臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1086號

原　　告　蕭旭勛

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王叡齡律師

被　　告　陳英雄

　　杜淑芳（Tu Sue Fang）

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　許惠珠律師

　　趙培宏律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於中華民國113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣玖拾參柒仟零玖拾壹元，及自一百十二年六月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳英雄應給付原告新臺幣壹佰玖拾柒萬壹仟元，及自一百十二年六月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告杜淑芳應給付原告新臺幣壹佰玖拾柒萬壹仟元，及自一百十二年六月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣玖拾參柒仟零玖拾壹元為原告預供擔保，得免假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸拾伍萬柒仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告陳英雄以新臺幣壹佰玖拾柒萬壹仟元為原

告預供擔保，得免假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣陸拾伍萬柒仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告杜淑芳以新臺幣壹佰玖拾柒萬壹仟元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘假執行之請求駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之十八，被告陳英雄、杜淑芳各負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：㈠原告於民國108年4月10日與被告陳英雄、杜淑芳分別簽立不動產買賣契約書（下稱甲契約、乙契約），由原告以新臺幣（下同）各3,000萬元，各向被告陳英雄、杜淑芳購買附表一、二所示房地（下分稱甲屋、乙屋），並於108年4月17日辦畢所有權移轉登記，因被告未點交房屋，原告於109年3月12日起訴請求遷讓房屋（下稱另案訴訟），經本院109年度訴字第909號判決，被告陳英雄應於原告給付341,011元之同時，自甲屋遷出並返還予原告；被告杜淑芳應於原告給付464,384元之同時，自乙屋遷出並返還予原告，並諭知原告得供擔保後假執行。其後，原告於111年5月25日為被告陳英雄、杜淑芳供擔保，分別提存341,011元、464,384元後聲請假執行。惟被告陳英雄、杜淑芳亦供擔保免於假執行，經兩造上訴後，經臺灣高等法院高雄分院111年度上字第145號判決，駁回被告關於遷讓甲、乙屋之上訴，並將原判決關於原告之對待給付逾151,217元、278,536元部分廢棄；被告不服上訴，經最高法院112年度台上字第780號裁定駁回確定。㈡又被告將甲、乙屋內部打通，共同占用受有利益，茲依土地法第97條第1項規定，以土地及建築物申報總價年息百分之10計算租金，甲屋每月為27,558元、乙屋每月為27,565元，原告自得請求被告連帶給付自提存日翌日（即111年5月26日）起，計算至112年10月26日止（計17個月），相當於租金之不當得利937,091元【計算式：(27,558元+27,565元)x17=937,091元】。㈢再者，甲契約、乙契約

第11條第4項約定：「甲乙雙方若有給付或交付遲延時，應依遲延金額或價值以每日萬分之2計算遲延利息給付給對方，此利息不計入損害賠償請求權範圍」，被告既遲延交付價值各3,000萬元之甲屋、乙屋，各應給付自111年5月25日起計算至112年5月24日止（計365天），按每日6,000元（計算式：3,000萬元x2/10000=6,000元）計算之遲延利息2,190,000元予原告。系爭房屋建案名為「首善」，為前鎮區著名之「豪宅」，系爭房屋原告購買時每戶為三千萬元，111年光房屋稅就各為33,111元、33,122元；而三千萬元之購屋價款，若存入銀行單以年息1%的存款利息，亦有30萬元，等同每月尚可收存款利息2.5萬元，若加計房屋稅支出則為33萬元，月平均為27,500元。因此每戶以2.7萬元計算相當於不當得利租金尚屬低價。此外，根據內政部不動產交易實價查詢服務網該處18樓房屋面積57.37坪者，出租價48000元；5樓，房屋面積81.48坪者，出租價5萬元；原告系爭房屋面積79.47坪（226.25㎡+36.47㎡），市價租金至少每月5萬元。而被告二人抗辯其未居於系爭二屋內，惟被告二人乃係房屋所有權人，亦是契約中交付房屋之義務人，因此訴外人陳水咋若未經被告二人之同意而入住，則被告自應以訴請求其搬遷而未如此。㈣另被告抗辯稱違約金過高，亦屬無據，蓋原告就系爭房屋前有向台中商業銀行貸款，每月光利息即需繳納87,853元，但因被告二人至今仍不履約搬遷，故原告根本無法運用，因此有約定違約金之必要，以保障買方權利。至原證12之不動產買賣契約書第2頁，即第四條第二項付款方式如下「第二期款備證用印款」為零，因此被告以尾款2,875萬元計算所謂遲延責任，其理由並無依據。又原告確實有依約在108年4月10日前備齊一切過戶所需證件資料，並完成用印手續交付地政士收執，否則何能於7天後即108年4月17日即移轉登記完成。此外，被告二人在另案中均未曾提及此所謂「給付遲延責任」。㈤至於支付尾款部分，則是屬「未辦理履約保證者」之「有貸款者，買方應於交付備證

款同時提供辦理貸款必備之援權代償等文件即指定貸款之金融機構」。故自須在金融機構審核完畢撥付款項後，原告才能支付並代償；並非如被告所抗辯之「辦理履約保證者」之方式，此由原證12並未勾選「辦理履約保證者」該條款可知。至原告依另案確定判決短付之151,217元及278,536元部分，原告確實有支付，但未能提出憑證或有所誤會。惟此部分，依原證12之契約書第12條縱有違約情事，被告應定七日以上期間催告，而被告從未催告，致原告認為房屋款項均已交付完畢。故被告主張遲延1,131天並無理由。爰依民法第179條、甲契約第11條第4項、乙契約第11條第4項起訴，並聲明：㈠被告應連帶給付原告937,091元；㈡被告陳英雄應給付原告2,190,000元；㈢被告杜淑芳應給付原告2,190,000元，及均自起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利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：㈠原告各以3,000萬元向被告陳英雄、杜淑芳分別購買甲屋、乙屋，並於108年4月17日辦畢所有權移轉登記。因原告並未依約付清價金，另案訴訟二審判決亦判命原告尚須給付不足之價金，且因甲、乙屋之實際居住者為訴外人陳水咑，原告應不得向被告請求給付相當於租金之不當得利。而原告固已依法院判決以提存方式給付尚未給付之價金，惟系爭房地尚未交付予原告，爲兩造所不爭執，是被告占有系爭房地應非無權占有，原告依法當無收益權能，亦無利益受損害可言，應認原告並未受有任何損害，原告依不當得利請求被告給付相當於租金之不當得利，要屬無據。㈡又原告以土地及建築物申報總價年息百分之十計算不當得利數額，亦屬過高，且甲、乙契約第11條第4項約定性質屬於違約金，而違約金數額每月各18萬元顯然過高，應予酌減。原告請求被告二人應給付違約金爲每日6,000元，合計一個月爲180,000元。現原告請求的租金損失不過分別爲被告陳英雄每月27,558元及被告杜淑芳每月27,565元，而違約金應以債權人實際所受之積極損害及消極損害爲主要考量因素下，

應認該租金之收益是爲原告實際所受損失。依此計算，若以判決書所載製作日起算至原告所請求至112年5月份的遲延利息，就陳英雄應爲55,116元、杜淑芳爲55,130元，方屬適當。㈢而主張抵銷依兩造所簽訂契約第11條：「甲乙雙方若有給付或交付遲延時，應依遲延金額或價值以每日萬分之二計算遲延利息。」之約定，若買受人有給付遲延時，應依遲延金額以每日萬分之二計算遲延利息，依此，原告尚就陳英雄有151,217元、杜淑芳有278,536元遲延給付價金之情事，依上契約約定原告自應負擔遲延金額以每日萬分之二計算之遲延利息。再觀乎兩造所簽訂買賣契約所載，系爭房地最遲點交日期爲108年5月10日，依一般市場交易習慣，原告當於點交前將全部買賣款項予以給付，惟原告卻遲至111年5月25日以提存方式給付剩餘款項，是原告已延遲1,111天。依上開契約約定，原告應分別給付陳英雄33,600元（計算式：151,217x2/10,000x1,111天=33,600元）、杜淑芳61,890元（278,536x2/10,000x1,111天=61,890元）之遲延利息，被告二人對原告主張爲抵銷。㈣另原告迄未依甲、乙契約第4條約定提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定貸款之金融機構，應負給付遲延責任，即原告自108年4月16日起，應按日給付遲延利息11,500元（計算式：尾款2,875萬元x2/10000x2人=11,500元），暫計算至112年8月21日止計1,588日，已達18,262,000元（計算式：11,500元x1,588日=18,262,000元），被告得以此債權對原告主張抵銷。㈤另原告應於108年4月20日前給付尾款，卻遲至108年5月3日分別匯款9,275,857元、9,207,028元予甲、乙屋之抵押權人臺灣土地銀行作為尾款之一部，已遲延13日，原告應依上開約定支付被告二人遲延利息共48,056元【計算式：（9,275,857元+9,207,028元）x2/10000x13=48,056元】；原告再於108年5月7日各匯付尾款13,200,000元予被告，已遲延17日，原告應支付被告遲延利息共89,760元【計算式：（13,200,000元+13,200,000元）x2/10000x17=89,760元】。被告二人得以上開債權對

原告主張抵銷等語。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告與被告陳英雄於108年4月10日，就附表一所示之土地、房屋、含編號爲128、129之停車位，簽訂買賣契約，買賣價金爲3,000萬元。

㈡原告與被告杜淑芳於108年4月10日，就附表二所示之土地、房屋、含編號爲122、123之停車位，簽訂買賣契約，買賣價金爲3,000萬元。

㈢兩造間就系爭房地因另案遷讓房屋事件，歷經本院以109年訴字第909號判決、臺灣高等法院高雄分院以111年度上字第141號判決，至最高法院於112年3月30日，以112年度臺上字第780號裁定上訴駁回，而告確定。

㈣依另案判決，原告應再給付被告陳英雄15萬1267元、被告杜淑芳27萬8536元之同時，被告陳英雄及杜淑芳須自系爭房地遷出。

㈤原告於111年5月25日，於另案一審判決為被告陳英雄、杜淑芳提存341,011元、464,384元後聲請假執行，而被告陳英雄、杜淑芳亦供擔保免假執行。

㈥原告已持另案民事確定判決，向本院提存1,917,100元，並聲請強制執行，對被告陳英雄及杜淑芳聲請強制執行，並於112年12月8日點交完畢。

四、兩造爭點：

㈠原告請求被告連帶給付每月相當於租金之不當得利937,091元是否有理由?

㈡原告請求之違約金起始日應以何日開始起算?

㈢被告請求違約金應予酌減，有無理由?

㈣被告二人以其對原告存有之債權主張抵銷，有無理由?

五、本院得心證之理由：

㈠原告請求被告連帶給付每月相當於租金之不當得利937,091元是否有理由?

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。城市地方房屋之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有權人依土地法所申報之地價，土地法施行法第25條、土地法第148條亦分別定有明文。而所謂以土地申報總價年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等事項，以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。查系爭房屋建案名為「首善」，為高雄市前鎮區著名之豪華房屋，甲屋、乙屋門牌前鎮區民權二路528、530號，參照手機GOOGLE地圖觀之，地處民權二路與二聖路、廣西路及三多路路段100米輻射圈，對面為民權公園、愛群國小，生活機能便利，且距離高雄捷運獅甲站、三多商圈站、高雄市政府四維行政中心，步行約10至13分鐘許，被告使用系爭土地之經濟價值高、地價利益豐等情，本院審酌被告將系爭甲、乙屋內部打通，共同占用受有利益，依土地法第97條第1項規定，以土地及建築物申報總價年息百分之10計算租金，甲屋每月為27,558元、乙屋每月為27,565元為合理，是本件原告請求被告連帶給付相當於租金之使用補償或不當得利，計算至112年10月26日止（計17個月）為937,091元（計算式：(27,558元+27,565元)x17=937,091元），應屬有據。被告雖辯稱系爭房屋實際居住者為陳水咋，原告自不得向原告請求不當得利云云。惟另案判決已認定陳水咋僅為被告之占有輔助人，並非系爭不動產之占有人，被告仍係系爭房屋占有使用之人，自應依法給付原告相當於租金之使用補償或不當得利。

是被告所辯，委無可採。

㈡原告請求之違約金之起始日應以何日開始起算?

查系爭甲契約、乙契約第11條第4項約定：「甲乙雙方若有給付或交付遲延時，應依遲延金額或價值以每日萬分之2計算遲延利息給付給對方，此利息不計入損害賠償請求權範圍」。查甲屋、乙屋價值各3,000萬元，被告既遲延交付系爭房屋，原告主張依系爭契約約定，被告各應給付自111年5月25日起算，按每日萬分之2計算遲延利息予原告，應屬有據。

㈢被告請求違約金應予酌減，有無理由?

1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號民事判決意旨參照）。復按當事人約定之違約金究屬何者？應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。（最高法院106年度台上字第1853號判決意旨參照）。經查，二造於系爭甲契約、乙契約第11條第4項約定「甲乙雙方若有給付或交付遲延時，應依遲延金額或價值以每日萬分之2計算遲延利息給付給對方，此利息不計入損害賠償請求權範圍」，顯係將「以每日萬分之2計算遲延利息給付」、「此利息不計入損害賠償請求權範圍」二者併存，則依民法第250條第2項前段規定，應視為損害賠償預定性質之違約

金。被告辯稱甲、乙契約第11條第4項約定性質屬於違約金條款，尚屬可信。

2.再者，約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條亦有明定。其次約定違約金額是否過高，則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度台上字第1853號判決意旨參照）。而所謂酌減至相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。查本件，被告辯稱甲、乙契約第11條第4項約定數額每月各18萬元顯然過高，應予酌減；且參酌原告請求租金損失分別爲被告陳英雄每月27,558元，及被告杜淑芳每月27,565元。然而違約金應以債權人實際所受之積極損害及消極損害爲主要考量因素下，應認就陳英雄應爲55,116元、杜淑芳爲55,130元為適當云云。顯係將「以每日萬分之2計算遲延利息給付」、「此利息不計入損害賠償請求權範圍」二者併存，被告辯稱原告僅得依按土地法第97條年息百分之5計算之相當於租金之使用補償或不當得利，作為原告所得請求懲罰性違約金之數額，顯有未洽。本院審酌二造於系爭甲契約、乙契約第11條第4項明文約定違約之懲罰，除應尊重外，尚應參酌本件原告於已於108年5月7日已給付價款完畢，惟尚有另案判決所示之對待給付款項未付清，斟酌社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益等情狀，認原告請求違約金爲每月180,000元則屬較高，應以其十分之九計算為適當。依此計算，被告各應給付計算遲延利息1,971,000元（計算式：6,000元×365=2,190,000元；2,190,000元×0.9=1,971,000元）予原告，應屬有據；逾此部分，則屬無據，不應准許。

㈣被告二人以其對原告存有之債權主張抵銷，有無理由?

被告雖另辯稱：原告未依甲、乙契約第4條約定提供貸款之授權代償文件及指定之金融機構，應負給付遲延責任，自108年4月16日起，應按日給付遲延利息11,500元，計算至112

年8月21日止為1,588日，已達18,262,000元；且系爭房地最遲點交日期爲108年5月10日，惟原告遲至111年5月25日提存剩餘款項，已延遲1,111天。原告依上開契約應給付陳英雄33,600元、杜淑芳61,890元之遲延利息；另原告遲至108年5月3日、108年5月7日方分別匯款，各遲延13日、17日，原告應支付被告遲延利息共48,056元，89,760元，被告得以其對原告存有之債權主張抵銷云云。然原告已於108年5月7日各匯款1320萬元予被告2人付清尾款等情，業經台灣高等法院高雄分院111年度上字第145號判決認定在案（訴卷第130、135頁）。從而，被告就此辯稱有上開部分遲延利息可供抵銷云云，亦無可採。

六、綜上所述，原告依民法第179條不當得利，及甲契約第11條第4項、乙契約第11條第4項契約之法律關係，請求㈠被告應連帶給付原告937,091元及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；㈡被告陳英雄應給付原告1,971,000元及至起訴狀繕本送達翌日即112年6月30日至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回；㈢被告杜淑芳應給付原告1,971,000元，及至起訴狀繕本送達翌日即112年6月30日至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依被告聲請宣告被告得預供擔保，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第390 條第2 項、第392 條第2 項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　14　　日

民事第二庭　法　官　李昆南

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　吳綵蓁

附表一

編號	土地或建物	權利範圍	原所有權人	備　註
1	高雄市○鎮區○○段0000地號土地	萬分之55	陳英雄	
2	高雄市○鎮區○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路000號12樓）	全部	陳英雄	含停車位編號128、129

附表二

編號	土地或建物	權利範圍	原所有權人	備註
1	高雄市○鎮區○○段0000地號土地	萬分之55	杜淑芳	
2	高雄市○鎮區○○段0000○號建物（門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路000號12樓）	全部	杜淑芳	含停車位編號122、123