

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第298號

上訴人 楊宜宸
訴訟代理人 蘇奕全律師
複代理人 羅偉甄律師
薛祐珽律師

被上訴人 太初國際地產有限公司
法定代理人 劉瓊霞

訴訟代理人 翁晨貿律師

上列當事人間請求不當得利事件，上訴人對於中華民國109年4月16日臺灣臺中地方法院108年度訴字第3225號第一審判決提起上訴，本院於中華民國110年1月13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

壹、程序方面：

上訴人於民國109年5月5日之上訴聲明第一項原為：(一)原判決全部廢棄（見本院卷第5頁），嗣於109年7月9日本院準備程序進行中當庭更正上訴聲明為：(二)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利息百分之五計算之利息（見本院卷第47頁）。核係就請求廢棄部分應為如何判決之補充陳述，應屬補充上訴聲明之主張，而非上訴聲明之擴張或追加，且為被上訴人所不爭執（見本院卷第48頁），先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

上訴人於97年間與被上訴人之業務員即訴外人謝志宏簽訂專任委託銷售契約書、契約內容變更同意書，由被上訴人代上訴人銷售坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭熱河路

01 房地)、臺中市○○區○○○段○○○○○號土地及其上門牌號
02 碼臺中市○○區○○路○○號9樓之1房屋(下稱系爭上石路房
03 地),惟金流明細不清,被上訴人於97年4月18日要求上訴
04 人以40萬9580元購買系爭上石路房地之車位以補足房屋銷售
05 差額,待上訴人購買後隨即由被上訴人安排過戶予第三人,
06 又系爭熱河路房地以190萬元賣出,惟被上訴人僅匯款155萬
07 元予上訴人,共有75萬元之金額尚有爭議,上訴人要求被上
08 訴人說明,惟被上訴人未予回應。爰依不當得利之法律關係
09 ,起訴聲明求為判決:被上訴人應給付上訴人75萬元及自起
10 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
11 利息。原審為上訴人敗訴之判決,上訴人不服提起上訴,並
12 上訴聲明求為判決:(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分,被上
13 訴人應給付上訴人75萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止,按週年利率百分之五計算之利息。

15 二、被上訴人則以:

16 上訴人提出97年間所訂立之專任委託銷售契約書,迄今已長
17 達十年以上,有關係爭二筆不動產之銷售詳情及上訴人主張
18 被上訴人受有75萬元之不當得利,或是上訴人受有何損害等
19 ,上訴人均未提出證據以實其說,況買賣金流均交由履約保
20 證銀行帳戶完成,被上訴人不會經手買賣雙方之金錢往來等
21 語置辯。上訴答辯聲明求為判決:上訴駁回。

22 三、兩造不爭執之事項(見本院卷第99頁至第100頁):

23 (一)上訴人於97年間與被上訴人之業務員謝志宏簽訂專任委託銷
24 售契約書、契約內容變更同意書,由被上訴人代上訴人銷售
25 坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上房屋(即門牌號
26 碼臺中市○○區○○路0段000號1樓),委託被上訴人代為
27 銷售。

28 (二)就系爭房屋、土地有於97年8月29日出售予第三人。

29 四、兩造爭執之事項(見本院卷第100頁):

30 (一)上訴人主張依不當得利之法律關係,請求被上訴人返還上訴
31 人購買臺中市○○區○○路○○號9樓之1之附隨車位40萬9580

01 元，有無理由？

02 (二)上訴人主張被上訴人就系爭熱河路房地出售之價金，其中有
03 35萬元未交付上訴人，基於不當得利之法律關係請求被上訴
04 人給付35萬元，有無理由？

05 (三)上訴人主張被上訴人受委託代收系爭熱河路房地出售之買賣
06 價金，有無理由？

07 五、得心證之理由：

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。復按民事訴訟如係由原
10 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證
11 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令
12 不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（
13 最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。查：

14 (1)上訴人主張其委託被上訴人以190萬元出售系爭熱河路房地
15 惟被上訴人代為收受買賣價金後，僅交付其中155萬元，
16 尚餘35萬元未交付上訴人等語，固據上訴人提出委託銷售契
17 約書、變更同意書各1份為證，然被上訴人否認有代為收受
18 買賣價金之情形。參諸上訴人所提出之專任委託銷售契約書
19 及變更同意書，均無任何委託被上訴人代為收受買賣價金之
20 約定，且證人即系爭熱河路房地買賣之仲介人員謝志宏於本
21 院審理時結證稱：其之前在被上訴人名稱變更前之巨擘不動
22 產有限公司任職，系爭熱河路房地銷售是其受委託銷售的，
23 也是其負責代理簽約，當初約定委託其以238萬元出售，後
24 來變更委託出售價格為190萬元，最後成交價為190萬元，買
25 賣契約約定價金交付都是由買方直接匯款到僑馥建築經理股
26 份有限公司（下稱僑馥建經公司）履約保證專戶內，至於是
27 哪一家銀行帳戶則不記得，其及被上訴人均無經手買賣價金
28 交付，亦無受上訴人委託代收買賣價金，系爭熱河路房地之
29 買賣價金履約都是透過履約保證經紀公司等語明確（見本院
30 卷第84頁至第87頁），是無從證明被上訴人有代上訴人收受
31 系爭熱河路房地之買賣價金，此外，上訴人亦未提出任何證

01 據證明被上訴人有代上訴人收受系爭熱河路房地之買賣價金
02 之事實，則上訴人主張被上訴人有代收系爭熱河路房地之買
03 賣價金，並僅交付其中155萬元，就其餘35萬元有不當得利
04 云云，並無足採。

05 (2)又上訴人主張被上訴人之職員謝志宏代為銷售系爭上石路房
06 地，要求上訴人另以40萬9580元購買系爭上石路房地之車位
07 以補足房屋銷售差額，而有不當得利40萬元云云。然並未提
08 出任何委託被上訴人銷售系爭上石路房地或車位之證明，且
09 證人謝志宏於本院審理時結證稱：上訴人有問過其不動產交
10 易之問題，但其僅受上訴人委託銷售系爭熱河路房地，系爭
11 上石路房地部分上訴人並無委託其銷售，且其任職時，上訴
12 人除系爭熱河路房地外，並無其他案件委託被上訴人銷售等
13 語明確（見本院卷第85頁至第87頁）。上訴人復未提出其他
14 證據證明其有委任銷售系爭上石路房地及買受系爭上石路房
15 地之車位等情，其主張被上訴人要求上訴人另以40萬9580元
16 購買系爭上石路房地之車位以補足房屋銷售差額，而有不當
17 得利40萬元云云，仍無足採。

18 (二)綜上所述，上訴人所舉證據，無從證明被上訴人有代為收受
19 系爭熱河路房地之買賣價金，而未交付其中35萬元，亦無證
20 據證明被上訴人有代為銷售系爭上石路房地，及應被上訴人
21 請求以40萬9580元購買系爭上石路房地之車位以補足房屋銷
22 售差額，而受有利益，致上訴人受有損害之不當得利之情形
23 。從而，上訴人主張依不當得利之法律關係，請求被上訴人
24 給付75萬元本息，於法無據，不應准許。原審為上訴人敗訴
25 之判決，於法並無不合。上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
28 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
30 、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 2 月 3 日

01	民事第六庭	審判長	法官	楊熾光
02			法官	郭玄義
03			法官	戴博誠
04	正本係照原本作成。			
05	不得上訴。			
06		書記官	江玉萍	
07	中華民國	110	年	2月3日