

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1426號

原告 陳俊穎

張仕逸

共同

訴訟代理人 呂丹琪律師

被告 尊信不動產經紀有限公司

法定代理人 劉貞君

訴訟代理人 林鼎鈞律師

林芸亘律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，於民國114年3月17日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告陳俊穎新臺幣貳萬捌仟參佰玖拾陸元、給付原告張仕逸新臺幣貳萬柒仟捌佰柒拾玖元，及均自民國一十三年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬捌仟參佰玖拾陸元為原告陳俊穎預供擔保、以新臺幣貳萬柒仟捌佰柒拾玖元為原告張仕逸預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告起訴時係依兩造於民國111年1月5日簽訂之仲介業務承攬契約書（下稱系爭契約）及民法第490條之法律關係請求被告給付包租代管期間之管理費（見本院

卷一第5頁），嗣先於113年10月4日以民事準備書(一)狀追加民法第179條規定為其請求權基礎（見本院卷一第67頁），復於113年11月21日以民事準備書(二)狀追加民法第178條規定為其請求權基礎（見本院卷二第5頁），核其所為上開追加，均係本於同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、兩造簽訂系爭契約約定由原告為被告管理媒合社會住宅物件，包含訂定社會住宅租約、催繳租金、協助修繕、協助租客請領租屋補助、處理租賃糾紛等，約定報酬為每成功仲介一件社會住宅租賃契約，可獲媒合費及管理費即每月每件政府補助款新臺幣（下同）1,800元之30%即540元。然被告於111年9月5日支付原告111年7月間之報酬後，即未再依約給付各包租代管租賃契約有效期間內之管理費，被告尚欠原告陳俊穎76案共525期之管理費283,500元、原告張仕逸91案共686期之管理費370,440元（詳原告起訴狀所附之『租約及管理費明細表』，見本院卷一第9頁至第15頁），被告應依系爭契約及承攬之法律關係給付原告前開承攬報酬。

(二)、縱認原告於兩造間系爭契約於111年9月12日終止後，不得依系爭契約請求被告給付報酬，然原告既仍繼續為被告管理媒合社會住宅物件直至各包租代管租約到期為止，被告因此得向住都中心領取每月每件政府補助款1,800元之利益，原告則受有每月每件540元之損害，原告亦得依不當得利之法律關係請求被告給付原告陳俊穎283,500元、原告張仕逸370,440元。

(三)、又被告明知原告終止系爭契約後，仍實際協助出租人修繕，並將相關資料交由被告提出租屋補助之申請，被告未為反對之意思表示，且持之向桃園市政府、國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）申請修繕補助，亦徵原告之管理行為未

違反被告之意思，且經被告承認原告所為之管理行為，自屬適法之無因管理，被告自應依無因管理之法律關係給付原告陳俊穎283,500元、原告張仕逸370,440元。為此，爰依系爭契約、民法第490條、第179條、第178條規定請求擇一為原告勝訴之判決。

(四)、又被告尚積欠原告陳俊穎個人綜所稅扣繳憑單退款2,260元、簽約保證金5,000元，共7,260元；原告張仕逸個人綜所稅退款6,232元、簽約保證金5,000元，共11,232元，爰依系爭契約第3條第2款及民法第179條規定請求被告給付原告陳俊穎7,260元、原告張仕逸11,232元。

(五)、承此，被告共應給付原告陳俊穎290,760元（計算式：283,500元+7,260元）及原告張仕逸381,672元（計算式：370,440元+11,232元）。

(六)、聲明：被告應給付原告陳俊穎290,760元、原告張仕逸381,672元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、原告於系爭契約111年9月12日終止後，已無義務服務出租人與承租人，故原告後續之服務行為，既非於系爭契約有效期間內為之，且被告已通知原告所負責之出租人或承租人更換業務之事，並交由其他人員為後續之實質管理，原告不得依系爭契約之約定請求被告給付報酬。又原告就社會住宅租賃業務僅為被告之履行輔助人，於系爭契約終止後繼續提供服務，乃明知無給付義務仍為給付，依民法第180條第3款規定，亦不得依不當得利之法律關係請求被告給付報酬。況原告張仕逸於系爭契約終止前即成立與被告公司營業項目相同之富遠資產管理顧問股份有限公司（下稱富遠資管公司）、原告陳俊穎則為該公司之監察人，足見原告係為其經營客戶關係之利益始繼續服務出租人及承租人，亦得類推適用民法第180條第3款規定，原告不得依民法第179條規定請求被告給付。再以，兩造終止系爭契約後，被告旋以通訊軟體LINE

成立交接群組，與原告進行客戶間之交接作業，以利繼續服務客戶，然原告消極不聯繫，致被告無法完整得知所有客戶之聯繫方式，而交接本屬原告之義務，原告故意違反，此屬可歸責原告之行為所致，遑論原告未提出其開始管理時有通知被告之行為，被告收受修繕單據亦係為儘快為客戶取得政府之補助款項，並無承認之意思，原告亦不得依無因管理之規定請求被告給付報酬。

(二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

(一)、原告與被告於111年1月5日簽訂系爭契約，第1條第2項約定：「本契約所稱承攬工作，係指乙方（即原告，下同）在本契約有效期間內，同意承攬甲方（即被告，下同）之不動產仲介業務從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，並經向甲方完成一定之負責工作而獲致報酬者」；第2條約定：「本契約有效期間自111年1月1日起至111年12月31日止，為期一年。…」；第3條第1項約定：「乙方應於承攬工作完成，經甲方確認後，由甲方將乙方應得之承攬報酬，按甲方依每一個案當時所規定獲取承攬報酬之計算及給付方式給付給乙方。除此之外，乙方不得主張任何薪資或利益。」（見本院卷一第17頁至第27頁、第51頁至第56頁、第57頁至第62頁）。

(二)、兩造於111年9月12日終止系爭契約（見本院卷一第66頁）。

(三)、被告尚未給付原告陳俊穎個人綜所稅扣繳憑單退款2,260元、簽約保證金5,000元，共7,260元；原告張仕逸個人綜所稅退款6,232元、簽約保證金5,000元，共11,232元（見本院卷二第5頁；卷三第261頁至第262頁）。

四、得心證之理由：

(一)、原告依系爭契約第3條第1項約定及承攬之法律關係，請求被告給付承攬報酬，有無理由？

1、原告主張其為被告管理媒合社會住宅物件直至各包租代管租

約到期為止，被告應依系爭契約第3條第1項約定給付原告陳俊穎、原告張仕逸承攬報酬283,500元、370,440元等語，為被告所否認，並執前詞置辯。經查，原告本件請求係計算至各包租代管之租約期滿時（見本院卷一第41頁、第9頁至第15頁），然依系爭契約第1條第2項之約定：「本契約所稱承攬工作，係指乙方在『本契約有效期間內』，同意承攬甲方之不動產仲介業務從事…租賃之居間…業務，並經向甲方完成一定之負責工作而獲致報酬者」（見本院卷一第51頁、第57頁），且兩造對系爭契約係於111年9月12日終止一節，亦不予爭執（見本院卷一第66頁），而契約之終止，係使契約自終止之時起，嗣後歸於消滅，是原告於兩造間之承攬契約終止後，再依承攬及系爭契約之法律關係請求被告給付承攬報酬，核屬無據。

2、惟查，被告就其尚應給付原告陳俊穎附表一、原告張仕逸附表二各租約111年9月之報酬一節均不為爭執（見被告113年10月9日民事答辯(二)狀，本院卷二第175頁至第201頁至第205頁；被告114年3月11日民事綜合辯論意旨狀，本院卷三第216頁至第217頁、），然主張應扣除5%管銷費用及因租約提前終止或撤銷而應繳回之媒合費等語，並提出原告111年9月薪水明細、應繳回明細、住都中心函文暨提前終止結算清冊、原告111年2月獎金明細等件為證（見本院卷二第175頁至第228頁、卷三第281頁至第311頁）。查原告提出之同仁薪獎制度單第1點、第3點確已載明：「…薪獎制度：媒合費50%、管理費30%」、「薪獎均為未稅金額（需支付5%發票、…）」，且原告於被告公司人員通知應退回款項時就被告傳送「…解約需繳回媒合費給住都中心，在你離職未辦理交接的期間所產生的解約費需一併繳回」及管理費之計算方式係先乘以0.95以後再乘以30%一節（見本院卷一第29頁至第22頁），亦未有異詞，自堪認被告上開抗辯為可採，原告空言泛稱並無任何扣除管銷費用5%之固定項目等語，既未提出其他證據以實其說，應無可採。是原告陳俊穎得請求被告給付

111年9月之報酬為40,159元扣除應繳回之媒合費19,023元後為21,136元，原告張仕逸得請求被告給付111年9月之報酬為53,586元扣除應繳回之媒合費34,241元及管理費2,698元後為16,647元，逾此數額，則無理由，應予駁回。

3、原告雖以兩造終止系爭契約後，出租人及承租人基於信任關係，仍會與原告聯絡，請原告持續協助管理，且被告之業務於交接後未有實質服務之內容等語，然兩造間之系爭契約既已終止，縱認出租人及承租人有要求原告繼續管理之意思，亦屬原告與出租人、承租人間之法律關係，而與被告無涉，原告自不得執此依系爭契約請求被告給付報酬。至被告公司人員於交接後究竟有無對出租人、承租人為實質之服務，則屬被告有無履行其與出租人、承租人間之社會住宅租賃契約之問題，而此部分依債之關係相對性，本非原告所得置喙，是原告此部分主張，亦無可採。

(二)、原告依民法第179條規定，請求被告給付原告陳俊穎283,500元、原告張仕逸370,440元，有無理由？

1、按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的，應由主張該項不當得利請求權存在之當事人，負證明該給付欠缺給付目的之責任(最高法院113年度台上字第508號判決意旨參照)。

2、原告主張其於系爭契約終止後仍繼續為被告管理媒合社會住宅物件直至各包租代管租約到期為止，被告受有得向住都中心領取每月每件政府補助款1,800元之利益，並無法律上原因，且致原告受有每月每件540元之損害，應予返還等語。

然查：原告自陳其係因租賃契約之仲介媒合，具有高度屬人及信任關係，故其雖與被告終止系爭契約，但出租人及承租人還是會與原告聯絡，請原告持續服務等語（見原告民事準備書(一)狀第2頁，本院卷一第65頁），可明原告係基於出租人或承租人之要求始於與被告間之系爭契約終止後仍繼續管

01 理社會住宅之包租代管事務，被告並未指示原告與系爭契約
02 終止後仍應繼續服務出租人及承租人。參以被告於與包租代
03 管之租賃契約有效期間內所得以領取之管理費（即每月每件
04 1,800元）係住都中心所給付，此亦為兩造所不爭執，則被
05 告取得前開每月每件1,800元之政府補助款，與原告為出租
06 人、承租人提供租賃之管理行為，顯非基於同一原因事實，
07 該損益之間並無直接因果關係。是以，被告受有每月每件1,
08 800元款項既係基於其與住都中心間之契約而受有之利益，
09 並非無法律上之原因而受有利益，亦非致原告受有損害，核
10 與不當得利之要件容有不符。故原告以被告受有每月每件1,
11 800元款項之利益屬無法律上之原因為由，依民法第179條規
12 定，請求被告返還原告陳俊穎283,500元、原告張仕逸370,4
13 40元，即非有理。

14 (三)、原告依民法第178條規定，請求被告給付原告陳俊穎283,500
15 元、原告張仕逸370,440元，有無理由？

16 1、按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
17 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管
18 理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思
19 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或
20 受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或
21 清償其所負擔之債務，或賠償其損害。民法第172條、第176
22 條第1項定有明文。又管理事務經本人承認者，除當事人有
23 特別意思表示外，溯及管理事務開始時，適用關於委任之規
24 定，亦為同法第178條所明定。然按不論適法無因管理或不
25 法管理行為，均須管理人有為他人管理事務之意思，即以其
26 管理行為所生事實上之利益，歸屬於該他人之意思，始能對
27 該他人主張成立無因管理（最高法院103年度台上字第2191
28 號判決意旨參照）。

29 2、原告固主張其於系爭契約終止後，原告適法之無因管理經被
30 告承認，並據以提出租屋補助之申請，原告得依委任關係請
31 求被告給付等語。然查，原告張仕逸於111年8月26日即系爭

01 契約終止前即成立富遠資管公司，原告張仕逸、陳俊穎並分
02 別持有200,000股、175,000股，而該公司之所營事業亦有
03 「不動產租賃業」、「住宅及大樓開發租售業」等事業，此
04 有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷（卷三第187頁至
05 第189頁），此為兩造所不爭執，是原告於兩造系爭契約終
06 止後仍繼續為社會住宅之包租代管客戶提供服務，是否係基
07 於為自己管理事務？抑或係為被告管理事務，已有未明。

08 3、參以兩造於111年9月12日終止系爭契約後，被告旋成立原告
09 之交接群組，請原告列明其所經手之包租代管案件自111年9
10 月、10月起之租賃情況以為交接，原告並於111年9月16日
11 退出被告公司之群組，此有被告提出之LINE對話截圖為憑
12 （見本院卷二第11頁至第12頁、卷一第63頁）。再以原告、
13 被告所提出其等與出租人、承租人間之LINE對話截圖（見本
14 院卷一第69頁至第300頁、卷三第15頁至第60頁、第69頁至
15 第96頁；卷二第13頁至第40頁）相互對照以觀，如：被告公
16 司人員「公司-陳Josh」於111年9月20日將訴外人劉宥宏新
17 增至與出租人王后儀等人之群組後，即將原告陳俊穎退出群
18 組，「陳Josh」稱：「感謝，未來的租賃問題都在這個群組
19 討論即可，謝謝」；「劉宥宏」於111年10月12日：「…我
20 是尊信社會住宅-管理部的劉宥宏，因原來為您服務的業務
21 離職的原因，為了服務不間斷，故日後將由敝部門來為您持
22 續服務，有關社會住宅或不動產相關的任何問題都可以打電
23 話來詢問唷…服務電話…」，出租人王后儀則回覆：「你
24 好。好的。謝謝您」（見本院卷二第14頁），是原告陳俊穎
25 明知此一租賃案業經被告將其退出群組而為交接，仍於111
26 年11月9日與出租人王后儀聯繫社會住宅租賃事宜，此有原
27 告提出與出租人王后儀111年11月9日之LINE對話紀錄（見本
28 院卷一第89頁）。另原告陳仕逸於111年9月16日將訴外人翁
29 怡菁新增至與出租人翁怡菁等人之群組後，被告公司客服部
30 劉宥宏於同年10月18日將原告陳仕逸退出群組，並稱：「翁
31 小姐：…我是尊信社會住宅-管理部的劉宥宏，因原來為您

01 服務的業務離職的原因，為了服務不間斷，故日後將由敝部
02 門來為您持續服務，有關社會住宅修繕補助等等或不動產相
03 關的任何問題都可以打電話來詢問唷…服務電話…」（見本
04 院卷二第32頁），是原告陳仕逸亦明知此一租賃案經被告將
05 其退出群組而為交接，仍於系爭契約終止後與出租人翁怡菁
06 聯繫社會住宅租賃事宜（見本院卷一第247頁）。是原告既
07 已明知兩造已於111年9月12日終止系爭契約，原告並已提出
08 終止系爭契約後包租代管之租賃契約仍存續之交接名冊與被
09 告，且被告為交接原告原所承辦之社會住宅租賃事宜，而與
10 出租人、承租人成立群組，並將原告退出原先聯絡之群組，
11 應認原告另與出租人、承租人聯絡社會住宅事宜，係為自己
12 或係為其等所營之富遠資管公司而管理事務，並非為被告管
13 理事務，是原告既無為被告管理事務之意思，亦無以其管理
14 行為所生事實上之利益，歸屬於被告之意思，核與無因管理
15 之要件未合。故原告以其適法之無因管理經被告承認，依民
16 法第178條規定，請求被告給付原告陳俊穎283,500元、原告
17 張仕逸370,440元，亦無足採憑。

18 (四)、原告依系爭契約第3條第2款及民法第179條規定，請求被告
19 給付原告陳俊穎7,260元、原告張仕逸11,232元，有無理
20 由？

21 原告主張被告尚未給付原告陳俊穎個人綜所稅扣繳憑單退款
22 2,260元、簽約保證金5,000元，共7,260元；原告張仕逸個
23 人綜所稅退款6,232元、簽約保證金5,000元，共11,232元一
24 節，業據其提出原告與被告公司祕書「維娜Verna」間之LIN
25 E對話截圖（見本院卷一第21頁至第22頁，且為被告所不爭
26 執（見被告113年10月9日民事答辯(二)狀，本院卷二第5頁；
27 被告114年3月11日民事綜合辯論意旨狀，本院卷三第261頁
28 至第262頁），是原告此部分請求，自屬有據，應予准許。

29 (五)、承此，被告應給付原告陳俊穎28,396元（計算式：管理費2
30 1,136元 + 個人綜所稅扣繳憑單退款2,260元 + 簽約保證金
31 5,000元 = 28,396元）、原告張仕逸27,879元（計算式：管

理費16,647元＋個人綜所稅扣繳憑單退款6,232元＋簽約保證金5,000元＝27,879元）。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告依系爭契約之約定請求被告為前揭給付，該給付無確定期限，而本件民事起訴狀繕本係於113年8月2日送達予被告（見本院卷一第29頁），則原告請求自113年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付原告陳俊穎28,396元、原告張仕逸27,879元，及均自113年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則難認有據，應予駁回。

七、此外，本判決所命給付之金額為未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權為假執行之宣告，另依職權酌定相當擔保金額准被告供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日
02 書記官 李芝菁