

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第552號

原告 江卉芝

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 李秉哲律師

劉靜芬律師

徐湘閔律師

被告 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

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國110年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬伍仟元，及自民國一〇九年十二月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用壹仟捌佰捌拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、原告主張：兩造於民國102年9月23日成立買方議價委託書（下稱系爭委託書），約定原告以總價新臺幣（下同）900萬元購買訴外人蔡有明所有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地暨其上門牌號碼彰化縣芳苑鄉廟後巷2-2號建物（下合稱系爭房地）。後原告之配偶盧定墉與蔡有明以1,000萬元簽立系爭房地之買賣契約書，原告即依系爭委託書之約定支付被告買賣價金之百分之2即20萬元。詎系爭房地買賣契約簽訂後，盧定墉與蔡有明發生履約訴訟，經臺灣高等法院臺中分院106年上更（一）字第4號判決判令蔡有明除應返還價金外，尚應支付5萬元違約金予盧定

01 墉，再經最高法院109 年台上字第1702號裁定駁回蔡有明
02 上訴而告確定。依系爭委託書第6條議價條件第5項：議價
03 成功後，若賣方違約不賣或不依約履行，則議價金由賣方
04 退還甲方，另賠償議價金一倍之違約金予甲方；第6項：
05 前項之違約金，買方如有收受時，同意支付違約金之百分
06 之五十做為受託人之服務費用。是原告依約僅需支付2萬5
07 千元之服務費用予被告，而原告已給付被告之金額為20萬
08 元，被告受領超出之17萬5千元即無法律上原因，應返還
09 予原告。為此，爰依不當得利之法律關係，提起本件訴
10 訟，並聲明：被告應給付原告17萬5千元，及自起訴狀送
11 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

12 二、被告則以：系爭委託書簽訂後，買賣雙方有簽訂系爭房地
13 買賣契約書，原告就不能請求退還服務費。且系爭委託書
14 是在102年9月簽訂，已經超過2年時效等語茲為抗辯。並
15 聲明：原告之訴駁回。

16 貳、得心證之理由：

17 一、原告主張兩造於102年9 月23日簽立系爭委託書，約定原
18 告以總價900 萬元購買蔡有明所有系爭房地。後原告之配
19 偶盧定墉與蔡有明以1,000萬元簽立系爭房地之買賣契約
20 書，原告即依系爭委託書之約定支付被告買賣價金之百分
21 之2即20萬元。又系爭買賣契約簽訂後，盧定墉與蔡有明
22 發生履約訴訟，經臺灣高等法院臺中分院106 年上更(一)
23 字第4號判決判命蔡有明除應返還價金外，尚應支付5 萬
24 元違約金予盧定墉，再經最高法院109 年台上字第1702號
25 裁定駁回蔡有明上訴而告確定等情，業據原告提出買方議
26 價委託書、不動產買賣契約書、國內匯款申請書、統一發
27 票、上開民事判決及確定證明書為證，且為被告所不爭
28 執，本院即採為判決之基礎。

29 二、依系爭契約第6條議價條件第5項：議價成功後，若賣方違
30 約不賣或不依約履行，則議價金由賣方退還甲方（即原
31 告），另賠償議價金一倍之違約金予甲方；第6項：前項

01 之違約金，買方如有收受時，同意支付違約金之百分之五
02 十做為受託人之服務費用。可知若賣方有不賣或不依約履
03 行，以致於買賣契約不成立之情事，被告應將原告所交付
04 之議價金退還原告，另向賣方要求賠償與議價金同數額之
05 違約金，原告如有收受賣方賠償之違約金，同意支付其中
06 百分之50作為被告之服務費用。而原告之配偶盧定墉於系
07 爭委託書簽訂後，雖與蔡有明簽訂系爭房地買賣契約，但
08 嗣後因蔡有明於104年12月4日將系爭房地以買賣為原因移
09 轉登記予第三人，該第三人復於104年12月22日將系爭房
10 地以贈與為原因移轉登記予另第三人，蔡有明對原告已陷
11 於給付不能，原告遂對蔡有明解除買賣契約，該買賣契約
12 自因原告之解除而失其存在，被告自不得再依系爭委託書
13 第7條之約定，請求被告支付買賣總價款百分之2之服務
14 費，是被告應將其已向原告收取之服務費20萬元返還予原
15 告。被告辯稱系爭委託書簽訂後，買賣雙方有簽訂系爭房
16 地買賣契約書，原告不能再請求退還服務費云云，委無可
17 採。又蔡有明既有不依約履行之情事，依系爭委託書第6
18 條第6項之約定，原告於收受蔡有明給付之違約金後，應
19 自其中給付百分之50予被告作為服務費，而原告自蔡有明
20 收受之違約金為5萬元，是原告應給付被告之服務費為2萬
21 5千元。準此，被告尚應退還原告服務費17萬5千元，被告
22 於系爭房地買賣契約解除後仍受領該金額之服務費係無法
23 律上之原因，原告依不當得利之規定，請求被告返還17萬
24 5千元，於法自屬有據。

25 三、被告雖又抗辯系爭委託書是在102年9月簽訂，已經超過2
26 年時效云云。惟按請求權，因十五年間不行使而消滅。但
27 法律所定期間較短者，依其規定，民法第125條定有明
28 文。又請求權適用2年短期時效係規定在民法第127條，該
29 條文並未規定不當得利請求權係適用2年短期時效，自應
30 適用15年之一般消滅時效。查系爭房地買賣契約之買受人
31 盧定墉於106年12月20日在另案以民事第二審答辯理由2狀

為解除契約之意思表示，自該書狀繕本於106年12月26日送達出賣人蔡有明之日起（見上開二審民事判決第16頁），至109年11月24日原告提起本件訴訟之日止，顯未逾15年，原告之不當得利請求權應尚未罹逾時效。被告於本件為時效抗辯，亦無可採。

四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付原告17萬5千元，及自起訴狀送達翌日即109年12月17日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 10 月 22 日
臺中簡易庭 法 官 林筱涵

以上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表明上訴理由，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）。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 110 年 10 月 22 日
書記官 張峻偉