

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第465號

上訴人 陳昀蓉

法定代理人 陳昱良

被上訴人 亞洲大志國際顧問有限公司

法定代理人 小川猛志

訴訟代理人 黃傑琳律師

上列當事人間返還款項事件，上訴人對於民國113年7月30日本院臺北簡易庭113年度北簡字第2889號第一審判決提起上訴，本院於民國114年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按無訴訟能力人為訴訟行為，應由法定代理人合法代理。故法定代理權之存在，乃訴訟成立要件之一（民事訴訟法第249條第1項第4款規定參照），又民事訴訟法第47條規定：

「關於訴訟之法定代理，依民法及其他法律之規定」，民法第1089條第1項前段規定：「對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之」，民法第1055條第1項前段規定：「夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之」。查本件上訴人（民國102年次，年籍資料詳卷）為未滿18歲之限制行為能力人，父母離婚後由其父甲○○單獨行使負擔未成年子女權利義務而為上訴人法定代理人乙節，有上訴人個人戶籍資料在卷可稽，先予敘明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：上訴人欲購買位於日本東京江東區「日神パレスステージ 龜戸第2 東京都江東区 龜戸二丁目42番6-605号」

01 房產（下稱系爭不動產），經與被上訴人以LINE通訊軟體聯  
02 繫後，被上訴人表示如要看屋，需先行支付部分款項，故上  
03 訴人於民國112年5月10日匯付簽約款103萬日圓（下稱系爭  
04 簽約款）及仲介服務費42萬8400日圓（下稱系爭仲介費）予  
05 被上訴人，當時被上訴人表示將由被上訴人保管該二筆款  
06 項，故兩造間就系爭簽約款、系爭仲介費成立消費寄託契  
07 約，俟不動產買賣完成即上訴人與賣方正式簽約完成後，該  
08 二筆款項方成為仲介費及買賣價金之一部。上訴人嗣後雖於  
09 112年5月13日簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契  
10 約），然系爭買賣契約之賣方在日本，被上訴人沒有獲賣方  
11 委任、授權，系爭買賣契約應屬無效。且上訴人當時尚有詢  
12 問其餘三、四件物件，難謂上訴人、賣方對買賣標的及價金  
13 已互為同意，系爭買賣契約應不成立。又上訴人亦未授權被  
14 上訴人可代上訴人向賣方進行買賣交易，被上訴人未提供完  
15 整契約書與重要事項說明書正本或影本，上訴人並未收受契  
16 約書寄回之正本，上訴人簽署系爭買賣契約時，僅上訴人單  
17 方用印，契約紙本沒有記載簽約日期，上訴人於112年5月13  
18 日方看到日文契約書，欠缺該契約書及重要事項說明書完全  
19 譯本，也沒有拿到日文契約書正本，未充分審閱即簽約，上  
20 訴人返家後審閱該重要事項說明書，發現欠缺系爭不動產之  
21 修繕紀錄與修繕費用記錄，影響上訴人購買意願等，系爭買  
22 賣契約無效。上訴人於雙方無互信之基礎下，於112年5月24  
23 日以LINE告知要解約，前後共向被上訴人為三次解除買賣契  
24 約之意思表示，系爭買賣契約亦溯及失效，被上訴人無由再  
25 保管系爭簽約款、系爭仲介費。上訴人得依不當得利法律關  
26 係，請求被上訴人如數返還系爭簽約款103萬日圓、系爭仲  
27 介費42萬8400日圓，共計145萬8400日圓（按起訴時匯率計  
28 算為新臺幣31萬4139元）。又兩造間為媒介居間關係，然被  
29 上訴人沒有完成居間，且上訴人未曾依民法第534條規定特  
30 別授權被上訴人處理不動產買賣事宜，亦依民法第549條規  
31 定終止及解除與被上訴人間之契約關係，被上訴人收取居間

01 報酬即無法律上原因，上訴人亦得依不當得利法律關係，請  
02 求被上訴人返還系爭仲介費等語（原審為上訴人敗訴判決，  
03 上訴人不服，提起本件上訴），聲明：(一)原判決廢棄。(二)被  
04 上訴人應給付上訴人新臺幣31萬4139元，及自支付命令送達  
05 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被上訴人則以：上訴人於112年4月27日填寫系爭不動產申購  
07 書，該申購書即已載明買賣標的物為系爭不動產及售價為11  
08 60萬日圓，上訴人復於112年5月9日到被上訴人公司確認買  
09 賣細節，始於112年5月10日匯款系爭簽約款、系爭仲介費，  
10 且系爭買賣契約亦載明買賣標的物即系爭不動產地址，可見  
11 上訴人於簽約時明確知道系爭買賣標的為何，嗣被上訴人亦  
12 於上訴人簽約後將系爭買賣契約寄予賣方用印，並無上訴人  
13 所指稱之買賣雙方就標的物、價金尚未合意之情，且被上訴  
14 人業已提供手寫翻譯之中文契約書、說明書等文件。又被上  
15 訴人並非賣方，上訴人以存證信函對被上訴人為解除系爭買  
16 賣契約之意思表示，亦難認生解約效力。況被上訴人業已將  
17 系爭簽約金匯予賣方，上訴人亦無不當得利可言。又上訴人  
18 係於被上訴人詢問系爭不動產時，告知相關細節並報告訂約  
19 機會，兩造間為報告居間關係，上訴人係為購買系爭不動產  
20 而匯予系爭簽約款、系爭仲介費，被上訴人並無任何將來以  
21 種類、品質、數量相同之物返還之合意，兩造間並未成立消  
22 費寄託關係。上訴人經被上訴人告知訂約資料時，被上訴人  
23 已得請求報酬，縱認兩造間為媒介居間，系爭不動產買賣契  
24 約既已成立，被上訴人仍得依民法第568條規定向上訴人收  
25 取仲介費，被上訴人取得系爭仲介費並非無法律上原因等  
26 語，資為抗辯，聲明：上訴駁回。

27 三、上訴人主張其匯款系爭簽約款104萬日圓、系爭仲介費42萬8  
28 400日圓乙節，為被上訴人所不爭執，並有匯款證明在卷可  
29 稽（見支付命令卷第15-19頁），應為事實。上訴人主張系  
30 爭買賣契約有前開不成立、無效、解約之情，被上訴人應依  
31 不當得利法律關係如數返還其已收受之系爭簽約款、系爭仲

01 介費，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

02 (一)按民法第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，致  
03 他人受損害者，應返還其利益。」而「主張不當得利請求權  
04 存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責  
05 任。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原  
06 因，即指其給付欠缺給付之目的，主張該項不當得利請求權  
07 存在之當事人，自應舉證證明其給付欠缺給付之目的，始符  
08 舉證責任分配之原則。」有最高法院102年度台上字第1929  
09 號判決意旨可參。本件上訴人主張系爭不動產買賣契約不成  
10 立、無效或解約，居間沒有完成，被上訴人無法律原因而受  
11 有系爭簽約款及系爭仲介費之利益，致上訴人受有損害，應  
12 返還上訴人等語(本院卷第117、125、380頁)，但被上訴人  
13 否認之。因系爭簽約款及系爭仲介費均為上訴人以匯款方式  
14 交付予被上訴人之金錢，上訴人之主張核屬給付型不當得  
15 利，依上揭法條及舉證責任之說明，應由上訴人先行舉證被  
16 上訴人受領上開款項之法律上原因已不存在，因此負返還義  
17 務。

18 (二)依兩造LINE對話紀錄截圖所載內容(見本院卷第167-205  
19 頁)，可知上訴人於112年4月27日以LINE通訊軟體向被上訴  
20 人詢問系爭不動產資訊，被上訴人旋向上訴人告知系爭不動  
21 產價格為1160萬日圓、所在樓層為6樓、面積為17.40平方公  
22 尺、現況為出租中等等資料，並告知有購買意願時，請填寫  
23 申購書作確認，上訴人即表示有購買意願、價格有討論空間  
24 嗎，被上訴人表示基本上並無議價空間，上訴人並詢問有無  
25 糾紛、漏水及修繕問題、申購書有無不動產詳細資料，又重  
26 申有購買意願，詢問仲介費若干？上訴人則告知要填寫申購  
27 書，仲介費為買賣價格之3%加6萬元，再加5%營業稅，上訴  
28 人即填寫申購書並傳送予被上訴人，被上訴人復於112年5月  
29 8日傳送不動產買賣契約書予上訴人，告知當事人姓名未登  
30 載為乙○○，正請求對方更正中，並詢問上訴人何時可簽  
31 約？簽約前必須先匯簽約金即總價款10%，如果6月中旬交

01 屋，須匯款總價90%，可否完成，嗣上訴人於112年5月10日  
02 傳送匯付系爭簽約款、系爭仲介費之資料，被上訴人於112  
03 年5月11日告知仲介費已入帳，已收到不動產買賣契約書，  
04 上訴人即與被上訴人相約在蘆洲某處處理簽約用印事宜，上  
05 訴人並於112年5月13日在系爭買賣契約用印，於112年5月17  
06 日提供證件資料並告以僅供辦理日本房產過戶使用等情。又  
07 上訴人於爭買賣契約用印乙節，為上訴人所不爭執（見本院  
08 卷第89頁），並有系爭買賣契約為證（見原審卷第233-281  
09 頁）。

10 (三)由上開對話紀錄、上訴人匯款之前因後果，及上訴人、法定  
11 代理人於系爭買賣契約用印（原審卷第167頁），可見上訴  
12 已先明確表示有購買系爭不動產之意願，詢問系爭不動產有  
13 無糾紛等，且經由被上訴人告知系爭不動產售價1160萬日圓  
14 等相關事宜，上訴人始進而填寫申購書，匯系爭簽約款、系  
15 爭仲介費予被上訴人，之後與被上訴人約見簽署系爭買賣契  
16 約書，提供個人證件資料供辦過戶之用。上訴人主張其係因  
17 被上訴人表示如要看屋，需先行支付部分款項，故上訴人方  
18 匯系爭簽約款、系爭仲介費予被上訴人，之後被上訴人表示  
19 將由被上訴人保管該二筆款項，故兩造間就系爭簽約款、系  
20 爭仲介費成立消費寄託契約等語，即非可採。

21 (四)至上訴人雖舉被上訴人於112年5月8日於Line對話「這兩天  
22 方便匯款嗎?我把匯款資料先給你，但不必擔心，錢是由我  
23 們公司『保管』」（見原審卷第129頁），主張兩造間成立  
24 消費寄託關係，然依上開對話紀錄，被上訴人為上開對話之  
25 後，上訴人即回稱「先過去貴公司了解清楚整個過程還有買  
26 賣物件的資料，再做匯款應該比較適當吧」（見原審卷第12  
27 9頁），可見上訴人知悉該筆匯款應屬買賣簽約流程之一  
28 環，難認兩造有就匯款即系爭簽約款、系爭仲介費另行成立  
29 消費寄託關係之意思。上訴人摭取被上訴人上開對話，即據  
30 而主張兩造間就匯款即系爭簽約款、系爭仲介費成立消費寄  
31 託關係，並不足以為有利上訴人之認定。上訴人並主張其匯

01 款時，銀行承辦人員基於防詐，要求匯款須出具名目，在被  
02 上訴人要求下方以此名目匯款，然非上訴人真意，惟上訴人  
03 亦未舉證，即不足為有利於上訴人之認定。

04 (五)據此，可知上訴人係因其購買系爭不動產，方匯系爭簽約  
05 款、系爭仲介費予被上訴人，被上訴人於收受系爭簽約款、  
06 系爭仲介費後，方與上訴人約見簽約用印，上訴人因而於系  
07 爭買賣契約用印。上訴人主張系爭買賣契約有所指稱之上  
08 開不成立、無效、解約之情，故被上訴人應依不當得利法律  
09 關係返還系爭簽約款、系爭仲介費。查：

- 10 1. 上訴人主張其與賣方間就標的物、價金並未達成合意，故系  
11 爭買賣契約不成立，被上訴人無賣方委任授權，也無上訴人  
12 特別授權，又未告知或提供契約書及重要事項說明書供審  
13 閱，嗣發現欠缺系爭不動產之修繕紀錄與修繕費用記錄，影  
14 響上訴人購買意願、系爭買賣契約日期空白等等事由，故系  
15 爭買賣契約無效，再上訴人亦已以台北東門郵局000147號存  
16 證信函及LINE為三次意思表示解除系爭契約等語。惟依兩造  
17 間上開對話紀錄，上訴人係出價1160萬日圓購買系爭不動  
18 產，賣方則係以1160萬日圓出售系爭動產，是以上訴人、賣  
19 方是否果如上訴人所言，就買賣標的物、價金並未合意之  
20 情，即非無疑，且上訴人並未舉證證明其所指稱之上開系爭  
21 買賣契約日期空白、未告知重要事項等種種事由即該當於系  
22 爭買賣契約無效事由，上訴人亦未舉證被上訴人曾以賣方或  
23 上訴人名義代理為法律行為，上訴人據之主張未授權可導致  
24 契約無效云云，亦有可疑。況上訴人既然主張被上訴人未獲  
25 賣方授權，且上訴人亦自承係向被上訴人解約，又上開存證  
26 信函收件人為被上訴人（見司促字卷第91頁、本院卷第111  
27 頁），LINE軟體對話對象也是被上訴人，惟被上訴人並非賣  
28 方，上訴人對非契約當事人之被上訴人為上開解約意思表  
29 示，是否即對賣方生解約效力，亦非無疑。準此，上訴人前  
30 開主張，即不足採。揆諸首揭說明，被上訴人收受上訴人所  
31 交付之系爭簽約款、系爭仲介費，既係本於上訴人出價1160

01 萬日圓向賣方購買系爭不動產之簽約款、仲介費，上訴人復  
02 於系爭買賣契約用印，而上訴人所舉證據均不足認給付原因  
03 已不存在，揆諸上開說明，是上訴人主張被上訴人應依不當  
04 得利法律關係返還系爭簽約款、系爭仲介費，即難認可採。

05 2. 被上訴人並抗辯兩造間成立居間仲介關係，其受領系爭仲介  
06 費並非無法律上之原因，查：

07 (1)按民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為  
08 他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契  
09 約。」

10 (2)查上訴人自認其匯付之仲介費，係等簽約完成後，供為仲介  
11 費之用，有其114年1月21日民事辯論意旨狀可稽(本院卷第3  
12 41頁)，且上訴人亦自承其與被上訴人間有媒介居間關係等  
13 語(本院卷第117至119、288頁)。而被上訴人介紹上訴人，  
14 賣方正以價金1160萬日圓出售系爭不動產，上訴人因而出價  
15 1160萬日圓購買系爭不動產，上訴人復於系爭買賣契約用  
16 印、給付系爭簽約款、系爭仲介費，已如前述，則依上訴人  
17 所言，被上訴人抗辯兩造間成立居間仲介關係，並非無據。  
18 又被上訴人已提出賣方用印之系爭買賣契約書證明簽約完成  
19 之事實(見本院卷第207-237頁)，則被上訴人受領系爭仲  
20 介費，即難認無法律上原因。

21 四、綜上，上訴人依不當得利法律關係，請求被上訴人返還系爭  
22 簽約款及系爭仲介費，為無理由。原判決駁回上訴人之請  
23 求，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予以維持。上訴人  
24 仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回  
25 其上訴。

26 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所提出  
27 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
28 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
29 併此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
31 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日  
02 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

03 法官 蔡牧容

04 法官 林修平

05 以上正本係照原本作成。

06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 8 日  
08 書記官 宇美璇