

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第771號

上訴人 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 陳育祺律師

被上訴人 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

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國111年4月15日臺灣臺北地方法院110年度訴字第3670號第一審判決提起上訴，本院於112年4月18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

一、被上訴人主張：

(一)伊於民國109年7月間仲介銷售訴外人鄭清河、鄭清松等人所有坐落桃園市○○區○○段○○○段0000○0000○0000地號、○○段○○小段00-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0地號等土地（下合稱埔心段等土地），並與該筆交易之買方仲介即訴外人成功不動產仲介有限公司（下稱成功公司）簽訂合作物件約定書，約定該筆交易之服務費新臺幣（下同）220萬7,880元，先匯入伊帳戶後，伊分得73萬5,960元，剩餘147萬1,920元則分由成功公司取得，但上訴人自行與地主聯繫收受該服務費，將其中147萬1,920元匯付成功公司後，迄未返還伊應得服務費73萬5,960元。

(二)伊於109年9月間與上訴人合作銷售訴外人呂招富、黃淑惠等人所有坐落桃園市○○區○○段○○○段0000○0000地號、

○○段○○小段00-00地號、○○○段○○○小段00-0、00-00、000-00、000-0地號、○○段000-0地號等土地（下合稱橫山段等土地），兩造並與訴外人即賣方仲介車翊廷簽訂流通銷售約定書，約定依比例分配440萬元服務費，嗣上訴人先收取兩造應分得服務費後，迄今未給付伊應分得服務費107萬2,000元。爰依民法第179條規定、流通銷售約定書第3條約定，求為命上訴人給付合計180萬7,960元（735,960+1,072,000=1,807,960）本息之判決。

二、上訴人則以：兩造係由訴外人徐麒峻出資設立，借用兩造各自法定代理人蕭怡菁、黃美玲名義登記之公司，徐麒峻始為兩造之實質負責人，埔心段等土地及橫山段等土地之交易均由徐麒峻所為，僅其指定上訴人參與埔心段等土地交易，與成功公司共同銷售。另徐麒峻為節稅目的，將橫山段等土地交易之服務費分拆給兩造，並非兩造間有合作分潤之協議，且該服務費經徐麒峻與地主商議折讓後為80萬元，非400萬元等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命上訴人應給付被上訴人173萬5,960元本息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，業已確定，非本院審理範圍，下不贅述）。

四、被上訴人主張上訴人應返還仲介服務費合計173萬5,960元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)埔心段等土地為被上訴人負責銷售，其得依民法第179條規定，請求上訴人返還該交易之仲介服務費73萬5,960元：

1.查被上訴人主張其於109年7月間擔任賣方仲介、成功公司為買方仲介，銷售鄭清河、鄭清松等人所有埔心段等土地，並與成功公司約定由被上訴人分得服務費73萬5,960元，其餘147萬1,920元由成功公司分得等情，業據其提出蓋用被上訴

01 人印文之埔心段等土地買賣契約書、記載被上訴人、成功公
02 司各分得金額之成交報告單，及合作物件約定書為證（見原
03 審卷第41至63頁、67頁、167頁）。上訴人雖否認埔心段等
04 土地交易為被上訴人所為，辯稱徐麒峻係代表上訴人從事該
05 筆土地仲介服務，蓋用被上訴人印文僅為達節稅目的，將服
06 務費拆開記載於不同仲介公司云云，惟依證人即成功公司業
07 務經理徐以誥證稱：兩年前航空城徵收地（包含埔心段等土
08 地）時，與被上訴人有合作關係，與上訴人無合作關係，伊
09 都是跟蕭怡菁聯絡，後來才認識被上訴人公司的徐麒峻，在
10 埔心段等土地交易中，仲介是成功公司與被上訴人，還有一
11 位中人邱益鈞，伊介紹買方來買該等土地，徐麒峻則帶賣方
12 來竹北跟伊等簽約，有成功簽約，服務費多少伊忘了，但成
13 功公司有開發票給被上訴人，成功公司分到全部服務費的2/
14 3，被上訴人分到1/3，邱益鈞則直接跟地主拿，簽訂土地買
15 賣契約書時，伊有簽一紙確認成交及分配服務費之合作物件
16 約定書，交給徐麒峻帶回被上訴人公司，當時約定地主交付
17 服務費給被上訴人，成功公司再向被上訴人請款，蕭怡菁在
18 該合作物件約定書上蓋好章後有傳LINE簡訊給伊，當時書面
19 已記載物件標的、銷售總價等文字，為上開交易時，伊只知
20 道被上訴人公司，認為徐麒峻、蕭怡菁均為被上訴人公司的
21 人等語，並當庭指認蕭怡菁傳送給其之LINE訊息中所示書
22 面，即被上訴人提出文首記載甲方為成功公司、乙方為被上
23 訴人、標的為埔心段等土地、應收服務費合計220萬7,880元
24 之合作物件約定書（見原審卷第254至259頁）。證人邱益鈞
25 則證述：伊之前與被上訴人公司的蕭怡菁間，就大園航空城
26 土地（包含埔心段等土地）有合作成交過，伊認知蕭怡菁有
27 參與埔心段等土地銷售合作案，若無蕭怡菁無法談成該合作
28 案，該合作案中，伊是賣方介紹人，成功公司是買方介紹
29 人，徐麒峻則是媒合伊與成功公司的居間介紹人，當時徐麒
30 峻跟伊說他是被上訴人公司老闆，之後看到不同公司發票詢
31 問他，他才說上訴人公司也是他的公司，因稅金關係故開立

01 該公司發票等語（見本院卷第180至183頁），堪認徐麒峻確
02 是以被上訴人公司人員名義參與該埔心段等土地之買賣仲
03 介，即實際參與埔心段等土地仲介服務者為成功公司、邱益
04 鈞與被上訴人，其等並約定應由被上訴人取得該土地交易仲
05 介服務費73萬5,960元，餘由成功公司取得，上訴人則未參
06 與該土地仲介交易。

07 2.雖上訴人辯稱埔心段等土地之仲介服務係徐麒峻以其名義參
08 與，服務費統一發票均由其開立，成功公司則開立服務費統
09 一發票給其云云，並提出統一發票為證（原審卷第69至71
10 頁、185頁），及經證人徐麒峻證稱，伊是幫上訴人處理埔
11 心段等土地交易，實際參與該交易者為上訴人與成功公司等
12 語（見原審卷第260頁），惟徐麒峻自陳埔心段等土地買賣契
13 約書上蓋用被上訴人印文係代書所為，其上記載經紀人林宏
14 輝為被上訴人之經紀人等語（見原審卷第263至264頁），上
15 訴人並自承：徐麒峻是2家公司實質負責人，其在系爭埔心
16 段等土地交易、橫山段等土地交易中，將服務報酬分別拆給
17 兩造，係為避免因服務費開出之發票金額集中於單一仲介公
18 司上，造成開出發票金額過高，以控制2家公司的營業所得
19 稅等語（見原審卷第133頁、本院卷第42頁），堪認參與簽
20 訂埔心段等土地買賣契約者確為被上訴人，徐麒峻為控制兩
21 造之營業所得稅，會將服務費分拆以兩造名義開立發票，則
22 上訴人開立及收受發票乙節，尚不能證明其有參與埔心段等
23 土地交易，上訴人復未能提出證據證明其有何權源得受領該
24 交易之服務費，自難認其受領該服務費有法律上原因。

25 3.查被上訴人因參與埔心段等土地買賣仲介，依與地主、成功
26 公司間約定，可收取仲介服務費73萬5,960元，已如前述，
27 惟徐麒峻指示將整筆服務費合計220萬7,880元均匯給上訴
28 人，由上訴人匯付其中147萬1,920元予成功公司後，餘款未
29 再支付被上訴人等情，業據上訴人陳明在卷（見原審卷第28
30 7至289頁），並有匯款申請書、統一發票、履約保證專戶收
31 支明細表暨點交確認書為證（見原審卷第171頁、69頁、303

01 至319頁），因此增益上訴人財產，致被上訴人受有損害，
02 上訴人享有原應歸屬被上訴人之利益，且未能說明其有何保
03 留剩餘73萬5,960元服務費之法律上原因，則被上訴人依不
04 當得利法律關係，請求上訴人返還該73萬5,960元本息，為
05 有理由。

06 (二)被上訴人得依流通銷售約定書第3條約定，請求上訴人返還
07 橫山段等土地交易之仲介服務費100萬元，經查：

08 1.被上訴人主張兩造於109年9月間合作銷售呂招富、黃淑惠等
09 人所有之橫山段等土地，兩造另於同年月29日簽署流通銷售
10 約定書，其中第3條約定：服務費440萬元，由車翊廷分得5
11 0%、上訴人分得25%、被上訴人分得25%，有橫山段等土地買
12 賣契約書、給付服務報酬承諾書、橫山段等土地之成交報告
13 單、流通銷售約定書可稽（見原審卷第73至91頁），上訴人
14 否認有上開約定，辯以被上訴人或蕭怡菁均未參與橫山段等
15 土地之交易，徐麒峻為兩造之實際負責人，於橫山段等土地
16 之買賣契約書使用兩造名稱，並不代表兩造間即有分潤協
17 議，且與地主協商仲介服務費僅80萬元，並提出未蓋用被上
18 訴人及其法定代理人印文之流通銷售約定書影本為證（見本
19 院卷第241頁），惟上訴人自承其未能提出該未蓋用被上訴
20 人及其法定代理人印文之流通銷售約定書正本（本院卷第27
21 2頁），則該影本真實性即容有疑，參以上訴人法定代理人
22 就該流通銷售約定書簽訂經過陳稱：該流通銷售約定書是徐
23 麒峻簽的，目的是規劃配受發票，給另一方仲介服務費，並
24 於簽完後拿回跟伊說是內部做帳用的，上訴人確有簽署該份
25 文件等語（見原審卷第213頁、本院卷第43頁），徐麒峻亦
26 證稱其有簽署該流通銷售約定書（見原審卷第264頁），以
27 該流通銷售約定書僅兩造與徐麒峻簽署，並無第三人簽章，
28 若非為分配兩造間服務費，實無特別簽署該流通銷售約定書
29 之必要，堪信被上訴人提出流通銷售約定書應屬真正。

30 2.雖徐麒峻證稱橫山段等土地交易係由上訴人仲介，介紹人為
31 車翊廷，地主實際支付服務費共80萬元，分配40萬元給車翊

01 廷，剩下是伊的等語（見原審卷第261至262頁），上訴人並
02 提出記載服務費80萬元、註記「因本案如買賣雙方有任何糾
03 紛及法律問題全權負責」之服務費確認單（下稱系爭服務費
04 確認單）及發票金額各為40萬元之統一發票2紙為證（見原
05 審卷第157至158頁），惟證人呂招富證稱：伊透過車翊廷出
06 售橫山段等土地，徐麒峻是買方仲介，剛開始約定服務費44
07 0萬元，伊與黃淑惠曾簽立願給付兩造為受託人、服務費各
08 記載291萬5,000元及148萬5,000元之給付服務報酬承諾書2
09 紙，簽訂土地買賣契約時在場者有伊與黃淑惠、車翊廷、徐
10 麒峻與蕭怡菁，買方未到場，由徐麒峻代表，後來協議以現
11 金給付服務費400萬元，伊與黃淑惠共交付400萬元服務費給
12 車翊廷，由她交給徐麒峻，仲介之間如何分伊不知道，但徐
13 麒峻要求只開80萬元發票，故伊與黃淑惠只收到金額各40萬
14 元發票2紙等語（見原審卷第342至344頁），並提出與代書
15 間LINE對話紀錄、存摺交易明細為證（見原審卷第373至381
16 頁），核與證人黃淑惠證稱：橫山段等土地的仲介有蕭怡
17 菁、車翊廷、徐麒峻，簽訂買賣契約時在場者即上開3人及
18 一名代書，原約定服務費為440萬元，並簽立服務報酬承諾
19 書，簽該承諾書時已蓋用兩造印文，但伊等覺得服務費偏
20 高，要求徐麒峻降價，後達成協議400萬元，但發票開80萬
21 元，即2張40萬元發票，伊透過車翊廷拿服務費給徐麒峻，
22 但伊不知道仲介們怎麼分等情相符（見原審卷第346至348
23 頁），堪認上開橫山段等土地買賣，最終約定仲介可取得服
24 務費總金額為400萬元。

- 25 3.又以證人車翊廷證述：橫山段等土地買賣是伊與徐麒峻合作
26 出售，簽約當天晚上蕭怡菁也有在旁邊幫忙，仲介服務費約
27 定總額為400萬元，賣方給付伊及徐麒峻400萬元，由徐麒峻
28 分配，伊與徐麒峻一人一半，但徐麒峻沒有開足額發票給地
29 主，地主原本不願意，是徐麒峻說他會承擔後續發生法律責
30 任及稅務問題，並於系爭服務費確認單上註記「因本案如買
31 賣雙方有任何糾紛及法律問題全權負責」等語，地主才收80

萬元發票等語（見本院卷第222至225頁），佐以徐麒峻與蕭怡菁於109年11月21日LINE對話紀錄所示，徐麒峻稱：「開40萬的發票給我」，並於翌日傳送系爭服務費確認單照片予蕭怡菁，蕭怡菁回覆：「這筆開40萬發票給你是嗎？」等語（見原審卷第247至249頁），可認車翊廷、徐麒峻與地主呂招富、黃淑惠就橫山段等土地交易約定服務費總額為400萬元，但徐麒峻與地主約定僅簽發金額合計80萬元之發票，且兩造透過徐麒峻與車翊廷約定仲介服務費為對半平分，核與流通銷售約定書上所載：車翊廷、上訴人、被上訴人各分得50%、25%、25%乙情相符，足認蕭怡菁確有參與橫山段等土地之交易，兩造間存在如流通銷售約定書第3條關於分潤之約定，且被上訴人得分配比例為服務費約定總額400萬元之25%即100萬元。兩造不爭執該橫山段等土地買賣之仲介服務費由車翊廷取走其應分得半數服務報酬後，剩餘金額由上訴人保管等情，則被上訴人依流通銷售約定書第3條約定，請求上訴人返還100萬元仲介服務報酬，亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定、流通銷售約定書第3條約定，請求上訴人返還仲介服務費合計173萬5,960元（735,960+1,000,000=1,735,960），及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月23日起（起訴狀繕本於110年4月12日寄存送達上訴人，見原審卷第103頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請傳訊證人徐美連，以證明兩造就橫山段等土地之交易並無合作配案，及徐麒峻為兩造實質負責人等節，惟徐美連經通知具狀陳述：伊僅在公司幫忙掃地、丟垃圾、打雜，很多事都不清楚，對案情毫無幫助等語（見本院卷第197頁），上訴人復未能說明徐美連與兩造間為何關係，及因何得以知悉上開情事等節，其聲請傳訊徐美連為證人，自無調查必要。此外，兩造其餘之攻擊或防

01 禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本
02 判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
04 項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 5 月 23 日
06 民事第十八庭

07 審判長法 官 管靜怡

08 法 官 林政佑

09 法 官 胡芷瑜

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
14 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
15 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
16 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 5 月 23 日

19 書記官 蕭進忠