

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1147號

原告 張毓倫
訴訟代理人 吳彥德律師
被告 陳東正
訴訟代理人 李文傑律師
江明軒律師
李家豪律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國115年4月7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、原告起訴主張：

(一)、原告為土地開發業者，被告與真實年籍不詳之訴外人羅智軒於民國113年4月間詢問原告，是否有適合購買坐落新竹縣○○鄉○○段000地號等土地（下稱系爭土地）之買家可以介紹？原告即開始為被告尋找合適買家以創造成交機會，因此媒介訴外人富宇建設股份有限公司之王政欽總經理與被告、羅智軒接觸，原告並於113年4月24日（嗣改稱為113年4月20日及25日兩次見面，卷第47頁）與被告、羅智軒、王政欽總經理在文山路7-11便利商店見面討論，兩造及羅智軒並口頭約定「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人平分」（下稱系爭約定），原告因信任朋友故未簽訂書面契約。

(二)、之後原告亦多次聯繫被告關心進度，有對話紀錄可佐，被告確實因此與富宇公司之相關人員成交，實價登錄買賣價格為新臺幣（下同）3億4,500萬元，依民法第565條、第568條居間契約規定，原告得請求居間報酬，原告應得佣金為230萬元（計算式：345,000,000元×2%×1/3=2,300,000元）。詎料，系爭土地移轉登記完畢後，被告僅匯款20萬元予原告，

01 之後即躲避原告之聯繫，侵占原告應得佣金而受有不法利
02 益。原告曾向王總提及被告不給付佣金乙事，王總即安慰原
03 告錢再賺就有、你們當初講好的東西沒有白紙黑字等話語，
04 此有114年3月7日錄音檔案及譯文可佐。王總既有在7-11便
05 利商店一起參與討論，的確知悉系爭約定存在，故聲請傳喚
06 為證人。

07 (三)、爰依民法第179條不當得利規定提起本件訴訟。並聲明：(1)
08 被告應給付原告230萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用由被告負擔。(3)
10 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則答辯以：

12 (一)、否認與原告間有「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人
13 平分」之系爭約定。被告之所以匯款20萬元予原告，純因原
14 告介紹王政欽與被告認識，既有成交，被告即按仲介業不成
15 文慣例答謝一個紅包。

16 (二)、系爭土地原係淳安電子股份有限公司所有而委託被告銷售，
17 被告於不動產業界耕耘已久，本有結識富宇公司人員。且富
18 宇公司委任之土地開發業者王政欽即原告所稱之王總，因而
19 成交。

20 (三)、不爭執成交總價3億4,500萬元，且居間報酬按2%計算即690
21 萬元。然被告取得690萬元後，旋即將其中500萬元交付予王
22 政欽實際經營之皓翰建設開發有限公司（法定代理人王皓霖
23 為王政欽之子），此有皓翰公司於113年12月2日開立予安興
24 不動產經紀有限公司（法定代理人陳東正即被告）之統一發
25 票可證（卷第39頁），故被告實得僅190萬元，況且尚未扣
26 除為淳安公司出售系爭土地所耗費之開發、人事、疏通關係
27 等成本。被告豈可能違反常理，自己吸收全部成本而與原
28 告、羅智軒3人均分報酬。

29 (四)、答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用
30 由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
31 行。

01 三、本院之判斷：

- 02 (一)、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
04 限。」民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告
05 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
06 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
07 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。
- 08 (二)、原告主張系爭土地成交總價3億4,500萬元，居間報酬按2%計
09 算為690萬元乙節，為被告所不否認，堪信真正。至原告主
10 張其與被告、羅智軒間有系爭約定，則為被告所否認，原告
11 復因不知羅智軒之真實年籍資料及住址，而撤回對羅智軒之
12 起訴（卷第64頁）。是以，本件爭點厥為：兩造間究竟有無
13 系爭約定存在？經查：

14 1.依原告提出其與被告間LINE對話紀錄（調字卷第19-21
15 頁），原告係向被告詢問交易進度、流程、何時支付服務
16 費、拿現金或支票等。被告則回以還在進行中、有很多問題
17 待處理、31/10（支付服務費）、過戶因農證延遲等語，堪
18 信被告確有承諾原告預計將於10月31日給付服務費，然上開
19 同意給付服務費之對話，尚不足以證明服務費金額計算方式
20 即如原告主張之「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人
21 平分」。而原告自承被告實際上已給付原告20萬元報酬（調
22 字卷第15頁）。

23 2.依原告提出其與王政欽間之對話紀錄（調字卷第23-46
24 頁），原告與王政欽間有多筆不同縣市、不同地點之土地開
25 發合作，原告亦積極陪同帶看、查閱土地相關資訊。就系爭
26 土地，原告亦有多次關心簽約進度。然據雙方113年7月9日
27 對話（卷第42頁）：

28 原告：請問，芎林案有約時間簽約嗎？本案已經過了三個
29 月了，究竟有什麼流程要過這麼久呢？昨天有個地
30 方上的代書告訴我說賣掉了，我不相信，但這到底
31 是怎麼回事啊？請告訴我詳情好嗎？謝謝您！

01 王政欽：地主和買家熟…他們會自行處理，不希望我們摻
02 和…到時候仲介費用於10/30日左右會給…這件
03 我 們就不碰了…再碰連黑的都會介入。

04 原告：但願一切順利，既然如此我就全力把竹東的搞定吧！
05 很抱歉造成您的困擾了。

06 3.依原告提出其與羅智軒間之對話紀錄（本卷第51-55頁），
07 固然原告有將自身人脈介紹予羅智軒見面之事實，然無法證
08 明有系爭約定存在。

09 4.依原告事後向王政欽抱怨未取得報酬之對話紀錄（本卷第65
10 -68頁），王政欽僅係一再安撫寬慰原告，不要把事件鬧
11 大；不要牽扯到富宇公司的張董；以後不要再與被告合作往
12 來；日後自有賺錢機會等意涵之話語。王政欽並未表示自己
13 知悉有系爭約定之存在。

14 5.本院復依原告之聲請傳喚證人王政欽，然證人並未到庭而具
15 狀稱：兩造有何約定或相互聲明，本人皆未在场，如今傳我
16 作證令人困惑等語（卷第81頁）。

17 (三)、揆諸前揭 1.2.3.4.對話內容，所有人均未曾提及系爭約定。
18 本院斟酌若果有口頭為系爭約定，原告應會在對話中主動提
19 及，以觀察對方反應；又當被告、羅智軒於成交後拒不履行
20 時，原告衡情亦會以此質問被告及羅智軒，為何不按2%由三
21 人均分？然原告只是在羅智軒避不回應時，空泛稱：「就算
22 以後都不合作沒關係，淳安科技的買賣也要做個完美的結束
23 吧」「陳東正是你介紹的，你有責任完成的，不是嗎？」
24 「不讀不回的想就此不管了嗎？有始有終才是該有的態度
25 吧」等語（卷第55頁）。

26 (四)、綜上，原告與王政欽雖多年合作開發土地一起賺錢，然王政
27 欽並非富宇公司之總經理，縱算是為富宇公司獵地而對外使
28 用富宇公司經理人名號，然系爭土地既是由買、賣雙方（淳
29 安公司與富宇公司張清全董事）自行處理，不要其他人插
30 手，可見系爭土地買賣成交非因原告居間，而是另有一套原
31 告所不知之故事。參以被告所提出之統一發票（卷第39

頁），王政欽所實際經營之皓翰公司（法定代理人王皓霖為王政欽之子）竟可分得500萬元報酬（占72%），賣方所委託之仲介即被告卻僅能獲得190萬元餘額（占28%），且被告是在113年6月24日才新設一家安興不動產經紀有限公司來收受皓翰公司之發票，益顯另有隱情。

(五)、居間人得請求報酬限於契約因其報告或媒介而成立者為限，民法第568條第1項定有明文。原告既無法證明系爭約定存在，亦未證明買賣契約因原告之居間而成立，則原告對於被告無230萬元居間報酬請求權。被告未侵占原告之報酬，則原告依民法第179條請求被告返還不當得利230萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日
民事第一庭 法 官 陳麗芬

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 115 年 4 月 28 日
書記官 涂庭姍