

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第102號

上訴人 翔瀚開發實業有限公司

法定代理人 張書珊

訴訟代理人 黃金釵

被上訴人 江卉芝

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 徐湘閔律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年10月22日本院臺中簡易庭110年度中簡字第552號第一審判決，提起上訴，本院於民國111年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國102年9月23日簽訂買方議價委託書（下稱系爭議價委託書），被上訴人支付新臺幣（下同）100萬元之議價金給上訴人，由上訴人出面就坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地暨其上彰化縣○○鄉○○巷000號建物（下合稱系爭不動產）協商、議價。嗣經上訴人出面協商議價後，由被上訴人之配偶即訴外人盧定墉出面與系爭不動產之所有權人蔡有明簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由盧定墉以1,000萬元購買系爭不動產，被上訴人遂於102年10月17日依系爭議價委託書第6條第6項約定給付價金2%即20萬元給上訴人。詎系爭買賣契約訂立後，盧定墉與蔡有明發生履約訴訟，經法院判決命蔡有明除應返還價金外，尚應支付5萬元違約金予盧定墉確定。被上訴人依

01 約僅須支付所受領違約金之50%即2萬5,000元做為受託人之
02 服務費用，上訴人受領逾此範圍之17萬5,000元部分即屬不
03 當得利，故依民法第179條規定請求上訴人返還。

04 二、上訴人則以：系爭議價委託書與買賣契約不同，是在買方反
05 悔不買或賣方反悔不賣才有違約的問題，蔡有明是系爭買賣
06 契約簽訂後才違約，上訴人受領服務費用20萬元有法律上原
07 因，且不因系爭買賣契約經撤銷或解除而受影響。縱認被上
08 訴人得請求返還，亦已罹於2年之消滅時效等語，資為抗
09 辯。

10 三、原審判命上訴人應給付被上訴人17萬5,000元本息，及依職
11 權為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分提起上訴，為上訴
12 聲明：（一）原判決廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人
13 於第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

14 四、經本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理兩造
15 不爭執事項，並協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本審
16 卷第76至77頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

17 （一）不爭執事項：

18 1. 兩造於102年9月23日簽訂系爭議價委託書（原證1，見原
19 審卷第21至23頁），被上訴人支付100萬元之議價金給上
20 訴人，由上訴人出面就系爭不動產協商、議價。

21 2. 嗣經上訴人出面協商議價後，由被上訴人之配偶即訴外人
22 盧定墉出面與系爭不動產之所有權人蔡有明簽訂系爭買賣
23 契約，由盧定墉以1,000萬元購買系爭不動產（原證2，見
24 原審卷第27至37頁）。

25 3. 被上訴人於102年10月17日給付價金之2%即20萬元給上訴
26 人，上訴人並開立統一發票給被上訴人（見原審卷第45
27 頁）。

28 4. 盧定墉以系爭不動產遭人無權占有，要求蔡定明處理未
29 果，故依法解除契約為由，向臺灣彰化地方法院訴請蔡有
30 明返還已付之200萬元價金及給付20萬元違約金，經臺灣
31 高等法院臺中分院以106年度上更一字第4號判決認系爭買

賣契約經盧定墉以106年12月20日民事第二審答辯理由二狀解除，進而認蔡有明應返還已受領之價金200萬元，另應給付酌減後之違約金5萬元，並經最高法院裁定駁回蔡定明之上訴而確定（見原審卷第47至67頁，下稱另案）。盧定墉向本院民事執行處聲請對蔡有明強制執行，經蔡有明自行到院清償（見原審卷第127至138頁）。

（二）爭點：

1. 被上訴人於系爭買賣契約解除後，依系爭議價委託書是否僅有給付自賣方蔡有明處取得為違約金之50%即2萬5,000元給上訴人作為服務費用之義務？上訴人是否仍得依系爭議價委託書第7條約定請求被上訴人給付買賣總價款2%之服務費？
2. 被上訴人以上訴人無法律上原因受領17萬5,000元為由，依民法第179條規定，訴請上訴人給付17萬5,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即109年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？

（三）兩造不再提出其他爭點。

五、本院的判斷：

（一）本件上訴人僅得向被上訴人收取2萬5,000元之服務費用：

1. 定型化契約條款者，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第2條第7款前段、第11條第2項分別定有明文。
2. 經查，兩造所簽訂系爭議價委託書（見不爭執事項1.）第7條約定：「買方與賣方簽訂不動產買賣契約書之同時，應以現金一次支付買賣總價款2%服務費給乙方。」而於賣方違約不履行時，系爭議價委託書第6條第5、6項另分別約定：「議價成功後，若賣方違約不賣或不依約履行，則議價金由賣方退還甲方（即被上訴人），另賠償議價金1倍之違約金予甲方。」「前項之違約金，買方如有收受時，同意支付違約金之50%作為受託人（即上訴人）之

服務費用。」上開規定顯係身為企業經營者之上訴人與多數消費者（包括本件之被上訴人）訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，而屬定型化契約條款無疑。而買賣雙方簽訂買賣契約時，買受人即應依系爭議價委託書第7條約定給付買賣價金之2%給上訴人。於出賣人不依約履行時，買受人應將取得之違約金其中50%給付給上訴人作為服務費用，然則此時上訴人得否繼續保有已收受之20萬元服務費用，抑或應將此部分費用返還給買受人，因系爭議價委託書並未明確規範，而生疑問。本院認為，上訴人既已依系爭議價委託書成功讓買賣雙方簽約而完成義務，並因此取得其本應取得之服務費用，而於出賣人事後違反買賣契約不履行時，如還可再取得買受人對出賣人取得違約金之半數作為服務費用（即同時可取得買賣價金之2%及違約金之50%），而買受人一方面未能藉由系爭議價委託書或買賣契約取得不動產，而僅能取得違約金之50%作為其所受損害之填補，還必須將其餘半數給付給上訴人作為服務費用，對買受人明顯不公，根據上述說明，此時應將上開約定做有利於消費者（買受人）之解釋，而將系爭議價委託書解釋為：買受人與出賣人訂立買賣契約同時，買受人即有給付買賣價金之2%作為上訴人之服務報酬；惟於出賣人違反買賣契約時，上訴人僅得請求買受人向出賣人取得違約金之半數作為服務費用，而不得保有買受人原先給付之買賣價金之2%作為服務報酬。即上訴人依系爭議價委託書得向買受人請求之服務報酬如下表所示：

履約狀況	上訴人得向買受人請求服務報酬
買賣雙方依約履行	買賣價金之2%
出賣人違約不賣或不依約履行	買受人自出賣人處收受之違約金50%

3. 被上訴人之配偶盧定墉出面與系爭不動產之所有權人蔡有

明訂立系爭買賣契約（見不爭執事項2.），嗣因蔡有明未能依約履行，盧定墉訴請蔡有明給付違約金，經法院判決蔡有明應給付違約金5萬元給盧定墉確定，蔡有明並已自動履行完畢（見不爭執事項4.），則根據上述說明，上訴人僅得請求被上訴人給付上開違約金之50%即2萬5,000元作為其服務費用。

4. 至上訴人雖辯稱系爭買賣契約與系爭議價委託書是2個法律關係云云，系爭議價委託書，是在買方反悔不買或賣方反悔不賣才有違約的問題。被上訴人與蔡有明業已訂立系爭買賣契約，被上訴人方給付20萬元給上訴人，蔡有明是簽訂系爭買賣契約才違約云云。然系爭議價委託書第6條第5項就賣方「違約不賣」及賣方「不依約履行」均有所規範，並非如上訴人所辯只有在蔡有明違約不賣才有違約問題。本院亦係依系爭議價委託書處理本件爭議，上訴人所辯顯無可採。

5. 至上訴人另辯稱系爭買賣契約縱已解除，亦不影響其得向被上訴人請求給付服務費用云云，並引用最高法院49年台上字第1646號判決先例、司法院83年廳民一字第22562號研究意見等見解為佐。但本件兩造既已就系爭買賣契約當事人違反契約時應如何處理服務費用另行約定，且上開約定並無違反強制規定或公序良俗之情形，本於私法自治原則，自應予以尊重，且兩造均應受其拘束，自不許上訴人別為主張，故其抗辯亦屬無據。

（二）被上訴人訴請上訴人給付17萬5,000元為有理由：

1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。上訴人於系爭買賣契約成立後自被上訴人處取得服務費用20萬元（見不爭執事項3.），而根據上述說明，上訴人已無保留上開20萬元之原因，故被上訴人扣除上開應給付給上訴人之2萬5,000元，請求上訴人給付其餘17萬5,000元，即屬有據。

01 2. 請求權，因15年間不行使而消滅，民法第125條定有明
02 文。本件被上訴人既係主張民法第179條之不當得利債
03 權，而民法復未就其消滅時效另有規定，其消滅時效即為
04 15年，而另案經最高法院於109年9月8日駁回蔡有明之上
05 訴確定（見原審卷第47頁），則被上訴人之權利顯然尚未
06 罹於消滅時效，上訴人徒以其權利已罹於2年消滅時效云
07 云，要屬無據。

08 （三）受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將
09 受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
10 益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償；應付利
11 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
12 為百分之五，民法第182條第2項及第203條分別定有明
13 文。是不當得利之惡意受領人，其所應返還不當得利之利
14 息應自其知無法律上之原因時起按年息5%計算。本件上訴
15 人受領上開利益時原有法律上原因，乃嗣後因出賣人未依
16 系爭買賣契約履行始告消滅，上訴人自非受領時即知無法
17 律上原因。故被上訴人請求上訴人以起訴狀繕本送達上訴
18 人之翌日即109年12月16日起，按年息5%計付遲延利息，
19 核無不合。

20 六、結論：

21 綜上所述，被上訴人訴請上訴人給付17萬5,000元，及自109
22 年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不
23 合，應予准許。上訴人指摘原審判決不當，求予廢棄改判，
24 為無理由，應駁回其上訴。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
26 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
27 敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
29 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 5 月 6 日
31 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法官 李 蓓

法官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

書記官 張宏賓