

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度士小字第133號

原告 吳孟樺
被告 吉春不動產有限公司

法定代理人 蔡郁芬

訴訟代理人 梁元慧

上列當事人間返還價金事件，本院於民國111年1月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告於民國110年1月29日委託被告購置位於新北市○○區○○路0號9樓之房屋（下稱系爭房屋），買賣價格為新臺幣（下同）1780萬（內含仲介費用及代書費及相關所有過戶費用），惟該公司未揭示報酬標準於明顯處，已違反不動產管理條例第19條、第20條，原告皆如期繳納房屋價金並簽發100萬元之編號0000000號本票予出賣人即屋主陳嘉馨，嗣於110年3月25日代書通知110年3月26日於被告淡金店開會，其表明得否擇期開會未獲同意，被告亦未正式函文通知其召開會議，故該會議於其未出席且未同意之情況下，將本人繳交之不動產買賣契約頭期款392754元全數沒收，其認為解約費並不合法，而出賣人依終止履約保證協議書（下稱系爭協議書）有收到20萬，且出賣人願意賠償原告10萬元，其請求被告賠償依系爭協議書上所取得172154元之一半金額，加計申請調解對方未到之支出，合計為10萬元，爰依民法第179條、第251條、252條之規定提起本件訴訟，並聲明被告應給付100000元，且願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告未於110年2月5日將第1期簽約款匯入第一銀

行帳號：0000000000000000之履約保證專戶（下稱系爭專戶）內，經被告於110年2月17日寄發存證信函通知原告於函到7日內將上開款項匯入，倘逾期未履行，得將存證信函視為解除契約之通知，並沒收已付之價金，嗣原告仍未履行，訴外人泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太建經）於110年3月2日另寄發存證信函予原告告知出賣人依不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）第10條第2款約定解除買賣契約並沒收已付之全額價款作為違約金，並通知原告依系爭契約書第10條第3款、不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭申請書）第11條第1款約定，若未於文到15日內起訴或提付仲裁，得依系爭申請書第6條第2項約定，逕將系爭專戶內所餘價金扣除相關費用後給付出賣人，而原告遭沒收之392754元均為出賣人所有，僅因出賣人依系爭協議書必須支付委託費用，所以由此帳戶將款項撥付被告等語資為抗辯，而請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；又當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；又買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第345條、第367條分別定有明文。查原告主張於前揭時地委託被告以1780萬元購置系爭房屋，並給付價金計392754元，嗣該價金款項業遭沒收等事實，業據原告提出與其所述相符之系爭契約書、泛太建經案件明細表、終止履約保證協議書等影本為證，並有被告所提出之系爭契約書及系爭申請書在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信此部分之事實為真實。

（二）原告雖主張出賣人解約沒收價金392754元不合法云云，然系爭契約書第10條第2款、第3款規定：「買方若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依該期價款萬分之五計算懲罰性違約金與賣方，倘經賣方定7日以上期限催告改善仍不履行，賣方得逕行解除本契約並

沒收買方已付之全額價款作為違約金。」、「除本約有特別約定外，買賣任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方以書面定7日以上期間催告仍未履行，再經他方以書面解除契約後，雙方同意泛太建經定十五日以上期限發最終催告函催告違約之一方起訴或提付仲裁，若違約之一方未能於期限內起訴或提付仲裁者，即由泛太建經依不動產買賣價金履約保證書之約定執行。」，而依系爭契約書所載，原告分別應於110年1月29日繳付第一期款110萬元及110年2月26日前繳付第二期款400萬元，惟被告自承迄至110年2月26日止共計繳付價金392754元，此有所提出之泛太建經案件明細表可證，是原告確有未依系爭契約之約定於前開付款期限內給付買賣價金之違約情事，則出賣人自得依上開約定條款解除契約及沒收原告所給付之全額價金作為違約金。

(三)又依系爭申請書第11條第2款亦規定：「本契約簽訂後，買方若有違約情事經賣方合法解除本約後，應負擔賣方所受損害賠償，並應於泛太建經最終催告期限內起訴或提付仲裁，否則逾期限屆至後，除雙方另有約定外，泛太建經即依約將買方已支付之價金扣除應給付款項之餘額作為懲罰性違約金給付賣方，若買方對違約金數額有異議時，買方依法所有違約金之酌減權利僅得對賣方為請求，不得對泛太建經主張。」，而被告及出賣人業依上開約定條款於110年2月17日寄發存證信函通知原告於函到7日內將上開款項匯入，倘逾期未履行，得將存證信函視為解除契約之通知，並沒收已付之價金，且訴外人泛太建經於110年3月2日亦寄發存證信函予原告告知出賣人業依系爭契約書第10條第2款約定解除買賣契約並沒收已付之全額價款作為違約金，並通知原告依系爭契約書第10條第3款、系爭申請書第11條第1款約定，若未於文到15日內起訴或提付仲裁，得依系爭申請書第6條第2項約定，逕將系爭專戶內所餘價金扣除相關費用後給付出賣人等情，業據被告提出前開存證信函及收件回執在卷可稽，且經被告自承確有收到上開存證信函，原告既未依系爭契約給

01 付買賣價金，並經出賣人定期催告仍未全額繳付，則出賣人
02 依系爭契約書行使契約解除權並沒收原告已繳付之價金作為
03 違約金，尚屬有據，是出賣人取得原告所繳付之上開買賣價
04 金，自難謂無法律上之原因，故原告前開主張，委不足採。
05 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
07 179條定有明文。次按，主張不當得利請求權之原告，既因
08 自己行為致原由其掌控之財產發生主體變動，則本於無法律
09 上之原因而生財產變動消極事實舉證困難之危險，當歸諸原
10 告，方得謂平，是原告即應就不當得利請求權之成立要件負
11 其舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存
12 在，及被告因其給付而受利益致其受損害，並就被告之受益
13 為無法律上之原因，舉證證明該給付欠缺給付之目的，始能
14 獲得勝訴之判決（最高法院98年度台上字第1219號判決意旨
15 參照）。本件依系爭協議書第1點約定：「...今依不動產買
16 賣價金履約保證申請書第6條第2項，因可歸責於買方之事
17 由，經賣方以書面訂七日以上催告期間，買方仍未履行且賣
18 方合法通知解除契約，再由泛太建經訂十五日以上催告，買
19 方仍未能於期限內起訴或提付仲裁，賣方同意向泛太建經終
20 止履約保證之申請並委請泛太建經將買方已支付至履約保證
21 專戶之價金共計新台幣392754元整，扣除履約保證服務費、
22 仲介服務費、代書費、相關稅費及其他以書面約定之應付款
23 項後，將剩餘款項匯入以下指定帳戶內，另有其他協議則依
24 其協議事項指示撥款。」等內容，可知被告自系爭專戶所領
25 取之款項172154元，乃為出賣人將其依系爭契約取得之違約
26 金而為支配，用以履行其與被告間協議，核與原告與被告間
27 有關仲介費用之約定無涉，且出賣人取得上開款項既非無法
28 律上之原因，自難認被告取得上開款項有何因原告之給付而
29 受有不當得利之情事。況系爭契約之當事人為原告及出賣
30 人，基於債之相對性原則，則前開違約金約定條款之效力當
31 僅存在於系爭契約之兩造當事人間，且被告所取得之上開款

01 項乃係基於其與出買人間協議所為之給付，亦與原告與出賣
02 人間前開違約金之約定內容無關，是原告對被告主張酌減系
03 爭契約之違約金，亦屬無據。從而，原告依上開法律關係，
04 請求被告給付10萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
05 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原
09 告敗訴之判決，並依同法第78條之規定職權確定訴訟費用額
10 為1000元（第一審裁判費），應由原告負擔。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
12 士林簡易庭 法 官 黃雅君

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 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
17 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
18 繕本）。

19 中 華 民 國 111 年 2 月 17 日
20 書記官 吳俊明