

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度旗簡字第100號

原告 葉順成

兼

訴訟代理人 葉秀琪

被告 吳嘉文

廖秀蘭

上當事人間返還價金事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳嘉文應給付原告葉秀琪新台幣195,790元，被告廖秀蘭應給付原告葉秀琪新台幣9,789元，及均自民國113年7月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳嘉文負擔20/42，由被告廖秀蘭負擔1/42，由原告葉順成負擔1/2。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告二人前於民國105年10月31日與原告葉秀琪簽訂不動產買賣契約，將坐落高雄市○○區○○段000000地號土地出售予原告葉秀琪，嗣因該土地複丈後更正面積為95平方公尺，並分割新增同段539-104地號土地（面積16平方公尺，下稱系爭土地），原告葉秀琪已依約交付土地買賣價金新台幣（下同）4,513,397元，並於106年5月19日將系爭

01 土地所有權移轉登記至原告二人名下完畢，應有部分比例各
02 1/2。詎原告二人於取得系爭土地後，訴外人許淑惠、許靖
03 惠即系爭土地法定租賃關係之承租人，主張被告於出售系爭
04 土地前，未依土地法第104條之規定通知其等行使優先承買
05 權，乃對本件兩造提起確認優先承買權存在之訴並獲勝訴
06 （經臺灣高等法院高雄分院110年度上易字第315號民事判決
07 確定，下稱系爭另案），經系爭另案認定訴外人許淑惠、許
08 靖惠就系爭土地有優先購買權存在，並判決原告二人就106
09 年5月19日以買賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷，
10 本件被告應與訴外人許淑惠、許靖惠按其等與原告葉秀琪於
11 105年10月31日所訂買賣契約之同一條件訂立買賣契約，並
12 於訴外人許淑惠、許靖惠給付411,158元與本件被告之同
13 時，將系爭土地所有權移轉登記予訴外人許淑惠、許靖惠，
14 應有部分各1/2。嗣後訴外人許淑惠、許靖惠已依照系爭另
15 案判決結果，將應給付本件被告之411,158元提存至台灣高
16 雄地方法院提存所，並於112年3月7日就系爭土地辦畢所有
17 權移轉登記，致原告二人就系爭土地之所有權登記遭到塗
18 銷。是原告二人就系爭土地受有相當買賣價金411,158元之
19 損失，按照被告吳嘉文、廖秀蘭就系爭土地之應有部分比例
20 各為20/21、1/21，吳嘉文應各給付原告195,790元、廖秀蘭
21 應各給付原告9,789元。因兩造間之買賣契約經法院撤銷
22 後，視為自始無效，依民法第179條之規定，提起本訴。並
23 聲明：被告吳嘉文應給付原告二人各新台幣195,790元，被
24 告廖秀蘭應給付原告二人各新台幣9,789元，及均自起訴狀
25 繕本最後送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息。

27 三、被告廖秀蘭則以：伊於105年間出售高雄市○○區○○段000
28 000地號土地時僅實得20萬元，並表示所有稅費伊均不負
29 責，原告葉秀琪也同意，伊才出售土地，伊不知道為什麼到
30 了113年原告葉秀琪還要向伊請求近2萬元，當時均是被告吳
31 嘉文和原告葉秀琪接洽，伊現在年老體衰，也無資力再返還

01 價金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 被告吳嘉文則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
03 明或陳述。

04 四、本院之判斷：

05 (一)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
06 先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
07 購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，
08 於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出
09 賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契
10 約不得對抗優先購買權人，為土地法第104條所明定。又雙
11 務契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行者，依
12 民法第225條第1項、第266條第1項規定，雙方均免其給付之
13 義務，契約關係當然從此消滅，無待於解除。當事人已為之
14 給付，依民法第266條第2項規定，得依關於不當得利之規
15 定，請求返還。

16 (二)本件原告主張之上開事實，業據其提出不動產買賣契約書、
17 系爭另案民事判決書、系爭土地最新之土地登記謄本等資料
18 為證，又訴外人許淑惠、許靖惠業將應給付被告二人之411,
19 158元提存至台灣高雄地方法院提存所，經本院向該院函詢
20 明確，有該院113年12月27日(111)存字第1677號函及所附之
21 提存通知書在卷可稽，堪信其主張為真實；再被告吳嘉文對
22 於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
23 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法
24 第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。至被告廖秀
25 蘭雖以前詞置辯，然依據前開說明，其為系爭土地買賣契約
26 出賣人之一，土地買賣契約中就系爭土地部分當然消滅，而
27 其已收受原告葉秀琪交付之買賣價金，自應負返還價金之責
28 任。

29 (三)惟本件原告既係請求返還買賣價金，而系爭土地雖於原告葉
30 秀琪交付買賣價金後係登記予原告二人，應有部分各1/2，
31 然買賣價金全部係由原告葉秀琪交付，原告葉順成並非系爭

01 土地買賣契約之當事人，是因系爭土地買賣契約消滅後，被
02 告應返還之價金411,158元，應全部返還契約當事人之原告
03 葉秀琪。本件葉秀琪僅請求該金額之1/2，是就此部分應予
04 准許；至原告葉順成之請求，則無所據，應予駁回，該部分
05 價金仍應由原告葉秀琪再基於系爭土地買賣契約買受人之身
06 分，向被告請求返還價金，方屬合法。

07 五、綜上所述，原告葉秀琪主張系爭土地之買賣契約因訴外人行
08 使優先購買權而消滅，而依據不當得利之規定，請求被告吳
09 嘉文給付在195,790元、請求被告廖秀蘭給付在9,789元，及
10 均自起訴狀繕本最後送達被告翌日即113年7月16日起至清償
11 日止，按年息5%計算利息之範圍內，為有理由，應與准許。
12 至原告葉順成請求之部分，則無理由，應予駁回。

13 六、准許宣告假執行及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第389
14 條第1項第3款、第79條、第85條第1項。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
16 旗山簡易庭 法 官 盧怡秀

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
23 書 記 官 陳秋燕