

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第258號

上訴人 王力行即王年泰

訴訟代理人 詹漢山律師

被上訴人 特瑞國際有限公司

法定代理人 陳美妃

訴訟代理人 丁威中律師

複代理人 吳奕賢律師

雷鈞凱律師

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113年3月29日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第513號第一審判決提起上訴，本院於113年9月25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、上訴人主張：伊與訴外人林維民為朋友，伊於民國111年4月14日委託林維民出名與被上訴人簽訂不動產買賣契約書及協議書（下稱系爭契約、系爭協議書），以新臺幣（下同）2,600萬元向被上訴人購買附表所示不動產（下稱系爭不動產），約定頭期款600萬元於簽約時給付50萬元，餘款550萬元分11期支付，買方若違約須全額負擔代書費用並給付350萬元予賣方作為懲罰性違約金（下稱系爭違約金），違約金得自己付之頭期款中扣抵，賣方須退還超過350萬元之頭期款，系爭協議書並經公證。伊於給付全額頭期款後，因銀行貸款成數不足未能給付剩餘價金，經被上訴人於112年5月11

01 日寄發臺中○○郵局（下稱○○郵局）000號存證信函催告  
02 履約，復於同年6月29日以同郵局000號存證信函表示就買方  
03 違約已按系爭契約及協議書辦理，退款247萬8,000元已匯入  
04 林維民指定之帳戶。然伊為系爭契約之實際買方，系爭不動  
05 產尚未辦理所有權移轉登記，被上訴人並無任何損失，系爭  
06 違約金達買賣價金13.46%，顯屬過高，應酌減為175萬元，  
07 爰先位依民法第252條、第179條規定，求為命被上訴人返還  
08 溢收之違約金175萬元本息之判決；如認林維民為系爭契約  
09 之買方，因林維民應將被上訴人退款返還伊，卻怠於行使違  
10 約金酌減請求權，備位依民法第242條、第252條、第179條  
11 規定，求為命被上訴人返還175萬元本息，並由伊代位受領  
12 之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起  
13 上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)1.先位聲明：被上  
14 訴人應給付上訴人175萬元，及自本判決確定之日翌日起至  
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.備位聲明：被上訴  
16 人應給付林維民175萬元，及自本判決確定之日翌日起至清  
17 償日止，按週年利率5%計算之利息，由上訴人代位受領。

18 二、被上訴人則以：系爭契約及系爭協議書之當事人為伊與林維  
19 民，而非上訴人，基於契約相對性，上訴人不得對伊主張違  
20 約金酌減之不當得利。又林維民否認與上訴人間有債權債務  
21 關係，上訴人亦無權利代位林維民為備位請求。再者，系爭  
22 違約金為買方自願履行，不得請求返還，且系爭不動產交易  
23 之違約不可歸責於伊，伊就買方違約乙事亦受有損害，況系  
24 爭違約金未逾內政部成屋買賣契約書範本所定上限15%，並  
25 無過高情事等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷第73頁）：

27 (一)林維民於111年4月14日以自己名義為買方與被上訴人簽訂系  
28 爭契約，以2,600萬元向被上訴人購買系爭不動產，雙方約  
29 定需於112年4月30日前履約完畢。

30 (二)林維民於111年4月14日與被上訴人簽立系爭協議書，約定系  
31 爭契約頭期款600萬元分12期給付，於簽約時給付第1期50萬

01 元，餘款550萬元分11期付款，每期50萬元。買方若違約自  
02 願全額負擔代書費用並給付系爭違約金，雙方並同意終止系  
03 爭契約，違約金得自己支付頭期款中扣抵，頭期款支付超過  
04 350萬元之款項，賣方必須無條件退還給買方。

05 (三)系爭協議書於簽立當日經臺灣臺中地方法院所屬民間公證人  
06 蕭冠中公證。

07 (四)系爭契約之頭期款600萬元已支付完畢，因買方未於112年4  
08 月30日履約完畢，被上訴人於112年5月11日寄發○○郵局00  
09 0號存證信函予林維民，催告其於3日內履約。

10 (五)上訴人委請康禾法律事務所律師於112年6月20日寄發臺中○  
11 ○路郵局營收股（下稱○○路郵局）0000號存證信函予被上  
12 訴人，表明系爭契約爭議已由林維民委託上訴人與被上訴人  
13 協商解決。

14 (六)被上訴人於112年6月29日寄發○○郵局000號存證信函予康  
15 禾法律事務所及林維民，表示系爭契約違約事實已依約辦  
16 理，應退之餘額款項已匯入林維民指定之一米食有限公司帳  
17 戶。

#### 18 四、得心證之理由：

19 (一)上訴人先位依民法第252條、第179條規定，請求被上訴人返  
20 還溢收之違約金，為無理由：

21 1.按債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，契約成立生  
22 效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人  
23 間。而締約之當事人為何人，應以締約當時之事實及其他一  
24 切證據資料作為判斷之標準（最高法院109年度台上字第263  
25 8號判決意旨參照）。上訴人主張其為系爭契約之實際買  
26 方，林維民僅出面與被上訴人簽訂系爭契約，所有買賣價金  
27 均由其支付，其與林維民間有委任關係等語，被上訴人則否  
28 認上訴人為系爭契約之買方。查系爭契約及系爭協議書均記  
29 載買方為林維民，別無上訴人名義或林維民代理上訴人意旨  
30 之記載【見臺灣臺中地方法院（下稱中院）卷第20頁、原審  
31 卷第55頁】；又證人林維民於原審證述：我與上訴人要合作

01 團膳伙食事業需要租廠房，這個地點是我找到的，上訴人看  
02 了地點很喜歡，我就問地主是否要賣，後來談妥價格就由我  
03 出面簽約，但簽約的錢都是上訴人出的，交易、簽約及公證  
04 的過程都是我出面，被上訴人只有在一開始我與上訴人看廠  
05 房時看過上訴人，後來通知簽約的事就由我處理，與被上訴  
06 人簽約時雙方都知道用我的名義去簽約等語（見原審卷第78  
07 至80頁），核與被上訴人所稱相關簽約程序均由上訴人出席  
08 等語相符（見原審卷第50頁）。

09 2.再觀被上訴人於112年5月11日寄發○○郵局000號存證信函  
10 予林維民，催告其於3日內履行契約；上訴人嗣委請康禾法  
11 律事務所律師於同年6月20日寄發○○路郵局0000號存證信  
12 函予被上訴人，表明系爭契約爭議已由林維民委託上訴人與  
13 被上訴人協商解決；被上訴人又於同年6月29日寄發○○郵  
14 局000號存證信函予康禾法律事務所及林維民，表示系爭契  
15 約違約事實已依約定程序辦理，應退還款項247萬8,000元已  
16 於112年5月25日匯至林維民指定之一米食有限公司帳戶等  
17 情，有前揭存證信函可稽（見中院卷第59至75頁）。由被上  
18 訴人寄發催告履約及告知退款之存證信函，收件人均為林維  
19 民，且上訴人委請律師寄發予被上訴人之存證信函，亦表明  
20 系爭契約爭議已由林維民委託上訴人與被上訴人協商解決，  
21 暨林維民上開證述可知，林維民、被上訴人均認與被上訴人  
22 簽訂系爭契約者為林維民，林維民方為系爭契約之當事人。

23 3.綜上，上訴人既非系爭契約之當事人，其縱有支出購買系爭  
24 不動產之頭期款，亦僅屬上訴人與林為民間內部債權債務關  
25 係之約定，上訴人無從依系爭契約對被上訴人主張違約金酌  
26 減後之不當得利返還請求權。是上訴人先位之訴依民法第25  
27 2條、第179條規定，請求被上訴人返還溢收之違約金175萬  
28 元，即屬無據。

29 (二)上訴人備位依民法第242條、第252條、第179條規定，代位  
30 林維民請求被上訴人返還溢收之違約金，亦無理由：

31 1.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己

01 之名義，行使其權利，為民法第242條本文所明定。是代位  
02 權係債權人代行債務人之權利，故代行者與被代行者之間，  
03 必須有債權債務關係之存在，否則即無行使代位權之可言  
04 （最高法院107年度台上字第2114號判決意旨參照）。上訴  
05 人主張倘認系爭契約買方為林維民，因頭期款均為上訴人支  
06 付，林維民應將被上訴人退還之款項返還上訴人，此為林維  
07 民積欠上訴人之債務，且林維民怠於對被上訴人行使違約金  
08 酌減請求權，依民法第242條、第252條、第179條規定，備  
09 位請求被上訴人返還溢收違約金，由上訴人代位受領等語。  
10 查證人林維民於原審證述：被上訴人有將退款248萬3,000元  
11 匯到我的帳戶，這筆錢在我這邊，因為我與上訴人之間還  
12 有一些合作生意的財務結算問題，所以我沒有退還給上訴人，  
13 目前結算結果我並沒有欠上訴人錢，所以不用還上訴人了等  
14 語（見原審卷第81至83頁），是依證人林維民之證述，尚不  
15 足以證明林維民對上訴人負有何債務。

16 2.再按民法第242條之代位權，須債務人怠於行使其權利為要  
17 件。所謂怠於行使權利，係指有此權利可行使而不行使（最  
18 高法院111年度台上字第931號判決意旨參照）。依證人林維  
19 民證述：系爭不動產後來因為銀行貸款談不妥，就違約了，  
20 我收到被上訴人寄的存證信函後有交給上訴人，也有跟被上  
21 訴人協調可否展延，但後來還是沒辦法處理好，簽約時有跟  
22 被上訴人約定系爭違約金，我有請被上訴人是否可以減少一  
23 點，但被上訴人不同意，所以最後我是同意按照合約程序處  
24 理；上訴人有請我簽委任書以對被上訴人提起減少違約金的  
25 相關訴訟，但我不願意簽署，因為我覺得按照合約就是這樣  
26 等語（見原審卷第79、80、82頁），可知系爭契約買方違約  
27 後，經林維民與被上訴人協調後同意依系爭契約處理，即同  
28 意被上訴人自己付之頭期款中沒收系爭違約金，難認林維民  
29 有何怠於對被上訴人行使權利之情事。

30 3.基此，上訴人備位之訴依民法第242條、第252條、第179條  
31 規定，代位林維民請求被上訴人返還溢收之違約金175萬

01 元，亦屬無憑。  
02 五、綜上所述，上訴人先位依民法第252條、第179條規定，請求  
03 被上訴人返還175萬元本息；備位依民法第242條、第252  
04 條、第179條規定，請求被上訴人返還175萬元本息，並由上  
05 訴人代位受領，均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人  
06 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢  
07 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日  
13 民事第七庭 審判長法官 陳得利  
14 法官 黃玉清  
15 法官 廖欣儀

16 正本係照原本作成。

17 上訴人得上訴。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
19 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

21 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律  
22 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事  
23 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。  
24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 書記官 王麗珍

26 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

27 附表：

28

編號	地號或建號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	苗栗縣○○鄉○○段0地號	10.84	全部

(續上頁)

01

2	苗栗縣○○鄉○○段0地號	256.45	全部
3	苗栗縣○○鄉○○段00地號	77.53	全部
4	苗栗縣○○鄉○○段000○號 (門牌號碼為苗栗縣○○鄉 ○○村00鄰○○0○0號)	182.75	全部