

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1182號

原告 莊福基

訴訟代理人 周進文律師

被告 泰贊事業有限公司

法定代理人 周成春

被告 賴哲正

訴訟代理人 張欽昌律師

上列當事人間請求清償債務等事件，本院於民國112年7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、原告主張：

(一)被告賴哲正為被告泰贊事業有限公司（更名前為賴讚建設有限公司，下稱泰贊公司）原負責人。賴哲正於民國103年10月17日以泰贊公司名義與訴外人大郡建研有限公司（下稱大郡公司）簽訂「台中市霧峰區新厝段購地委託合約（下稱系爭合約）」，約定由大郡公司協助申請坐落臺中市○○區○○段0000○○0000地號土地（重測前為柳樹湳段603、603-1地號土地，下合稱系爭土地）上同段107建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋，下稱系爭建物）之建造執照及使用執照。原告已分別於106年1月23日、106年3月14日代大郡公司為賴哲正取得系爭建物使用執照、所有權狀，依系爭合約之約定，大郡公司得請求賴哲正給付建物補照完成之服務費新臺幣（下同）95萬元。縱認系爭合約已於104年3月31日終止，然賴哲正仍同意原告代大郡公司繼續辦理

01 相關申請事宜，並因此受有事務辦理完竣之利益，致大郡公
02 司受有損害。嗣大郡公司於110年9月29日與原告簽訂「債權
03 讓與契約書（下稱系爭債權讓與契約）」，將其就系爭合約
04 所生之一切權利、義務讓與原告，經原告對被告為債權讓與
05 之通知。爰先位依系爭合約及債權讓與法律關係、次依不當
06 得利及債權讓與法律關係，訴請賴哲正給付原告95萬元。倘
07 認系爭合約係成立於原告與泰贊公司之間，則備位先依系爭
08 合約及債權讓與法律關係、次依不當得利及債權讓與法律關
09 係，訴請泰贊公司給付原告95萬元。

10 (二)原告與賴哲正前成立居間契約，約定由原告居間仲介訴外人
11 泰新電動車有限公司（下稱泰新公司）以1200萬元之價格向
12 賴哲正買受系爭土地租賃權及系爭建物，並約定賴哲正應給
13 付前開價格之5%（即60萬元）予原告，作為居間報酬。嗣
14 經原告居間仲介，賴哲正順利於109年10月29日以泰贊公司
15 名義與泰新公司簽訂「建築物暨相關租賃權利轉讓協議書
16 （下稱系爭轉讓協議書）」，約定泰贊公司將系爭建物及系
17 爭土地自97年7月1日起至117年6月30日租賃權移轉予泰新公
18 司。爰依居間契約法律關係，訴請賴哲正給付60萬元。

19 (三)並聲明：

20 1.【先位聲明】

21 賴哲正應給付原告95萬元，及自本院110年度訴字第1725號
22 請求清償債務等事件（下稱前案訴訟）一審110年11月18日
23 言詞辯論期日翌日（即110年11月19日）起至清償日止，按
24 週年利率5%計算之利息。

25 【備位聲明】

26 泰贊公司應給付原告95萬元，及自前案訴訟一審110年11月1
27 8日言詞辯論期日翌日（即110年11月19日）起至清償日止，
28 按週年利率5%計算之利息。

29 2.賴哲正應給付原告60萬元，及自前案訴訟一審110年11月18
30 日言詞辯論期日翌日（即110年11月19日）起至清償日止，
31 按週年利率5%計算之利息。

01 3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯：

03 (一)泰贊公司部分：泰贊公司之法定代理人已變更為周成春，原
04 告主張之事實，均發生在周成春擔任泰贊公司之法定代理人
05 之前，其並不清楚等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及
06 假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣
07 告免為假執行。

08 (二)賴哲正部分：

09 1.系爭合約之當事人為泰贊公司及大郡公司，並非賴哲正，原
10 告不得向賴哲正請求給付。又系爭建物建造執照、使用執照
11 之申請係由訴外人余壽山建築師協助泰贊公司辦理，而非大
12 郡公司，且大郡公司亦未於系爭合約約定期限即104年3月31
13 日前完成前開執照之補照程序，是大郡公司對泰贊公司並無
14 服務費請求權。另依系爭合約之約定，大郡公司應協助泰贊
15 公司向訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）購得
16 系爭土地，然泰贊公司最終未能取得系爭土地所有權，是依
17 系爭合約「註」欄之約定，系爭合約應已自動失效。縱認系
18 爭合約並未自動失效，然系爭合約之主要目的係為使泰贊公
19 司能向台糖公司承購系爭土地，嗣賴哲正已基於相同目的於
20 108年10月17日與大郡公司法定代理人陳慧娟簽訂「協議書
21 （下稱系爭協議書）」，足見賴哲正及陳慧娟已合意以系爭
22 協議書取代系爭合約，故大郡公司自不得再依系爭合約請求
23 泰贊公司給付服務費。倘認原告對賴哲正有服務費請求權，
24 該請求權已罹於時效而消滅。此外，泰贊公司係自行委託余
25 壽山辦理系爭建物補照事宜，並無任何不應受領之利益，是
26 原告請求賴哲正給付不當得利，亦無理由。

27 2.原告與陳慧娟為離婚後仍同居之男女伴侶，系爭協議書雖由
28 陳慧娟出名簽立，然系爭協議書乙方當事人包含原告。詎陳
29 慧娟未能完成受委任處理承購系爭土地事宜，原告慮及陳慧
30 娟提供不動產設定抵押權擔保、並由原告、陳慧娟及賴哲正
31 共同擔任連帶保證人所申辦之貸款債務恐連累原告，始基於

處理自己事務之意思介紹泰新公司簽立系爭轉讓協議書，賴哲正與原告間並無成立居間契約，更況系爭轉讓協議書之當事人為泰贊公司與泰新公司，縱有居間契約存在，亦應存在於原告與泰贊公司之間，故原告請求賴哲正給付居間報酬，應屬無憑。

3.並聲明：

(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)經查，賴哲正為泰贊公司原負責人，及泰贊公司、大郡公司於103年10月17日簽訂系爭合約，約定由泰贊公司委託大郡公司處理向台糖公司承購系爭土地、申請系爭建物建造執照及使用執照等事宜，嗣大郡公司於110年9月29日與原告簽訂系爭債權讓與契約，將其就前開合約所生之一切權利、義務讓與原告，被告並已接獲債權讓與之通知等事實，有系爭合約、系爭債權讓與契約為證（見本院卷第47頁、前案訴訟一審卷第207頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第158至159頁），堪信為真實。

(二)原告依系爭合約、債權讓與法律關係請求賴哲正給付服務費95萬元，及依不當得利、債權讓與法律關係請求賴哲正返還不當得利95萬元，均無理由：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告固主張系爭合約乃賴哲正以泰贊公司名義所簽，故系爭合約之實際當事人為賴哲正、大郡公司等語，然為被告所否認，則依前開規定，自應由原告就前開利己事實負舉證之責，始符舉證責任分配之原則。惟查，觀諸系爭合約（見本院卷第47頁），其上委託人係記載為泰贊公司，且賴哲正僅係基於泰贊公司負責人之身分於系爭合約用印，是僅憑系爭合約，顯難認定系爭合約之實際委託人為賴哲正。此外，原告復未提出其他證據證明其主張之前開事實，是原告依系爭合約、債權讓與法律關係

01 請求賴哲正給付服務費95萬元，自屬無據。原告雖又主張原
02 告代大郡公司為賴哲正處理系爭合約事務，賴哲正因而受有
03 事務辦理完竣之利益，致大郡公司受有損害等語。然系爭合
04 約之委託人為泰贊公司，既如前述，則系爭合約事務辦理完
05 竣之利益亦應歸屬於泰贊公司所有，而非歸屬於賴哲正所
06 有，難認賴哲正有何不當得利，是原告依不當得利、債權讓
07 與法律關係請求賴哲正返還不當得利95萬元，亦屬無憑。

08 (三)原告依系爭合約、債權讓與法律關係請求泰贊公司給付服務
09 費95萬元，及依不當得利、債權讓與法律關係請求泰贊公司
10 返還不當得利95萬元，均無理由：

11 1.原告固主張其已代大郡公司為泰贊公司取得系爭建物使用執
12 照、所有權狀，依系爭合約之約定，大郡公司得請求泰贊公
13 司給付建物補照完成之服務費95萬元等語。惟查，系爭合約
14 約定：「付款方式：一、簽訂合約時收取新台幣參拾萬元
15 正。二、建物補照完成支付新台幣玖拾伍萬元正。三、土地
16 決標完成支付新台幣壹佰貳拾伍萬元正」、「如大郡建研無
17 法於中華民國104年3月31日前完成該項第一項建照委託、必
18 須將第一期款扣除必要費用外全數無息返還賴讚建設有限公
19 司」、「雙方同意於開標後標得上述地號之個案則本合約自
20 動生效、如未取得則本合約自動失效」（見本院卷第47
21 頁）。由前開約定可知，大郡公司、泰贊公司係約定大郡公
22 司應於104年3月31日前完成系爭建物之補照事宜，如逾期未
23 完成，大郡公司應將泰贊公司交付之服務費，扣除必要費用
24 後返還泰贊公司，且泰贊公司若未成功標得系爭土地，系爭
25 合約即自動失效。又臺中市政府都市發展局係於106年1月23
26 日始核發系爭建物之使用執照予泰贊公司，臺中市大里地政
27 事務所則係於106年3月14日始核發系爭建物之建物所有權狀
28 予泰贊公司，有原告所提使用執照暨申請資料、建物所有權
29 狀在卷可稽（見本院卷第55至79頁），足見大郡公司並未於
30 系爭合約約定期限內（即104年3月31日）完成系爭建物補照
31 事宜，則大郡公司自不得請求泰贊公司給付第二期服務費95

萬元。

2.原告固主張大郡公司與泰贊公司有合意展延系爭建物補照期限，然為被告所否認。經查，泰贊公司有於系爭合約約定補照期限（即104年3月31日前）後之104年10月30日交付50萬元支票予原告，固有支票在卷可憑（見本院卷第241頁），然被告抗辯該支票僅係泰贊公司應大郡公司要求提出之履約必要費用，且該支票之票面金額50萬元與系爭合約約定補照完成應給付之服務費95萬元確不相符，則該支票是否係泰贊公司為支付系爭建物補照完成之服務費而交付原告，誠屬有疑，是僅憑泰贊公司有交付前開支票予原告之事實，顯不足以證明大郡公司與泰贊公司有達成展延系爭建物補照期限之合意，原告此部分主張，自非可採。另大郡公司、泰贊公司簽訂系爭合約後，大郡公司迄未協助泰贊公司標得系爭土地，則依系爭合約之約定，系爭合約即未生效。基此，系爭合約既未生效，且大郡公司並未於系爭合約約定期限內完成系爭建物補照事宜，則大郡公司自不得依系爭合約請求泰贊公司給付服務費95萬元，是原告依系爭合約、債權讓與法律關係請求泰贊公司給付服務費95萬元，要屬無據。

3.原告另主張原告代大郡公司辦理系爭合約相關申請事宜，泰贊公司因此受有事務辦理完竣之利益，致大郡公司受有損害等語。經查，大郡公司並未協助泰贊公司標得系爭土地，是系爭合約並未生效，固經本院認定如前。然經本院依原告聲請通知證人即建築師余壽山到庭，余壽山具結證稱：我有受泰贊公司委託辦理系爭建物建造執照、使用執照之申請，並簽訂如前案訴訟一審卷第237至238頁所示之委託技術服務合約書，泰贊公司有給付我服務費130萬元等語（見本院卷第208至210頁）。由余壽山前開證述可知，泰贊公司另有與余壽山建築師簽訂委託技術服務合約書，約定由余壽山為泰贊公司辦理系爭建物建造執照、使用執照之申請事宜，泰贊公司並有給付服務費130萬元予余壽山，堪認泰贊公司委請余壽山建築師處理系爭建物建造執照、使用執照等申請事務，

01 已給付相當之對價，自無不當得利之情事，是原告依不當得
02 利、債權讓與法律關係請求泰贊公司返還不當得利95萬元，
03 亦屬無憑。

04 (四)原告依居間契約法律關係請求賴哲正給付居間報酬60萬元，
05 為無理由：

- 06 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
07 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人以契約因其
08 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第5
09 68條第1項分別定有明文。又契約之成立，須有要約與承諾
10 二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚
11 未合法成立，自不發生契約之效力（最高法院102年度台上
12 字第191號判決意旨參照）。
- 13 2.經查，原告有仲介泰贊公司與泰新公司於109年10月29日簽
14 訂系爭轉讓協議書，約定泰新公司向泰贊公司買受系爭建物
15 及泰贊公司與台糖公司間之系爭土地租賃權，有系爭轉讓協
16 議書為證（見本院110年度訴字第1725號卷第21至26頁），
17 並為兩造所不爭執（見前案訴訟二審卷第83至84、162
18 頁）。原告固主張其與賴哲正有成立居間契約，約定原告仲
19 介泰新公司與泰贊公司簽訂系爭轉讓協議書，並約定賴哲正
20 應給付60萬元予原告，作為居間報酬等語，然為賴哲正所否
21 認，則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由原告就前開
22 利己事實負舉證之責。原告固提出「霧峰區柳豐路」明細
23 （見本院卷第45至46頁），以其上載有「佣金5%」等文
24 字，據以主張其與賴哲正間有成立居間契約等語，然私文書
25 應由舉證人證其真正，為民事訴訟法第357條前段所明定，
26 賴哲正既否認前開「霧峰區柳豐路」明細之真正（見本院卷
27 第158頁），且該明細上又無任何賴哲正之簽名或署押，自
28 難認該明細為真正，自不得僅憑該明細遽認原告與賴哲正間
29 有居間契約存在。又泰贊公司法定代理人周成春固曾於本院
30 110年度訴字第1725號請求清償債務等事件中陳稱其在泰贊
31 公司曾聽賴哲正說等房子交付後，要給原告仲介費用等語

（見前案訴訟一審卷第247頁），然周成春前開陳述未經具結，其可信度已屬有疑，且周成春係聽聞賴哲正稱要給原告仲介費用，而未親自見聞原告、賴哲正達成居間之合意，是僅憑周成春前開陳述，仍難證明原告、賴哲正間有成立居間契約。另賴哲正抗辯莊福基、陳慧娟與賴哲正均同為泰贊公司對訴外人合迪股份有限公司抵押貸款債務之連帶保證人，業據其提出買賣契約書為證（見本院卷第151頁），則莊福基是否係為避免遭前開貸款債務牽連，而基於處理自己事務之意思，積極介紹並促成系爭轉讓協議書之簽訂，亦非無疑。此外，原告復無法提出其他證據證明其與賴哲正間就有成立居間契約之意思表示合致，則原告依居間契約法律關係，請求賴哲正給付居間報酬60萬元，自屬無憑。

四、綜上所述，原告依系爭合約、債權讓與法律關係請求賴哲正或泰贊公司給付服務費95萬元，及依不當得利、債權讓與法律關係請求賴哲正或泰贊公司返還不當得利95萬元，暨依居間契約法律關係請求賴哲正給付居間報酬60萬元，及均自前案訴訟一審110年11月18日言詞辯論期日翌日（即110年11月19日）起至清償日止之法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
民事第二庭 審判長法官 呂麗玉
法官 吳怡嫻
法官 鄭百易

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 112 年 7 月 28 日

