

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1147號

原告 張毓倫  
訴訟代理人 吳彥德律師  
被告 陳東正  
訴訟代理人 李文傑律師  
江明軒律師  
李家豪律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國115年4月7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

一、原告起訴主張：

- (一)、原告為土地開發業者，被告與真實年籍不詳之訴外人羅智軒於民國113年4月間詢問原告，是否有適合購買坐落新竹縣○○鄉○○段000地號等土地（下稱系爭土地）之買家可以介紹？原告即開始為被告尋找合適買家以創造成交機會，因此媒介訴外人富宇建設股份有限公司之王政欽總經理與被告、羅智軒接觸，原告並於113年4月24日（嗣改稱為113年4月20日及25日兩次見面，卷第47頁）與被告、羅智軒、王政欽總經理在文山路7-11便利商店見面討論，兩造及羅智軒並口頭約定「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人平分」（下稱系爭約定），原告因信任朋友故未簽訂書面契約。
- (二)、之後原告亦多次聯繫被告關心進度，有對話紀錄可佐，被告確實因此與富宇公司之相關人員成交，實價登錄買賣價格為新臺幣（下同）3億4,500萬元，依民法第565條、第568條居間契約規定，原告得請求居間報酬，原告應得佣金為230萬元（計算式：345,000,000元×2%×1/3=2,300,000元）。詎料，系爭土地移轉登記完畢後，被告僅匯款20萬元予原告，

01 之後即躲避原告之聯繫，侵占原告應得佣金而受有不法利  
02 益。原告曾向王總提及被告不給付佣金乙事，王總即安慰原  
03 告錢再賺就有、你們當初講好的東西沒有白紙黑字等話語，  
04 此有114年3月7日錄音檔案及譯文可佐。王總既有在7-11便  
05 利商店一起參與討論，的確知悉系爭約定存在，故聲請傳喚  
06 為證人。

07 (三)、爰依民法第179條不當得利規定提起本件訴訟。並聲明：(1)  
08 被告應給付原告230萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
09 償日止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用由被告負擔。(3)  
10 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則答辯以：

12 (一)、否認與原告間有「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人  
13 平分」之系爭約定。被告之所以匯款20萬元予原告，純因原  
14 告介紹王政欽與被告認識，既有成交，被告即按仲介業不成  
15 文慣例答謝一個紅包。

16 (二)、系爭土地原係淳安電子股份有限公司所有而委託被告銷售，  
17 被告於不動產業界耕耘已久，本有結識富宇公司人員。且富  
18 宇公司委任之土地開發業者王政欽即原告所稱之王總，因而  
19 成交。

20 (三)、不爭執成交總價3億4,500萬元，且居間報酬按2%計算即690  
21 萬元。然被告取得690萬元後，旋即將其中500萬元交付予王  
22 政欽實際經營之皓翰建設開發有限公司（法定代理人王皓霖  
23 為王政欽之子），此有皓翰公司於113年12月2日開立予安興  
24 不動產經紀有限公司（法定代理人陳東正即被告）之統一發  
25 票可證（卷第39頁），故被告實得僅190萬元，況且尚未扣  
26 除為淳安公司出售系爭土地所耗費之開發、人事、疏通關係  
27 等成本。被告豈可能違反常理，自己吸收全部成本而與原  
28 告、羅智軒3人均分報酬。

29 (四)、答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用  
30 由原告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
31 行。

01 三、本院之判斷：

02 (一)、按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
03 任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此  
04 限。」民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告  
05 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
06 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不  
07 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

08 (二)、原告主張系爭土地成交總價3億4,500萬元，居間報酬按2%計  
09 算為690萬元乙節，為被告所不否認，堪信真正。至原告主  
10 張其與被告、羅智軒間有系爭約定，則為被告所否認，原告  
11 復因不知羅智軒之真實年籍資料及住址，而撤回對羅智軒之  
12 起訴（卷第64頁）。是以，本件爭點厥為：兩造間究竟有無  
13 系爭約定存在？經查：

14 1.依原告提出其與被告間LINE對話紀錄（調字卷第19-21  
15 頁），原告係向被告詢問交易進度、流程、何時支付服務  
16 費、拿現金或支票等。被告則回以還在進行中、有很多問題  
17 待處理、31/10（支付服務費）、過戶因農證延遲等語，堪  
18 信被告確有承諾原告預計將於10月31日給付服務費，然上開  
19 同意給付服務費之對話，尚不足以證明服務費金額計算方式  
20 即如原告主張之「買賣成交價之2%佣金由兩造及羅智軒三人  
21 平分」。而原告自承被告實際上已給付原告20萬元報酬（調  
22 字卷第15頁）。

23 2.依原告提出其與王政欽間之對話紀錄（調字卷第23-46  
24 頁），原告與王政欽間有多筆不同縣市、不同地點之土地開  
25 發合作，原告亦積極陪同帶看、查閱土地相關資訊。就系爭  
26 土地，原告亦有多次關心簽約進度。然據雙方113年7月9日  
27 對話（卷第42頁）：

28 原告：請問，芎林案有約時間簽約嗎？本案已經過了三個  
29 月了，究竟有什麼流程要過這麼久呢？昨天有個地  
30 方上的代書告訴我說賣掉了，我不相信，但這到底是  
31 怎麼回事啊？請告訴我詳情好嗎？謝謝您！

01 王政欽：地主和買家熟…他們會自行處理，不希望我們摻  
02 和…到時候仲介費用於10/30日左右會給…這件  
03 我 們就不碰了…再碰連黑的都會介入。

04 原告：但願一切順利，既然如此我就全力把竹東的搞定吧！  
05 很抱歉造成您的困擾了。

06 3.依原告提出其與羅智軒間之對話紀錄（本卷第51-55頁），  
07 固然原告有將自身人脈介紹予羅智軒見面之事實，然無法證  
08 明有系爭約定存在。

09 4.依原告事後向王政欽抱怨未取得報酬之對話紀錄（本卷第65  
10 -68頁），王政欽僅係一再安撫寬慰原告，不要把事件鬧  
11 大；不要牽扯到富宇公司的張董；以後不要再與被告合作往  
12 來；日後自有賺錢機會等意涵之話語。王政欽並未表示自己  
13 知悉有系爭約定之存在。

14 5.本院復依原告之聲請傳喚證人王政欽，然證人並未到庭而具  
15 狀稱：兩造有何約定或相互聲明，本人皆未到場，如今傳我  
16 作證令人困惑等語（卷第81頁）。

17 (三)、揆諸前揭 1.2.3.4.對話內容，所有人均未曾提及系爭約定。  
18 本院斟酌若果有口頭為系爭約定，原告應會在對話中主動提  
19 及，以觀察對方反應；又當被告、羅智軒於成交後拒不履行  
20 時，原告衡情亦會以此質問被告及羅智軒，為何不按2%由三  
21 人均分？然原告只是在羅智軒避不回應時，空泛稱：「就算  
22 以後都不合作沒關係，淳安科技的買賣也要做個完美的結束  
23 吧」「陳東正是你介紹的，你有責任完成的，不是嗎？」  
24 「不讀不回的想就此不管了嗎？有始有終才是該有的態度  
25 吧」等語（卷第55頁）。

26 (四)、綜上，原告與王政欽雖多年合作開發土地一起賺錢，然王政  
27 欽並非富宇公司之總經理，縱算是為富宇公司獵地而對外使  
28 用富宇公司經理人名號，然系爭土地既是由買、賣雙方（淳  
29 安公司與富宇公司張清全董事）自行處理，不要其他人插  
30 手，可見系爭土地買賣成交非因原告居間，而是另有一套原  
31 告所不知之故事。參以被告所提出之統一發票（卷第39

01 頁），王政欽所實際經營之皓翰公司（法定代理人王皓霖為  
02 王政欽之子）竟可分得500萬元報酬（占72%），賣方所委託  
03 之仲介即被告卻僅能獲得190萬元餘額（占28%），且被告是  
04 在113年6月24日才新設一家安興不動產經紀有限公司來收受  
05 皓翰公司之發票，益顯另有隱情。

06 (五)、居間人得請求報酬限於契約因其報告或媒介而成立者為限，  
07 民法第568條第1項定有明文。原告既無法證明系爭約定存  
08 在，亦未證明買賣契約因原告之居間而成立，則原告對於被  
09 告無230萬元居間報酬請求權。被告未侵占原告之報酬，則  
10 原告依民法第179條請求被告返還不當得利230萬元及法定遲  
11 延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假  
12 執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

13 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資  
14 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日  
17 民事第一庭 法官 陳麗芬

18 以上正本係照原本作成。

19 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。如  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日  
22 書記官 涂庭姍