臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第102號

原　　告　石慶齡
訴訟代理人　葉玟岑律師
被　　告　皇家創世紀資產管理股份有限公司
法定代理人　賴林呈

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7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣1,899,094 元，及自民國109 年12月1 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之95，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣630,000 元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣1,899,094 元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

原告前於民國106 年間因積欠債務，經債權人對其所有之門牌號碼高雄市○○區○○路○○號13樓之2 房屋暨坐落之基地（下稱系爭房地）聲請強制執行。訴外人賴林呈即被告公司負責人得知上情後即主動聯繫原告，洽談由其協助原告以出售系爭房地之方式為債務整合，避免系爭房地遭賤價拍賣云云。原告不疑有他，遂於106 年11月22日同意以新臺幣（下同）15萬元之服務費用委託被告處理上情，並與被告之代理人即訴外人徐肆鈞簽訂委任書。被告即於同年11月27日貸與原告60萬元以清償其所積欠之債務，而使系爭房地之強制執行程序得以撤銷。嗣賴林呈於107 年1 月間向原告表示已找到系爭房地之買主，原告除可以系爭房地之買賣價金清償債務，並得以租賃方式繼續使用管理系爭房地，且原告得於2年內以原價金買回系爭房地，原告因而與訴外人張悌文即被

告居間之買主就系爭房地簽訂附買回之買賣契約，約定買賣價金為478萬元，關於買回部分則載明於兩造間所簽訂附加契約（下稱系爭附加契約）第4條之約定，系爭房地因而移轉登記於張悌文名下。被告於106年3月30日提出費用明細、價金履約專戶明細暨點交證明書予原告，並稱扣除相關費用後原告雖可得價金尾款1,977,094元，然因需繼續協助原告處理債務及系爭房地買回事宜，請原告同意將價金尾款1,977,094元（下稱系爭尾款）匯入被告公司新光商業銀行鳳山分行之帳戶（下稱系爭帳戶）內云云，原告因而照辦，且另於107年4月3日與張悌文簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並經公證。原告因將系爭尾款全數匯予被告而使經濟更為拮据，勉強於107年4月25日、5月29日湊足2期房租給付予張悌文後，即無力再繳納房租。賴林呈嗣於107年11月間向原告佯稱可將系爭房地以更高價出售以賺取價差（即原告向張悌文原價買回後再出售），要求原告暫搬離系爭房地，原告不疑有他，於107年12月間搬離系爭房地，並打掃乾淨以利被告能高價出售，詎料，被告竟於原告搬離後，表示因原告未依約給付租金，已遭張悌文終止租約，且喪失買回權，而有關系爭款項部分，被告得依系爭附加契約第8條約定拒絕返還云云，原告至此始知受騙。按系爭附加契約第8條約定特別加重單方當事人之責任，屬民法第247條之1規定所欲排除之不公平「單方利益條款」，應屬無效，被告自不得據此而拒絕返還系爭款項，是原告應得依民法第179條規定而請求被告返還系爭款項。縱認系爭附加條款第8條規定並非無效，然該約定性質應屬懲罰性違約金，原告固委任被告處理債務整合，惟被告並非系爭租約之當事人，縱原告有未付租金之情事，被告亦未受有何損害，況原告早於107年12月間即因遭賴林呈誆騙而搬離系爭房地，原告既未繼續使用系爭房地，被告或張悌文自得將系爭房地轉租或轉賣，被告即無任何損失，卻能獲取高額懲罰性違約金（高達每月租金13,000元之152倍），與實際損害相差極

為懸殊，顯非相當，原告應得依民法252 條規定請求本院酌減懲罰性違約金之數額。為此，爰先位依民法第247 條之1 、第179 條規定提起本件訴訟，備位則依民法第252 條規定請求酌減系爭違約金至0 。並聲明：

㈠被告應給付原告1,977,094 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告借用張悌文名義向原告購買系爭房地及登記為所有權人，是被告方為系爭房地之實際所有權人，則原告將系爭款項匯入被告帳戶並無不妥，且原告未履行系爭租約，實際受損之人亦為被告，況系爭附加契約第8 條約定並非定型化契約，而無違反民法第247 之1 規定之情事，亦非原告所稱之單方利益條款。被告自始即向原告表明為其處理債務、強制執行等事務需支付服務費，原告係因其自身債務問題未能繼續持有系爭房地，被告買受系爭房地並讓原告繳付租金繼續居住，且原告如能於2 年內買回，系爭款項即轉為買賣價金之一部分，被告嗣因原告未能遵期交付租金而要求其搬遷，與法尚無不合，況原告乃自願搬離系爭房地。又原告自107 年3 月30日買賣過戶後至12月9 日只有繳納3 個月租金，原告未支付租金且違約明確，被告自受有租金之損害及承擔按月繳付貸款之損害；另原告遲延給付依照系爭附加契約每日尚須支付1,000 元違約金，此均造成被告損失巨大。原告已評估風險以遲延給付租金2 個月將尾款作為違約金，本件亦無違約金過高之情等語置辯，並聲明：

㈠原告之訴駁回。

㈡如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、兩造同意協議簡化爭點如下：

㈠不爭執事項：

1.原告於106 年間因積欠房貸及卡債，經債權人依法對原告所有之系爭房地聲請強制執行而遭法院查封時，被告負責人賴

林呈曾聯繫原告可協助其整合債務，避免系爭不動產遭賤價拍賣，原告遂於106 年11月22日以15萬元之服務費用委託被告處理，兩造並簽訂委託書（參見本院審訴字卷第19頁原證1 ）。被告並於同年11月27日借貸60萬元予原告以清償原告積欠之上開債務，並撤銷系爭房地強制執行程序。

2.於107 年1 月間，被告負責人賴林呈向原告表示已找到系爭房地之買主即張悌文，原告可以系爭不動產之買賣價金清償債務，並仍得以租賃方式繼續使用管理系爭不動產，若原告得於兩年內籌足款項，並得以原買賣價金買回系爭不動產。原告因此與張悌文於107 年1 月29日簽定系爭不動產之不動產買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約），約定由原告以478 萬元代價出售予張悌文（參見本院審訴字卷第21至27頁）。兩造對於價金履約保證申請書、標的物現況說明書、價金履約保證書、收費明細表、收款明細確認表、價金履約專戶明細暨點交證明書（參見本院審訴字卷第28至36頁原證2 、第39頁原證4 ），形式上均不爭執。

3.兩造另簽立系爭附加契約（參見本院審訴字卷第37頁原證3 ），約定如下：

一、房屋買賣完成時，乙方（即被告）應將系爭不動產租賃予甲方（即原告）。

二、原告應於約定日期內按月繳交租金，倘遲付一期租金超過兩個月，則喪失買回權利，並立即終止租約，原告應於30日內搬離，就遺留物同意視為拋棄所有權，不得異議。…

四、買賣過戶完成日起算兩年內，甲方有權利以相同價額買系爭不動產，且乙方須無條件配合甲方辦理辦理過戶及貸款事宜，惟過戶所衍生之所有稅費概由甲方支付。

五、本筆買賣交屋尾款，保留至甲方放棄買回權利並完整交屋予乙方時交付，若甲方行使買回權，該尾款作為價金之一部分。

六、又甲方兩年內行使買回權利並決定出售系爭不動產，需專任委託被告居間仲介，並比照房仲專任約辦理，直至出售

為止。…

八、甲方違反本契約及租賃契約條款，乙方得拒絕甲方行駛買回之權利，且甲方同意將交屋尾款作為損壞賠償之總額。

九、倘兩年期滿，甲方不願買回該屋，其尾款轉為訂金之一部分，並同意由乙方沒收。

4.張悌文和被告於107 年1 月29日簽立借用合約書，約定由被告借用張悌文名義購買系爭房地並為登記（參見本院審訴字卷第105 頁）。

5.原告和張悌文於107 年4 月3 日簽立系爭租約，並於同日經公證。而原告已繳納107 年4 、5 月之租金（參見本院審訴字卷第41至49頁原證5 至原證6 ），嗣未再繳納租金。

6.原告於107 年2 月9 日，書立其因承租系爭房地有延遲給付租金達2 個月以上，知悉系爭租約已經終止，並保證於107 年12月14日前而成搬遷並完整交還房屋等節，簽立切結書予被告（下稱系爭切結書，參見本院審訴字卷第107 被證3 ）。

㈡本件爭點：

1.系爭房地買賣契約之實質當事人為何人？系爭房地之真正所有權人為何人？

2.系爭附加契約第8 條約定，是否屬於定型化契約條款，而違反民法第247 條之1 第1 項第2 款之規定而屬無效？原告依民法第179 條規定，請求被告給付系爭尾款1,977,094 元是否有理由？

3.如系爭附加契約第8 條約定，並不屬於定型化契約條款，或未違反民法第247 條之1 第1 項第2 款之規定而屬無效，則該約定是否屬損害賠償預定性質違約金或懲罰性違約金之約定？有無民法第252 條規定之違約金額約定過高，應予酌減之適用？若有，則酌減數額若干？

四、經查：

㈠兩造為系爭房地買賣契約之實質當事人，且被告係系爭房地之真正所有權人，而系爭租約業已終止。

1.依據上開不爭執事項第2項，兩造均爭執其等各自和張悌文成立借名登記契約，則張悌文究竟係何者之借名登記出名人，即有先行探究之必要。查被告和張悌文簽立借用合約書，約定由被告借用張悌文名義購買系爭房地、辦理貸款、登記所有權並同時向銀行貸款，系爭房地一切處置權利歸屬被告所有，被告須付房屋所有負擔，包含所有稅費及過戶移轉所衍生之稅費、代書費，向銀行貸款後每月應繳納之銀行貸款本息均由被告負責繳納等節，有該借用合約書1份在卷可參（參見警卷第45頁）。而原告對於被告自陳系爭房屋房貸由其繳納等語，未予否認，堪認屬實。審酌被告既為系爭房屋之房貸繳納人，且被告又和原告簽立系爭附加契約，其中系爭附加契約首段即揭示被告係系爭房地之「買方」，被告可自行決定將系爭房屋出租予原告，並和原告訂立系爭附加契約之系爭房屋買回條款，被告於原告違反系爭附加契約或租約時得拒絕原告買回，而具有實質上處分系爭房地之權利，且原告亦同意將系爭尾款匯予被告所有之系爭帳戶內作為擔保，有價金履約專戶明細暨點交證明書1份附卷可證（參見本院臺灣高雄地方檢察署108年度他字第5864號偵卷第31頁），該尾款並於原告行使買回權時作為部分價金，或於原告未依系爭附加契約約定有遲付2期租金時，作為損害賠償之總額而為被告所有等節，無論是自被告與張悌文之內部關係，或是自兩造間簽立之系爭附加契約內容，並佐以其等就系爭房地買賣契約所享有之權利及負擔之義務檢視，顯然被告確係和原告為系爭房地買賣契約之實質當事人，且被告係系爭房地之真正所有權人，此亦為原告所明知。原告雖主張張悌文係原告之借名登記出名人，且系爭房地為張悌文所有，系爭附加契約中縱有載明「乙方（被告）得拒絕甲方行使買回權利」，亦係因原告認為要委託被告專責處理系爭房地買回事宜而已，不得因此即認原告知悉被告為系爭房地之實際所有權人等節。惟查，倘張悌文為原告之借名登記出名人，系爭房地亦屬張悌文所有，惟原告藉由系爭房地之買賣而獲

取銀行撥款之房地價金以清償債務，卻均無庸按月支付房屋貸款，張悌文亦無需支付房貸，此顯與不動產交易之買方應負擔支付價金之義務等情不符。更何況原告為系爭房地之買賣行為，及簽立系爭附加契約而承租系爭房地並為買回約定之行為時，均係由被告和原告實質協商契約內容，被告實質上並享有系爭房地之所有權及支付系爭房地價金之義務，則就系爭房地之買賣契約、買回契約及租賃契約訂立過程整體以觀，益徵原告此部分所主張並無理由。又原告已有遲付一期租金超過兩個月之情形，是依系爭附加契約第二條約定，原告不僅喪失買回權利，且同意系爭租賃契約已終止，被告並已簽立系爭切結書保證於107年12月14日前而成搬遷並完整交還房屋（參見上開不爭執事項第6項），足認系爭租賃契約已因原告遲付一期租金超過兩個月之事實而於107年12月9日終止。

㈡系爭附加契約第8條約定非屬係定型化契約條款，且係損害賠償預定性質違約金之約定。

1.原告主張系爭附加契約第8條約定係定型化契約條款，惟被告所否認，自應由原告就此負舉證責任。然而原告僅口頭主張系爭附加契約係「被告單方預定用於同類契約所擬定」，並未提出任何具體事證證明此事實。審酌被告雖經營不動產仲介經紀業、不動產買賣業、租賃業等事業，有被告公司變更登記表在卷可稽（參見本院訴字卷第111至115頁），惟依社會生活經驗法則，於不動產買賣實務上，不動產交易之雙方於買賣時同時約定賣方買回之契約者，並非常見，本院自難以原告口頭主張逕認此事實。是原告主張系爭附加契約第8條約定係定型化契約條款，因違反民法第247條之1第1項第2款之規定而屬無效，原告得依民法第179條規定，請求被告給付系爭尾款1,977,094元，並無理由。

2.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收保證金或不予返還者，乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用（參見最

高法院109年度台上字第3065號判決意旨）。又按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條第2項之規定及其修正理由自明。系爭附加契約第8條約定，甲方違反本契約及租賃契約條款，乙方得拒絕甲方行使買回之權利，且甲方同意將交屋尾款作為損壞賠償之總額。是該約定已明訂其為因不履行而生損害之賠償總額違約金，堪以認定。原告主張此為懲罰性違約金並無理由，該違約金應屬損害賠償總額預定性違約金。

㈢原告主張被告應返還1,899,094元予其為有理由，其餘部分則無理由。

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。

2.查系爭租約約定原告每月須繳納租金13,000元，自107年3月30日開始，原告本應於每月30日以前，預先將租金匯入至指定帳戶內，有系爭租約及公證書各1份在卷可參（參見本院審訴字卷第43至45頁）。而原告僅繳納前3個月即3至5月份租金後即未再繳納，並於107年12月間搬離系爭房地，共遲繳6個月租金等節，業經原告於另案偵查中陳述明確（參見本院臺灣高雄地方檢察署108年度他字第5864號偵卷第73頁），並有系爭租約上記載第一期租金原告已當場繳納等文字、原告提出之匯款證明書2份及系爭切結書等件附卷可稽（參見本院審訴字卷第45、47、49頁），核與被告所述大

致相符（參見本院訴字卷第97頁），此部分事實堪認屬實。則依原告共遲繳6 個月租金之事實，據此計算原告於搬離系爭房地前所受利益即尚未繳納之6 期租金合計為78,000元（記算式：13,000× 6 = 78,000元），被告則受有78,000元之租金損害。

3.被告雖又答辯原告遲延給付尚致其受有繳納房貸之損害，以及2 年內預期之租金利益等節（參見本院訴字卷第97頁）。惟被告既為系爭房地之真正買受人及所有權人，本須承擔向銀行貸款購買系爭房地之還款義務，且於原告無法買回之情形，仍擁有系爭房地之所有權，自難認該等貸款亦屬原告違反附加契約所致之損害。又系爭租約於原告遲付一期租金超過兩個月時，被告依據系爭附加契約即取得系爭租約終止權，則被告自行使系爭租約終止權之時起，已具有自行處分收益系爭房地之權限，自無後續租金之損害可言。被告雖再答辯原告遲延給付依據系爭附加契約第三條約定，每日尚須支付1,000 元違約金，此亦造成被告損失巨大等節（參見本院訴字卷第97頁）。然參酌兩造就該違約金條款並未約定是懲罰性之違約金，亦屬於賠償總額預定性之違約金，而與系爭附加契約第8 條約定相同，並非係被告因原告遲延給付後之既有具體損害。被告據此主張該約定亦屬系爭附加契約第8 條約定之損害，並無理由。

4.承上，原告於遲延給付後，被告除受有原告尚未遷出系爭房地前之租金損害78,000元外，此外並未證明尚有其他損害或可得利益之損失，自堪認被告因原告該違約之情節僅受有租金損害78,000元，原告亦僅受有該等租金利益。惟系爭附加契約竟約定於原告遲延繳納租金達2 個月以上時，原告所出售系爭房地之尾款1,977,094 元均為被告所有，衡量被告所受之損害與所得之違約金，違約金明顯過高而失衡，是原告主張系爭附加契約第8 條約定，有民法第252 條規定之違約金額約定過高，為有理由。另佐以兩造訂立系爭附加契約時，原告當時係處於甫賣屋償債而無處可居且經濟窘迫之際，

被告則為資產管理股份有限公司，審酌兩造經濟情況及議約能力並不相當，且參考社會經濟狀況等一切情狀，認系爭附加契約第8條約定自應予酌減至78,000元，始屬相當。準此，原告請求返還1,899,095元為有理由（記算式：〈1,977,094-78,0 00=1,899,094元），應予准許，其餘部分則無理由，應予駁回。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係於110年11月30日送達予被告，有本院送達證書各1份在卷可參（參見本院審訴字卷第87頁）。而原告就其得請求被告之給付屬未定期限債務，是其併請求被告自110年12月1日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，系爭附加契約第8條約定，經本院認定並非係定型化契約條款，惟該條款屬損害賠償違約金性質，且有違約金約定過高之情，應酌減至78,000元。則被告向原告收取系爭房屋出售之尾款1,977,094元，確有超額收受1,899,094元之情事。原告自得請求被告給付超額收受之違約金1,899,094元，其餘部分則不得請求。從而，原告依民法第252條規定，請求被告給付1,899,094元，及自110年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘提出攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　15　　日

民事第三庭法　官　黃姿育

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　11　　月　　15　　日

書記官　陳亭妤