

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1210號

原告 王宏琪

訴訟代理人 吳岳龍律師

吳剛魁律師

上一人

複代理人 陳廷彥律師

被告 張家驊即永續房屋仲介企業社

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

被告 合泰建築經理股份有限公司

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 連根佑

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年9月2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）訴外人溫惠勳於民國113年8月14日與被告張家驊即永續房屋仲介企業社（下稱永續房仲）就溫惠勳所有坐落臺南市○區○○段000000○000000號地號土地及其上同段2268建號建物（門牌號碼：臺南市○區○○路000號，下稱系爭房屋，並合稱系爭房地）簽立委託銷售合約書、標的物現

01 況說明書，嗣溫惠勳與訴外人葉崇銘於114年1月25日簽立
02 不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定以買賣總價
03 新臺幣（下同）2,678萬元，將系爭房地出售予葉崇銘，
04 溫惠勳與葉崇銘並同意共同向被告合泰建築經理股份有限
05 公司（下稱合泰建經）辦理買賣價金履約保證事宜。葉崇
06 銘則於系爭買賣契約簽立當日給付溫惠勳簽約款268萬
07 元，並匯入溫惠勳與葉崇銘於同日簽立之價金履約保證申
08 請書（下稱系爭履保書）所載之被告合泰建經所提供台新
09 國際商業銀行受託信託財產專戶（下稱系爭履保專戶）
10 內。

11 （二）又系爭買賣契約所附標的物現況說明書（成屋）項次36

12 「是否知悉本標的物曾經發生兇殺、自殺或非自然身故等
13 因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」係勾
14 選選項「否」，然經葉崇銘之調查，發現系爭房屋曾作為
15 經營餐飲店面之用，而該餐飲店之員工曾於108年間因
16 「一年僅休3大節」、「一天工作超過14個鐘頭」，工作
17 過於勞累，致該員工於該餐飲店內發生非自然死亡之情
18 事，與上開標的物現況說明書之記載相異，可見上開標的
19 物現況說明書項次36說明事項顯有虛偽記載之情事，溫惠
20 勳應負瑕疵擔保責任。葉崇銘與溫惠勳因此於114年2月24
21 日合意解除系爭買賣契約，並簽立解約協議書、終止履保
22 協議書，申請終止履約保證程序，被告合泰建經依其與葉
23 崇銘間之委任關係、終止履保協議書第2條：「甲乙雙方
24 共同委請合泰建經將甲方已支付至專戶之款項，進行結清
25 事宜，並於扣除費用（履保費1萬6,068元、仲介費49萬7,
26 832元、其他費用1萬6,100元）後，將剩餘款項分配至下
27 列指定帳戶（其中78萬元分配至台新商業銀行敦南分行帳
28 號000000000000000號、戶名為葉崇銘之帳戶；其中30萬元
29 分配至臺南成功路郵局帳號000000000000000號、戶名為溫
30 惠勳之帳戶）」之約定進行結清事宜，於將葉崇銘匯入系
31 爭履保專戶之簽約款268萬元扣除上開費用，並將合計108

萬元分配至葉崇銘及溫惠勳之上開帳戶後，應將剩餘之107萬元（下稱系爭款項）返還予葉崇銘。

（三）然被告合泰建經未經葉崇銘明確同意，即依被告永續房仲之指示及服務費確認單，將系爭款項匯入被告永續房仲名下之帳戶，葉崇銘係於被告合泰建經將系爭款項撥付予被告永續房仲後，在114年2月24日經告知費用已扣除無法取回，因此葉崇銘當下是否有明確表示同意，或與任何人達成給付系爭款項予被告永續房仲之合意，仍存有疑義，被告合泰建經未詳實審查、知會葉崇銘，逕行交付系爭款項予被告永續房仲，處理委任事務存有過失，致葉崇銘受有系爭款項之財產上損害，被告合泰建經自應對葉崇銘負損害賠償責任；被告永續房仲無法律上原因卻保有系爭款項為不當得利，應返還系爭款項予葉崇銘。另葉崇銘已於114年3月1日書立債權讓與證明書將其對被告之107萬元債權讓與原告，原告亦於114年4月25日寄發高雄站後郵局存證號碼59號存證信函予被告，將葉崇銘已將上開債權讓與原告之事實通知被告，並經被告於同年月28日收受。

（四）再者，被告係因不同之給付原因（被告永續房仲為民法第179條、被告合泰建經為民法第544條），就同一金錢給付義務對原告各負全部給付之責任，被告永續房仲於所應負給付之範圍內與被告合泰建經間屬不真正連帶債務關係，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內得免除給付責任。另證人簡美玲雖於言詞辯論期日證稱系爭買賣契約之解約原因為葉崇銘無法順利申貸，然證人簡美玲於葉崇銘、溫惠勳合意解除系爭買賣契約當天到場時，並未全程參與葉崇銘、溫惠勳間協議之過程。爰就被告永續房仲部分，依民法第179條之規定；就被告合泰建經部分，依民法第541條、第544條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應各給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責

01 任；2.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告部分

03 (一) 被告永續房仲抗辯略以：

04 1.系爭買賣契約係因葉崇銘基於可歸責於自身之原因無法向
05 銀行順利申辦貸款以支付系爭買賣契約之價金，方於被告
06 永續房仲之見證下經葉崇銘與溫惠勳合意解除，系爭房屋
07 雖曾發生有人於其內昏迷送醫，並於送醫途中腦死之情
08 事，惟系爭房屋內並未發生凶殺、自殺等事件，自與凶宅
09 之定義不相符，且葉崇銘、溫惠勳於系爭買賣契約簽立當
10 日即曾簽署增補特約，載明葉崇銘知悉曾有人於系爭房屋
11 內受傷就醫之情事，並同意接受之，亦約定系爭買賣契約
12 之總價自2,880萬元減價為2,678萬元，並免除溫惠勳除系
13 爭房屋存在重大瑕疵以外之物之瑕疵擔保責任，顯見系爭
14 買賣契約合意解除之原因與系爭房屋內曾發生有人昏迷送
15 醫之情事無涉。

16 2.更何況葉崇銘與溫惠勳於合意解除系爭買賣契約時，於地
17 政士即證人簡美玲說明解除系爭買賣契約、終止履約保證
18 等流程後，葉崇銘除取回其已給付簽約款中之78萬元外，
19 亦有同意代溫惠勳給付約以系爭買賣契約買賣價款之4%計
20 算之仲介服務費107萬元予被告永續房仲，葉崇銘此舉係
21 因了解其有買賣資金不足之瑕疵，基於補償及避免後續遭
22 請求履約等更大之風險，方在詳細了解細節後，同意以承
23 擔所有仲介費作為交換條件與溫惠勳合意解除系爭買賣契
24 約，是被告合泰建經方會將系爭款項匯付予被告永續房
25 仲，被告永續房仲保有系爭款項之原因係基於與溫惠勳於
26 114年2月24日簽立之服務費確認單，更遑論事後葉崇銘與
27 溫惠勳已就雙方仲介費由葉崇銘承擔一事達成合意，是被
28 告永續房仲保有系爭款項為有法律上原因，葉崇銘自不得
29 依民法第179條之規定請求被告永續房仲返還系爭款項，
30 原告受讓葉崇銘不存在之上開債權，請求被告永續房仲返
31 還系爭款項，亦屬無據。另自證人簡美玲於言詞辯論期日

01 之證述可知，被告合泰建經係經葉崇銘同意，方於114年2
02 月10日撥付系爭款項予被告永續房仲，且同年月24日葉崇
03 銘與溫惠勳合意解除系爭買賣契約時，葉崇銘亦同意不再
04 取回系爭款項等語資為抗辯。並聲明：如主文第1項所
05 示。

06 (二) 被告合泰建經抗辯略以：葉崇銘與溫惠勳於114年2月24日
07 簽立解約協議書之當時，系爭履保專戶內之餘額僅有161
08 萬元，並非原告所稱尚有268萬元，則於扣除必要費用53
09 萬元後，剩餘108萬元依解約協議書、終止履保協議書之
10 約定，由葉崇銘分配其中78萬元、溫惠勳分配其中30萬
11 元，即已分配完畢，並無剩餘。至系爭款項則早於系爭買
12 賣契約經合意解除前，已經被告永續房仲於114年2月10日
13 以「賣方服務費」之名義申請領取，並經溫惠勳於永慶不
14 動產服務費確認單上親筆簽名確認，且前開服務費確認單
15 亦載明應付總服務費為107萬元，繳款方式係透過履保專
16 戶匯付，又因當時系爭買賣契約尚未經合意解除，被告合
17 泰建經依被告永續房仲之申請及系爭履保書第2條第1項第
18 4款之約定匯付系爭款項予被告永續房仲，並無違反民法
19 第544條規定之情事，是原告主張其係受讓葉崇銘民法第5
20 44條規定之債權，請求被告合泰建經賠償系爭款項，應無
21 理由等語資為抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

22 三、法院之判斷：

23 (一) 溫惠勳將其所有之系爭房地委託被告永續房仲出售，並於
24 113年8月14日簽立標的物現況說明書。嗣葉崇銘與溫惠勳
25 於114年1月25日簽立系爭買賣契約，約定由溫惠勳以買賣
26 總價2,678萬元出售系爭房地予葉崇銘，葉崇銘與溫惠勳
27 並同意共同向被告合泰建經辦理買賣價金履約保證事宜。
28 葉崇銘並於系爭買賣契約簽立當日給付簽約款268萬元，
29 並匯入被告合泰建經所提供之系爭履保專戶內。溫惠勳另
30 簽立永慶不動產服務費確認單，並於114年2月10日以系爭
31 履保帳戶內之款項支付系爭款項予被告永續房仲。葉崇銘

01 與溫惠勳後於114年2月24日於被告永續房仲之見證下，簽
02 立解約協議書及終止履保協議書，扣除被告合泰建經之履
03 保費1萬6,068元、葉崇銘應負擔之仲介費49萬7,832元、
04 證人簡美玲之其他費用（代書費、代墊款...）1萬6,100
05 元後餘108萬元，其中78萬元匯入葉崇銘帳戶、其中30萬
06 元匯入溫惠勳帳戶等情，有系爭買賣契約書、標的物現況
07 說明書（成屋）、解約協議書、終止履保協議書及永慶不動
08 產服務費確認單等在卷可參（補卷第19至33、39、41頁、
09 本院卷第71頁），堪認此部分之事實為真。

10 （二）原告依民法第179條規定請求被告永續房仲返還部分

11 1.不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非
12 給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之
13 給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受
14 損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立
15 之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利
16 返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無
17 法律上之原因」負舉證責任；惟在「非給付型之不當得
18 利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非
19 由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而
20 受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為
21 即為「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之
22 「無法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益
23 之「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責
24 任。

25 2.系爭履保書第2條履保專戶款項之用途部分約定：「一、
26 為確保交易安全，甲乙雙方（甲方為葉崇銘、乙方為溫惠
27 勳）同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約
28 定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，合泰建
29 經僅以書面進行形式審查，對於書面之真偽不負認定之
30 責，且甲乙雙方同意下列各款事項係不可撤銷：...（四）乙
31 方應給付之仲介服務報酬（支付時機：依乙方與申辦店之

書面約定)」(本院卷第127頁)，依上開系爭履保書之約定，葉崇銘已委任被告合泰建經得依溫惠勳與被告永續房仲約定應給付仲介服務報酬之時間將其匯入系爭履保帳戶之款項逕撥付被告永續房仲，故應認葉崇銘係有目的及有意識之給付仲介服務報酬予被告永續房仲，而屬給付型之不當得利，依上開說明，應由原告舉證其所為給付為「無法律上原因」。

3.經查，被告永續房仲與溫惠勳有簽立服務費確認單，被告永續房仲並已於114年2月10日收取系爭款項，溫惠勳之繳款方式為「履保轉」等情，有上開服務費確認單、證人簡美玲提供之簽約案件維護資料等在卷可參(本院卷第117頁)，則被告合泰建經於形式審查上開服務費確認單後，將被告溫惠勳所應給付之服務報酬，撥付予被告永續房仲，可知葉崇銘給付系爭款項予被告永續房仲係基於其與被告合泰建經於系爭履保書之約定，且系爭履保書第2條第1項亦已約定關於被告溫惠勳應給付予被告永續房仲之仲介服務報酬為不可撤銷，原告復無提出其他證據證明其所為給付為無法律上原因，則其依民法第179條之規定，請求被告永續房仲返還系爭款項，顯屬無據。

(三)原告依民法第541條第1項、第544條規定請求被告合泰建經給付部分

1.受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第535條、第544條分別定有明文。

2.經查，葉崇銘與溫惠勳合意解除系爭買賣契約之時間為114年2月24日一節，業如前述，而被告合泰建經依上開服務費確認單撥款之時間係於114年2月10日，即在葉崇銘與溫惠勳合意解除系爭買賣契約之前，則被告合泰建經於未解約前，依系爭履保書第2條第1項之約定撥付系爭款項予被

告永續房仲，難認其處理委任事務有何過失。至原告另依民法第541條第1項請求部分，被告合泰建經並未基於系爭履保書之約定向溫惠勳或第三人收取任何金錢，原告依前開規定主張被告合泰建經應將收取之金錢交付葉崇銘，應屬無據。

（四）至系爭買賣契約係可歸責於何人而解約部分，係涉及葉崇銘是否於自知理虧之情形下而同意負擔溫惠勳應給付予被告永續房仲之服務報酬，證人簡美玲於本院審理時證稱係因葉崇銘無法申貸才解約，解約當天葉崇銘沒有主張是凶宅所以要解約等語（本院卷第114頁），則按經驗法則推論，若是因買方無法申貸致無法辦理移轉登記，但賣方因居間成立而仍需支付居間報酬予仲介，賣方通常會要求買方負擔此筆報酬較為合理，亦與本件情節較為相合，故原告主張係因溫惠勳未告知系爭房屋為凶宅，葉崇銘與溫惠勳始合意解除系爭買賣契約，葉崇銘當不可能同意負擔溫惠勳應給付予被告永續房仲之服務報酬，為不可採。原告另聲請本院再次通知葉崇銘到庭作證，惟葉崇銘為本件利害關係人，其證述有偏頗之高度可能性，且本院已得依證人簡美玲之證述獲得心證，已無再通知葉崇銘到場調查之必要。

四、綜上所述，原告依民法第179條及債權讓與之規定請求被告永續房仲、依民法第541條第1項、第544條及債權讓與之規定請求被告合泰建經應各給付原告107萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責任，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，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 114 年 9 月 30 日

民事第二庭 法官 丁婉容

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 114 年 9 月 30 日

書記官 康紀媛