

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第345號

原告 蔡靜

訴訟代理人 李安學律師

被告 立慶資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 詹嘉翔 址同上

上列當事人間債務不履行事件，本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

原告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

(一)被告公司經營包租代管，即向房屋所有權人承租並整修後，轉租第三人，全權管理租賃物相關事宜，原告自民國111年9月1日受僱於被告公司，負責尋找包租代管房屋標的。

(二)111年底被告邀原告投資包租代管標的，兩造於112年1月5日簽立「房屋出租分潤合作協議書」約定以被告名義承租臺中市○○區○○路000巷00弄00號房屋再轉租他人，原告則給付權利金新臺幣（下同）48,991元，並得就出租所得收益扣除必要成本後，按50%計算原告實際可領取之分潤金（下稱豐北合約）；復於112年4月14日就臺中市○○區○○○道00巷00號房屋簽立「房屋出租分潤合作協議書」，由原告給付147,008元，就出租所得收益扣除必要成本後，按50%計算

原告實際可領取之分潤金（下稱豐三合約，與豐北合約統稱系爭合約），以上合計給付195,999元權利金。

(三)簽約第一年被告雖有提供系爭合約收益情形，惟自113年1月起即未提供，且時常遲付分潤金，113年5月起更以豐三合約外籍租客逃跑、水道工程未有盈餘為由，拒絕給付分潤金，惟經原告實地訪查豐三合約房屋內仍有房客居住，外觀亦未有施作工程情形，經113年6月起多次聯絡被告均未獲置理。

(四)被告自112年1月15日至113年5月終止系爭合約前一個月，應給付分潤金186,412元，惟僅給付130,038元，應依系爭合約、民法第231、233條規定賠償原告分潤差額56,374元；又原告於113年6月14日、113年7月15日發函被告終止豐北合約、豐三合約，依合約第七條第二項、第五項約定，扣除10%管理費後，剩餘權利金為176,399元【計算式：195,999元 $\times$ (1-0.1)=176,399元，元以下四捨五入】，原告依民法第259條第1、2款、第263條規定，請求返還。以上共計232,773元，並聲明：被告應給付原告232,773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5計算之利息。

二、被告答辯略以：

(一)被告對於系爭合約期間持續提供管理報表與分潤匯款，原告均未提出異議，其中相關權利金已全部用於裝修工程，其中豐北合約97,981元、豐三合約總計256,977元，預納權利金已全部用罄並無剩餘。

(二)被告未依法催告，單方寄存證信函要求終止分潤退還預納權利金，已違約在先，且提起刑事侵占、背信告訴，亦遭不起訴處分，顯不符契約程序與誠信原則，因分潤不如預期恐之後有成本支出，不想負擔而單方違約，其主張無理由等語，資為抗辯。並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (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，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
03 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
04 以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
05 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
06 法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

07 (二)兩造簽立系爭合約，原告給付195,999元預納權利金（此部
08 分原告主張僅稱「權利金」然依據卷附系爭合約書第四條權
09 利金規定包含「預納權利金」、「權利金」，原告所繳納者
10 為「預納權利金」，合先敘明）自112年1月起迄今被告已支
11 付分潤金130,038元，業據原告提出系爭合約書（見卷第25
12 至54頁）為據，復為被告所不爭執，首堪認定。

13 (三)原告請求56,374元分潤差額損害賠償部分：

14 1. 按按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
15 害，民法第231條定有明文。給付遲延，亦稱履行遲延或
16 債務人遲延，乃債務已屆履行期，而給付可能，祇因可歸
17 責於債務人之事由而未為給付之謂，乃消極的侵害債權，
18 為債務不履行之一種狀態。遲延給付之損害賠償請求權發
19 生要件，除需有遲延給付之事實，尚需有損害發生，且損
20 害之發生與遲延有相當因果關係始足當之（最高法院90年
21 台上字第1197號判決參照）。又所謂相當因果關係，係指
22 依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之
23 事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同
24 一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之
25 相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在
26 一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為
27 不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為
28 偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最
29 高法院87年台上字第154號判決參照）。又就遲延損害通
30 常之發生情形觀之，大致上有三：①債權人單純喪失使用
31 利益。②增加費用以取得替代物暫時代替原給付（積極損

害)。③喪失利益之取得（消極損害）。

2. 兩造簽立系爭合約，約定以被告名義承租房屋再轉租他人，原告繳納權利金，並得就出租所得收益扣除必要成本後，按50%計算原告實際可領取之分潤金，其契約性質類似於民法合夥之無名契約，權利義務應依兩造間之約定定之，並得依其性質類推適用合夥之規定。按合夥事務之執行，得依約定，委任合夥人中之一人或數人執行之，此觀民法第671條第2項及第674條第1項規定自明。故執行合夥事務之合夥人，依委任之目的，除不屬於合夥事務執行範圍之合夥契約之變更，新合夥人之加入，退夥及合夥之解散等事項外，均得執行之。民法第676條規定：合夥之決算及分配利益，除契約另有訂定外，應於每屆事務年度終為之。是「決算」，僅旨在「分配利益」，核與同法第689條規定合夥人退夥時之「結算」及第694條規定合夥解散後之「清算」有別。從而「決算」及「分配利益」，似屬執行合夥事務之範疇，非不得由執行合夥事務之合夥人為之。依據兩造系爭合約第五條約定：「...四. 分潤之計算方式為：對於每一標的物，附表二中記載之分潤基準金扣除甲方（被告）實際繳納之水費、電費、網路費、第四台、燃氣費及修繕或耗材更換成本（如當月有發生）等必要成本後，為總分潤金。總分潤金乘以附件二中記載之乙方分潤比例後，即為乙方（原告）可實際領取分潤金額。五. 前項必要成本應由甲方提供相關單據作為計算依據，並以實際發生之金額計算之。六. 第三項之總分潤金如經計算後為負數時，當月不分潤，亦不以任何行影響其他月份之分潤，乙方不得要求任何形式之補償。七. 每月乙方可實際領取之分潤金額將於次月15日由甲方付款於乙方（遇假日順延至次一工作日），是依上開約定，就分潤（即分配利益），應由執行系爭合約事務之被告為之，且約定應於每月計算分配。

3. 查，原告依民法第231條債務人遲延規定，請求相當於分

潤金差額之損害賠償，固據提出兩造Line對話紀錄、存證信函、分潤金給付明細等件為憑（見卷第59至61頁、第69至85頁、第135頁），惟依上開分潤金給付明細，被告至113年4月23日前均有按月支付分潤金（原告於113年6月終止系爭合約），核與遲延給付事實之要件不符，且觀諸上開明細，原告給付195,999元預納權利金後，依原告自承於豐三合約已支付15個月分紅、豐北合約已支付17個月分紅（總期數為60個月）下已領取130,038元，其分潤金額頗豐，而系爭合約被告於113年4月至6月間支出房屋維修、下水道專案執行工程，亦據被告提出承攬契約、領款簽收單等件為憑（見卷第219至225頁）是依系爭合約結算後，原告是否有相當於分潤金差額之損害，亦非無疑，且原告亦未舉證以明其實，是原告依民法第231、233條規定請求被告賠償分潤差額56,374元及利息，核屬無據，尚難准許。

(三)原告請求返還剩餘權利金176,399元部分：

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款固有明文。惟依民法第263條規定，於當事人依法律之規定終止契約者，則僅準用民法第258條及第260條之規定，並未準用民法第259條第1款規定。故原告於終止系爭合約後，依據民法第259條契約解除回復原狀規定請求返還剩餘權利金176,399元，與法顯有未合，自難准許。
2. 至於系爭合約第七條規定：「....二. 乙方得隨時不備理由以書面要求甲方退還尚餘之預納權利金，但乙方同意此情形下甲方得收取退款金額10%之管理費。.....五. 乙方對於已繳交權利金而參與分潤之標的物，得以書面要求終止分潤並退還權利金，此情形下乙方不得就該標的物再領取任何分潤，且申請退還權利金之當月即視為全月無分潤，甲方得另收取退款金額10%之管理費。」，系爭合約

01 關於權利金分為預納權利金與權利金，原告所繳納者為
02 「預納權利金」，已如前述，是否適用系爭合約第七條第
03 五項關於權利金退還之約定，即非無疑（否則當無必要於
04 第七條二、五項分別規定），且系爭合約第七條第二項返
05 還金額以「退還尚餘之預納權利金」，此尚餘金額應如何
06 結算，所憑證據資料為何，原告亦未敘明，亦難為有利認
07 定。

08 四、綜上所述，原告依民法第231、233條、第259條第1、2款、
09 第263條規定，請求被告應給付原告232,773元，及自起訴狀
10 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息，均無理由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
13 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。至
14 原告於114年12月23日提出民事補充理由（二）狀，既已言
15 詞辯論終結後始提出，依法不生提出效力，併此敘明。

16 六、訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
18 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

19 法 官 陳嘉宏

20 以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後廿日內，
21 向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
22 起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕
23 本）。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
25 書記官 許家豪