

最高法院民事判決

112年度台上字第2731號

上訴人 蔡天贊
訴訟代理人 張志明律師
吳致頤律師
被上訴人 壹壹壹資產開發有限公司

法定代理人 吳育同
訴訟代理人 陳樹村律師
陳慶合律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年8月16日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（107年度重上字第20號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國102年間受高雄市○○區○○段000地號等55筆土地（下合稱系爭土地）所有權人48人（下稱原地主）之委託，辦理系爭土地整合及居間銷售，約定於居間服務完成後，原地主應各給付買賣成交價2%之服務費予伊。上訴人經伊居間買受系爭土地，於102年10月間與原地主陸續簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），業已付款、移轉土地所有權登記完畢。兩造及原地主協議於上訴人交付第3期或第2期款時，應自買賣價金中將原地主應交付予伊之服務費、代書費、印花費、規費扣除，將上開費用金額另開立支票，交由上訴人收回（下稱系爭暫管支票），上訴人則代原地主繳納代書費、印花費、規費，並於系爭買賣契約履行完畢後直接將服務費給付予伊，而成立三方協議或第三人利益契約，上訴人亦有承擔原地主對伊所負服務費債務之意思，惟上訴人卻遲未給付服務費新臺幣（下同）

01 995萬7,923元予伊。另伊已受讓其中33位原地主對上訴人之
02 買賣價金債權共681萬8,442元並通知上訴人，就該部分金額
03 亦得依債權讓與之法律關係為請求；就其餘未讓與買賣價金
04 債權之原地主即原判決附表（下稱附表）一所示之人，伊屢
05 次催告應讓與買賣價金債權或行使權利未果，視為怠於行使
06 權利，伊為保全服務費債權，得依民法第242條規定代位原
07 地主請求上訴人給付土地買賣價金。又系爭土地均已過戶完
08 成，上訴人無繼續持有、保管服務費之法律上原因，伊亦得
09 依民法第179條規定，請求上訴人返還等情。爰先位依序依
10 債務承擔、三方協議、或第三人利益契約之法律關係，求為
11 命上訴人給付995萬7,923元，及自104年10月17日起算之法
12 定遲延利息；備位擇一依債權讓與、民法第242條、不當得
13 利之法律關係，求為命上訴人給付681萬8,442元，及自104
14 年10月17日起算之法定遲延利息，及上訴人應各給付附表一
15 所示之人「應給付金額」欄之金額共計418萬4,652元，及均
16 自104年10月17日起算法定遲延利息，並由伊代為受領之判
17 決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

18 二、上訴人則以：服務費係被上訴人與原地主間之約定，與伊無
19 關，系爭買賣契約第2、10條並未約定伊應承擔服務費債務
20 或伊應直接給付費用予被上訴人。另伊就第3期或第2期款另
21 開立之支票金額（如附表二「B」欄）與被上訴人主張之服
22 務費金額不同，且支票受款人均為原地主並禁止背書轉讓，
23 事後伊將支票受款人劃線槓除並用印，並非承擔服務費債務
24 之意思，被上訴人並未舉證48位原地主與兩造如何達成三方
25 協議或第三人利益契約之合意，無從據以請求伊給付服務
26 費。被上訴人受讓33位原地主之買賣價金債權681萬8,442
27 元，縱未取得該金額，僅係買賣契約債務是否履行之問題，
28 無涉不當得利，被上訴人依民法第179條規定請求伊給付該
29 部分買賣價金，顯屬無據。就附表一所示未受讓買賣價金債
30 權之原地主，被上訴人不符行使代位權之要件，自不得行使
31 之。倘認被上訴人得向伊請求服務費，伊曾代原地主繳納印

01 花費、規費、代書費，及代墊地價稅256萬4,770元，因兩造
02 未會同結算，被上訴人請求權行使條件未成就。又被上訴人
03 曾承諾以每坪平均單價23萬5,000元以內之價格洽談、促成
04 伊買得系爭土地，然因被上訴人未履行該承諾，伊買受系爭
05 土地之平均單價為每坪24萬0,860元，因此多支付買賣價金
06 1,341萬3,188元，對被上訴人有同額不完全給付損害賠償債
07 權，以之與被上訴人本件請求為抵銷後，被上訴人已無餘額
08 得請求等語，資為抗辯。

09 三、原審審理結果，以：被上訴人於102年間受原地主48人委託
10 整合並銷售系爭土地，約定於居間服務完成後，原地主應各
11 給付買賣成交價2%之服務費予被上訴人，上訴人委任訴外人
12 黃清淵為代理人與被上訴人洽談，於102年10月間委任訴外人
13 陳進興為代理人與原地主陸續簽訂系爭買賣契約，買受系
14 爭土地，均已完成土地所有權移轉登記等情，有被上訴人與
15 原地主間之銷售同意書可徵，並為兩造所不爭執。參諸系爭
16 買賣契約第2條約定：「第三期款：由買方（即上訴人）交
17 付價金...第三期款扣除賣方（即原地主）移轉所需之各項
18 費用（含服務費、代書費、印花費、規費）後，再支付餘額
19 予賣方」（附表二編號1至44原地主）、「第二期款扣除賣
20 方移轉所需之各項費用（含服務費、代書費、印花費、規
21 費）後，再支付餘額予賣方」（附表二編號45至58原地
22 主）；第10條約定：「賣方同意於繳納第三期款之同時，需
23 一併支付仲介服務費、代書費及其他相關費用」各等語，可
24 徵上訴人應交付予原地主之買賣價金第3期款或第2期款，內
25 含原地主應交付予被上訴人之服務費、代書費、印花費、規
26 費（後三者為預估之費用）。且兩造及原地主均同意上訴人
27 於交付第3期或第2期款時，將上開費用金額另開立支票（即
28 系爭暫管支票），如原地主須支付土地增值稅，則上訴人另
29 開立增值稅金額支票，扣除上開費用後之餘額支票始交付予
30 原地主作為買賣價金，系爭暫管支票則由上訴人收回，待土
31 地過戶完成、地上物處理完畢後始將服務費交付予被上訴人

01 等情，有系爭暫管支票可稽，且經證人陳進興（上訴人之簽
02 約代理人）、鄭博瀧（又名鄭寶陞，被上訴人之簽約代理
03 人）、林澄文（附表二編號35原地主）、林啟明（附表二編
04 號26原地主）、林文財（附表二編號15原地主）、黃金芬
05 （附表二編號5原地主）、林楚寒（附表二編號25原地主）
06 證述屬實，況上訴人已自承結算其代原地主繳納之代書費、
07 印花費、規費、土地增值稅金額後，被上訴人始能向其請求
08 給付之情。上開協議內容固未符合債務承擔之要件，惟關於
09 上訴人自其本應給付原地主買賣價金之第3期款（附表二編
10 號1至44原地主）或第2期款（附表二編號45至48原地主）中
11 扣除原地主應給付之服務費，改由其直接給付予被上訴人乙
12 情，兩造已達成協議。又系爭暫管支票關於代書費、印花
13 費、規費等費用之金額僅為預估，而上訴人已繳納印花費24
14 萬8,418元、規費2萬1,984元等情，有印花費、規費收據可
15 稽，兩造不爭執原地主應負擔其中一半，即12萬4,209元、1
16 萬0,992元。上訴人繳納103年地價稅256萬4,770元，依系爭
17 買賣契約第5條第4項約定，均應由原地主負擔。上訴人應付
18 之第3期款（附表二編號1至44原地主）、第2期款（附表二
19 編號45至48原地主）合計為2億1,723萬6,000元，應扣除原
20 地主實際已取得之款項1億5,674萬1,757元、應由原地主負
21 擔而已由上訴人代繳之代書費153萬4,500元、土地增值稅4,
22 641萬5,625元等情，為兩造所是認，再扣除上述印花費、規
23 費、103年地價稅後之金額995萬7,923元，始為被上訴人得
24 請求上訴人給付之服務費金額。上訴人知悉並與原地主就系
25 爭土地之買賣價金、應給付期數、分期應給付之金額達成合
26 意，並簽訂系爭買賣契約，而上訴人所提記載「23.5萬成
27 交」文字之手寫字據，未據被上訴人或其代理人（代書）鄭
28 寶陞、上訴人代理人黃清淵簽名，其所提土地整合說明書固
29 曾提及買賣價金為每坪23.5萬元，難認被上訴人曾保證成交
30 價格，而應負不完全給付之損害賠償責任，上訴人據以主張
31 其得以該不完全給付損害賠償債權1,341萬3,188元，與被上

01 訴人本件請求相抵銷云云，即屬無據。從而，被上訴人依兩
02 造協議約定，請求上訴人給付995萬7,923元本息，為有理由
03 ，應予准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防及舉
04 證不影響判決結果，不逐一論駁之理由，因而廢棄第一審所
05 為駁回被上訴人請求上訴人給付995萬7,923元本息部分之判
06 決，改判上訴人如數給付。

07 四、查被上訴人主張之三方協議，係指兩造及原地主均同意於上
08 訴人交付第3期或第2期款時，自其應交付原地主之買賣價金
09 扣除應由原地主負擔之服務費、代書費、印花費、規費等費
10 用，將上開費用金額另開立系爭暫管支票，交由上訴人收
11 回，上訴人於系爭買賣契約履行完畢後直接給付服務費予伊
12 之協議，故兩造間、上訴人與原地主間、被上訴人與原地主
13 間就上開事項亦均各自達成協議，原審就上開協議內容令兩
14 造充分辯論後，依該協議判令上訴人給付995萬7,923元本
15 息，並無違反辯論主義或未盡闡明義務情事。原審本於取捨
16 證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定兩造及原
17 地主三方均同意上開協議內容，被上訴人得依該協議直接請
18 求上訴人給付，上訴人同意系爭買賣契約之價格，依土地整
19 合說明書難認被上訴人曾保證上訴人得以特定價格買受，故
20 上訴人對被上訴人並無不完全給付損害賠償債權，不得主張
21 抵銷，因以上揭理由為上訴人不利之判決，經核於法並無違
22 背。上訴論旨，仍以原審認定事實、適用法律及解釋契約之
23 職權行使，或與判決結果無關之事由，指摘原判決不當，聲
24 明廢棄，非有理由。

25 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
26 449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

28 最高法院民事第二庭

29 審判長法官 袁 靜 文

30 法官 張 競 文

31 法官 王 本 源

01

法官 林 麗 玲

02

法官 王 怡 雯

03 本件正本證明與原本無異

04

書記官 賴 立 旻

05

中 華 民 國 113 年 8 月 5 日