

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第136號

上訴人 邱靖庭

兼訴訟代理人 李柏廷

被上訴人 家樂福資產管理有限公司

法定代理人 周財發

訴訟代理人 廖建智

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國一〇七年十一月二十七日本院臺北簡易庭一〇七年度北簡字第七七六四號第一審判決提起上訴，本院於民國一〇八年十一月二十七日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人方面：

（一）上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）十八萬五千元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

（二）上訴人起訴及上訴主張：

被上訴人為「二十一世紀不動產」信義101加盟店，民國一〇六年間，上訴人有購屋需求，經由被上訴人業務員黃子胥、林家婕推薦訴外人陳雨生所有、建號臺北市○○區○○段○○段○○○○○號、門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○號三樓房屋（下稱標的房屋）及基地持分，因標的房屋甫經裝修完畢、無法察見有無漏水等瑕疵，陳雨生亦在標的現況說明書「現況有無滲漏水或壁癌之情形」欄位勾選「無」，上訴人遂於同年九月十四日經被上訴人居間與陳雨生訂立不動產買賣契約，約定由上訴人以總價一千九百五十萬元向陳雨生買受標的房屋及基地持分，上訴人並於同年月十八日匯付第一期款一百九十五萬元。

01 詎上訴人李柏廷於同年十月十四日在黃子胥陪同下帶同設
02 計師前往標的房屋察看，竟發現一臥室地面淹水，黃子胥
03 未告知上訴人，反自行以畚箕舀水處理、試圖掩飾標的房
04 屋漏水情事，經上訴人委請訴外人量身訂作交屋管理顧問
05 有限公司（下稱驗屋公司）進行驗屋，於同年月二十四日
06 發現標的房屋有逾五十項之瑕疵（含十二處漏水痕跡），
07 上訴人乃要求解除契約，但被上訴人百般阻擾、不願提供
08 陳雨生聯繫方式，上訴人迫於無奈，由李柏廷於同年月二
09 十六日簽立承諾書後，方順利於同年月三十日與陳雨生簽
10 立協議書、合意解除買賣契約、取回已付之買賣價金。被
11 上訴人未盡仲介之查證、告知義務，知悉標的房屋有逾五
12 十項之瑕疵後，仍要求上訴人簽立承諾書方始得解除買賣
13 契約，且上訴人邱靖庭並未簽署，該承諾書並無效力，依
14 民法第五百七十一條規定，被上訴人不得收取報酬，被上
15 訴人前收取十八萬五千元之報酬，係無法律上原因受有利益、
16 致上訴人受有損害，自應依民法第一百七十九條規定返
17 還上訴人。至李柏廷簽立承諾書、同意支付仲介服務費
18 十八萬五千元，縱然有效亦係另一法律關係，並未變更被
19 上訴人不得收取報酬、受有不當得利之情形。爰依民法第
20 一百七十九條規定請求被上訴人如數返還，並支付自起訴
21 狀繕本送達翌日起算之法定利息（未據上訴部分爰不贅述
22 ）。

23 （上訴人在原審請求被上訴人給付二十萬四千一百七十元
24 本息，原審判命被上訴人給付一萬九千一百七十元本息、
25 駁回上訴人其餘之訴，上訴人就敗訴部分全部上訴，被上
26 訴人則未就敗訴部分上訴，被上訴人敗訴部分已經確定）
27 。

28 二、被上訴人方面：

29 （一）答辯聲明：上訴駁回。

30 （二）被上訴人以上訴人李柏廷於一〇六年九月十三日與被上訴
31 人簽立「買方定金收款憑證」，上載李柏廷給付定金二十

萬元、由被上訴人代賣方收受，作為買受標的房屋及基地持分定金，並約定於翌日上午七時三十分許在被上訴人營業處所與賣方陳雨生簽訂不動產買賣契約書，且於簽訂不動產買賣契約書同時給付被上訴人以一千八百五十萬元百分之十計算即十八萬五千元之服務報酬。上訴人於翌日與陳雨生就標的房屋及基地持分訂立不動產買賣契約書；嗣因上訴人指標的房屋有漏水瑕疵，陳雨生雖表明願修繕並減少價金，上訴人仍執意解除契約，惟陳雨生考量損失過鉅無法接受，經李柏廷簽立承諾書、承諾支付被上訴人十八萬五千元之仲介服務費，被上訴人即積極居中協調，且為服務客戶、解決紛爭而同意不收取陳雨生三十七萬元之服務報酬，方始獲陳雨生同意與上訴人合意解除買賣契約、返還上訴人給付之買賣價金。則被上訴人收取李柏廷給付之服務報酬十八萬五千元，非無法律上原因受有利益等語，資為抗辯。

三、本件上訴人主張被上訴人為「二十一世紀不動產」信義101加盟店，一0六年間渠等有購屋需求，經由被上訴人業務員推薦標的房屋及基地持分，屋主陳雨生亦在標的現況說明書「現況有無滲漏水或壁癌之情形」欄位勾選「無」，渠等於同年九月十四日經被上訴人居間與陳雨生訂立不動產買賣契約，約定由渠等以總價一千九百五十萬元向陳雨生買受標的房屋及基地持分，渠等即於同年月十八日匯付第一期款一百九十五萬元，但經渠等委請驗屋公司進行驗屋，於同年十月二十四日發現標的房屋有逾五十項瑕疵（含十二處漏水痕跡），乃要求解除契約，上訴人李柏廷於同年月二十六日簽立承諾書後，渠等方順利於同年月三十日與陳雨生簽立協議書、合意解除買賣契約、取回已付價金之事實，已經提出不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、標的不現況說明書、相片、電子郵件列印、房屋驗收報告書、協議書、統一發票、終止履約保證協議書為證（見原審卷第六至二五、二八頁），核屬相符，且與被上訴人所提承諾書、統一

發票所示一致（見原審卷第五六、五七頁、二審卷第一一五頁），並經被上訴人肯認屬實，應堪信為真實。但上訴人主張被上訴人未盡仲介之查證、告知義務，被上訴人收取十八萬五千元之報酬，係無法律上原因受有利益，李柏廷所簽立之承諾書無效，縱然有效亦係另一法律關係，並未變更被上訴人不得收取報酬、受有不當得利情形部分，則為被上訴人否認，辯稱：其係依與李柏廷所簽立之「買方定金收款憑證」第七條及承諾書之約定，收取服務報酬十八萬五千元，並非無法律上原因受有利益等語。

四、茲分述如下：

（一）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，民法第一百七十九條固有明文。不當得利，須以無法律上之原因而受利益，並致他人受損害為其成立要件（最高法院四十七年台上字第三〇三號、六十年台上字第一六九五號裁判意旨參照），是必一方受有利益，其受利益無法律上原因，而他方受有損害，且一方所受利益與他方所受損害間，有相當因果關係，受損害者始得依民法第一百七十九條規定請求返還。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定所成立之不當得利。而本件上訴人係主張被上訴人無法律上原因收取十八萬五千元之服務報酬，亦即上訴人係主張被上訴人所受利益來自有目的、有意識之給付行為，屬給付型不當得利甚明。

（二）惟被上訴人所提、上訴人不爭執真正之「買方定金收款憑證」，略載稱：「立書人：買方李柏廷（以下簡稱甲方）、21世紀不動產信義101加盟店家樂福資產管理有限公司（以下簡稱乙方）。茲因甲方訂購乙方代理銷售陳雨生君（即賣方）坐落如下所有之不動產，雙方約定收受定

金條款如下：一、不動產標示（即標的房屋及基地持分）。
二、甲方簽訂本約給付之定金新臺幣貳拾萬元整，由乙方代
表賣方收悉無誤，雙方並議定買賣總價款為新臺幣壹仟捌
佰伍拾萬元整。三、付款方式。四、甲方應於民國106
年9月14日7：30時至乙方營業處所與賣方簽訂不動
產買賣契約書。五、因可歸責於甲方之事由致不能於前述第
四條約定之日期簽訂買賣契約時，甲方已付定金任由賣方
沒收，並仍需以買賣成交總價百分之壹之現金金額一次給
付乙方作為服務報酬費用。六、（買賣稅費負擔之約定
）。七、甲方同意於簽訂上開不動產買賣契約之同時，以買
賣成交總價款百分之壹之現金金額一次給付乙方作為服務
報酬費用。八、特約條款。九、本契約書一式二份，甲乙
雙方各執一份為憑，以昭信守，下方立書人簽章欄位，
甲方僅有「李柏廷」一人之簽名，乙方記載被上訴人公司
及加盟店名稱、電話、住址、經紀人姓名、證照號碼及承
辦人姓名，並蓋用公司印文，有該「買方定金收款憑證」
可考（見二審卷第一一三頁）。是不唯交付買賣定金予被
上訴人收受者僅上訴人李柏廷一人，且與被上訴人約定「
於與陳雨生就標的房屋及基地持分簽訂不動產買賣契約之
時，按買賣成交總價百分之一現金一次給付被上訴人服務
報酬費用」者，亦僅李柏廷一人，不含上訴人邱靖庭；邱
靖庭既未簽立該「買方定金收款憑證」，基於債之相對性
原則，僅契約當事人方享有契約上債權、負擔債務，亦僅
契約當事人能向他方主張契約上權利、履行義務，李柏廷
方負有給付被上訴人按買賣成交總價百分之一現金服務報
酬之義務，邱靖庭不負此一義務，被上訴人亦僅能對李柏
廷請求、無權對邱靖庭請求，此外，並無證據足認被上訴
人所收取之十八萬五千元服務報酬係邱靖庭所支付，則給
付十八萬五千元服務報酬予被上訴人者，為李柏廷，不含
邱靖庭，堪以認定。被上訴人所收取之十八萬五千元服務
報酬既均為李柏廷所給付，無論被上訴人收取是項報酬有

無法律上原因，邱靖庭均未因之受有損害，邱靖庭依民法第一百七十九條規定請求被上訴人返還半數九萬二千五百元，顯非有據。

(三) 李柏廷方面，李柏廷固主張被上訴人未盡仲介之查證、告知義務，知悉標的房屋有逾五十項之瑕疵後，仍要求上訴人簽立承諾書方始得解除買賣契約，依民法第五百七十一條規定，被上訴人不得收取報酬云云，並提出房屋驗收報告書為憑（見原審卷第十七至二十三頁）。但雙方簽訂不動產買賣契約「後」上訴人要求解除契約所生事務，與被上訴人於雙方訂立不動產買賣契約「前」，依居間契約所負擔實報告、調查、忠實義務已難謂相關；且被上訴人業提供標的現況說明書供出賣人陳雨生填載後交付予上訴人，而陳雨生除在該說明書「現況有無滲漏水或壁癌之情形」勾選「無」外，在「委託前六個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌」欄位亦誠實勾選「有」，雙方因而在「其他重要事項欄位」填寫「現況點交」外，另註記賣方自交屋日起保固一年（見原審卷第十二、十三頁），亦難認被上訴人未盡居間人調查及促使出賣人翔實告知買賣標的重要事項之義務。參諸是份房屋驗收報告所載諸多機電消防及建築裝修缺失，如線路連接不良、管道堵塞、櫥櫃設置不良、有裂痕、髒汙、地磚鋪設不完實、粉刷有缺失等，除滲漏水外要皆為買受人所應接受之買賣標的房屋「現況」範疇，已不得指為瑕疵，而十二處「滲漏水」部分，不唯其中十一處僅係有滲水痕跡、水漬、油漆脫落、鋼筋外露、生鏽、發黴等現象，是否確有滲漏水尚待確認；且除廚房窗框之滲水情形外，其他所指滲水痕跡、可能滲漏水現象均係位在一般人難以輕易察見之天花板上、外牆窗戶上方等處，此由上訴人自承於訂立不動產買賣契約前曾察看標的房屋，仍未能察覺即明；至上訴人指發現標的房屋臥室地面積水，及驗收報告書所載廚房旁窗框明顯滲水情形，既均發生於上訴人與陳雨生締約後之一〇六年十月

間，仍難認係雙方訂立不動產買賣契約前即已發生、為被
上訴人明知而故意隱匿。是李柏廷所提證據已不足以證明
被上訴人有民法第五百七十一條所定「違反其對於李柏廷
之義務，而為利於李柏廷之相對人陳雨生之行為，或違反
誠實及信用方法，由李柏廷收受利益」情事，而不得支領
與李柏廷約定之服務報酬十八萬五千元，亦即被上訴人於
李柏廷與陳雨生就標的房屋及基地持分訂立不動產買賣契
約書後，依李柏廷所簽訂之「買方定金收款憑證」第七條
約定，收取李柏廷所支付之十八萬五千元服務報酬，已非
無法律上原因受有利益。

(四) 況李柏廷復於一〇六年十月二十六日簽立承諾書，上載：
「李柏廷、邱靖庭於民國一百零六年九月十四日簽訂臺北
市〇〇區〇〇路〇段〇〇號三樓之不動產買賣契約書（契
約書編號：K 0000000）．．．買賣雙方同意解除
不動產買賣契約，且買方同意支付費用如下：21世紀房
屋仲介服務費NT\$ 185,000元整。買方同意上述約定，絕
無異議。本承諾書壹式貳份，由買方、21世紀不動產信
義101店家樂福資產管理有限公司各執壹份，俾便共同
遵循」（見原審卷第五六頁、二審卷第一一五頁），已明
示願支付服務報酬十八萬五千元，俾便完成上訴人與陳雨
生間就標的房屋及基地持分不動產買賣契約之解除程序。
李柏廷雖稱是紙承諾書無效、不生效力云云，但李柏廷並
未提出任何是紙承諾書無效、不生效力之法律上依據，而
其為有完全行為能力之人，前開承諾書之內容亦未違反強
制或禁止規定，本院認李柏廷此部分所指，委無可採，是
紙承諾書應屬合法有效。而被上訴人為使上訴人與陳雨生
得以合意解除買賣契約，同意放棄收取陳雨生所支付之三
十七萬元服務報酬，於同年月三十日將原業已收取之三十
七萬元報酬匯入履約保證專戶，有承諾書、電子郵件列印
、網路銀行交易明細可佐（見原審卷第五五頁、二審卷第
一一七至一二一頁），上訴人、陳雨生方於同日簽立協議

書，合意解除雙方間不動產買賣契約、返還全部價款，此經上訴人供承在卷，且為被上訴人所不爭執，並有協議書可稽（見原審卷第二四頁）；而被上訴人如未放棄向陳雨生收取之服務報酬三十七萬元，在陳雨生業已支付高達三十萬元之服務報酬，不動產買賣契約約定現況交屋但一年內出賣人願負擔修繕費用，標的房屋漏水情形是否構成瑕疵、瑕疵是否重大足以解除契約或僅能減少價金俱有疑義，及漏水修繕費用通常不至於高達數十萬元、繼續履行買賣契約損失應較低情形下，衡情陳雨生與上訴人合意解除買賣契約、返還全部已收價款之可能性甚低，是被上訴人亦已完成承諾書所示、協助上訴人與陳雨生合意解除不動產買賣契約之工作，被上訴人自不因上訴人與陳雨生間不動產買賣契約嗣經合意解除即喪失收取十八萬五千元服務報酬之法律上原因。

五、綜上所述，被上訴人所收取之十八萬五千元服務報酬均為上訴人李柏廷所給付，無論被上訴人收取是項報酬有無法律上原因，上訴人邱靖庭均未因之受有損害；被上訴人於李柏廷與陳雨生就標的房屋及基地持分訂立不動產買賣契約書後，依李柏廷所簽訂之「買方定金收款憑證」第七條約定，收取李柏廷所支付之十八萬五千元服務報酬，並非無法律上原因受有利益；李柏廷於一〇六年十月二十六日簽立承諾書為合法有效，被上訴人亦已完該承諾書所示、協助上訴人與陳雨生合意解除不動產買賣契約之工作，不因上訴人與陳雨生間不動產買賣契約嗣經合意解除即喪失收取十八萬五千元服務報酬之法律上原因，從而，上訴人依民法第一百七十九條規定請求被上訴人返還十八萬五千元（即各請求返還九萬二千五百元），並均支付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息，洵屬無據，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當、求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
02 敘明。

03 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條、第八
04 十五條第一項，判決如主文。

05 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日

06 民事第四庭 審判長法官 蔡政哲

07 法官 李家慧

08 法官 洪文慧

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 108 年 12 月 18 日

12 書記官 顏子薇