

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第97號

上訴人

即被上訴人 余品瑩

訴訟代理人 張名賢律師

複代理人 吳昱熹律師

被上訴人 紅點整合行銷有限公司

兼

法定代理人

即上訴人 吳南燕

共同

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求返還報酬事件，兩造對於民國112年11月17日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第620號第一審判決各提起一部上訴、全部上訴，本院於民國114年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命被上訴人吳南燕給付新臺幣伍拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人余品瑩於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人余品瑩之上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人余品瑩負擔。

事實及理由

一、上訴人余品瑩（下稱上訴人）於原審起訴主張：伊以口頭及LINE通訊軟體等聯繫方式委任被上訴人紅點公司、被上訴人吳南燕（下合稱被上訴人，分稱則稱紅點公司、吳南燕）處理投資購買日本涉谷地區PIAS建案中4筆房屋（下稱系爭建

01 案) 事務，委任範圍比照先前兩造關於日本代官山町、惠比
02 壽區不動產事務處理之慣例，由伊先出資購買系爭建築房
03 屋，並依被上訴人指示匯款、簽署相關文件後，再由被上訴
04 人負責移轉及點交房屋、房屋保險、交由日本當地業者代管
05 出租等事宜，約定報酬為新臺幣(下同)50萬元；然於111
06 年11月30日系爭建築交屋前，吳南燕突然不再理會伊所發的
07 訊息及詢問事項，伊不得已乃自行與訴外人即日本東急住宅
08 公司臺灣辦事處人員鄭毅聯先生接洽及處理後續事務，是伊
09 於112年1月4日寄發律師函終止與被上訴人間上開委任關
10 係，並催告返還已給付之委任報酬50萬元，被上訴人於同年
11 月5日收受律師函，卻未依限返還，爰依不當得利之法律關
12 係，訴請被上訴人連帶返還上開委任報酬。並聲明：(一)被上
13 訴人應連帶給付上訴人余品瑩50萬元，及自112年1月13日起
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准
15 宣假執行。

16 二、被上訴人則以：紅點公司與上訴人間並無任何業務往來。而
17 吳南燕與上訴人雖有委任關係，但吳南燕之契約義務僅係仲
18 介上訴人余品瑩購買日本之房產，自始未受上訴人委任處理
19 移轉及點交房屋、房屋保險、交由日本當地業者代管出租事
20 務，於房產買賣契約成立後即為仲介完成，而得受領仲介報
21 酬50萬元，吳南燕縱有協助上訴人交屋、聯繫保險及代管公
22 司，亦僅為幫忙性質，非吳南燕基於與上訴人間之委任契約
23 所生義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)上訴人之訴及假執行
24 之聲請均駁回；(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

25 三、原審判命吳南燕應給付上訴人50萬元，及自112年1月13日起
26 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並宣告假執行，及
27 駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起一部
28 上訴，另補陳：紅點公司係提供中華民國境內投資人，以一
29 條龍服務方式，為投資人在國外找尋投資之不動產供投資人
30 購買，並於購買後為投資人尋得承租人以及物業管理公司為
31 投資人代為管理租賃物、收取租金等雜務，再將租金交付投

01 資人，達成投資人在國外置產之目的，此觀諸被上訴人紅點
02 公司所營事業範圍包含「住宅及大樓開發租售業」、「不動
03 產買賣業」、「不動產代銷經紀業」、「動產仲介經紀
04 業」、「管理顧問業」、「其他顧問服務業」等項目，其公
05 司網站亦將系爭建案列為「海外房HOT CASE」項目即可知
06 悉。是以，上訴人主張其與被上訴人約定委任事項含「代國
07 內投資人在日本尋求購買之不動產標的物，讓投資人購買
08 後，再同時為投資人尋得承租人承租，並安排簽約等事項，
09 投資人可以享有國外置產並獲得穩定租金收益之一條龍服
10 務」，並約定委任報酬為50萬元。上述約定由紅點公司法定
11 代理人吳南燕親自與上訴人接洽締約，並由吳南燕親收現金
12 50萬元，因認上訴人係共同委任紅點公司及吳南燕提供上揭
13 服務。今被上訴人未履行委任之全部義務，經上訴人於112
14 年1月4日終止委任契約，其等預先收取之報酬為不當得利，
15 是被上訴人應連帶返還50萬元等語（本院卷第193頁）。並
16 聲明：(一)原判決關於駁回對於紅點公司部分廢棄；(二)上廢棄
17 部分，紅點公司應與吳南燕連帶給付上訴人余品瑩50萬元，
18 暨自112年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
19 （本院卷第192頁）。紅點公司則聲明：上訴駁回。

20 四、吳南燕就原判決對其不利部分亦提起上訴，另補稱：伊僅受
21 上訴人委託仲介購買日本房屋，其餘部分均係協助處理，非
22 基於契約義務為之，原審認定上訴人委任伊處理者尚包含購
23 買、移轉、點交、保險及交代管出租事宜等，顯與經驗法則
24 有違。退步言之，縱認上訴人與伊之間就處理系爭建案投資
25 事務有包含上揭事項，兩造亦僅就仲介部分約定給付報酬50
26 萬元，其餘部分並未約定報酬，否則上訴人豈會在買賣契約
27 簽訂時即給付全部報酬？伊既已幫上訴人余品瑩找到合適房
28 屋完成簽約手續，仲介任務已完成，自得收取約定之仲介報
29 酬50萬元，並無不當得利的問題等語。並聲明：(一)原判決不
30 利於吳南燕部分廢棄；(二)上開廢棄部分，上訴人於原審之訴
31 及假執行之聲請均駁回。上訴人則聲明：上訴駁回。

01 五、兩造不爭執事項：

02 (一)、吳南燕因涉谷PIAS建案，於111年3月4日在紅點公司辦公室
03 向上訴人收取新臺幣50萬元。

04 (二)、上訴人於112年1月4日以高雄地方法院郵局000006號存證信
05 函及112 名律字第1201號律師函終止系爭建案購買投資事務
06 之委任關係，並於112年1月5 日合法送達至紅點公司（原證
07 8，北簡卷第56、57至58、61頁）。

08 六、兩造爭執事項：

09 (一)、上訴人是否與紅點公司締定委任契約，委任紅點公司代為處
10 理系爭建案之不動產購買、移轉、點交、保險及出租等事
11 宜？

12 (二)、上訴人於111年3月4日交予吳南燕之50萬元，是否為委任處
13 理上揭事宜之報酬？上訴人可否於終止契約後請求返還該筆
14 50萬元？

15 (三)、吳南燕取得該筆50萬元有無法律上原因？

16 (四)、上訴人可否於終止契約後請求返還該筆50萬元？

17 七、本院的判斷：

18 (一)、上訴人僅委任吳南燕提供勞務，其主張同時併委任紅點公
19 司，並無所據。

20 1.上訴人主張委任吳南燕處理購買系爭建案事宜，業據其提出
21 其與吳南燕間之對話紀錄為證（本院卷第156至164頁），且
22 為吳南燕所不爭執，應堪信為真實。是上訴人、吳南燕間存
23 在勞務提供契約，洵堪認定。

24 2.上訴人固主張其係共同委任被上訴人提供本件勞務，然此為
25 紅點公司所否認。經查：上訴人此部分主張，無非係以吳南
26 燕以電子郵件聯繫上訴人關於日本代官山町、惠比壽區建案
27 等不動產相關事務時，其寄件者名稱為「紅點整合行銷Pegg
28 y Wu」、簽名檔記載為「Peggy Wu, CEO執行長, RED DOT」
29 等為其主要論據（本院湖簡卷第33至64頁），然電子郵件中
30 的寄件者名稱乃寄件者自訂的稱謂，簽名檔則為寄件者在電
31 子郵件末尾添加的個人或組織資訊，通常包含姓名、職稱、

01 公司名稱、聯絡方式等，目的是方便收件人辨識寄件人並提
02 供聯絡方式，是吳南燕於電子郵件中使用上開名稱及簽名
03 檔，衡情僅係在表彰自己任職於紅點公司、職稱為執行長等
04 節，上訴人以此主張吳南燕以紅點公司名義寄發郵件，乃紅
05 點公司有為上訴人處理不動產事務之意，顯然過度解釋寄件
06 者名稱或簽名檔之意涵，遑論上訴人所提出上開電子郵件均
07 非與系爭建案相關之信件，自難以之認定紅點公司亦共同受
08 任於上訴人提供本件勞務。

09 3.從而，上訴人主張其係共同委任被上訴人提供勞務，為無理
10 由，本案勞務契約應僅存在於上訴人及吳南燕之間。

11 (二)、上訴人與吳南燕間之勞務契約，吳南燕應提供之勞務內容僅
12 係單純媒介成立系爭建案買賣契約，並不含處理系爭建案購
13 買、移轉、轉交、保險及代管出租等事宜。

14 上訴人主張本件勞務契約約定吳南燕提供服務範圍包含代為
15 處理系爭建案之購買、移轉、點交、保險、出租等事宜，吳
16 南燕就其受任仲介系爭建案之買賣事宜固不爭執，惟否認兩
17 造尚約定處理交屋、保險、代管、出租等事宜，並辯稱：上
18 訴人是委託伊仲介買受日本的房屋，伊也幫上訴人找到認為
19 合適房屋，並完成簽約手續，所以仲介任務完成，至於上訴
20 人主張之交屋、投保、租賃等部分，伊僅係協助聯繫而已等
21 語。經查：

22 1.上訴人與吳南燕間之系爭勞務契約並無書面，兩造僅以LINE
23 通訊軟體溝通系爭建案處理事宜等節，為兩造所不爭執。而
24 觀諸兩造所提出就系爭建案溝通之LINE對話紀錄（本院卷第
25 156至160、210至222頁），可見兩造對話重點均著重在系爭
26 建案買賣價金之磋商溝通，即上訴人提出對系爭建案購買價
27 格之要求，再由吳南燕向日本東急住宅公司議價後回報，其
28 間雖尚有討論系爭建案租金行情，然自上訴人所陳「反正我
29 已經讓步，租金我要求45~49萬，交屋後2個月出租掉，他
30 們答應我就買」等語（本院卷第216頁），可推知租金收入
31 乃上訴人考量購屋投資報酬率之一部分，尚難認已逸脫購屋

01 議價的範疇，此正核與吳南燕主張其係代上訴人余品瑩向賣
02 方議價等節相符。復參以上訴人在LINE對話紀錄中自陳「20
03 21/9/30澀谷房子重要事項說明，當天我給您50萬元現金？
04 對吧，包含顏先生購屋佣金，我們現在還沒有交屋，但您完
05 全不盡仲介責任，您覺得我該怎麼樣面對顏先生…」等語
06 （北簡卷第49頁），亦係以「佣金」、「仲介」認知兩造間
07 之委託義務，可徵吳南燕抗辯兩造間之勞務契約乃係仲介購
08 屋，並無其他等節，並非無據。

09 2.上訴人固提出兩造間先前就日本代官山町、惠比壽區建案合
10 作情形之電子郵件及LINE對話紀錄內容，欲證明兩造尚約定
11 由吳南燕代其處理系爭建案之「代管出租」、「保險」、
12 「稅務」等事宜（原審卷第33至63頁，北簡卷第19至21
13 頁）。惟查：觀諸上開電子郵件，吳南燕就代官山町建案部
14 分乃就建案之租賃管理申請、保管費退款通知、固定資產稅
15 退款、自助管理用預收款退款、出租事宜等事項與日本東急
16 住宅公司為聯繫，就惠比壽區建案部分則係與日本東急住宅
17 公司聯繫建案招租、火災保險、空調報價及設置等事宜，而
18 參諸前揭LINE對話紀錄，兩造就代官山町建案部分係就租
19 金、保險為溝通，就惠比壽區建案則係就出租事宜為溝通，
20 是就卷內事證觀之，可見兩造間就日本不動產之交易雖有數
21 次合作經驗，但每次委託代為處理的事項不盡然相同，上訴
22 人並未能證明兩造間已存在給付勞務內容固定之合作模式，
23 則在兩造間無明確書面契約約定之情況下，自尚難僅憑過往
24 經驗即遽認兩造間已達成由上訴人委託吳南燕處理系爭建案
25 購買、移轉、轉交、保險及代管出租之合意。再參諸上訴人
26 所提供電子郵件內容，除可見吳南燕與日本東急住宅公司人
27 員間往來郵件外，亦不乏上訴人未透過吳南燕居中溝通轉
28 達，直接與日本東急住宅公司聯繫預備款到帳、交屋、代為
29 保管鑰匙事宜（代官山町建案部分，原審卷第36至37頁）、
30 火災保險投保單內容確認及付款事宜（惠比壽區建案部分，
31 原審卷第47至50頁）等內容，益徵吳南燕抗辯因其較有議價

01 能力，故上訴人委任其仲介購屋，至於其他行政事務乃由上
02 訴人與東急住宅公司自行處理，伊僅係好意協助等情，尚非
03 無稽。

04 3.從而，上訴人並未能舉證證明系爭勞務契約之給付義務內容
05 尚包含處理系爭建案移轉、轉交、保險及代管出租等事宜，
06 自難認其前開主張可採。

07 (三)、上訴人不得依不當得利規定，向被上訴人請求連帶返還50萬
08 元。

09 1.紅點公司並非系爭勞務契約之契約當事人，業如前述。且上
10 訴人因系爭建案，係於111年3月4日在紅點公司辦公室將現
11 金50萬元交予吳南燕本人，亦為兩造所不爭執，是上訴人未
12 能舉證證明紅點公司受有利益，自難依不當得利規定向紅點
13 公司請求返還利益。

14 2.上訴人與吳南燕間之勞務契約，吳南燕應提供勞務之內容為
15 何乃媒介成立系爭建案買賣契約，並未含處理系爭建案移
16 轉、轉交、保險及代管出租等事宜，業經本院認定如前。而
17 上訴人交付予吳南燕之50萬元，乃購買系爭建案之「仲介佣
18 金」，亦有上訴人提出之LINE對話紀錄在卷為憑（本院卷第
19 170頁）。又上訴人對於吳南燕業已成功仲介其購買系爭建
20 案乙節並不爭執（本院卷第197頁），足認吳南燕業已完成
21 受託事務，是吳南燕受有上訴人給付之50萬元報酬，並非無
22 法律上原因，上訴人自不得依不當得利之相關規定請求吳南
23 燕返還50萬元。上訴人固主張吳南燕因可歸責於己之事由而
24 未將受任事務處理完畢，故不得請求報酬云云，然上訴人並
25 未能舉證證明吳南燕尚有契約義務未完成，自難遽為對其有
26 利之認定。

27 八、綜上所述，紅點公司並非本案契約當事人，且未受領上訴人
28 交付之50萬元，上訴人自不得依不當得利之規定，請求紅點
29 公司連帶返還50萬元。又吳南燕固受領上訴人交付之50萬
30 元，然非無法律上原因，上訴人自亦不得依不當得利之規
31 定，請求吳南燕返還50萬元。是以，上訴人請求紅點公司應

01 與吳南燕連帶給付50萬元及遲延利息，為無理由，應予駁
02 回。原審就上開不應准許部分，為吳南燕敗訴之判決，自有
03 未洽，吳南燕上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
04 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開
05 不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並無不合，上
06 訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
07 理由，應駁回其上訴。

08 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 十、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之上訴為
12 有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449
13 條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
15 民事第三庭 審判長 法 官 王沛雷
16 法 官 余盈鋒
17 法 官 黃靜儀

18 以上正本係照原本作成。

19 本件判決不得上訴。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 30 日
21 書記官 宋姿萱