臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

112年度中簡字第1649號

原　　告　何盈達

被　　告　松燁有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

訴訟代理人　林更穎律師

複代理人　　賴郁潔

　　林孟儒律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣120,000元。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告各以新臺幣120,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年4月21日因原告所有房屋（下稱系爭房屋）經臺灣桃園地方法院拍賣，而簽訂協議書，由被告以新臺幣（下同）1230萬元之價格就拍賣之系爭房屋進行投標，如系爭房屋由被告拍定，原告應於111年4月22日前支付12萬元予被告；如被告未能得標，原告應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30%予被告。而上開拍賣結果被告並未得標，原告以為未得標需依協議書第4條第1項給付被告12萬元，遂於111年4月26日匯款12萬元予被告。惟被告嗣後認原告應依協議書第4條第2項應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30%予被告，而對原告提起民事訴訟，兩造遂於112年1月9日成立和解契約，兩造同意以原告支付被告25萬元和解，原告亦已付清和解金額。惟本件係未得標，被告先前所收受原告給付之12萬元，並無法律上原因。爰依不當得利法

律關係請求被告給付原告12萬元。並聲明如主文第1項所示。

二、被告則辯稱略以：原告與被告成立系爭協議前，另行委由訴外人陳運萬仲介尋找買家購買系爭房地，經原告與陳運萬約定以1230萬元之價格出售系爭房地，陳運萬並已為原告尋找到買家，卻因原告無法提出系爭房地之所有權狀而未能履約，原告因而同意支付訴外人陳運萬損失之仲介報酬12萬元（約售價1230萬元之百分之一），原告並依陳運萬之指示於111年4月26日匯款12萬元至被告名下上海商業銀行帳戶（三重分行，帳號00000000000000帳戶）。而後被告將原告匯入之12萬元轉交予訴外人陳運萬，故被告自無任何不當得利之可言等語。並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造於111年4月21日因系爭房屋經臺灣桃園地方法院拍賣，而簽訂協議書，由被告以1230萬元之價格就拍賣之系爭房屋進行投標，如系爭房屋由被告拍定，原告應於111年4月22日前支付12萬元予被告；如被告未能得標，原告應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30％予被告，被告嗣因認原告應依協議書第4條第2項應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30％予被告，被告因而對原告提起民事訴訟，兩造遂於112年1月9日成立和解契約，兩造同意以原告支付被告25萬元和解，原告亦已付清和解金額等情，業據原告提出協議書及和解書（見本院卷第21至25頁）為證，且為被告所不爭執，此部分之事實，應可認為真實。原告另主張因上開拍賣結果被告並未得標，原告以為未得標需依協議書第4條第1項給付被告12萬元，遂於111年4月26日匯款12萬元予被告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：⑴原告給付12萬元之對象究竟係被告抑或訴外人陳運萬？⑵被告受領原告給付之12萬元究竟有否法律上原因？⑶

原告依不當得利法律關係請求被告給付12萬元，是否有據？

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。經查，依卷附兩造於111年4月21日簽訂之協議書第3條、第4條之約定，由被告以1230萬元之價格就拍賣之系爭房屋進行投標，如系爭房屋由被告拍定，原告應於111年4月22日前支付12萬元予被告；如被告未能得標，原告應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30％予被告等情，此有協議書（見本院卷第25頁）存卷可查。而系爭房屋嗣後並未經被告得標，此為兩造所不爭執，並經本院調閱臺灣桃園地方法院109年度司執字第117059號卷宗查閱屬實。被告雖就原告所主張之12萬元匯款部分，辯稱係原告給付訴外人陳運萬之仲介費用等語，並聲明訊問證人陳運萬。而證人陳運萬於本院言詞辯論時證稱：「（你認識被告公司或是原告？）之前不認識。因為這個不動產的投標買賣的事情，我才認識兩造」、「（對於這份協議書，有何意見？【提示本院卷第81頁】）我看過。我們投標當天寫得吧!我是於000年0 月00日下午1 時，我們約在桃園地方旁邊的咖啡廳寫得」、「（寫得時候投標前或是後？）投標前」、「（最後這個不動產有標到嗎？）我們沒有標到」、「（你為何知道沒有標到？）當下我和原告及被告公司的負責人，我們一起到法院投標」、「（你和剛才協議書上面寫得代標有任何關係？）一開始我們要做不動產的買賣，也和原告討論過好多次，原本我們是約定到原告的律師事務所簽訂不動產契約書。買賣的標的就是法拍屋這個標的，所有權人是原告。我的客戶想要買。後來因為權狀找不到而買賣做罷」、「（協議書上面如記載如拍賣由被告得標，原告應支付被告12萬元，後來這12萬元，原告有給付？）12萬元原告有給付，但是這12萬元的源由是因為買賣沒有成立，因為買方會支付我1%的服務費，這個1230萬元原本就是我們約定要買賣的金

額。它的1%就是12萬3000元。後來就用12萬元計算。有無得標和這個12萬元沒有關係，因為我原本就要去買。12萬元是我的傭金，至於和這個協議書有無關連？可是我們談的內容是不管有無得標他們都要付給給我12萬元。如果被告沒有得標的話，也要付給我12萬元。應該不是同一筆」、「（你當時要跟原告簽署的買賣契約的原稿，目前還留存？）因為根本沒有權狀，我們就無法簽約」、「（你剛剛講的12萬元是何人給付？）12萬元，當時被告公司有給我12萬元。原告沒有給我錢，原告的錢不是匯到被告公司去嗎？應該是原告該給我的錢，因為我們只有提供被告公司的戶頭給原告，因為我自己的信用有些瑕疵」等語。然查，依證人陳運萬所言，其僅係幫原告所有之系爭房屋找買主，於本件投標前與兩造並不認識，則如證人所言與被告原先並不認識，其亦僅作為仲介之工作，則系爭房屋既已進入拍賣程序，其又為何需要參與協議書之簽訂及投標之程序。況果如證人所言，原告與證人間曾就系爭房屋存有仲介之居間法律關係存在，原告應給付證人12萬元仲介費用，則在被告與證人並不熟悉之狀況下，原告居然於111年4月21日開標後之111年4月26日匯款原應給付證人之仲介費12萬元進入與證人原先並不認識之被告之帳戶內，用以給付給證人，此顯與社會常情不符。再者，依本院所調取之桃園地方法院109年度司執字第117059號卷宗所示，系爭房屋業於109年12月28日經台灣桃園地方法院囑託桃園市中壢地政事務所以壢登字305540號辦理查封登記在案，之後繼續為執行程序之進行，期間證人所證稱：「一開始我們要做不動產的買賣，也和原告討論過好多次，原本我們是約定到原告的律師事務所簽訂不動產契約書。買賣的標的就是法拍屋這個標的，所有權人是原告。我的客戶想要買。後來因為權狀找不到而買賣做罷」等語，亦與系爭房屋係在查封之狀況不符。而證人雖證稱其與原告間有仲介之居間契約，然亦未能提出任何相關之證據供本院審酌，是證人所證言之內容，顯與相關之事證不符，不足採信。是被告所

辯原告111年4月26日所匯款12萬元係給付訴外人仲介費用一節，並不可採，原告主張其以為未得標需依協議書第4條第1項給付被告12萬元，遂於111年4月26日匯款12萬元予被告一節，則屬可信。

㈡又原告主張被告嗣因認原告應依協議書第4條第2項應於取得拍賣事件之案款後3日內支付得標金額扣除1230萬元價差之30%予被告，被告因而對原告提起民事訴訟，兩造遂於112年1月9日成立和解契約，兩造同意以原告支付被告25萬元和解，原告亦已付清和解金額等情，業經認定如上，則被告因系爭房屋未得標而依系爭協議書第4條第2項原告應給付拍定價差之30%之權利部分，已因和解而滿足。而如上所述，被告所辯原告所匯款之12萬元係支付訴外人陳運萬一節，亦經本院認定並不可採，則被告原受領原告給付之12萬元，顯然並無法律上原因，原告依不當得利法律關係請求被告給付所受領之12萬元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告120,000元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　6　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　張清洲

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達

後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　陳慧津