

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第679號

原告 陳典南

訴訟代理人 郭德田律師

潘俞儒律師

被告 三和不動產經紀有限公司

法定代理人 許勝昱

訴訟代理人 許政揚

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年1月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴。民事訴訟法第519條第1項定有明文。原告原向本院聲請核發支付命令（本院112年度司促字第597號，下稱本件支付命令），惟被告於法定期間內提出異議，依同條之規定，應以原支付命令之聲請視為起訴，合先敘明。

二、原告主張：

（一）原告於民國109年11月18日與被告簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），委託被告居間仲介銷售新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地（下稱70地號土地），約定委託銷售總價為新臺幣（下同）47,000,000元，委託銷售期間為109年11月18日起至110年6月30日止，服務報酬數額為實際成交價之4%。兩造嗣於111年8月26日簽訂委託銷售/出租契約內容變更同意書（編號v0000000，下稱系爭變更同意書），約定委託銷售底價為30,000,000元，委託銷售期間延長至111年12月31日止，且另約定「1.屋（地）

01 主實拿參仟捌佰萬元整。2.土地增值稅地主支付。」亦即70
02 地號土地最終成交金額扣除土地增值稅後，原告須實拿
03 38,000,000元，剩餘部分始為被告之服務報酬。

04 (二)後於70地號土地買賣協商過程中，原告併同出售相鄰之同段
05 同小段72-1地號土地（下稱72-1地號土地，70地號土地與
06 72-1地號土地，下合稱系爭土地），系爭土地最終成交金額
07 為39,000,000元（即70地號土地為38,500,000元、72-1地號
08 土地為500,000元），原告並與訴外人即系爭土地買受人梁
09 怡敏於111年8月28日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約）及
10 不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），
11 委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公
12 司）辦理買賣價金信託履約保證暨處理仲介服務報酬等事
13 宜。因70地號土地之成交金額為38,500,000元，扣除系爭土
14 地之土地增值稅262,539元（下稱系爭土地增值稅）及原告
15 實拿之38,000,000元後，被告所得領取之服務報酬應為
16 237,461元，詎被告竟違反系爭變更同意書之約定，擅自收
17 取500,000元作為服務報酬，其受領逾237,461元部分之
18 262,539元利益應無法律上原因，致原告受有損害，自屬不
19 當得利等語。爰依民法第179條之規定提起本件訴訟。

20 (三)並聲明：被告應給付原告262,539元，及自本件支付命令送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

22 三、被告則以：

23 (一)系爭委託銷售契約第5條第1項、系爭變更同意書均約定，系
24 爭土地增值稅應由原告繳納，而被告受託銷售之70地號土地
25 之成交金額為38,500,000元，扣除原告實拿之38,000,000元
26 後，剩餘之500,000元即為被告得收取之服務報酬，原告並
27 已於111年8月26日簽署服務報酬收取確認單（賣方）（下稱
28 系爭報酬確認單），更已於112年1月1日簽署不動產買賣價
29 金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）（下稱系爭
30 點交確認書），多次確認被告得收取之服務報酬為500,000
31 元。原告應以其實拿之金額繳納系爭土地增值稅，故被告收

01 取服務報酬500,000元並無不當得利等語，資為抗辯。

02 (二)並聲明：原告之訴駁回。

03 四、得心證之理由

04 (一)經查，原告於109年11月18日與被告簽訂系爭委託銷售契
05 約，委託被告居間仲介銷售70地號土地，約定委託銷售總價
06 為47,000,000元，委託銷售期間為109年11月18日起至110年
07 6月30日止，服務報酬數額為實際成交價之4%。兩造嗣於111
08 年8月26日簽訂系爭變更同意書，約定委託銷售底價為
09 30,000,000元，委託銷售期間延長至111年12月31日止，且
10 另約定「1.屋（地）主實拿38,000,000元。2.土地增值稅地
11 主支付。」。後原告併同出售72-1地號土地，系爭土地最終
12 成交金額為39,000,000元（即70地號土地為38,500,000元、
13 72-1地號土地為500,000元）等情，為兩造所不爭執（本院
14 卷第62至63頁），並有系爭委託銷售契約、系爭變更同意書
15 在卷可稽（本院卷第47至53、55頁），是此部分事實，首堪
16 認定。

17 (二)原告主張被告受領262,539元利益為不當得利，應無理由：

18 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
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
20 179條定有明文。次按不當得利制度不在於填補損害，而係
21 返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，亦即倘欠缺法律上
22 原因而違反權益歸屬對象取得其利益者，即應對該對象成立
23 不當得利。復按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘
24 泥於所用之辭句。民法第98條亦有明定。如契約之文字已表
25 示當事人之真意，無需別事探求者，自不得捨契約文字而為
26 曲解。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及
27 法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟
28 目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以
29 當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標
30 準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意
31 法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高

01 法院88年度台上字第1671號判決意旨參照)。

02 2.經查，兩造簽訂系爭變更同意書前，尚曾先後於109年11月
03 18日簽訂第一份委託銷售/出租契約內容變更同意書(編號
04 v0000000)、111年7月20日簽訂第二份委託銷售/出租契約
05 內容變更同意書(編號v0000000)，其中109年11月18日簽
06 訂者約定銷售底價為41,480,000元，另約定「1.委託價內含
07 4%仲介服務費，屋主實收參仟玖佰捌拾貳萬元整。2.土地增
08 稅屋主自付(2.部分已劃記刪除)」；其中111年7月20日簽
09 訂者約定銷售底價為39,800,000元，委託期間延長至111年
10 12月31日，另約定「1.委託價內含4%仲介服務費，屋主實拿
11 參仟捌佰貳拾萬捌仟元整。2.土地增值稅屋主自付」，有上
12 開委託銷售/出租契約內容變更同意書各1份在卷可稽(本院
13 卷第207、209頁)。嗣兩造方於111年8月26日簽訂系爭變更
14 同意書，約定委託銷售底價為30,000,000元，另約定「1.屋
15 (地)主實拿38,000,000元。2.土地增值稅地主支付。」另
16 參以系爭委託銷售契約第5條第1項約定：「於買賣成交時，
17 稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅費，均由委
18 託人負責繳納。(塗銷登記代辦費及簽訂不動產買賣契約日
19 前已公告並開徵之工程受益費，由委託人負擔)」有系爭委
20 託銷售契約存卷可憑(本院卷第47至53頁)。而土地為有償
21 移轉者，土地增值稅之納稅義務人為原所有權人，亦為土地
22 稅法第5條第1項第1款訂定甚明。則由系爭委託銷售契約及3
23 份委託銷售/出租契約內容變更同意書簽訂歷程可見，70地
24 號土地之委託銷售總價逐次降低(由原先之47,000,000元降
25 至30,000,000元)，被告收取服務報酬之計算方式則有變更
26 (由原先之按實際成交價4%計算變更為非按比例計算)，原
27 告實拿之金額亦漸次降低(由原先之39,820,000元降至
28 38,000,000元)，然均未變更土地增值稅應由原告繳納之約
29 定。

30 3.而系爭委託銷售契約第4條第1項約定之報酬計算方式，以成
31 交價為38,500,000元為例，被告得收取之服務報酬為

1,540,000元【計算式： $38,500,000 \times 4\% = 1,540,000$ 】，剩餘部分再由原告繳納土地增值稅後，方為其實拿之金額乙節，為兩造所不爭執（本院卷第62頁）。申言之，在土地買賣實務上，除有特別約定外，應由出賣人以其成交價扣除仲介服務報酬後，始為出賣人實際所得之買賣價金，至出賣人所應繳納之相關稅費，則應由其以所得價金中給付。而系爭變更同意書約定「1.屋（地）主實拿38,000,000元。2.土地增值稅地主支付。」之文義，並未變更此種計算方式，順序上亦與系爭委託銷售契約分別於第4、5條約定服務報酬及委託人即原告應繳納土地增值稅之義務相同，僅係預先將原告最終實拿金額約定定額為38,000,000元，並重申土地增值稅由原告繳納之約定，其文義實無不明確之處，而應解釋為70地號土地成交價38,500,000元扣除原告實拿金額38,000,000元後，即為被告得領取之服務報酬500,000元【計算式： $38,500,000 - 38,000,000 = 500,000$ 】，至系爭土地增值稅本應由原告繳納，自應以其實拿金額38,000,000元繳納之。

4.復依系爭履保申請書第5條第1項第3款約定：「甲乙雙方同意應給付之仲介服務報酬於買賣契約簽訂成立後，即應由僑馥建經依服務費確認單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等相關證明文件之約定金額給付予丙方，除有當事人書面禁止先行撥付之約定，始於結案時由僑馥建經依約給付予丙方。（本項約定非經第三方同意，不得撤回）。」有系爭履保申請書在卷可證（本院卷第101至107頁）。依此項約定，應係被告得於系爭買賣契約成立後，向僑馥建經公司以服務費確認單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等相關證明文件之約定金額，請求僑馥建經公司給付服務報酬，至於被告請求僑馥建經公司給付服務報酬之時點，則與報酬數額無直接關聯，僑馥建經公司僅係依憑被告提出之文件所載約定服務報酬金額撥付款項。而原告分別已於系爭報酬確認單、系爭點交確認書簽名，系爭報酬確認單及系爭點交確認書均記載服務報酬為500,000

元，有系爭報酬確認單及系爭點交確認書各1份附卷可憑（本院卷第75、115頁），原告於上開文件上並無對於服務報酬數額異議或保留之相關記載，故被告收取經原告二次確認數額為500,000元之服務報酬，難認無法律上之原因。

5.證人即系爭委託銷售契約之業務朱至賓雖證稱：①原告委託我賣70地號土地，開價47,000,000元，他要拿39,780,000元，買方在111年4、5月間出價38,500,000元，因為有落差我就跟訴外人即店長許政揚找原告，跟原告說買方出價38,500,000元、不向原告收服務報酬4%，原告同意並詢問土地增值稅大約多少，我們算大約260,000元，當時為了喬成功就跟買方說38,500,000元扣除260,000元土地增值稅，剩下38,230,000元，230,000元當作服務報酬費，讓原告實拿38,000,000元，原告同意後即在111年8月26日簽訂系爭變更同意書。②一般服務報酬之撥付於簽約時即會給付4%，但如有變更契約內容、動用價金、房屋有漏水或其他問題，服務報酬就會後付，本件服務報酬因須先計算土地增值稅，故為後付之情形。③原告於111年8月26日僅有簽訂系爭變更同意書，並未簽署系爭買賣契約及系爭確認單。許政揚於112年1月1日點交當日請我拿系爭報酬確認單及發票給原告，我看到時上面已經寫報酬500,000元且原告已簽名，我問許政揚為何是500,000元，許政揚說原告已經簽名了，直接拿給原告就好，我拿給原告後，原告很生氣地說為何當初說230,000元，現在變500,000元，我問原告為何簽名，他說他不知道他何時簽名的，他有說他可能會提起訴訟。④我在112年8月15日對被告起訴請求給付服務報酬，服務報酬是跟被告五五對分，本件是230,000元，拆完後約可拿11萬多。因系爭報酬確認單記載服務報酬為500,000元，故我向被告請求給付之金額為500,000元，但實際上是230,000元等語（本院卷第122至125頁）。然查：

(1)依系爭委託銷售契約及系爭變更同意書之約定，原告委託被告銷售之標的僅有70地號土地，72-1地號土地為原告自

01 行併同出賣予梁怡敏，此亦為原告所強調（本件支付命令
02 卷第19頁），而70地號土地及72-1地號土地之土地增值稅
03 分別為186,718元、75,821元，有土地增值稅繳款書14張
04 存卷可參（本院卷第277至303頁），系爭土地最終成交金
05 額為39,000,000元，其中70地號土地為38,500,000元、
06 72-1地號土地為500,000元，亦經認定如前，故梁怡敏出
07 價38,500,000元應僅指70地號土地，不含72-1地號土地，
08 然證人上開①部分證詞卻稱土地增值稅約為260,000元，
09 惟原告與梁怡敏係於111年8月28日始簽訂系爭買賣契約，
10 並就系爭土地之總價款達成39,000,000元之合意，有系爭
11 買賣契約在卷可佐（本院卷第85至99頁），堪認原告於
12 111年8月26日簽署系爭變更同意書時，如僅討論梁怡敏就
13 70地號土地出價38,500,000元，何以證人所述之土地增值
14 稅金額包含72-1地號土地，故上開①部分證詞，已與系爭
15 變更同意書及系爭買賣契約之書面記載不符，尚難採信。

16 (2)此外，系爭買賣契約第5條第3項已約明：「本約雙方同意
17 『土地』按本約簽訂日當年度之公告現值申報增值稅」
18 （本院卷第91頁），而每年度之土地公告現值通常於1月1
19 日即公布，此為平均地權條例第46條所規定，故如本件服
20 務報酬須待土地增值稅計算後始能確定數額，則理應於系
21 爭買賣契約在111年8月28日簽訂、原告與梁怡敏已就系爭
22 土地總價款達成合意後，兩造即得確定服務報酬數額為
23 何，此實與證人所證稱服務報酬須後付之理由不符，蓋無
24 論係原先系爭委託銷售契約約定之實際成交價之4%、或自
25 實際成交價扣除土地增值稅後計算之服務報酬，均得於系
26 爭買賣契約簽訂時即確定數額，無特別約定後付之必要，
27 至於被告何時檢具相關文件向僑馥建經公司申請撥付服務
28 報酬，則與兩造約定被告所得收取之服務報酬數額無涉，
29 據此堪認證人上開②部分證詞，亦與系爭土地買賣情節及
30 土地增值稅額得以確認之時點有違。

31 (3)再者，觀諸證人提出其另案請求被告給付服務報酬之起訴

狀（本院卷第129至183頁），證人係主張70地號土地之服務報酬為500,000元，並按證人60%、被告40%之比例分配等節，此核與證人於本院審理中結證其係按各半之比例與被告拆分報酬之上開④部分證詞不符，故證人於另案起訴狀所陳之內容已與其本件證詞有異，且證人又與被告另案涉訟中而有相當之利害衝突，實難信其證詞為公允，本院自應依據憑信性較高之系爭委託銷售契約、系爭變更同意書、系爭報酬認單、系爭買賣契約、系爭點交確認書等相關書證判斷。

(4)另就系爭報酬確認單、系爭變更同意書上均已記載簽署日期為111年8月26日，原告主張當日僅有簽署系爭變更同意書，而無簽署系爭報酬確認單乙節，雖核與證人證詞相符，然土地買賣相關文書之簽署日期涉及其合意成立時點或相關法律效果發生時點，不可不慎，且於簽署此類重要文件時應併同填寫簽署日期，應為具有一般智識、經驗之成年人所熟知，原告主張系爭報酬確認單之簽署日期非如書面記載乙節，自應負較高之證明之責，僅單憑證人上開③部分證詞尚無從推認原告主張此情為真實。

6.準此，被告受託銷售70地號土地所得收取之服務報酬應為銷售總價38,500,000元扣除原告實拿38,000,000元後，剩餘之500,000元，至系爭土地增值稅本應由原告以其實拿金額繳納，原告主張被告受領262,539元利益為不當得利，應無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付262,539元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 林易勳

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 113 年 2 月 23 日

書記官 徐子芹