

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度簡上字第106號

上訴人即附

帶被上訴人 悅齊不動產顧問股份有限公司

法定代理人 余冠群

訴訟代理人 蔡弘琳律師

被上訴人即

附帶上訴人 高瑋嬋

訴訟代理人 洪杰律師

黃鈺玲律師

上列當事人間給付報酬等事件，上訴人對於民國114年2月14日本
院新市簡易庭113年度新簡字第501號第一審判決提起上訴，被上
訴人則為附帶上訴，本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，
判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項部分，及命附帶上訴
人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

三、上開廢棄部分，附帶被上訴人應給付附帶上訴人新臺幣111,
001元，及自民國113年4月25日起至清償日止，按年息百分
之5計算之利息。

四、第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於
附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序部分：按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。
附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權
或撤回上訴後，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項前段、
第2項分別定有明文。上開規定於簡易程序第一審判決之上
訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明定。本件被上
訴人即附帶上訴人高瑋嬋（下稱高瑋嬋）於原審起訴請求上

01 訴人即附帶被上訴人悅齊不動產顧問股份有限公司（下稱悅
02 齊不動產）給付新臺幣（下同）378,529元及利息，經原審
03 判命悅齊不動產應給付267,528元及利息，並駁回高瑋燁其
04 餘之訴。悅齊不動產就其敗訴部分267,528元提起上訴後，
05 高瑋燁於上訴期間屆滿後之民國114年5月23日就其111,001
06 元敗訴部分提起附帶上訴（見簡上卷第163頁），核與首揭
07 規定相符，應予准許。

08 二、悅齊不動產之主張及抗辯除引用原審所提出者外，補稱略
09 以：

10 (一)關於上訴部分：

- 11 1.高瑋燁係自110年間起開始任職於悅齊不動產，至112年5月
12 間止；另悅齊不動產於112年10月間自臺南市永康區中山北
13 路遷址至同區小東路址，是悅齊不動產因認高瑋燁業已離
14 職，自無再留存兩造間之委任契約。
- 15 2.悅齊不動產係以收購、轉售道路等公設用地為主要營業項
16 目，而第三人購買公設用地之目的，大抵作建物容積轉移之
17 用，故所購買之公設用地，如遭第三人占用時，均會要求悅
18 齊不動產負責排除。是悅齊不動產於購入前，即會先行評估
19 日後處理方式，是否須透過繁雜之訴訟程序，抑或與占用人
20 直接商議即可排除，作為交易與否之依據。此觀高瑋燁仲介
21 交易之土地中亦不乏遭人占用之情，惟均以協調方式為之，
22 並未透過法律訴訟程序解決即明，足認原判決所謂排除占用
23 事涉法律專業，已與兩造間就事實上交易土地之情形，明顯
24 不符。
- 25 3.且依高瑋燁與悅齊不動產之法定代理人余冠群及內部員工間
26 LINE之對話內容，可知悅齊不動產多次詢問土地占用情形之
27 處理方式，足認悅齊不動產一再抗辯對於高瑋燁應負責排除
28 土地占用，自非無據。既高瑋燁負有排除占有之責暨排除占
29 有前，不負給付報酬之責，要屬有據。

30 (二)關於附帶上訴部分：

- 31 1.高瑋燁以悅齊不動產扣抵其依約應負虧損之責，應負返還不

01 當得利之責，已與兩造間契約約定本旨不符；縱認屬實，惟
02 悅齊不動產既未受有利益，亦與不當得利成立要件不符。

03 2. 況依高瑋嬋與悅齊不動產之法定代理人余冠群之LINE對話，
04 高瑋嬋表示毋庸負擔虧損時，隨即遭余冠群嚴詞否認；而依
05 高瑋嬋與悅齊不動產之員工陳盈樺之LINE對話，陳盈樺明確
06 告知公司制度改變，經高瑋嬋回覆「我…可以…諒解」等
07 語。足認高瑋嬋嗣亦已同意依訴外人陳盈樺之說明接受扣減
08 報酬，乃竟事後翻悔，自難認有理由。

09 三、高瑋嬋之主張及抗辯除引用原審所提出者外，補稱略以：

10 (一)關於上訴部分：

11 1. 悅齊不動產提出民事上訴狀檢附證物1至證物7，恰能證明高
12 瑋嬋於原審主張其未受交辦處理占用、及高瑋嬋未受指示無
13 權自行決定如何處理占用等情屬實，且悅齊不動產於原審未
14 提出上開證物，二審因失權效已不得提出之新攻擊防禦方
15 法。

16 2. 悅齊不動產未曾告知欲如何處理系爭安和段開發案土地之占
17 用問題，高瑋嬋並無權限自行決定是否、如何處理土地占用
18 問題；另悅齊不動產與高瑋嬋間僅約定高瑋嬋可於土地售出
19 時領取分潤，悅齊不動產未舉證與高瑋嬋間存有需排除土地
20 占用工作之契約約定，是土地一經出售，悅齊不動產給付報
21 酬之停止條件業已成就。

22 3. 悅齊不動產稱因高瑋嬋離職之故未留存兩造間契約云云，然
23 悅齊不動產身為法人本無貿然丟棄契約之理；若雇員離職時
24 即丟棄契約而未翻拍、掃描為電子檔或其他方式留存，無異
25 於自始未簽訂契約，依悅齊不動產網站自稱有多年經營經
26 驗，以及於我國北、中、南部均設有營業處等情以觀，理當
27 無如此莽撞、愚鈍之可能性；況悅齊不動產曾以系爭德高段
28 開發案虧損為由扣除高瑋嬋應得報酬，應得以預見兩造日後
29 有因給付報酬致生爭議之可能性，理應妥善保存兩造間契約
30 供日後舉證使用，自無丟棄兩造間契約之理。

31 4. 悅齊不動產雖提出與訴外人京成建設股份有限公司(下稱京

01 成公司)間買賣契約，然並未提出其有何因占用之故，以致
02 京成公司為解約、減價請求之舉證；申言之，悅齊不動產若
03 未受京成公司為瑕疵給付之主張，足證悅齊不動產所稱高瑋
04 嬋「須排除之占用」情況不存在，或該占用情況非屬買賣標
05 的物之瑕疵，悅齊不動產以高瑋嬋未排除占用為由拒絕給付
06 報酬，於法無據。

07 (二)關於附帶上訴部分：

08 縱如原審所認兩造間就111,001元給付係因委任服務契約而
09 生之債務，然兩造間並無高瑋嬋應與悅齊不動產共同承擔虧
10 損之約定，悅齊不動產將高瑋嬋應領報酬中逕自扣除111,00
11 1元欠缺正當性，從法秩權益歸屬之價值判斷上悅齊不動產
12 不具保有該111,001元利益之正當性，是悅齊不動產亦為
13 「無法律上之原因」，構成不當得利。

14 四、原審為高瑋嬋一部勝訴、一部敗訴之判決，判命悅齊不動產
15 應給付高瑋嬋267,528元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年
16 4月25日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並就所命
17 給付部分依職權宣告假執行，另駁回高瑋嬋其餘請求111,00
18 1元本息。悅齊不動產就原審判命其給付267,528元部分聲明
19 不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部
20 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。高
21 瑋嬋就上訴之答辯聲明：上訴駁回。高瑋嬋就原審駁回其請
22 求111,001元本息部分聲明不服，提起附帶上訴，其附帶上
23 訴聲明為：(一)原判決不利於附帶上訴人之部分廢棄。(二)上開
24 廢棄部分，附帶被上訴人應給付附帶上訴人111,001元及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
26 利息。悅齊不動產就附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

27 五、兩造不爭執事項(見簡上卷第266至267頁)：

28 (一)兩造間有土地仲介服務契約關係，並約定報酬為高瑋嬋為悅
29 齊不動產仲介土地出售後之淨利百分之50，雙方並簽立委任
30 服務契約書為憑。

31 (二)高瑋嬋已為悅齊不動產仲介臺南市安南區安和段及和業段之

01 土地（系爭安和段開發案土地），而依據悅齊不動產會計人
02 員製作之分配明細表，該次仲介服務報酬為267,528元。

03 (三)另高瑋嬋為悅齊不動產仲介原證7（見新司簡調卷第107頁）
04 所列序號1至5之土地買賣，其中序號1、4、5土地買賣部分
05 的報酬及獎金，合計高瑋嬋應分配為173,681元，序號2、3
06 土地買賣為虧損111,001元，悅齊不動產將高瑋嬋應分配報
07 酬及獎金173,681元扣除虧損111,001元，僅給付高瑋嬋62,6
08 80元。

09 (四)系爭安和段開發案，經高瑋嬋於110年12月12日報告悅齊不
10 動產，悅齊不動產於111年1月13日買入，於111年1月26日賣
11 出，高瑋嬋於111年4月12日告知悅齊不動產可能有占用，悅
12 齊不動產於111年12月28日確定系爭安和段開發案土地中之
13 安和段225地號有被占用。

14 六、得心證之理由：

15 (一)上訴部分：此部分應審究者，乃兩造間之委任服務契約，對
16 於高瑋嬋仲介土地，如遭他人占用，有無約定需由高瑋嬋負
17 責排除占用，悅齊不動產始支付報酬？如有約定，悅齊不動
18 產是否已告知高瑋嬋如何排除占用？下析述之：

19 1.兩造間有土地仲介服務契約關係，並約定報酬為高瑋嬋為悅
20 齊不動產仲介土地出售後之淨利百分之50，高瑋嬋已為悅齊
21 不動產仲介系爭安和段開發案土地，上開土地復經悅齊不動
22 產售出，而依據悅齊不動產會計人員製作之分配明細表，該
23 次仲介服務報酬為267,528元，上情為兩造所不爭執，則高
24 瑋嬋本於兩造間土地仲介服務契約關係，請求悅齊不動產仲
25 介給付系爭安和段開發案土地之仲介服務報酬為267,528
26 元，即應准許。

27 2.悅齊不動產雖主張兩造間之委任服務契約中約定高瑋嬋仲介
28 的之土地，如遭他人占用，需由高瑋嬋負責排除占用後，悅
29 齊不動產始負支付報酬之義務云云，惟為高瑋嬋所否認，依
30 舉證責任分配原則，應由悅齊不動產對於上開主張之事實負
31 舉證責任。悅齊不動產雖表示因高瑋嬋離職及公司遷址，無

01 再留存兩造間之委任契約，因而未提出委任契約以為其上開
02 主張之證明，然本院審酌悅齊不動產從事土地開發業務，與
03 仲介人員簽訂之契約，乃該公司製作及準備之定型化契約，
04 事涉雙方重要權利義務，應無未妥善保存而無法提出之理，
05 故認其舉證責任並不因此減輕或免除。

06 3.悅齊不動產雖於原審提出被證1悅齊不動產公司會計與高瑋
07 嬾之LINE對話紀錄為證(見新簡卷第41至81頁)，又於上訴後
08 提出證物1高瑋嬾與余冠群之對話、證物2高瑋嬾與銷售業務
09 周昀臻之對話、證物3高瑋嬾與前秘書李昱杫之對話、證物4
10 高瑋嬾與開發業務魏銘伸之對話、證物5高瑋嬾與業務主管
11 萬時亨之對話、證物6高瑋嬾與前秘書李宥蓁之對話、證物7
12 高瑋嬾與會計陳盈樺之對話等為證(見簡上卷第23至134
13 頁)。其中證物1至證物7部分，雖係上訴後始提出，然屬對
14 於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，依民事訴訟
15 法第447條第1項第3款規定，提出尚屬適法。然觀諸上開對
16 話內容，均僅見對話中多次論及關於仲介土地占用之處理問
17 題，但並未提及兩造間有「高瑋嬾負責排除占用後，悅齊不
18 動產始負支付報酬之義務」之約定，無從援為對悅齊不動產
19 有利之證明；另依原證5高瑋嬾與余冠群之歷來LINE對話(見
20 新司簡調卷第57至89頁)，余冠群雖曾於112年12月2日就系
21 爭安和段開發案土地向高瑋嬾表示：「只要你把占用處理好
22 就來領獎金」等語(見新司簡調卷第87頁)，但高瑋嬾並未就
23 此表示同意，故僅為余冠群個人意見之陳述，無從認為兩造
24 間已有上開約定；再者，系爭安和段開發案經高瑋嬾於110
25 年12月12日報告悅齊不動產，悅齊不動產於111年1月13日買
26 入，於111年1月26日賣出，高瑋嬾於111年4月12日告知悅齊
27 不動產可能有占用，悅齊不動產於111年12月28日確定系爭
28 安和段開發案土地中之安和段225地號有被占用，此為兩造
29 所不爭執之事實，可知悅齊不動產知悉並確定有土地遭占用
30 之情形時，系爭安和段開發案土地早已經悅齊不動產買入後
31 再售出，此時土地既已非悅齊不動產所有，高瑋嬾事實上已

01 不可能排除占用，悅齊不動產竟仍要求高瑋嬋負排除占用責
02 任，更顯無據；何況，悅齊不動產係將系爭安和段開發案土
03 地出售予京成公司，並約定「如因占用無法排除或其他可歸
04 責悅齊不動產因素致未能申請容積移轉使用時，京成公司得
05 就該未符土地解除本契約」，此有土地買賣契約書可稽（見
06 簡上卷第224頁），然未見悅齊不動產提出因土地遭占用致京
07 成公司為解約或減價請求之證明，益證悅齊不動產於售出土
08 地後始要求高瑋嬋負排除占用責任，並無理由。

09 4.從而，原審就上開部分之認定並無違誤，悅齊不動產提起上
10 訴，理由難認可採，上訴應無理由。

11 (二)附帶上訴部分：

12 此部分應審究者，乃兩造間之委任服務契約，若高瑋嬋仲介
13 土地經悅齊不動產出售後，如有虧損，有無約定高瑋嬋應分
14 擔虧損？如有，分擔比例若干？高瑋嬋得否本於不當得利請
15 求權請求悅齊不動產給付原證7（見新司簡調卷第107頁）中
16 遭扣除之111,001元？下析述之：

17 1.高瑋嬋為悅齊不動產仲介原證7（見新司簡調卷第107頁）所
18 列序號1至5之土地買賣，其中序號1、4、5土地買賣部分的
19 報酬及獎金，合計高瑋嬋應分配為173,681元，序號2、3土
20 地買賣為虧損111,001元，悅齊不動產將高瑋嬋應分配報酬
21 及獎金173,681元扣除虧損111,001元，僅給付高瑋嬋62,680
22 元等情，既為兩造所不爭執，衡以兩造間有土地仲介服務契
23 約關係，並約定報酬為高瑋嬋為悅齊不動產仲介土地出售後
24 之淨利百分之50，則高瑋嬋既已為悅齊不動產仲介原證7所
25 列序號1至5土地，悅齊不動產即應依約給付高瑋嬋全部報酬
26 173,681元。

27 2.兩造間並無由高瑋嬋分擔虧損比例百分之50之約定：

28 悅齊不動產固主張兩造有約定土地出售後，如有虧損，高瑋
29 嬋應分擔比例為百分之50，故自高瑋嬋應分配報酬及獎金17
30 3,681元扣除虧損111,001元，僅給付高瑋嬋62,680元等語，
31 惟為高瑋嬋所否認，依舉證責任分配原則，應由悅齊不動產

01 對於上開主張之事實負舉證責任。悅齊不動產雖稱依高瑋嬋
02 與余冠群之LINE對話，高瑋嬋表示毋庸負擔虧損時，隨即遭
03 余冠群嚴詞否認；而依高瑋嬋與會計陳盈樺於112年11月29
04 日之LINE對話，陳盈樺明確告知公司制度改變，經高瑋嬋回
05 覆「我…可以…諒解」等語，足認高瑋嬋嗣亦已同意依陳盈
06 樺之說明接受扣減報酬等語，並以原證5高瑋嬋與余冠群之
07 歷來LINE對話、原證6高瑋嬋與會計陳盈樺之對話等(見新司
08 簡調卷第57至89，91至105頁)為證。先則悅齊不動產並未提
09 出兩造間所簽立之委任服務契約書，其主張已有可疑；再
10 者，依原證5高瑋嬋與余冠群之歷來LINE對話，顯示高瑋嬋
11 屢向余冠群表示毋庸承擔虧損，而余冠群則曾於112年12月1
12 8日表示：「賺錢你要分 賠償你也要擔」、「於112年12月19
13 日表示：「賺錢賣的時候，妳怎麼不說要通知妳，妳不想賠
14 錢妳就買回去」(見新司簡調卷第87至89頁)，惟雙方各執一
15 詞，並無任何共識，自無憑此認定兩造間曾有由高瑋嬋分擔
16 虧損比例百分之50之約定；又依原證6高瑋嬋與會計陳盈樺
17 之對話，其中112年11月19日高瑋嬋向陳盈樺詢問為何扣錢
18 (即原證7序號2、3土地買賣虧損之111,001元)，陳盈樺表
19 示：「現在制度改了」，高瑋嬋則表示：「但當時我們簽的
20 制度不是這樣啊」、「我覺得可以互相諒解，但我真的覺得
21 被罵得有點淵(應為冤字誤寫)」(見新司簡調卷第87至89
22 頁)，僅係陳盈樺單方代表悅齊不動產表示「現在制度改
23 了」，無從認定兩造間曾有由高瑋嬋分擔虧損比例百分之50
24 之約定，且益見兩造間土地仲介服務契約關係成立時並無此
25 約定，否則陳盈樺不應表示「現在制度改了」，而應表示
26 「依照之前約定」，至於高瑋嬋雖表示「可以互相諒解」，
27 核其語意尚難遽認其係表示同意分擔虧損。何況兩造間雖有
28 土地仲介服務契約關係，然由兩造於原審及上訴後之陳述及
29 所提出之證物觀之，高瑋嬋均無從參與悅齊不動產關於仲介
30 土地之售出價格、時機與方式，而係悅齊不動產單方決定，
31 如仍由高瑋嬋分擔虧損，顯係由高瑋嬋承擔不相當之交易風

01 險，實有違常理。故認悅齊不動產舉證不足，兩造間並無由
02 高瑋嬾分擔虧損比例百分之50之約定。

03 3.高瑋嬾得本於不當得利請求權請求悅齊不動產給付遭扣除之
04 111,001元：

05 (1)不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給
06 付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得
07 利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人
08 之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型
09 之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損
10 人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證
11 責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當
12 得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，
13 而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵
14 害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原因」，受損人
15 自不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，如
16 受益人主張其有受益之「法律上之原因」，即應由其就此有
17 利之事實負舉證責任。又「非給付型之不當得利」中之「權
18 益侵害之不當得利」，凡因侵害取得本應歸屬於他人權益內
19 容而受利益，致他人受損害，欠缺正當性，亦即以侵害行為
20 取得應歸屬他人權益內容之利益，而從法秩權益歸屬之價值
21 判斷上不具保有利益之正當性者，即應構成「無法律上之原
22 因」而成立不當得利。此有最高法院100年度台上字第899號
23 判決意旨參照。

24 (2)兩造間並無由高瑋嬾分擔虧損比例百分之50之約定，已如前
25 述，則於原證7所列序號1至5之土地買賣，其中序號1、4、5
26 土地買賣部分的報酬及獎金，合計高瑋嬾應分配為173,681
27 元，悅齊不動產即應有全部之給付義務；悅齊不動產竟擅自
28 以序號2、3土地買賣虧損之111,001元扣除，使悅齊不動產
29 因而免於給付，揆諸前揭說明，應屬「非給付型之不當得
30 利」中之「權益侵害之不當得利」，悅齊不動產之行為乃侵
31 害取得本應歸屬於高瑋嬾之權益即上述111,001元利益，致

01 高瑋嬋受損害，欠缺保有此一利益之正當性，構成「無法律
02 上之原因」而成立不當得利。悅齊不動產雖辯稱其並未受有
03 利益云云，然則悅齊不動產擅行扣除111,001元後，進而取
04 得本應給付並歸屬於高瑋嬋之111,001元，顯然受有利益甚
05 明，所辯自不可採。從而，高瑋嬋依不當得利法律關係請求
06 悅齊不動產給付其111,001元，即非無據，應予准許。

07 4. 綜上，原審駁回高瑋嬋此部分請求，其認事用法容有違誤，
08 自應由本院廢棄此部分判決，並判決悅齊不動產應給付如主
09 文第2、3項所示。

10 七、綜上所述，高瑋嬋依據兩造土地仲介服務契約關係及不當得
11 利法律關係，請求悅齊不動產給付267,528元、111,001元，
12 及均自起訴狀繕本送達翌日即113年4月25日起至清償日止，
13 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審關
14 於高瑋嬋請求267,528元本息部分，判命悅齊不動產如數給
15 付並依職權為假執行之諭知，核無不合，悅齊不動產上訴意
16 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
17 回其上訴。原審關於高瑋嬋請求111,001元本息部分，駁回
18 高瑋嬋之請求，尚有未洽，高瑋嬋附帶上訴意旨指摘原判決
19 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄
20 改判如主文第2、3項所示。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核與
22 判決結果無影響，爰不另一一論列，併予敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為有理由，依民事
24 訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第463
25 條、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
27 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣
28 法官 陳永佳
29 法官 蔡岳洲

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
02 書記官 陳惠萍