

臺灣新北地方法院民事判決

109年度小上字第119號

上訴人 儀辰不動產經紀有限公司

法定代理人 許立德

被上訴人 松鴻冷氣實業有限公司

法定代理人 蔡健從

上列當事人間請求請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國109年5月18日本院板橋簡易庭109年度板小字第598號小額訴訟第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理 由

一、程序方面：

(一)按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，民事訴訟法第436條之24第2項定有明文；又上訴狀內應記載上訴理由，表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，同法第436條之25亦定有明文可參。再者，所謂判決違背法令，乃係指判決不適用法規或適用不當，亦為同法第468條所明定，且此亦為小額事件之上訴程序所準用（民事訴訟法第436條之32第2項規定參照）。經查，本件上訴人提起上訴，係以原審判決對於兩造簽訂之契約法律效果有所誤認，兩造後續於民國（下同）108年6月6日所簽訂之協議書（下稱系爭協議書）應為創設性和解契約，當事人不得再執原有法律關係為主張，故原審仍以原有居間契約之法律關係，經被上訴人終止，准許被上訴人請求返還不當得利，有適用法規不當之違法等語。核其上訴理由，堪認已對於原第一審小額判決違背法令之情事，已有具體之指摘，是上訴人提起本件上訴，即應認為業具備合法要件，合先敘明。

(二)次按小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由

者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明文可參。

二、本件上訴意旨略以：被上訴人前曾委請上訴人協助仲介購買房屋（下稱原居間契約），經上訴人媒介被上訴人向訴外人又得馬電機有限公司（下稱又得馬公司）購買位於新北市○○區鎮○○街○○○ ○○ 號房地（下稱系爭房地）後，被上訴人與又得馬公司於107年11月2日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價為新臺幣（下同）3,200萬元，被上訴人並支付6萬元作為上訴人之居間報酬。嗣被上訴人與又得馬公司於108年6月6日，在新北市樹林區調解委員會成立調解，雙方同意解除就系爭房地之買賣契約，又得馬公司同意返還被上訴人已給付之買賣價金共653萬元。另於同日在該調解委員會，因被上訴人業與又得馬公司解除就系爭房地所簽訂之系爭買賣契約，故就被上訴人已交付之居間報酬6萬元之處理方式，兩造遂簽立系爭協議書，並載明：「買方透過仲介成交新北市○○區鎮○○街○○○ ○○ 號，因買賣雙方合意解除，買方已交付買方仲介費6萬。買方仍然委託仲介代尋房屋之約定。未來成交後之買方仲介費需扣除6萬元。」等內容，系爭協議書乃兩造就原居間契約法律關係之權利義務所為之磋商協議，即被上訴人繼續委任上訴人居間仲介，於未來成交後，再扣除6萬元之他種法律關係，以代替兩造依原居間契約及相關法律規定上訴人應對被上訴人為各項給付之法律關係。故系爭協議書為創設性和解契約，被上訴人既同意系爭協議書條件，即應受此條件之拘束，不得以原居間契約之法律關係再行爭執。又依系爭協議書乃係約定日後成交產生新居間報酬時，可折抵6萬元，即係以上訴人取得新居間報酬請求權為停止條件，上訴人既未再次取得居間報酬請求權，系爭協議書之停止條件尚未成就，被上訴人自無由請求上訴人返還6萬元等語。為此，爰依法提起本件上訴，並聲明判決：（一）原判決廢棄；（二）上開廢棄部份被上訴人於第一審之訴駁回。

01 三、按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契
02 約因故解除，固於其所得報酬並影響，惟當事人間若另行約
03 定以某一事實之發生，即應為報酬返還之條件，法律既無禁
04 止之規定，本於契約自由原則，自不能謂其不發生法律上之
05 效力（最高法院70年度台上字第787號民事裁判要旨參照）
06 又取捨證據、認定事實本係事實審法院之職權，原判決苟依
07 卷證資料，斟酌全辯論意旨，按論理及經驗法則而為證據之
08 取捨並為說明，其認定於形式上並未違背法令，原即不許上
09 訴人任意指摘原判決認定不當而以之為上訴理由。經查，本
10 件被上訴人起訴之請求權基礎，係以其已於108年6月6日
11 終止系爭協議書，爰依不當得利之法律關係，請求上訴人返
12 還系爭6萬元等語（見原審卷第12頁）。而原審判決以兩造
13 簽訂之系爭協議書，乃係就被上訴人原給付之居間報酬6萬
14 元，因上訴人所仲介之系爭房地之系爭買賣契約，業因該房
15 屋存有瑕疵並經兩造同意解除，遂另行約定將之轉為被上訴
16 人繼續委請上訴人協助仲介並於成交後作為居間報酬之一部
17 分。系爭6萬元居間報酬之性質已因上開鎮前街房屋瑕疵及
18 系爭買賣契約業經解除之事實發生，而由兩造另行約定成為
19 係屬被上訴人預先給付供為日後上訴人再次仲介成交時之仲
20 介費。意即系爭6萬元業因兩造間另為系爭協議書約定，已
21 轉為將來居間報酬之預付，乃憑此認定依據系爭協議書之真
22 意，倘上訴人日後未能仲介成交房屋，上訴人即無居間報酬
23 請求權可言，自應返還系爭6萬元。從而，經審酌兩造簽立
24 系爭協議書後，上訴人既迄未再媒介他人與被上訴人成立任
25 何買賣契約，則其對被上訴人自尚無居間報酬請求權可得行
26 使，而系爭協議書嗣於108年12月5日又業經被上訴人發函
27 終止，則系爭協議書自被上訴人終止後即向將來失去其效力
28 ，因而使上訴人原保留預付之居間報酬即系爭6萬元之法律
29 上原因，其後已不存在，故認定被上訴人依民法第179條後
30 段之規定，請求上訴人返還系爭6萬元之預付居間報酬，係
31 屬於法有據，為其判決基礎。準此，參前所述，可徵原審判

01 決乃係以系爭6萬元已因系爭協議書之約定，轉為日後居間
02 報酬之預付為由，因系爭協議書業經被上訴人合法終止緣故
03 ，據而認定上訴人並無繼續保留該預付居間報酬（6萬元）
04 之法律上原因，應予返還不當得利，核其認事用法並無何違
05 誤之處。至上訴意旨雖仍以系爭協議書為創設性和解契約，
06 當事人不得再執原有法律關係為主張之理由，據以指摘原審
07 判決竟仍以原居間契約之法律關係為本件判斷基礎，顯有適
08 用法規不當之違法云云。惟依上開說明，原審判決顯然並未
09 有上訴人所指摘「仍以原居間契約之法律關係為本件判斷基
10 礎」情形，上訴人就此部分容有誤會，並不足採。況核此亦
11 係屬就原審取捨證據、認定事實之職權行使加以指摘者，而
12 原審判決又查無任何違反論理法則、經驗法則、證據法則之
13 處，自亦難謂有何違背法令可言。是上訴人之上訴主張，難
14 認為有理由。

15 四、準此，綜上所述，本件上訴意旨指摘原審判決違背法令，求
16 予廢棄改判，依其上訴意旨足認顯無理由，爰不經言詞辯論
17 ，逕以判決駁回之。

18 五、本件第二審訴訟費用新臺幣1,500元，應由上訴人負擔，爰
19 確定如主文第2項所示。

20 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第436條之
21 29第2款、第436條之32第1項、第2項、第449條第1項
22 、第78條、第436條之19第1項，判決如主文。

23 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日
24 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 黎 文 德
25 法 官 黃 信 樺
26 法 官 黃 若 美

27 以上正本證明與原本無異。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 109 年 8 月 24 日
30 書 記 官 王 敏 芳