

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第314號

原告 曾憲民
訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 葉文海

被告 鴻磐不動產有限公司

法定代理人 宋文欽

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月25日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣540,000元，及自民國113年2月23日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項原告以新臺幣180,000萬為被告供擔保後，得假執行；被告以新臺幣540,000萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國109年間因購地建築使用之需求，委由被告居間購買新竹縣○○市○○段000○○00000○○00000○○00地號土地(下稱系爭土地)，在被告居間下，於109年8月18日與賣方鍾國暉、鍾振順簽訂買賣契約(下稱系爭買賣契約)，然因系爭土地對外無適宜聯絡通路，特約定由賣方負責取得私設通路之通行權，以供原告申請建造執照，如系爭土地無法申請出建築指定線，無條件解除買賣契約。其後，賣方無法完成私設通路通行權取得之條件，原告即以解除條件成就向本院訴請返還給付之價金，本院亦認定系爭土地無法申請建造執照為建築房屋，判令賣方返還價金在案，此有本院110年度重訴字第101號判決在卷可稽。因契約解除條件

01 成就者，居間人不得請求報酬，則其自委託人所受領之報
02 酬，為無法律上原因而受有利益，爰依不當得利之法律關係
03 請求返還已給付之報酬新臺幣(下同)540,000元。訴之聲
04 明：(一)被告應給付原告540,000元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟
06 費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：依照最高法院49年台上字第1646號判例見解，居
08 間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因
09 故解除，於其所得報酬並無影響。本案在109年12月4日已經
10 雙方交易全部完成而結案，之後的事情我們只是義務協助，
11 這與我們合法取得報酬是沒有關係的等語。訴之聲明：(一)
12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費用由原告負
13 擔。(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、法院之判斷：

15 (一)原告於109年間因購地建築使用之需求，委由被告居間購
16 買系爭土地，在被告居間下，於109年8月18日與賣方鍾國
17 暉、鍾振順簽訂系爭買賣契約，並約定由賣方負責取得連
18 接建築基地與建築線之間的私設通路使用權，以供原告申
19 請建造執照，如系爭土地無法申請出建築指定線，雙方約
20 定將無條件解除買賣契約，被告並因上開居間行為受有報
21 酬540,000元；其後，因系爭土地無法以雙方協商之私設
22 通路方案連接建築線，致系爭土地無法申請建造執照以建
23 築房屋，經本院判令賣方返還價金在案，上情為被告所不
24 爭執，並有系爭土地買賣契約書影本、本院110年度重訴
25 字第101號判決及被告公司統一發票影本在卷可稽(見本院
26 卷第11至43頁)，堪信為真實。

27 (二)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
28 報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不
29 得請求報酬，民法第568條定有明文。又按民法第568條立
30 法理由謂：居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後
31 支付，此當然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，

01 或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求報酬。由上開立
02 法意旨觀之，居間人所媒介之契約須有效成立，始可請求
03 報酬，如因契約成立時已附隨之情事，例如有撤銷之原因
04 而消滅時，居間人應返還已受領之報酬；然如因契約成立
05 後發生之情事，例如給付遲延之解除等原因而消滅時，則
06 不負返還居間報酬之義務（臺灣高等法院暨所屬法院82年
07 法律座談會民事類第10號提案司法院民事廳研究意見參
08 照）。而民法第586條立法理由全文係載：「查民律草案
09 第七百五十九條理由謂居間之報酬，俟居間人報告或媒介
10 契約成立後支付，此當然之理，亦最協當事人之意思。故
11 契約無效，或契約已成而撤銷者，居間人不得請求報酬。
12 至契約雖已成立，而附有停止條件者，其停止條件成就
13 前，亦不得請求報酬，蓋停止條件成就，契約即不成立
14 也。附有解除條件者，亦可以此類推，無待明文規定
15 也。」等語。再按居間人報告或媒介契約雖已成立，然該
16 契約附有解除條件者，於條件成就時，依民法第99條第2
17 項規定，該契約即失其效力，居間人不得請求報酬（民法
18 第568條立法理由參見），其自委託人所受領之報酬，即
19 成為無法律上之原因而受領，委託人得依不當得利之規
20 定，請求返還，最高法院110年度台上字第2063號判決可
21 資參照。

22 （三）經查，系爭買賣契約之特別約定事項第一條：「賣方負責
23 將出售土地維持無套繪管制狀態，且保證未做其他土地法
24 定空地使用。買方支付費用申請建築指定線，若無法申請
25 出建築指定線，雙方協商本契約無條件解除，返還已付價
26 金。」是被告雖仲介原告與訴外人鍾國暉、鍾振順簽立系
27 爭買賣契約，然系爭買賣契約實係附有解除條件者，則事
28 後果因無法申請出建築指定線而條件成就，致系爭買賣契
29 約無條件解約而溯及失其效力，此一解除條件實係買賣雙
30 方及被告均已事先知悉，非可歸責於買賣當事人之任一
31 方，亦非事後發現或發生之解約事由，則依上開說明、民

01 法第586條立法理由及最高法院判決意旨，應類推適用民
02 法第568條第2項規定，被告不得依民法第586條第1項向原
03 告請求居間報酬。是被告受領原告給付之服務費用已無法
04 律上原因，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還已
05 受領之服務費用540,000元為有理由，應予准許。

06 (四) 雖被告引用最高法院49年台上字第1646號判例謂居間人於
07 契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解
08 除，於其所得報酬並無影響，故被告仍得據以受領已收取
09 之仲介費用云云。然上開判例意旨應係專指契約經媒介成
10 立後，當事人任意解除，或有一方違約，他方解約之情
11 形，應不包括契約所附解除條件於契約成立後成就之情
12 形，此亦有最高法院87年度台上字第2757號判決可資佐
13 證。原告並非於契約成立後，任意解除契約，亦非買賣雙
14 方於契約成立後有一方違反契約而致解除契約，故被告援
15 用上開判例，與本案之基礎事實並不相同，尚難據以採
16 納。

17 四、綜上所述，原告請求依不當得利之法律關係請求被告返還如
18 主文所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日(見本院卷第53
19 頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
20 應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
22 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
23 併此敘明。

24 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核無不
25 合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

26 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條規定。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

28 民事第一庭 法官 高上茹

29 以上正本係照原本作成。

30 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(須
31 附繕本)；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
02 書記官 陳筱筑