

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3670號

原告 寶揚國際不動產有限公司

法定代理人 蕭怡菁

訴訟代理人 張琇惠律師

被告 事事如意國際實業有限公司

法定代理人 黃美玲

訴訟代理人 王文宏律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年3月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰柒拾參萬伍仟玖佰陸拾元，及自民國
一百一十年四月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣伍拾捌萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新台幣壹佰柒拾參萬伍仟玖佰陸拾元為原告預
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。經查，原告起訴時原依兩造間協議請求被告給
付桃園市○○區○○段○○○段0000地號等土地之服務報酬
新台幣（下同）735,960元，有民事起訴狀附卷可參（見卷
第12頁），嗣於民國110年8月10日言詞辯論期日變更請求權

01 基礎為不當得利，有本院110年8月10日言詞辯論筆錄在卷可
02 憑（見卷第196頁），核原告所為訴之變更，基於其主張原
03 告仲介前開土地交易而取得仲介報酬之同一基礎事實，揆諸
04 上開規定，應予准許。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 (一)原告寶揚國際不動產有限公司（下稱寶揚公司）為土地不動
08 產開發仲介業者，與被告事事如意國際實業有限公司（下稱
09 事事如意公司）自109年間起陸續合作不動產仲介交易，由
10 被告開發客戶，原告後續協助銷售事宜。於109年7月間，原
11 告銷售地主即訴外人鄭清河、鄭清松等人所有、坐落於桃園
12 市○○區○○段○○○段0000000000000000地號、竹圍段崁下
13 小段71-2、217-1、221-3、223、223-1、223-2地號等土地
14 （下稱埔心段等土地），簽有土地買賣契約書及服務費確認
15 單。該交易之買方仲介即成功不動產仲介有限公司（下稱成
16 功不動產公司）與原告簽有合作物件約定書，約定該交易銷
17 售總服務費2,207,880元，先匯入原告帳戶後，由原告（開
18 發店）分得735,960元，再將成功不動產公司（銷售店）應
19 分得之款項1,471,920元匯予成功不動產公司，原告並製有
20 成交報告單。詎被告自行與地主聯繫，要求將仲介服務費交
21 與被告，並將其中1,471,920元匯予成功不動產公司。被告
22 就原告應得之服務費用735,960元迄未返還，其無法律上原
23 因，受有屬於原告之財產735,960元，原告依民法第179條規
24 定，請求被告返還。

25 (二)原、被告嗣於109年9月間合作，銷售訴外人呂招富、黃淑惠
26 等人所有坐落桃園市○○區○○段○○○段0000○0000地
27 號、橫山段尖山小段69-12地號、大牛稠段大牛稠小段12-
28 1、13-45、234-14、236-5地號、田心段810-1地號土地（下
29 稱橫山段等8筆土地），成交金額為29,353,652元，服務費
30 用為440萬元，並簽有土地買賣契約書、給付服務報酬承諾
31 書，原告並製有成交報告單。兩造於109年9月29日簽署流通

01 銷售約定書，該約定書第3條約定服務費用440萬元，由訴外
02 人車翊廷分得50%、被告分得25%、原告分得25%。而賣方給
03 付此服務費用時，由被告先行收取，然被告迄未給付原告應
04 分得之25%即1,072,000元，爰依流通銷售約定書第3條約
05 定，請求被告給付上述服務費。

06 (三)並聲明：被告應給付原告1,807,960元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保
08 請准宣告假執行。

09 二、被告答辯略以：

10 (一)原告與被告均係由訴外人徐麒峻所出資設立，借用原告法定
11 代理人蕭怡菁、被告法定代理人黃美玲名義登記為負責人。
12 埔心段等土地及橫山段等8筆土地之交易均為徐麒峻所為，
13 原告法定代理人並無經營原告公司之權限，徐麒峻係為節稅
14 而將服務報酬分拆給原告及被告，並非兩造間有何合作分潤
15 之協議。埔心段等土地交易係由徐麒峻擔任開發方，指定由
16 被告公司參與此交易，包含委託銷售、簽約，與成功不動產
17 公司共同銷售，總服務費用2,207,880元係地主親簽給被
18 告，由被告開立發票予地主，被告向僑馥建築經理股份有限
19 公司申請全部服務費再分配給成功不動產公司，成功不動產
20 公司遂於109年8月28日開立發票交付徐麟峻，向被告領取其
21 可分得之服務費報酬1,471,920元，其餘735,960元為開發方
22 之徐麒峻分得。原告提出其與成功不動產公司間109年7月2
23 日合作物件約定書係原告法定代理人蕭怡菁事後填寫，並非
24 真正，不能證明原告與成功不動產公司間有合作關係。

25 (二)橫山段等8筆土地交易係徐麒峻經車翊廷介紹而認識該等土
26 地地主呂招富、黃淑惠，雙方合意委託徐麒峻出售該土地，
27 徐麒峻同時是該交易代表買方簽約之代理人，嗣因地主認為
28 售價過低，又與徐麒峻商議折讓服務費為80萬元，故服務費
29 非原告主張之440萬元，並由被告開立金額為40萬元之服務
30 費發票2紙分別交予黃淑惠、呂招富。原告提出之流通銷售
31 約定書僅作為被告公司內部作帳之用，嗣徐麒峻已申明為作

01 廢文件，其上載之金額、案址、簽名均係原告法定代理人蕭
02 怡菁自行填寫，無法證明原、被告間有合作協議，原告之請
03 求均無理由。

04 (三)並聲明：原告之訴及執行之聲請均駁回。如受不利之判決，
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、不爭執之事項：

07 (一)原告公司登記負責人為蕭怡菁，被告公司登記負責人為黃美
08 玲。

09 (二)埔心段等土地、橫山段等8筆土地交易分別於109年7月2日、
10 109年9月29日簽署土地買賣契約書（見卷第41-63頁、第73-
11 81頁），被告就埔心段等土地交易取得2,207,880元款項
12 後，將其中1,471,920元匯予成功不動產公司。

13 四、本件之爭點為：(一)原告主張被告無法律上原因而自地主受有
14 埔心段等土地交易之服務報酬735,960元，有無理由？(二)橫
15 山段等8筆土地交易之仲介服務報酬為若干？(三)兩造就橫山
16 段等8筆土地交易有無合作分潤之協議？(四)被告抗辯徐麒峻
17 為原告、被告之實質負責人，實際上並無兩造合作之情，僅
18 係因節稅目的而拆分服務報酬予原告、被告，是否可採？茲
19 分別論述如下：

20 (一)原告主張被告無法律上原因而自地主受有埔心段等土地交易
21 之服務報酬735,960元，有無理由？

22 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
23 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
24 法第179條定有明文。按主張不當得利請求權存在之當事
25 人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應
26 證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。

27 2.埔心段等土地交易之仲介報酬由出售土地之地主鄭清何等
28 人直接交予徐麒峻，又埔心段等土地地主所簽署之3份土
29 地買賣契約書之賣方經紀業欄位蓋有原告公司大小章，該
30 等土地地主之一鄭清杰簽有服務費確認單，記載仲介服務
31 費2,207,880元，經紀人簽章處有林宏輝及黃惠美姓名，

營業員簽章處蓋有被告公司大小章印文及徐麒峻簽名等情，為兩造所不爭執，且有土地買賣契約書、服務費確認單在卷可憑（見卷第41-65頁），上情堪以認定。

3.證人即成功不動產公司人員徐以誥證稱：伊是成功不動產公司人員。兩年前航空城徵收地時跟寶揚公司有合作關係，伊跟蕭怡菁聯絡，後來才認識徐麒峻，徐麒峻是寶揚公司的人。這件交易的仲介就是伊跟寶揚公司還有一位姓邱的中人。伊介紹買方來買埔心段等土地，徐麒峻帶賣方來竹北跟渠等簽約。就仲介服務費用成功不動產公司有一個合作協議書，伊簽名後交給徐麒峻，請他拿回去給寶揚公司。伊當時認為徐麒峻跟蕭怡菁都是寶揚公司的人等語（110年12月14日言詞辯論筆錄，卷第254-256頁），佐以前開埔心段等土地之土地賣賣契約書之記載，堪認證人徐以誥證述簽約當時伊以為仲介就是原告公司、伊及中人邱姓之人，核與事實相符。被告雖抗辯成功不動產公司向被告公司請款服務報酬、被告公司開立服務報酬之統一發票予成功不動產公司等情，然事後發票開立作業並不影響埔心段等土地交易時已表明提供賣方仲介服務之人為原告之事實。

4.證人徐以誥證稱：埔心段等土地交易之仲介服務費，成功不動產公司有開發票給寶揚公司，成功不動產公司約分到1百多萬元，約2/3，寶揚公司分到1/3等語（見卷第256頁），而成功不動產公司於109年8月28日開立買受人為事事如意公司之發票面額1,401,828元，有統一發票1紙在卷可稽（見卷第185頁），然統一發票固常可作為買賣關係或法律關係成立之佐證，惟亦非必然如此，恆常有與事實上法律關係不符之情況。證人徐以誥證稱：發票是會計在處理，徐麒峻說他有很多案件，伊後來才知道徐麒峻有兩家公司等語（見卷第259頁），尚難認與常情不符而推論其證稱進行埔心段等土地交易時是與寶揚公司一同仲介等語係屬虛偽。

01 5.觀諸被告提出之專任委託銷售契約書（見卷第321頁）上
02 原蓋有寶揚公司大小章、事事如意公司大小章，惟又將寶
03 揚公司大小章印文及其經紀人林宏輝印文以畫叉方式刪
04 除，而未加任何蓋印及註記，無從認定畫叉之人為何人、
05 是否經契約當事人全體同意，尚難以該文書推論埔心段等
06 土地交易之仲介服務係被告所提供，益可認徐麒峻於實際
07 仲介埔心段等土地交易當時，並未表明其究竟係代表寶揚
08 公司抑或事事如意公司。徐麒峻既未具體表明其係事事如
09 意公司人員，復參酌證人徐以誥前開證述，徐麒峻本即為
10 寶揚公司人員，且埔心段等土地交易之土地買賣契約上記
11 載賣方經紀業公司為寶揚公司一情，足認徐麒峻本係以寶
12 揚公司人員身分從事埔心段等土地交易之仲介。

13 6.埔心段等土地交易仲介服務費為207,880元，有服務費確
14 認單在卷可憑（見卷第65頁），又成功不動產公司與原告
15 分別為買方仲介、賣方仲介，成功不動產公司取得仲介
16 2/3，原告取得1/3等情，業據證人徐以誥證述在卷（見卷
17 第256頁），從而原告應取得之仲介報酬應為735,960元
18 （計算式：2,207,880×1/3=735,960）。

19 (二)橫山段等8筆土地交易部分：

20 1.橫山段等8筆土地交易約定之仲介服務報酬為若干？

21 證人呂招富、黃淑惠到庭證述橫山段等8筆土地為渠等各
22 自所有，委由車翊廷仲介，徐麒峻為買方仲介，仲介費之
23 發票是被告公司開的，金額40萬元共2張，原本服務費是
24 440萬元，渠等覺得太高，後來協議降為400萬元現金支
25 付，但發票僅開80萬元，400萬元就是全部的仲介服務費
26 等情綦詳（本院111年2月17日言詞辯論筆錄，卷第342-
27 343頁、第346-347頁），且有證人呂招富提出LINE群組對
28 話紀錄所示：「（蘇小蘭代書）仲介費400萬就麻煩交給
29 車姐。再由車姐交付給徐麒峻。（車翊廷）對的，你也可以
30 跟徐老闆確認」等語（卷第373-379頁），堪認橫山段
31 等8筆土地之全部仲介服務費為400萬元。被告抗辯橫山段

01 等8筆土地交易之全部仲介費為80萬元，不足採信。

02 2.經查，原告109年9月29日成交報告單上手寫「車小姐
03 50%」、「寶揚25%」、「事事如意25%」，及109年9月29
04 日流通銷售約定書特別約定載有「服務費肆佰肆拾萬元
05 整」、「50%、25%、25%」等字樣，有原告成交報告單、
06 流通銷售約定書在卷可憑（見卷第89頁、第91頁、第365
07 頁），被告法定代理人黃美玲自承該流通銷售約定書是徐
08 麒峻簽的，徐麒峻簽完後拿回來說是內部要作帳用的一情
09 （見卷第213頁），核其語意，並未主張該文書內容係屬
10 虛偽。至證人徐麒峻證述該流通銷售約定書是作廢的，因
11 為這是在簽約前寫的，我簽名的時候蕭怡菁沒有簽名在上
12 面，也沒有寶揚公司的章等語（見卷第264頁），與被告
13 法定代理人黃美玲自承之事實不符，該約定書書立之目的
14 即在約定開發店與銷售店佣金之分配事宜，徐麒峻於開發
15 店及銷售店均有簽名，足認簽署該文件之目的即在分配開
16 發店事事如意公司及銷售店寶揚公司間佣金之分配，原告
17 與被告間確有約定分配橫山段等8筆土地交易佣金，證人
18 徐麒峻稱該約定書作廢，並無任何佐證，難認可採。再呂
19 招富、黃淑惠於109年9月30日簽署「給付服務報酬承諾
20 書」，其上記載受託人為寶揚公司、事事如意公司，復蓋
21 用寶揚公司大小章（見卷第87-88頁），證人呂招富、黃
22 淑惠亦證述簽約那天有寫一份給付服務報酬承諾書，簽名
23 時已有寶揚公司、事事如意公司（見卷第343頁、第347-
24 348頁），亦足佐證橫山段等8筆土地交易成立之時，即係
25 由原告、被告公司共同為買方仲介。佐以徐麒峻與蕭怡菁
26 間109年11月21日LINE對話紀錄所示，徐麒峻稱：「開40
27 萬的發票給我」，並於109年11月22日傳送如卷第157頁所
28 示之服務費確認單予蕭怡菁，蕭怡菁回覆：「這筆開40萬
29 發票給你是嗎？」（見卷第247-249頁），及被告就橫山
30 段等8筆土地交易之仲介費開立80萬元之統一發票一節，
31 堪認原告與被告就橫山段等8筆土地交易之仲介費確為對

01 半平分，核與流通銷售約定書上所載：「50%、25%、
02 25%」一情相符，足認25%、25%係指原告、被告分配之佣
03 金，50%為賣方即地主之仲介車翊廷所取得。從而橫山段
04 等8筆土地之仲介費400萬元由被告、原告取得一半，再由
05 被告、原告對半平分一節，可資認定。原告主張其應取得
06 100萬元之仲介服務費（計算式：400萬×25%=100萬），
07 係屬可採。

08 3.被告抗辯原告、被告公司實質負責人均為徐麒峻，僅借用
09 蕭怡菁、黃美玲名義登記為負責人云云，為原告所否認。
10 縱蕭怡菁與徐麒峻間確有借名登記為公司負責人之約定，
11 亦僅屬渠等間債權契約關係，而無拘束第三人原告之效
12 力，公司依據公司法規定而為設立登記，即具有獨立之法
13 人格，不容與個人間契約約定混淆。被告上開抗辯並不足
14 以影響原告依據其與被告間流通銷售約定書而應取得之仲
15 介報酬。

16 (三)縱然埔心段等土地、橫山段等8筆土地實由徐麒峻仲介，然
17 徐麒峻本即同時為原告、被告公司之業務人員，其於埔心段
18 等土地買賣交易時既已於土地買賣契約書上記載係原告公司
19 所為仲介，並於橫山段等8筆土地交易時簽署流通銷售約定
20 書，即應由原告取得應得之仲介服務費。至於原告取得仲介
21 服務費後，如何與其所屬公司人員分得報酬，則非本件訴訟
22 所問。綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告給付埔心
23 段等土地交易之仲介報酬735,960元，及依兩造間流通銷售
24 約定書約定，請求被告給付埔心段等土地交易之仲介報酬
25 100萬元，係屬有據。

26 五、從而，原告依民法第179條、流通銷售約定書第3條約定，請
27 求被告給付1,735,960元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年
28 4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利
29 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應
30 予駁回。

31 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原

01 告勝訴部分，並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
02 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依據，應予駁
03 回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
05 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
06 敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
09 民事第七庭 法 官 林欣苑

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
14 書記官 范煥堂