臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第590號

原　　告　王張茶妹（即王文良之承受訴訟人）
　　王世鳴（即王文良之承受訴訟人）
　　王淑芳（即王文良之承受訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　魏雯祈律師
　　陳永來律師
　　林青慧律師
被　　告　張進義
　　瑞昇不動產仲介經紀有限公司
兼上一人
法定代理人　張文瑞
共　　同
訴訟代理人　邱國旺律師
被　　告　太平洋房屋仲介股份有限公司
法定代理人　盧阿水
訴訟代理人　謝仁瑋

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109 年8 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。查原告王文良提起本件訴訟後，於民國108 年7 月4日死亡，嗣其繼承人即其配偶王張茶妹及子女王世鳴、王淑芳於108 年8

月2日具狀聲明承受訴訟，而承受訴訟狀已於109年8月12、14、15日送達各被告等情，有王文良之戶籍謄本（除戶部分）及王張茶妹、王世鳴、王淑芳戶籍謄本、民事聲明承受訴訟狀、送達證書等文件附卷可稽（見本院卷第291至305頁），核與法律規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴時原係聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）480萬元，及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。」（見本院卷第3頁）。嗣迭經原告為變更原訴之聲明，並追加備位聲明後，最終變更為：先位聲明「㈠被告張進義、張文瑞應共同給付原告480萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。」，備位聲明一「㈠被告張進義、張文瑞應連帶給付原告240萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡被告張文瑞、瑞昇不動產仲介經紀有限公司應連帶給付原告240萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈢被告張進義、瑞昇不動產仲介經紀有限公司應連帶給付原告240萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈣被告張進義、張文瑞、太平洋房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告240萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈤前四項聲明之給付，如其中一被告清償，於清償範圍內，其他被告免給付義務。㈥願供擔保，請准宣告假執行。」，備位聲明二「㈠被告張文瑞應給付原告240萬元，及自103年6月14日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第349至351頁）。核原告將原訴之訴明變更為先位聲明，並追加備位聲明，係本於之同一原因事實，應認在社會生活上

有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，並為減縮應受判決事項之聲明於法並無不合，均應予准許，併先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

1、被告告張進義自稱為被告瑞昇不動產仲介經紀有限公司（即太平洋房屋八德加盟店，下稱瑞昇公司）之董事長，被告張文瑞則為瑞昇公司之代表人。原告於100 年6 月間某日，告知被告張進義希望出售名下八德市（重劃前）八塊段942-9、942-6 、941-12、941-8 、940-6 地號之土地（重劃後為瑞祥段1382、1380、1348、1350、1352地號土地；下稱系爭土地），其中941- 8、940-6 地號兩筆為共有土地，願以系爭土地出售總價的1 %作為服務費用，其後並簽立出售意願書（下稱系爭意願書）。於101 年2 月16日被告張進義跑來找原告，說必須要簽立土地專任委託契約書予太平洋房屋仲介股份有限公司（下稱太平洋房屋公司），原告遂又與被告瑞昇公司簽立土地專任委託契約書（下稱系爭委託契約書），並在特別約定事項約定服務報酬為1 %（下稱系爭仲介服務報酬）。詎料，被告張進義接洽買方後，認為仲介服務費用太低，藉口對方有中人要仲介費，遂以代辦處理費之名義要求每坪1,000 元計算中人費（下稱系爭代辦處理費），原告認為如能讓土地成交，給對方中人仲介費亦為可行，遂又於101 年7 月17日與被告瑞昇公司、張進義、張文瑞簽立土地出售意願書（下稱系爭土地出售意願書），約定「於簽訂不動產買賣契約時給付受託人成交總價款1 %服務報酬，另於第二次付款時給付受託人每坪1,000 元之代辦處理費。」，而系爭仲介服務報酬1 %部分之300 萬元，原告業已如數給付完畢，另系爭代辦處理費部分為480 萬元，原告先以支票（票號為AA0000000 ，面額為240 萬元、發票日為103 年6 月13日，下稱系爭支票）給付240 萬元，餘款約定待941-8、940-6 地號兩筆共有土地完成買賣後，經買方交付全部

交易價款且無待解決事項後10日內給付之。嗣於101 年7 月26日原告與訴外人廖順性簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），並將土地權狀交予被告張進義，以茲辦理土地移轉登記事宜，惟系爭土地中941-8 、940-6 兩筆土地為共有土地，因一直無法依土地法第34條之1 規定辦理，致廖順性購買意願降低，原告於106 年11月間與他人洽談該兩筆土地之買賣，遲至106 年11月20日原告與廖順性簽立終止合約協議書，解除該兩筆土地之買賣關係，原告並與其他共有人於106 年11月15日將該兩筆土地出售予洪宏銘等人，原告與廖順性終止合約後，遂於106 年11月20日向被告張進義要求返還土地權狀，被告張進義則要求原告給付餘款240 萬元，並表示原告不給付餘款，被告即不交付權狀，使原告無法完成後續土地買賣移轉之程序，原告迫於無奈，只得再與被告張進義協商，後被告張進義同意降為140 萬元，原告遂簽發同額支票（下爭系爭支票）予被告張進義，方取回土地權狀。

2、事後原告查悉依協議原告本即無再給付140 萬元之義務，且被告張進義所稱之中人已表明不收取中人費，而係被告張進義一人所要求支付。是以被告張進義、張文瑞業已分別收取200 萬元、100 萬元之仲介費，而代辦處理費亦分別取得240 萬元、140 萬元，所謂代辦處理費，被告張進義、張文瑞雖稱係要給中人之中人費，實係賺取自己之仲介差價，二人不法謀取仲介價差之利益，不僅共同侵害原告之權利，違反不動產經紀管理條例第19條之規定，自應依民法第184 條、第185 條及不動產經紀管理條例第19條規定，加倍返還已受取之240 萬元，故以先位請求被告張進義、張文瑞應負連帶賠償480 萬元之責。

3、縱認先位主張無理由，然被告張進義與被告瑞昇公司所簽立之系爭土地出售意願書，書明被告張進義為董事長，實際上代表人應為被告張文瑞，而二人不法謀取仲介價差之利益共240 萬元，此係二人無法律上原因受有利益，致原告受有損害，且其二人不僅有故意過失不法侵害原告之權利，且有故

意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，更係以違反不動產經紀管理條例第19條保護仲介委託人即原告之規定，自應依上開規定連帶賠償原告240 萬元。而被告張文瑞為瑞昇公司之董事、店長，為不動產經紀管理條例第4 條第7 款之經紀人員，被告張文瑞詐取原告240 萬元之仲介價差，被告瑞昇公司自應依民法第28條、不動產經紀管理條例第26條第2 項規定，與被告張文瑞負連帶賠償240 萬元之責。且被告張進義為被告瑞昇公司執行仲介業務，不論是否具經紀營業員之資格，仍應為不動產經紀管理條例第4 條第7 款之經紀人員，是被告張進義詐取原告240 萬元之仲介價差，被告瑞昇公司自亦應依不動產經紀管理條例第26條第2 項規定，與被告張進義負連帶賠償240 萬元之責。再者，被告瑞昇公司為被告太平洋房屋公司之加盟店，而被告張進義、張文瑞為瑞昇公司之經紀人員，負責仲介土地買賣相關事宜，被告張進義、張文瑞與太平洋房屋公司間固無僱傭契約關係存在，惟二人執行仲介營業職務、簽訂契約時，均係使用載有太平洋房屋字樣及標章之土地出售意願書，客觀上具有為被告太平洋房屋公司服勞務而受其監督之態樣，則被告太平洋房屋公司自應依民法第188 條規定與被告張進義、張文瑞就240 萬元負連帶賠償責任，故就此為備位請求一。

4、再退步言之，縱認原告給付之240 萬元非價差，而係委任被告張進義處理系爭土地之代辦處理事項，惟系爭支票係交付予被告張文瑞，原告與被告張文瑞間並無任何委任處理土地事宜之契約，其無法律上原因收取該240 萬元即為不當得利，則以備位請求二請求被告張文瑞自應返還不當得利240 萬元等語。

5、為此，爰依民法28條、第184 條、第185 條、第188 條、不動產經紀管理條例第19條、第26條第2 項規定，提起本件訴訟。並聲明如上開變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：

㈠、被告張進義、張文瑞、瑞昇公司部分：被告張進義與被告瑞

昇公司間無任何法律關係，未有出資，並非股東，亦無任何職務。而被告瑞昇公司與原告間系爭委託契約部分，原告先後於101 年8 月6 日、103 年5 月7 日簽發200 萬元、100 萬元支票，付清被告瑞昇公司300 萬元之仲介費。雙方再於103 年6 月9 日以協議書（下稱系爭協議書），確認「一、就仲介服務報酬，雙方議定為新台幣參佰萬元，並業經甲方如數收訖。」，則該契約已履行完畢事證明確，並無額外給付報酬之情事，原告主張被告張文瑞、張進義詐取240 萬元，依不動產經紀業管理條例第19條，以先位請求被告張進義、張文瑞返還480 萬元，顯無理由。而被告張進義與原告間委任契約部分，雙方於101 年7 月17日簽署之系爭土地出售意願書約定「第二次付款時給付受託人（張進義）每坪新台幣壹仟元計算之代辦處理費」，又於系爭協議書約定「二、就代辦處理費部分，雙方合意總金額為肆佰捌拾萬元，於簽訂本協議書後十日內給付貳佰肆拾萬元。」，原告先行給付240 萬元後，兩造嗣於106 年11月20日就代辦處理費餘款240 萬元部分洽商和解，雙方達成餘款240 萬元以140 萬元和解之合意，原告遂依和解金額簽發140 萬元支票乙紙，交予被告張進義簽立收據1 紙（下稱系爭收據）收受，並經本院107 年度桃簡字第463 號、108 年度簡上字第92號（下稱另案）判決確定，原告亦已給付完畢，足證原告主張被告張進義以代辦處理費之名不法謀取仲介差價之利益，顯然不實；且兩造業已因106 年11月20日之和解而創設新的債權債務關係，原告106 年11月20日以前之法律關係因當事人和解互相讓步，則被告張進義取得委任報酬，並無任何不當，則原告之備位請求一亦屬無據。而支票為給付工具，為方便流通，受款人可以是債權人、指定之第三人或空白，則原告依系爭協議書之約定，於簽訂系爭協議書後10日內以系爭支票給付代辦處理費240 萬元，雖該支票之受款人指名為被告張文瑞，並不影響票據之原因關係，則原告以備立請求二請求被告張文瑞返還240 萬元，亦無理由等語。並聲明：㈠原告之訴

駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、被告太平洋房屋公司部分：被告太平洋房屋公司固與被告瑞昇公司間存有加盟關係，並授權被告瑞昇公司得對外公開使用「太平洋房屋八德介壽加盟店」之服務標章，其至多僅能證明有加盟關係，尚難直接論斷被告太平洋房屋公司對該加盟店即被告瑞昇公司之經紀人員，實質上有選任、監督之權等情。且觀原告亦已自承被告張進義實際上並非被告瑞昇公司之董事及代表人，與經濟部商工登記公示資料查詢服務系統所查詢之結果一致，且被告太平洋房屋公司從未僱用被告張進義，而被告張文瑞則僅受僱於被告瑞昇公司而已，故被告張進義、張文瑞皆非屬被告太平洋房屋公司所屬之經紀人員或受僱人員。又被告太平洋房屋公司並未參與或介入被告瑞昇公司實際經營行為，且被告太平洋房屋公司與被告瑞昇公司為個別之法人，各自有其獨立之財務、經營、人事等營業決定權，被告太平洋房屋公司與被告瑞昇公司於法律上非屬同一經紀業，故對被告瑞昇公司之員工即被告張文瑞實質上並無選任、監督之權責。遑論任何人可輕而易舉地自經濟部商工登記公示資料查詢服務系統，查閱公司董監事及代表人之資訊，原告猶憑己見，逕認被告太平洋房屋公司應對被告張進義共同負連帶之責云云，實屬無據。再者，原告與被告張進義、張文瑞、瑞昇公司所簽立之系爭委託契約書及系爭土地出售意願書等文件均非由被告太平洋房屋公司提供，依該委託契約書及意願書等文件亦可知，其僅蓋有「瑞昇不動產仲介經紀有限公司」全名之大章，且系爭委託契約書中亦數次出現「加盟店」字樣，而並無顯示「太平洋房屋」服務標章於上。按一般社會通念，消費者可明確知悉加盟店與加盟總部為個別之法人，財務與法律責任乃各自獨立，亦即得明確知悉其係與加盟店即被告瑞昇公司簽訂契約從事相關法律行為。由此足證，被告張進義、張文瑞客觀上並非為被告太平洋房屋公司服勞務，也從未替被告太平洋房屋公司執行任何職務，故原告主張違背一般社會經驗法則，洵不可採

等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第483頁至第485頁、第551頁至第552頁、第594頁）：

㈠、原告於100年6月間，告知被告張進義希望出售系爭土地，簽立系爭意願書予被告張進義，同意以出售總價1％為服務費用，且約定原告有權自行出售予被告張進義所介紹以外之買主。

㈡、原告於101年2月16日與被告瑞昇公司簽立系爭委託契約書，並在特別約定事項約定服務報酬為1％。該契約書表明瑞昇公司為加盟店，且於第2頁右上方以加大、反黑字體標明「太平洋房屋」字樣，上載「客戶服務電話0000-000-000」為太平洋房屋總公司客服電話。

㈢、原告於101年7月17日與被告瑞昇公司簽立系爭土地出售意願書，約定「第七條：賣方願於簽訂不動產買賣契約時給付受託人成交總價款百分之壹服務報酬，另於第二次付款時給付受託人每坪新台幣壹仟元計算之代辦處理費」，系爭土地出售意願書之下方署名為：「董事長：張進義」，「店長：張文瑞」，但未約明委任代辦之具體事項。

㈣、仲介費用300萬元分由被告張進義、張文瑞二人領取，分別為原告簽發101年8月6日到期，面額200萬元支票予收款人被告張進義；以及103年5月20日到期，面額100萬元支票予收款人被告張文瑞。

㈤、原告係於101年7月17日簽立系爭土地出售意願書2年後，方於103年6月9日與被告瑞昇公司，簽立系爭協議書，約定：「代辦處理費」480萬元，原告於簽訂協議書後10日內應給付240萬元，其餘待原告與廖順性完成不動產買賣後，10日內給付完畢。

㈥、原告簽發103年6月13日到期，面額240萬元之系爭支票予受款人張文瑞。

㈦、原告於101年7月26日與廖順性簽訂買賣合約，後於106年

11月20日簽訂終止合約協議書。

㈧、於106年11月15日，原告等人與訴外人洪宏銘等人簽立不動產買賣契約書，出售941-8及940-6地號兩筆土地。

㈨、於106年11月20日，原告與訴外人廖順性簽立終止合約協議書。

㈩、原告於106年11月20日與被告張進義簽立系爭收據，就「代辦處理費」剩餘240萬元，合意降為140萬元，原告簽發107年2月28日到期，面額140萬元支票予被告張進義；惟該支票經被告張進義提示不獲付款，被告張進義乃向原告提起另案之給付票款訴訟。

四、本院得心證之理由：

原告主張被告張進義、張文瑞不法賺取自己之仲介價差，侵害原告之權利，違反不動產經紀管理條例第19條之規定，以先聲明請求被告張進義、張文瑞應連帶給付480萬元；另以備位聲明一分別請求「被告張進義、張文瑞」、「被告張進義、瑞昇公司」、「被告張文瑞、瑞昇公司」、「被告張進義、瑞昇公司、太平洋房屋公司」應連帶給付240萬元；復以備位聲明二請求被告張文瑞返還不當得利240萬元等情，均為被告所否認，並以前詞置辯，是以本件應審究者為：㈠、原告依不動產經紀管理條例第19條之規定，請求被告張進義、張文瑞連帶賠償原告，有無理由？㈡、倘無，原告依侵權行為、不當得利之法律關係，及不動產經紀管理條例第26條之規定，請求被告等人分別連帶負賠償責任，有無理由？㈢、倘無，原告依不當得利之法律關係，請求被告張文瑞返還240萬元，有無理由？

㈠、先位請求部分：

1、按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應加計利息後加倍返還支付人，不動產經紀業管理條例第19條第1項、第2項定有明文。原告固主張被告張進義及

被告張文瑞向原告收取總價1％之仲介費用300萬元，又假借代辦費用名目，收取每坪1,000元計算之仲介費用480萬元，是被告張進義、張文瑞僅因仲介一次土地買賣，竟可收取仲介費用高達780萬元，顯已違反不動產經紀業管理條例第19條之規定，應加計利息加倍返還予原告云云。經查，原告雖於100年6月間為委託被告張進義仲介系爭土地出售之相關事宜，約定以出售總價1％作為仲介費用而簽立系爭意願書，惟原告為委託銷售系爭土地，另於101年2月16日與被告瑞昇公司簽立系爭委託契約書，再於101年7月17日與被告瑞昇公司簽立系爭土地出售意願書，下方署名為：「董事長：張進義」，「店長：張文瑞」，復於103年6月9日與被告瑞昇公司簽立系爭協議書等情，此有系爭意願書、系爭委託契約書、系爭土地出售意願書、系爭協議書在卷可查（見本院卷第33頁、第37頁、第63頁至第67頁、第375頁至第379頁），且為兩造所不爭執。

2、觀諸系爭土地出售意願書約定：「…賣方（即原告）願於簽訂不動產買賣契約時給付受託人成交總價款百分之壹服務報酬，另於第二次付款時給付受託人每坪壹仟元計算之代辦處理費。…」等語，且嗣後原告簽立之系爭協議書亦載明：「一、就仲介服務報酬，雙方議定為新臺幣參佰萬元，並業經甲方（即被告瑞昇公司）如數收訖。二、就代辦處理費部分，雙方合意總金額為肆佰捌拾萬元，其給付方式如下…。」等語，足認原告為出售系爭土地，就委託銷售「仲介費用」與「代辦處理費」為兩筆不同之款項，並已分別於系爭土地出售意願書、系爭協議書加以明載，此應為原告訂約當下即知悉。又參諸系爭協議書可知，其上除載明「一、就仲介服務報酬，雙方議定為新臺幣參佰萬元，並業經甲方（即被告瑞昇公司）如數收訖。」外，另約定「二、就代辦處理費部分，雙方合意總金額為肆佰捌拾萬元，其給付方式如下：（一）於簽訂本協議書後十日內給付貳佰肆萬元。（二）於乙方（即被告瑞昇公司）依其與廖順性101年7月26日所簽訂

之不動產買賣契約書（業經乙方〈王文良〉聲明解除在案）或其後之買賣協議完成就桃園縣○○市○○段○○○○○ ○○○○○○○號（下稱系爭土地）土地之買賣，並經買方交付全部交易價款且無待解決事項後十日內給付。三、甲方應協助乙方依土地法第34條之1 處分系爭土地以將權利範圍全部出售予第二條（二）項之買方，所需費用由乙方負擔。甲方應擔保其程序均符合法令之要求，不致使乙方遭系爭土地其他共有人請求損害賠償。四，就系爭土地上現遭第三人部分，甲方應協助加以排除使其騰空返還予乙方及其他共有人…。」，有系爭協議書及原告與廖順性間就爭土地之不動產買賣契約書、終止合約協議書在卷可查（見本院卷第39頁至第47頁、第63頁至第67頁），可知系爭協議書除明確將「仲介費用」、「代辦處理費」予以分列外，並已就代辦處理費之代辦事項有所約定。

3、又原告於103 年6 月9 日與被告瑞昇公司簽立系爭協議書，約定「代辦處理費」為480 萬元，原告於簽訂協議書後10日內應給付240 萬元，其餘待原告與廖順性完成不動產買賣後，10日內給付完畢，原告並以系爭支票給付其中240 萬元之「代辦處理費」後，原告於106 年11月20日與被告張進義簽立系爭收據，就剩餘「代辦處理費」240 萬元合意降為140 萬元，並由原告簽發107 年2 月28日到期，面額140 萬元支票予被告張進義，惟該支票經被告張進義提示不獲付款，被告張進義另向原告提起另案訴訟等情，乃兩造所不爭執；而於另案審理中，證人秦景達證稱：「（問：你是否知道本○○○區○○段941-12、942-6 、942-9 、940-6 、941 -8地號土地買賣的過程？）知道一點，我只知道土地買賣，但地號忘記了，我是中間人，被上訴人張進義是代書，被上訴人張進義去跟地主協商價錢，我負責牽線，我找買方，我讓買方跟地主有接洽的機會，買方是廖先生在聯絡，賣方則是被上訴人張進義在聯絡的，我找廖世誠，廖世誠再去找買方。」、「（問：你方才所述，協助找到廖世誠再找尋買方，你

有無報酬？）有，我的報酬講好一坪壹仟元，是和廖世誠、被上訴人張進義講好，地主也同意這件事。是以當時買賣係爭土地的坪數作為計價方式」、「（問：你方才所述地主為何人？）上訴人王文良。」、「（問：你方稱有拿到中人錢？）這是上訴人王文良開票給被上訴人張進義，票是由王世鳴交給被上訴人張進義的兒子，再由被上訴人張進義的兒子除以三，把錢給我及廖世誠。」、「（問：為何是除以三？）被上訴人張進義的兒子一份、我一份、廖世誠一份。因為我是中間人，而一個是買方、一個是賣方，所以除以三。」、「（問：你方才所述每坪壹仟元，是否是你們事前商量好買方為每坪伍萬貳仟元、賣方賣出每坪伍萬壹仟元的價差？）是。是作為中人錢。」等語，業經本院調取另案卷證核實無誤（見另案之本院108 年度簡上字第92號卷第354 至356 頁），益徵原告就委託銷售之「仲介費用」，與系爭土地出售意願書、系爭協議書所約定之「代辦處理費」，為兩筆不同之款項，且為原告所知悉，自難認原告主張被告張進義、張文瑞不法賺取其二人自己之仲介差價云云為有據。

4、據上，原告委託被告瑞昇公司銷售系爭土地，所約定之仲介費用為300 萬元，業由原告簽發101 年8 月6 日、103 年5 月20日到期，面額200 萬元、100 萬元之支票給付完畢，為原告所不爭執，且委託銷售之「仲介費用」，與系爭土地出售意願書、系爭協議書所約定之「代辦處理費」，既為兩筆不同之款項，自無原告所稱被告張進義、張文瑞2 人以代辦處理費詐取仲介費之差價可言。是以原告依不動產經紀業管理條例第19條之規定，先位請求被告張進義、張文瑞應連帶負賠償責任云云，洵屬無據。

㈡、備位請求一部分：

1、次按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；

數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第179條、第184條第1項、第2項前段、第185條定有明文。

2、原告雖主張：所謂「代辦處理費」，乃被告張進義及張文瑞稱要給中人之「中人錢」，實係不法賺取其二人自己之仲介差價，此係其二人無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，不僅共同不法侵害原告之權利，且故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告，自應依上開規定連帶賠償原告云云。惟查，原告就委託銷售之「仲介費用」，與系爭土地出售意願書、系爭協議書所約定之「代辦處理費」，為兩筆不同之款項，原告主張被告張進義、張文瑞不法賺取其二人自己之仲介差價云云應屬無據，業經本院認定如前，本難認被告張進義、張文瑞有何侵權行為。又原告就系爭協議書所約定之480萬元代辦處理費，除先行以系爭支票給付240萬元外，餘款240萬元業經原告與被告張進義於106年11月20日和解協商為140萬元而簽立系爭收據，並由原告以面額140萬元之支票交付予被告張進義，乃兩造所不爭執，且系爭收據係就原告出售系爭土地之處理費用為和解之約定，並明確記載「茲收到新台幣壹佰肆拾萬元…本款收訖後，台端已全部付清所有款項（含仲介費）」（見本院卷第69頁），足認原告係本於系爭土地出售意願書、系爭協議書就代辦處理費所約定480萬元，先以系爭支票給付240萬元，且就其餘代辦處理費240萬元，經和解後降為140萬元，而於原告依和解合意給付140萬元後，以系爭收據確認原告為出售系爭土地而應給付之代辦處理費、仲介費均全數給完畢，是被告張進義、張文瑞自非無法律上原因受有利益，致原告受有損害。故原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告張進義、張文瑞連帶給付原告240萬元，應屬無據。

3、承上，本件既難認被告張進義、張文瑞有何不法謀取仲介價差之利益共240萬元之侵權行為，則原告主張分別依民法28

條、第184 條、第185 條、第188 條、不動產經紀管理條例第26條第2 項之規定，請求被告瑞昇公司應分別與被告張文瑞、張進義連帶賠償240 萬元，及被告太洋房屋公司應與被告張進義、張文瑞應連帶賠償240 萬元云云，均屬無據。

㈢、備位請求二部分：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院104 年度台上字第1832號民事判決意旨參照）。

2、原告固主張其所簽發之240 萬元系爭支票係交付予被告張文瑞，但被告張文瑞與原告無任何委任處理土地障礙事宜之契約，被告張文瑞亦無任何處理土地障礙事宜之行為，其無任何法律上原因收取該240 萬元即不當得利，自應返還不當得利云云。經查，原告係本於系爭土地出售意願書、系爭協議書就代辦處理費所約定480 萬元，先以系爭支票給付240 萬元，故該240 萬元為系爭協議書所約定代辦處理費480 萬元之一部分。原告主張：其係委任被告張進義處理系爭土地之代辦處理事項等語，而系爭土地出售意願書下方雖記載：「受託人：瑞昇不動產仲介經紀有限公司；董事長：張進義；店長：張文瑞」等情（見本院卷第37頁），然系爭土地出售意願書、系爭協議書均係以原告及被告瑞昇公司為契約之兩造，則原告依系爭協議書之約定以系爭支票給付240 萬元，由瑞昇公司之法定代理人即被告張文瑞收領，本難認原告之給付無法律上原因，縱被告張進義始為實際處理系爭土地出

售代辦事項之人，此亦為被告張進義、瑞昇公司間就處理系爭土地代辦事項之內部關係，況被告瑞昇公司、張進義既均未否認被告張文瑞有權代為受領該等款項，原告徒以被告張文瑞以其個人名義收受系爭支票，主張：被告張文瑞收受該筆240 萬元之款項，為不當得利云云，自無理由。

五、綜上所述，原告依民法第28條、第179 條、第184 條、第185 條、第188 條及不動產經紀業管理條例第19條、第26條第2 項之規定，所為如前述聲明所示之請求，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　顏崇衛