兩造委任關係終止翌日即109年
11 9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
12 由，應予准許。

13 (六)另本件原告依民法第263條準用第259條、第767條第1項前段
14 及民法第179條後段所為之請求權基礎，係基於解除契約後
15 之回復原狀請求權，及終止契約後所生所有物返還請求權及
16 不當得利返還請求權，本院擇一為原告勝訴判決即可。準
17 此，本院既依委任契約終止後之不當得利返還請求權法律關
18 係准予對被告之請求，即無庸再審酌其他請求權基礎，附此
19 敘明。

20 四、綜上所述，原告依民法第179條後段規定，請求(一)被告萬富
21 錦公司將如附表所示支票返還原告，如不能返還前開支票時
22 應給付原告333萬元；(二)請求被告嘉誠公司給付原告500,000
23 元，及自109年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算
24 之利息，為有理由，應予准許。

25 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核無不合，爰酌定
26 相當之擔保金額准許之。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
28 後核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
30 第390條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

01
02
03
04
05
06
07

民事第一庭 法 官 蔡欣怡

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 5 月 14 日

書記官 謝國聖

附表：						
編號	發 票 人	付 款 人	發 票 日	票 面 金 額 (新 臺 幣)	支 票 號 碼	備 考
001	永旗系統科技股份有限公司	臺灣銀行 新竹分行	109年9月30日	3,330,000元	AN0000000	受款人為萬富錦股份有限公司