

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第4號

原告 賴文和
訴訟代理人 陳敬穆律師
複代理人 楊家寧律師
訴訟代理人 謝亞哲律師
朱一品律師

被告 陳正喜

上列當事人間因給付服務及委託買賣相關代辦費用事件，本院於民國110年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣190萬元，及自民國110年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5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96，原告負擔百分之4。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣633,333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣190萬元為原告預供擔保，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、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

(一) 原告因財務考量，於民國(下同)108年9間，委託訴外人蔡雅雯出面，以蔡雅雯名義簽立土地買賣契約書，向訴外人方素蝶購買坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○號土地，及向訴外人李林景雲購買坐落同段535地號土地(下稱：「系爭土地」)，嗣蔡雅雯有意排除原告對於系爭土地之實質買受人權益，故對系爭土地聲請假處分，經法院分別命提出擔保金新臺幣(下同)6,235,200元及2,156,340元，另強制執行聲請費為310,800元，但原告資力有限無法負擔。

(二) 被告對系爭土地甚有興趣，於是要求原告將系爭土地之買

賣契約權利義務讓渡，並承諾日後如原告能協助被告取得系爭土地，即願支付原告仲介費400萬元，兩造並於108年11月25日簽立協議書（下稱：「系爭協議書」）。

（三）原告與訴外人蔡雅雯、方素蝶、李林景雲協調後，系爭土地已移轉登記於被告指定之金寶龍建設股份有限公司（下稱：「金寶龍公司」）及其負責人羅仕發名下，而被告僅支付前述400萬元仲介費其中210萬元，尚餘190萬元未付。

（四）原告受被告委託雇用人力、機具，針對系爭土地進行整地及更換水管、溫泉井移位等工作，共支付85,000元。

（五）爰依系爭協議書之約定，請求被告給付剩餘仲介費190萬元，另依委任、無因管理、不當得利之法律關係，請求整地費、配管、聲請農業使用證明共85,000元。聲明：被告應給付原告1,985,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）原告與蔡雅雯間因資金及重大投資爭議，演變成原告對系爭土地委請律師聲請假處分，原告告知蔡雅雯欲獨吞系爭土地且不願給付原告仲介費。

（二）原告委請律師聲請假處分、所有權移轉登記訴訟，所衍生訴訟費用、律師費用等，理應原告自行負擔，被告僅代為支付而已。

（三）原告之假處分及所有權移轉登記訴訟，造成蔡雅雯、原地主有所損失，於原告出面協調達成協議，答應支付蔡雅雯150萬元補償金，兩位地主各50萬元違約賠償金，共200萬元，應由原告負擔，被告僅代為支付而已。

（四）被告除支付買賣價格3,876萬元外，總計已支付被證3所示起訴費、執行費用、律師費、稅金、建經費用、第一次代書費、前述補償蔡雅雯及兩位地主之違約賠償金200萬元等，共計4,769,718元，業已超出當初承諾之400萬元

01 仲介費，抵銷仲介費400萬元，超過部分將另案追索（見
02 本案卷第164頁）。

03 （五）兩造間純係仲介關係，並無委任關係。金寶龍公司及羅仕
04 發係109年5月中旬以後才取得系爭土地，並無委託整地
05 情事，何來給付之責。

06 （六）聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保請准宣告
07 假執行。

08 貳、得心證之理由

09 一、原告請求剩餘仲介費190萬元部分：

10 （一）依系爭協議書（見本案卷第19頁）第7條約定，被告取得
11 系爭土地後，應給付原告400萬元仲介費，被告亦自承：
12 系爭土地已移轉登記於被告指定之金寶龍公司、羅仕發名
13 下，被告應給付原告400萬元仲介費，但以被證二（見本
14 案卷第183頁）所示4,769,718元主張抵銷等語（見本案
15 卷第173、182頁），與被告於存證信函稱：「…仲介費
16 400萬元，已經如數奉上」（見本案卷第37頁）、「扣除
17 台端仲介費400萬元」（見本案卷第57頁）等語及系爭土
18 地異動索引（見本案卷第81、87頁）所載，經核均屬相符
19 ，故應堪認定被告有給付原告400萬元仲介費之義務，是
20 本案之爭點，在於被告主張以被證二（見本案卷第183頁
21 ）所示之給付主張抵銷等語（見本案卷第182頁），是否
22 有理由？

23 （二）被證二編號8、9所示總計210萬元，兩造均陳稱：應抵
24 充前述仲介費等語（見本案卷第91、92、175、182、23
25 6、241頁），故除此抵充部分外，被告尚應給付原告19
26 0萬元仲介費，被告主張以被證二之其餘項目抵銷（見本
27 案卷第180至182頁），並主張抵銷之原因為消費借貸法
28 律關係（見本案卷第176、240頁），但原告否認兩造間
29 存有何消費借貸關係（見本案卷第241頁）。

30 （三）依系爭協議書（見本案卷第19頁）第2條之系爭土地價金
31 3,876萬元、第4條之8,702,340元、第7條之400萬元

01 仲介費，因條文不同，故為被告應分別給付原告之三項不
02 同之金額，而不能相互抵銷。又兩造均陳稱：系爭協議書
03 第4條之合計8,702,340元，係包括假扣押、假處分費用
04 或強制執行聲請費310,800元、假處分擔保金第一筆6,23
05 5,200元，假處分擔保金第二筆2,156,340元，均為系爭
06 土地之執行或擔保費用等語（見本案卷第172、240頁）
07 ，故被告主張：應以被證二編號2（即系爭協議書第4條
08 所示費用一部）之執行費用310,800元抵銷系爭協議書第
09 7條之400萬元仲介費等語，並無理由。

10 （四）再按：「稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合
11 致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，
12 始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有
13 金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立
14 。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該
15 借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證
16 之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思表示
17 合致者，仍不能認為有該借貸關係存在」（最高法院110
18 年度臺上字第396號民事判決意旨參照）。查被告自承：
19 被證二編號1到編號7的起訴費、執行費、律師費、過戶
20 稅金、建經費用及第一次代書費3萬元等，都與系爭土地
21 有關等語（見本案卷第175、176、181、240、242、
22 243頁），則被告為達取得系爭土地之目的，亦不無可能
23 基於為自己管理事務之意思，或為自己之利益，因而支付
24 此部分費用，以利系爭土地之取得，尚難認被告必然係基
25 於借款予原告之意思而支付此部分金額，被告亦無法舉證
26 證明此部分給付必然為消費借貸，以實其說，依上述說明
27 ，被告主張以消費借貸法律關係抵銷，並無理由。

28 （五）況原告主張：其未收受蔡雅雯150萬元及地主兩位各50萬
29 元共200萬元部分等語（見本案卷第236頁），被告亦自
30 承：此部分200萬元係金寶龍公司代墊等語（見本案卷第
31 237、238頁），被告亦未就此部分給付係屬被告交付原

告借款之事實，舉證以實其說，是尚難斷定必然為被告消費借貸予原告。

(六) 綜上所述，被告之抵銷抗辯為無理由，故應依系爭協議書第7條約定給付原告剩餘之仲介費190萬元，爰判決如主文第1項所示。

二、原告請求整地等費用85,000元部分：

(一) 按「主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明」（最高法院106年度臺上字第2079號民事判決意旨參照），「委任為債權契約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理事務，他方允為處理等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第528條之規定自明」（最高法院108年度臺上字第1699號民事判決意旨參照）。原告主張兩造間就此部分具委任關係，而為被告所否認（見本案卷第164、182頁），原告亦未就此部分費用，兩造間有何委任契約存在之事實，依期限（見本案卷第174頁）舉證以實其說，故原告此部分委任法律關係之主張，並無理由。

(二) 次按：「無因管理必須管理人未受委任，且無義務為他人管理事務，卻基於為本人管理之意思，將其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人，始能成立。…上訴人係基於為自己處理事務之意思而付款，尚難認有為被上訴人管理事務之意思，與前揭無因管理之成立要件有別，亦不能僅憑上訴人付款之外觀事實，遽謂兩造間有無因管理之法律關係存在」（最高法院106年度臺上字第249號民事判決意旨參照）。查原告主張整地等費用之單據日期為108年10月24日（見本案卷第156、157頁），然於斯時，108年11月25日簽署之系爭協議書尚未成立（見本案卷第19頁），而金寶龍公司及羅仕發，則係遲至109年6月18日，始登記取得系爭土地（見本案卷第81、87頁之系爭土地異動索引），故原告上開整地時，兩造間尚無系爭協議書，

被告亦尚未取得系爭土地，且原告亦有相當可能性，係為管理自己事務之意思，或為自己之利益，而為該整地等行為，況原告並未舉證證明其整地係為何人管理事務之意思，以實其說，自難認原告此部分無因管理之主張為有理由。

(三) 查原告上開整地時，兩造間尚無系爭協議書，系爭土地亦尚非被告所有，且原告亦有相當可能性，係為管理自己事務之意思，或為自己之利益，而為該整地等行為，況原告並未舉證證明其當時之整地，使被告受有何利益，以實其說，均如前述，則被告自非利得之人，從而原告此部分不當得利之主張，亦無理由。

(四) 綜上所述，原告請求整地等費用 85,000 元部分為無理由，應予駁回，爰判決如主文第 2 項所示。

參、結論：原告請求給付剩餘仲介費 190 萬元部分為有理由，而請求整地等費用 85,000 元部分為無理由，而原告勝訴部分，依兩造聲請定供擔保假執行及免為假執行（如主文第 4 項所示），原告敗訴部分之假執行聲請，則應一併駁回（如主文第 5 項所示）。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，經核均對判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

伍、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第 79 條。

中華民國 110 年 4 月 22 日
民事庭 法官 伍偉華

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之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 4 月 22 日
書記官 葉宜玲