

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第97號

原告 兆鼎建設有限公司

法定代理人 呂財清

訴訟代理人 薛宏騏

被告 李尤華即華順企業社

訴訟代理人 吳宗祐

沈愛琴

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國114年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾萬肆仟零玖拾捌元，及自民國114年1月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾萬肆仟零玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告經由被告居間介紹，於民國113年1月9日與出賣人即訴外人「沈孝道、沈傳旺、沈傳涼、沈傳進、沈軟、沈明山、沈郁智、沈秀慧、沈珮汝」等9人就坐落「雲林縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地（應有部分均為15分之14）」，簽立土地買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書，共同委由訴外人僑馥建築經理股份有限公司辦理買賣價金信託履約保證相關事務，原告並已將買賣價金第一期款

01 新臺幣（下同）300萬元匯入履約保證專戶（下稱系爭履保
02 專戶），其中100萬元經原告與出賣人協議，已於113年3月5
03 日預先給付被告。

04 (二)詎料，原告與出賣人因買賣條件尚有爭議，經原告與出賣人
05 合意於113年7月30日終止履保並解除土地買賣契約，並經出
06 賣人同意取回系爭履保專戶中之款項200萬元，而被告預先
07 領取之100萬元，自應依民法第179條之規定返還原告。

08 (三)綜上，聲明：被告應給付原告100萬元，及自支付命令送達
09 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 二、被告辯以：

11 (一)113年1月9日簽訂土地買賣契約，表示仲介完成，該100萬元
12 的用途是拆屋、整地、清運、申請建築線。原告於113年6月
13 7日簽立原價轉讓承諾書，要被告幫他們移轉原訂合約無條
14 件轉讓第三人，付款條件比照原合約進行，100萬元就延續
15 到後面這個階段，等這個流程結束才要去還100萬元，但原
16 告尚未給付仲介費，也是要扣除仲介費2%。

17 (二)依此計算，買賣總價38,072,600元的2%為服務費761,452
18 元，被告依原告要求處理整地清除地上物，鑑界及建築線申
19 請製圖等支出共56,450元，故100萬元減去761,452元，再減
20 去56,450元，僅餘182,098元。

21 (三)綜上，聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保
22 請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)原告經由被告居間介紹於113年1月9日與「沈孝道、沈傳
25 旺、沈傳涼、沈傳進、沈軟、沈明山、沈郁智、沈秀慧、沈
26 珮汝」等9人就「雲林縣○○鎮○○段000○○○○地號土
27 地（應有部分均為15分之14），簽立土地買賣契約書。

28 (二)兩造約定買賣仲介費為2%。

29 (三)第一期款300萬元已經匯入系爭履保專戶。

30 (四)300萬元中其中100萬元經買賣雙方同意已經於113年3月5日
31 由系爭履保專戶動支給被告。

01 (五)113年7月30日原告與出賣人合意解除土地買賣契約。

02 (六)原告已取回系爭履保專戶中200萬元。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一)本件土地買賣價金金額？

05 (二)原告依不當得利法律關係請求被告返還100萬元，有無理
06 由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)兩造就上開事實不爭執，即應受拘束，本院無庸就上開不爭
09 執之事實，再為調查證據，並得以之為本件判決之基礎。

10 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
12 文。是居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求
13 報酬。又按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報
14 酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院
15 49年台上字第1646號判決意旨參照）。本件被告媒介原告與
16 「沈孝道、沈傳旺、沈傳涼、沈傳進、沈軟、沈明山、沈郁
17 智、沈秀慧、沈珮汝」等9人就「雲林縣○○鎮○○段000○
18 000○000地號土地（應有部分均為15分之14）」之土地買賣
19 已經成立，依上開說明，被告即有請求報酬之權利，原告固
20 稱契約嗣後業經解除等語，然其後契約因故解除，於被告所
21 得報酬並無影響，被告仍得請求報酬。

22 (三)原告於鑑界後發現土地遭道路及鄰房占用，遂表示要解除契
23 約，然原告雖主張依特約事項第3點（見支付命令卷第37
24 頁）「若有套繪，雙方同意本契約解除」之約定，原告可以
25 解除契約等語（見本院卷第103頁），惟鄰房占用與套繪管
26 制實屬二事，原告並未能提出土地已經遭套繪之證明，可見
27 原告拒絕履約並無正當理由。原告為避免其遭地主追償違約
28 金，遂由被告另覓買主接手，原告並於113年6月17日簽立
29 「原價轉讓承諾書」，內容略以：「本公司兆鼎建設原簽訂
30 購買斗南鎮溝心段436、437、439等三筆地號，目前因本賣
31 方之因素導致公司利潤減少並打算原簽訂合約金額無條件轉

01 讓第三人，買賣價金付款方式比照原合約進行（本公司已簽
02 訂簽約款）待第三方簽約時無條件匯款給本公司兆鼎建設」
03 等語（見本院卷第35頁、第93頁），惟依上開原價轉讓承諾
04 書之內容，並未提及居間報酬之免除，原告亦未提出兩造或
05 與第三方間有關於仲介費用分擔之特殊約定，故原告主張其
06 已簽立原價轉讓契約書以及契約已經解除而無庸給付仲介費
07 用等語，即非有據。

08 (四)依兩造所簽立之買方給付服務報酬承諾書所示：「原告承諾
09 應於契約成立時，給付買賣總價款百分之貳（含稅）之服務
10 報酬予受託人」（見本院卷第37頁），業為兩造所不爭執，
11 本件原告雖僅提出其與「沈孝道、沈傳旺、沈傳涼、沈傳
12 進、沈軟、沈明山、沈郁智、沈秀慧、沈珮汝」等9人關於
13 應有部分15分之14之買賣契約，然而，兩造於最後言詞辯論
14 期日到庭均稱2%是買賣土地全部權利總金額之2%，並非只有
15 沈家應有部分15分之4部分（見本院卷第102至103頁），而
16 本件買賣價金（包含另為15分之1出賣人部分）應為38,072,
17 600元，已為兩造所同陳（見本院卷第102頁），故兩造雖曾
18 對土地買賣價金有爭執，而列為爭執事項，但於最後言詞辯
19 論期日時，兩造對於2%居間報酬之計算基礎應為38,072,600
20 元已不爭執，故依此計算，被告可向原告請求之居間報酬應
21 為761,452元（計算式：38,072,600元×2%=761,452元）。

22 (五)依買賣契約特約事項第5點記載：「鑑界費用（賣方負
23 擔）、申請指示建築線費用（買方負擔）」（見支付命令卷
24 第37頁），被告因此支出「代為辦理建築線申請代辦費」3
25 4,450元，有請款單為憑（見本院卷第41頁），復為原告所
26 不爭執（見本院卷第46頁），堪認為真，故此部分之費用應
27 由當時的買方即原告負擔。

28 (六)又依買賣契約特約事項第2點記載：「淨空交地」，第5點記
29 載：「鑑界費用由賣方負擔」（見支付命令卷第37頁），關
30 於整地及鑑界費用均由賣方負擔，為兩造自承在卷（見本院
31 卷第46至47頁），被告雖認為原告應負擔鑑界前處理竹林之

01 費用等語（見本院卷第47頁），然而該整地費用既是為了鑑
02 界而整地，自應算鑑界費用之一部份，仍應由賣方負擔。被
03 告抗辯該整地並非拆除三合院清運廢棄物之淨空交地，只是
04 鑑價前的整地，故應由原告負擔等語（見本院卷第50頁），
05 難認可採。

06 (七)按法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益。民法第179條前段定有明文。又按主張不當得利請求權
08 存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責
09 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損
10 害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原
11 因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求
12 權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉
13 證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號判決意
14 旨參照）。原告於買賣價金中動支100萬元予被告，係為使
15 被告辦理拆除地上物、鑑界等事宜，為原告自承在卷，可見
16 原告給付100萬元並非無法律上原因，而買賣契約嗣後雖因
17 故解除，但被告已支出之指示建築線費用34,450元應由原告
18 負擔，且原告尚未給付被告仲介費用（居間報酬）761,452
19 元，此部分業據被告向原告請求給付而未果，有存證信函為
20 證（見支付命令卷第69頁），故扣除上開金額後，被告應返
21 還原告之金額應為204,098元（計算式：100萬元-34,450元-
22 761,452元=204,098元）。

23 (八)至於原告雖提出被告員工即訴外人沈順炯所簽立之承諾書記
24 載：「本人沈順炯今和兆鼎建設辦理新崙溝心建地解約乙
25 事，並應兆鼎呂財清董事長條件，補貼新臺幣陸拾萬元作為
26 補償。待新買方結案時，由履保價金給付，恐口無憑，特立
27 此書以為憑證。仲介方不再支付其他費用。簽立人：沈順
28 炯，113年7月30日」（見本院卷第59頁），但至言詞辯論終
29 結前均未就該承諾書在本件為任何法律上主張，況沈順炯有
30 何權利動支履保價金？其間法律關係為何？均未見原告有具
31 體合理之說明。再者，原告已於113年6月17日簽立「無條件

01 轉讓第三人」之原價轉讓承諾書（見本院卷第35頁、第93
02 頁），卻又再提出113年6月30日由被告員工個人簽立之「承
03 諾書」（見本院卷第59頁），兩者互相矛盾，尚難於本件作
04 為對原告有利之認定，至於原告如與沈順烱間涉有其他法律
05 關係，應由原告另訴或另循其他途徑解決，附此敘明。

06 (九)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
13 條分別定有明文。本件支付命令於114年1月20日送達被告
14 （見支付命令卷第103頁），是原告請求自支付命令送達之
15 翌日即114年1月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計
16 算之利息，並無不合。

17 六、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告給付204,098
18 元，及自114年1月21日起至清償日止，按週年利率百分之5
19 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求為無理
20 由，應予駁回。

21 七、本判決原告勝訴部分，係所命給付未逾50萬元，依民事訴訟
22 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。並依被
23 告聲請酌定被告供相當擔保金後得免為假執行。

24 八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方
25 法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐
26 一詳予論駁之必要，併此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
29 民事第一庭 法官 洪儀芳

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日

03 書記官 林芳宜