

臺灣士林地方法院民事判決

110年度小字第2號

原告 吳孟樺

被告 泛太建築經理股份有限公司

法定代理人 曾國禎

被告 二十一世紀不動產股份有限公司

法定代理人 王福漲

共同

訴訟代理人 陳怡帆

被告 朱宗慧即朱地政士事務所

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年2月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與訴外人陳嘉馨經訴外人即被告二十一世紀
不動產股份有限公司（下稱二十一世紀公司）加盟店吉春不
動產有限公司（下稱吉春公司）仲介，並委由被告朱宗慧即
朱地政士事務所（下稱朱宗慧）辦理不動產移轉登記等事
務，另委託被告泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太公
司）辦理買賣履約保證，於民國110年1月29日簽訂不動產買
賣契約書（契約書編號：P0000000號；下稱系爭買賣契約）
及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證契

約），由原告向陳嘉馨買受坐落新北市○○區○○段0000地號土地，權利範圍2232/100000，暨其上同段0000建號、門牌號碼新北市○○區○○路0號9樓建物，權利範圍全部（下合稱系爭房地），總價款為新臺幣（下同）1780萬元。原告於簽約當日即交付11萬元現金，並同時開立面額100萬元之本票予陳嘉馨，以此方式暫時代替系爭買賣契約第1期款之給付，嗣陸續將共計39萬餘元之買賣價金匯入第一商業銀行新莊分行之履約保證專戶（下稱系爭履約保證專戶）。嗣原告雖因故未能如期給付系爭買賣契約之第1期款，然原告於110年3月26日前已向新北市淡水區公所聲請調解，依據系爭買賣契約及系爭履約保證契約之約定，被告不得逕行沒收原告先前已給付之買賣價金，詎料被告竟仍沒收原告先前所繳納39萬餘元之買賣價金，前開遭沒收之價金中，泛太公司、吉春公司及朱宗慧共計分得19萬2754元，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還其中之10萬元。又二十一世紀公司就前揭吉春公司所分得之款項抽成，復與吉春公司間具有加盟關係，則二十一世紀公司應就吉春公司所負之前開債務負連帶責任。再者，被告受領共計19萬2754元之款項係充作系爭買賣契約之違約金，而本件亦有違約金過高之情事，依民法第252條規定應將前揭違約金予以酌減，爰依不當得利之法律關係，請求被告於其等所分得之19萬2754元買賣價金中，返還10萬元等語，並聲明：被告應給付原告10萬元。

二、被告泛太公司則以：原告與陳嘉馨於簽訂系爭買賣契約書時已約定，原告應於110年2月5日前以現金或即期支票將系爭買賣契約第1期款110萬元存匯入系爭履約保證專戶內，惟原告嗣未遵期履行前揭約定，陳嘉馨遂委由吉春公司以寄發存證信函之方式，定期催告原告應依約履行，並表示若原告屆期仍未履行，則將以該函作為解除系爭買賣契約之意思表示，然原告於催告期限屆滿時仍未履約，是系爭買賣契約業經解除。而系爭買賣契約既經解除，則泛太公司依據系爭買賣契約第10條第3項及系爭履約保證契約第11條第1項約定，

01 催告原告應於期限內提起訴訟或提付仲裁，並在原告於期限
02 內仍無作為後，依據系爭履約保證契約第10條第2項約定，
03 將原告先前所交付之買賣價金撥付予陳嘉馨，於法有據。且
04 泛太公司自系爭履約保證專戶所受領之履約服務費，係陳嘉
05 馨依據系爭買賣契約沒收之價金，嗣再經陳嘉馨同意，依系
06 爭履約保證契約同意給付予泛太公司之款項，並非無法律上
07 原因而受有利益等語，資為抗辯，並聲明：如主文第1項所
08 示。

09 三、被告二十一世紀公司則以：原告違反系爭買賣契約之經過，
10 以及泛太公司將原告存匯入系爭履約保證專戶之買賣價金撥
11 付予陳嘉馨之過程及法律依據，同泛太公司所述。又吉春公
12 司自系爭履約保證專戶所受領之仲介費，係陳嘉馨依據系爭
13 買賣契約所得沒收，嗣再由陳嘉馨本於吉春公司與陳嘉馨間
14 之仲介服務契約，同意給付予吉春公司之款項，並非無法律
15 上原因而受有利益。況受領前揭仲介費者為吉春公司，二十
16 一世紀公司與吉春公司雖有加盟關係，然二十一世紀公司並
17 無須為吉春公司應擔負之責任負連帶責任等語，資為抗辯，
18 並聲明：如主文第1項所示。

19 四、被告朱宗慧則以：原告違反系爭買賣契約之經過，以及泛太
20 公司將原告存匯入系爭履約保證專戶之買賣價金撥付予陳嘉
21 馨之過程及法律依據，同泛太公司所述。又朱宗慧自系爭履
22 約保證專戶所受領之代書費，係陳嘉馨依據系爭買賣契約所
23 沒收之買賣價金，嗣再由陳嘉馨本於與朱宗慧間之代書服務
24 契約同意給付予朱宗慧之款項，並非無法律上原因而受有利
25 益等語，資為抗辯，並聲明：如主文第1項所示。

26 五、得心證之理由

27 (一)、原告與陳嘉馨經吉春公司仲介，並委由朱宗慧辦理不動產移
28 轉登記等事務，另委託泛太公司辦理買賣履約保證，於110
29 年1月29日締結系爭買賣契約及系爭履約保證契約，由原告
30 向陳嘉馨買受系爭房地，原告與陳嘉馨並約定原告應給付之
31 第1期款即簽約款為110萬元，而原告於簽約當日即交付11萬

01 元現金，由朱宗慧存入系爭履約保證專戶，並同時開立面額
02 100萬元之本票予陳嘉馨等節，為兩造所不爭執，並有系爭
03 買賣契約書（本院卷第12至14、42至48、88至94、126至133
04 頁）、系爭履約保證契約書（本院卷第50至52、96至98、13
05 4至137頁）、泛太公司保證號碼000000000號案件明細表
06 （本院卷第54、100頁）、原告開立之編號TH0000000號本票
07 影本（本院卷第56、102頁）、原告所交付之11萬元存入系
08 爭履約保證專戶之通知簡訊擷取圖片（本院卷第138頁）為
09 證，此部分之事實堪予認定。

10 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
12 179條定有明文。次按買方若違反本契約應履行之義務時，
13 倘經賣方定7日以上期限催告改善仍不履行時，賣方得逕行
14 解除本契約並沒收買方已付之全額價款作為違約金，系爭買
15 賣契約第10條第2項亦有明文約定。又契約當事人之一方因
16 他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內不
17 履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表示
18 示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契
19 約之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院87年度
20 台上字第564號裁定意旨參照）。經查：

21 1、原告與陳嘉馨約定原告得先交付現金11萬元及開立面額100
22 萬元本票，以代替系爭買賣契約第1期款110萬元之給付，而
23 原告應於110年2月5日前以現金或即期支票存匯入系爭履約
24 保證專戶之方式，補足系爭買賣契約之第1期款等節，有系
25 爭買賣契約書為證（本院卷第14、42、48、88、94、127、1
26 32頁），然原告除於110年1月29日曾將11萬元之買賣價金交
27 由朱宗慧存入系爭履約保證專戶外，於110年2月5日前均未
28 再匯入任何款項至系爭履約保證專戶內，此有泛太公司保證
29 號碼000000000號案件明細表附卷可參（本院卷第54、100
30 頁），足認原告並未依據系爭買賣契約遵期給付系爭買賣契
31 約之第1期款，已違反系爭買賣契約之約定。又陳嘉馨曾於1

01 10年2月17日委由吉春公司以存證信函，催告原告應於函到7
02 日內將系爭買賣契約之第1期款匯入系爭履約保證專戶內，
03 否則將以該函作為解除系爭買賣契約之意思表示，原告於翌
04 日收受，此有淡水郵局存證號碼000049號存證信函為證（本
05 院卷第58至62、104至108頁）。又被告於110年2月8日至同
06 年月25日間陸續將買賣價金匯入系爭履約保證專戶累計金額
07 37萬2754元等情（按110年2月26日另匯入2萬元），亦有泛太
08 公司保證號碼000000000號案件明細表可參（本院卷第54、1
09 00頁），足見原告經陳嘉馨合法催告後，仍未於110年2月25
10 日催告期限內，存入足額之價金至系爭履約專戶。準此，原
11 告於收受限期催告並為解除買賣契約之意思表示後，仍未依
12 期限履行，揆諸前揭約定及說明，系爭買賣契約自應於110
13 年2月26日解除，則陳嘉馨依系爭買賣契約第10條第2項之約
14 定，自得將解除契約前匯入合計系爭履約保證專戶共計37萬
15 2754元之買賣價金沒收，充作違約金。是以，前開買賣價金
16 既充作違約金，為陳嘉馨所有，被告泛太公司、吉春公司及
17 朱宗慧，於110年3月26日與陳嘉馨達成協議，經陳嘉馨同
18 意，而分別受領600元、17萬2154元及2萬元等之利益，自非
19 無法律原因。

20 2、按給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之人
21 為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利益；
22 所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之財產，
23 給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，此目的乃
24 針對所存在或所約定之法律關係而為之；因此，不當得利之
25 債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對
26 性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益（最高
27 法院100年度台上字第990號判決意旨參照）。查泛太公司、
28 吉春公司及朱宗慧受領原告匯入系爭履約保證專戶之買賣價
29 金，既係陳嘉馨先將原告所交付之買賣價金充作其依據系爭
30 買賣契約所得請求之違約金後，再經陳嘉馨同意後撥付予泛
31 太公司、吉春公司及朱宗慧，則泛太公司、吉春公司及朱宗

01 慧取得前開金額，自無不當得利，業如前述。又原告將金錢
02 匯入履約專戶之目的，係為對陳嘉馨給付系爭買賣價金，揆
03 諸前揭說明，縱認陳嘉馨收取原告存匯入系爭履約保證專戶
04 39萬2754元係屬無法律上原因，受有利益之人亦係陳嘉馨。
05 則原告基於不當得利法律關係，得請求返還利益之對象應為
06 陳嘉馨。是以，原告依不當得利之法律關係，請求泛太公
07 司、二十一世紀及朱宗慧返受領之10萬元云云，自無所據。

08 3、原告雖主張二十一世紀公司已從吉春公司自系爭履約保證專
09 戶所分得之款項抽成，且二十一世紀公司與吉春公司間具有
10 加盟關係，二十一世紀公司應就吉春公司之債務負連帶責任
11 云云。然查，原告並未舉證證明二十一世紀公司曾從吉春公
12 司自系爭履約保證專戶所受領之仲介款項抽取費用，自難認
13 二十一世紀公司曾受領原告所給付之買賣價金而受有利益。
14 況縱認二十一世紀公司曾從吉春公司自系爭履約保證專戶所
15 獲取之仲介款項抽取費用，然吉春公司受領前揭仲介款項既
16 非無法律上原因，已如前述，則二十一世紀公司自吉春公司
17 所受領之款項抽取費用，自亦無構成不當得利之餘地。又數
18 人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為
19 連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規
20 定者為限，民法第272條定有明文，是二十一世紀公司雖與
21 吉春公司具有加盟關係，此為兩造所不爭執（本院卷第171
22 頁），然法律既未規定加盟總店應對加盟店所負之不當得利
23 返還責任連帶負責，則縱使吉春公司受領原告所交付之買賣
24 價金係無法律上原因，二十一世紀公司亦無須為吉春公司之
25 不當得利返還責任負連帶責任。原告前揭主張，亦無足採。

26 4、綜上，原告主張其得基於不當得利之法律關係，請求被告應
27 自其等自系爭履約保證專戶受領之19萬2754元中，返還10萬
28 元予原告云云，應屬無據。

29 (三)、原告雖主張其在被告於110年3月26日沒收原告所給付之買賣
30 價金前，即已向新北市淡水區公所聲請調解，是依據系爭買
31 賣契約及系爭履約保證契約之約定，被告不得沒收原告所給

01 付之買賣價金云云。惟按除本約有特別約定外，買賣任一方
02 若發生不依約履行義務之違約情事，經他方以書面定7日以上
03 期間催告仍未履約，再經他方以書面解除契約後，雙方同
04 意泛太公司定15日以上期限發最終催告函催告違約之一方起
05 訴或提付仲裁，若違約之一方未能於期限內起訴或提付仲裁
06 者，即由泛太公司依系爭履約保證契約之約定執行，系爭買
07 賣契約第10條第3項及系爭履約保證契約第11條第1項定有明
08 文；若因可歸責於買方之事由致未能依買賣契約履行，經賣
09 方合法解除買賣契約並通知買方沒收已付價金時，由泛太公
10 司定15日以上期限催告買方起訴或提付仲裁，若買方未能於
11 期限內起訴或提付仲裁者，則視為賣方之主張有理由，而若
12 買賣標的之產權尚未移轉，由泛太公司逕將履約保證專戶內
13 所餘價金扣除相關費用後給付予賣方，系爭履約保證契約第
14 6條第2項第1款第1目亦定有明文。而由上述約定可知，若違
15 反系爭買賣契約者為買方，且系爭買賣契約亦經解除，則買
16 方必須於經泛太公司所定之15日以上期限內起訴或提付仲
17 裁，泛太公司始不得依據系爭履約保證契約，將系爭履約保
18 證專戶之買賣價金給付予賣方。經查，系爭買賣契約業於11
19 0年2月26日解除，已如前述，而泛太公司嗣曾於110年3月2
20 日以寄發存證信函之方式，催告原告應於該函到15日內提起
21 訴訟或提付仲裁等節，有蘆竹錦興郵局存證號碼000038號存
22 證信函在卷可查（本院卷第64至70、110至116頁），然原告
23 並未於該函到後15日內提起訴訟或提付仲裁，是揆諸前揭約
24 定，泛太公司自得依據系爭履約保證契約之約定，將原告存
25 匯入系爭履約保證專戶之買賣價金撥付予陳嘉馨。原告雖主
26 張其已於110年3月26日前向新北市淡水區公所聲請調解，被
27 告自不得沒收原告所給付之買賣價金云云，惟向鄉鎮市公所
28 聲請調解與「起訴」或「提付仲裁」顯係不同性質行為，難
29 認已符合系爭買賣契約第10條第3項及系爭履約保證契約第1
30 1條第1項所約定之「起訴」或「提付仲裁」之要件，是原告
31 主張其已向新北市淡水區公所聲請調解，被告不得沒收其所

給付之買賣價金云云，自無所據。

(四)、原告雖復主張被告受領共計19萬2754元之款項係充作系爭買賣契約之違約金，而本件亦有違約金過高之情事，法院應依據民法第252條規定將前揭違約金予以酌減云云。惟查，縱認原告所交付之違約金全數充作陳嘉馨依據系爭買賣契約所得請求之違約金，確有過高之情形，法院得依民法第252條規定予以酌減，然受領原告所給付之買賣價金者既為陳嘉馨，受有此金錢利益之人，即為陳嘉馨，已如前述。則原告執此，依不當得利之法律關係，請求被告返還其等自系爭履約保證專戶所受領之款項云云，亦無足採。

六、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付10萬元，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條，並依民事訴訟法第436條之19，確定其訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
民事第一庭 法 官 劉逸成

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
書記官 康雅婷