

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度中簡字第525號

原告 林碧春

訴訟代理人 周仲鼎 律師

複代理人 繆昕翰 律師

尤亮智 律師

被告 實踐佳不動產經紀有限公司

法定代理人 楊加立

上列當事人間請求給返還不當得利事件，本院於民國108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣原告於民國107年6月間委由被告出售原告所有門牌號碼：台中市○○路○○號5樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造約定原告實拿房價新台幣（下同）850萬元，若有超出則為仲介費（最多4%）（原證1，卷第19頁）。嗣被告於107年6月9日為原告尋得買受人即訴外人顏銓佑，並為雙方議定系爭房屋價金為886萬元（原證1，卷第21頁），買方並先支付簽約款89萬元至履約保證帳戶（原證3）。惟因顏銓佑簽約後未於107年8月31日支付餘款797萬元，是原告依約主張沒收買方顏銓佑支付之簽約款89萬元（原證4）。然被告竟主張其受有買賣房屋價金886萬元之4%為報酬，並於107年9月4日私自向履約保證銀行申請給付35萬4400元。按原告與顏銓佑最終並未完成房屋買賣，被告依約並無居間報酬請求權，是其向履約保證銀行申請之35萬4400元，係無法律上之原因，爰依民法第179條不當得利之規定，請求被告如數返還上開款項。訴之聲明：被告應給付原告35萬4000元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告之抗辯：系爭房屋買賣既已成立、生效，則被告依約收取居間報酬，自非不當得利。答辯聲明：原告之訴駁回。

01 三、法院之判斷：

02 (一) 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
03 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約
04 因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第 565
05 條、第 568 條第 1 項，分別定有明文。查兩造間訂有居間契
06 約，此業據兩造間所不爭執，並有卷附之不動產買賣契約
07 書（原證 2）及委託事項變更契約書（原證 1）可稽，自堪
08 可信為真實。是以，居間人之被告對委託人之原告，取得
09 報酬請求權之要件，當係委託人原告因居間人被告之居間
10 行為（報告居間或媒介居間）致委託人原告出售系爭房屋
11 ，始得取得報酬，合先敘明。

12 (二) 次按，契約之解釋，首在於探求當事人共同主觀之意思，
13 蓋約定之內容，具有法律規範效力之意義如何，在當事人
14 間若無爭執，無論該內容，客觀上如何被了解，亦不管客
15 觀上是否具有歧義性，仍以當事人共同主觀意思為準。即
16 使有爭執，當事人若能自主，或透過第三人的協助，就約
17 定內容的規範意義，達成共識，亦應以此共同理解的意義
18 為準。然契約有解釋之必要，而又能確認雙方主觀共同
19 意思，並不多見，約定內容所具有的法律規範意義，當事
20 人意見不一致，勿寧占多數之情事。此時即須要為契約客
21 觀之解釋，我民法雖無類如德國民法第 157 條之規定（強
22 調契約之解釋，應依誠信原則，斟酌交易習慣），然實務
23 及學說亦依民法第 98 條規定（意思表示之解釋）（按意思
24 表示與契約仍有不同，兩者之解釋當即有差別）為解釋契
25 約內容之形式解釋規則（註：與所謂實質解釋規則不同）
26 。並綜合最高法院 19 年上字第 58 號、19 年上字第 453 號、
27 39 年台上字第 1053 號判例要旨及 65 年度台上字第 2135 號判
28 決要旨以觀可知「解釋契約，應探求當事人立約時之真意
29 ，而於文義及理論上詳為推求當事人之真意為如何？又應
30 斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之
31 習慣，而本於經濟法則，基於誠實信用原則而為判斷。」

換言之，契約既為屬有相對人之意思表示之一，則其解釋方法，為平衡「當事人的利益及合理分配危險，應以客觀上表示價值作為認定意思表示內容的準據（即規範的解釋，闡釋性解釋）。在此種解釋，一方面要求表意人於表示其意思時，應顧及相對人了解可能性；他方面相對人亦須盡必要注意去正確了解表意人之所欲，故在解釋上應特別斟酌相對人明知或可得而知的事實，並就磋商過程、交易目的及利益狀態，依交易慣例及誠實信用原則加以判斷。經查，系爭房屋因被告之居間而以886萬元之價格出售予訴外人顏銓佑，嗣因買方顏銓佑未履行買賣契約，致其繳交之定金89萬元，已遭出賣人之原告受收乙情，業如前述。則本件兩造間存有爭執者，厥為買方顏銓佑嗣因故未履行買賣契約內容，居間人被告是否可得取得依886萬元計算4%之報酬。

（三）又按，契約有效成立後，具有形式拘束力（即契約一旦成立，當事人皆不得任意撤回或解消契約）（最高法院40年台上字第1746號判例要旨參照）及實質拘束力，此實質拘束力為契約拘束力最重要之處，即當事人所約定之內容，拘束雙方當事人，對締結契約的雙方當事人而言，具有與實定法相同的法律規範效力。在契約內容自由下，法律原則上不積極規定債權契約所應具有之內容，而僅消極地以負面表列的方式，規定所不應有之內容，即契約不得違反法律強制禁止規定，不得與公共秩序善良風俗相牴觸等（民法第71條、72條參照），而又因此種消極規定為例外，故一般情形，債權契約成立後立即發生效力。最高法院20年台上字第1941號判例要旨：「當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束，不能由一造任意撤銷。」其所謂「其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束」乃契約實質拘束力之意，學者有稱「契約之效力」者即指此；所謂「不能由一造任意撤銷」，指契約形式拘束力而言。查原告與訴外人顏銓佑間就系爭

01 房屋存有買賣契約，依上開所述，該買賣契約已對原告及
02 顏銓佑生拘束力。是以，原告得以買方顏銓佑未履行該買
03 賣契約內容為由，沒受89萬元之定金甚明。同上所述，兩
04 造間之居間契約亦生拘束兩造之效力亦明。而依上開（一）
05 所述，不論兩造間之居間契約係報告居間抑或媒介居間
06 ，被告均得請求居間報酬已明。

07 （四）再按，觀諸卷附原證1兩造所訂之委託事項變更契約書（
08 卷第19頁）肆、特約條款：「1.以上為屋主實拿金額（註
09 ：即850萬元）。．．．。2.最終成交價扣除850萬元即為仲
10 介服務費（最多收取4%，超過歸還屋主）。」等語。依上
11 開（二）有關契約解釋之說明，被告原可得收取之居間報
12 酬為36萬元（註：即886萬元－850萬元＝36萬元），惟因
13 不得超過4%，則被告最多僅可取得35萬4440元（註：即88
14 6萬元×4%＝35萬4400元）之居間報酬。查原告係以886萬
15 元出售系爭房屋予訴外人顏銓佑，業如前述，則依上說明
16 ，被告可得取得之居間報酬為35萬4400元。

17 （五）末按，由民法第180條之規定（即給付不當得利之排除）
18 及我實務及學者通說，就不當得利之是否無法律上之原因
19 ，採非統一說，即區分「給付不當得利」及「非給付不當
20 得利」二類型之不當得利。前者乃係基於給付而生的給付
21 不當得利請求權，稱之為給付不當得利請求權，其規範功
22 能在使給付者得向受領者，請求返還其欠缺目的而為的給
23 付。其成立要件有三，即基於給付而受利益、當事人間具
24 有給付關係，欠缺給付目的。而稱給付者，指有意識地，
25 基於一定目的而增加他人財產之謂。所謂「增加他人的財
26 產」，學說上稱之給與行為，可為法律行為（契約或單獨
27 行為）或事實行為。本件依原告之主張，被告係為原告居
28 間出售系爭房屋，而約定給付報酬予被告乙情，已如前述
29 。是兩造間顯具有給付關係甚明。故而，依上開說明，本
30 件原告所主張之不當得利請求權，其類型係「給付不當得
31 利」已明。惟查，被告已為原告居間出售系爭房屋予訴外

01 人顏銓佑，業如前述，則被告取得上開35萬4400元之居間
02 報酬，原告並未欠缺給付目的甚明。

03 四、綜上所述，被告既可對原告請求給付35萬4400元之居間報酬
04 ，已如前述，則原告依民法第179條不當得利之規定，為本
05 件之主張，於法即有未合，自無理由，應予以駁回，爰為判
06 決如主文第1項所示。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張及陳述，即與本件之判
08 斷無涉，自勿庸予以調查，併予敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判
10 決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 7 月 26 日
12 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
13 法 官 陳添喜

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
18 應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 108 年 7 月 26 日
20 書記官