

最高法院民事判決

112年度台上字第1960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 方文獻律師

被上訴人 寶揚國際不動產有限公司

法定代理人 蕭怡菁

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，上訴人對於中華民國112年5月23日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第771號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其給付被上訴人新臺幣柒拾參萬伍仟玖佰陸拾元本息之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國109年7月間仲介銷售訴外人鄭清河等人所有坐落○○市○○區○○段○○小段第0000等地號土地及同區○○段○○小段第00-0等地號土地（下稱○心段等土地），並與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，約定上開土地仲介服務費新臺幣（下同）220萬7,880元，由伊分得73萬5,960元，餘由成功公司取得。詎上訴人自行與地主聯繫收受服務費，拒不將伊分得之金額返還予伊，自屬不當得利。又伊於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○○市○○區○○段○○小段第00-0等地號、同段○○小段第00-00地號、同區○○○段○○○小段第00-0等地號、同區○○段第000-0地號土地（下稱○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，約定伊可分得25%之服務費。惟上訴人收取服務費400萬元後，迄未依約給付伊應分得之100萬元等情，依民法第179條規定、流通銷售約定書第3條約定，求為命上訴人給付伊173萬5,960元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月23日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（被上訴人逾上開金額本息之訴，業受敗訴判決確定，不予贅敘）。

上訴人則以：兩造均係訴外人徐麒峻出資設立，○心段等土地及○山段等土地之仲介交易均由兩造實質負責人徐麒峻為之，並指定上訴人參與○心段等土地交易，與成功公司共同銷售。徐麒峻係為節稅目的，始將○山段等土地之仲介服務費拆分予兩造，兩造間並未協議合作分潤，且該土地之服務費已折讓為80萬元等語，資為抗辯。

原審以：一、○心段等土地部分：證人即成功公司業務經理徐以誥證稱：○心段等土地之仲介是成功公司、被上訴人與邱益鈞，伊介紹買方來買地，徐麒峻帶賣方來跟伊等簽約，成功公司分得全部服務費220萬7,880元之3分之2，被上訴人分得3分之1，邱益鈞直接向地主領取報酬；簽訂買賣契約時，伊有簽一紙確認成交及分配服務費之合作物件約定書，交給徐麒峻帶回被上訴人簽章後回傳予伊，伊當時認為徐麒峻是被上訴人公司人員等語，並有合作物件約定書、○心段等土地買賣契約書、成交報告單在卷可稽。足認徐麒峻係以被上訴人公司人員名義參與○心段等土地之買賣仲介，○心段等土地之仲介服務者為成功公司、邱益鈞與被上訴人，並約定由被上訴人分得仲介服務費73萬5,960元，餘由成功公司分得。上訴人未參與○心段等土地仲介交易，卻由徐麒峻指示賣方將整筆服務費220萬7,880元匯予上訴人，並保留73萬5,960元未返還予被上訴人，被上訴人自得依不當得利之規定請求上訴人如數返還。二、○山段等土地部分：兩造共同仲介銷售○山段等土地，並約定服務費由車翊廷、上訴人、被上訴人按50%、25%、25%比例分配，有○山段等土地買賣契約書、給付服務報酬承諾書、成交報告單，及兩造共同具名訂立之流通銷售約定書存卷可據。上訴人並自承上開流通銷售約定書係由徐麒峻

01 代其簽署，自堪認該文書為真正。又○山段等土地實際服務費為
02 400萬元，業據證人即地主呂招富、黃淑惠證實，並有LINE對話
03 紀錄及存摺交易明細在卷足據。證人車翊廷亦證述：○山段等土
04 地買賣之仲介服務費為400萬元，賣方給付伊及徐麒峻400萬元，
05 由徐麒峻分配，伊與徐麒峻一人一半，但徐麒峻沒有開立足額發
06 票給賣方等語。證人徐麒峻證稱：○山段等土地之實際服務費已
07 折讓為80萬元云云，自不足採。被上訴人依約可分得○山段等土
08 地之仲介服務費為總額400萬元之25%即100萬元。兩造不爭執○
09 山段等土地之仲介服務費由車翊廷取得半數後，餘款由上訴人保
10 管，被上訴人自得請求上訴人給付伊分得之100萬元。故被上訴
11 人依民法第179條規定、流通銷售約定書第3條約定，依序請求上
12 訴人給付73萬5,960元、100萬元，及均自110年4月23日起至清償
13 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。爰維持第
14 一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴。
15 關於廢棄發回部分：

16 按不當得利，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其
17 成立要件，若當事人受利益有法律上之原因，或未致他人受損
18 害，即不生不當得利之問題。○心段等土地之地主出具之專任委
19 託銷售契約書及服務費確認單均蓋有上訴人公司之大、小章，
20 該土地之土地買賣契約書末頁並記載：「賣方經紀業公司商號：
21 事事如意國際實業有限公司」，有該契約書等件在卷可稽（見第
22 一審卷第55頁、第63頁、第65頁、第323頁）。原審復認○心段
23 等土地之仲介服務費係由賣方匯入上訴人之帳戶。乃未究明上訴
24 人自賣方受領該仲介服務費是否欠缺給付目的，及其自賣方受領
25 給付是否致被上訴人受損害，遽謂上訴人保留○心段等土地仲介
26 服務費73萬5,960元為不當得利，應如數返還其本息予被上訴
27 人，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢
28 棄，非無理由。

29 關於駁回其他上訴部分：

30 查兩造約定被上訴人可分得仲介銷售○山段等土地所得服務費之
31 25%，該土地買賣之仲介服務費總額為400萬元，上訴人保管其

01 半數，為原審合法確定之事實。則原審認被上訴人得依約請求上
02 訴人給付其應分得之100萬元本息，爰為上訴人此部分敗訴之判
03 決，於法自無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求
04 予廢棄，非有理由。

05 據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟
06 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第7
07 8條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 8 月 24 日

09 最高法院民事第一庭

10 審判長法官 陳 國 禎

11 法官 鄭 純 惠

12 法官 邱 景 芬

13 法官 高 榮 宏

14 法官 李 瑜 娟

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 陳 雅 婷

17 中 華 民 國 112 年 8 月 28 日