# 臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第58號

原　　告　鄒東谷
　　鄒明清
　　鄒信男
共　　同
訴訟代理人　鄭曉東律師
　　魏緒孟律師
被　　告　丞彥建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李銘彥
訴訟代理人　許泓琮律師
　　曾昱瑄律師
被　　告　彭燦蓮

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年2月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項定有明文。查被告彭燦蓮受合法通知等情，有本院送達證書在卷可證（院卷第298頁），彭燦蓮未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告鄒東谷、鄒明清、鄒信男原為分割前坐落於高雄市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，

應有部分分別為720分之48、720分之24、120分之1。系爭土地同意出售之共有人（如附表一所示）於民國109年間，將系爭土地出售予被告丞彥建設股份有限公司（下稱丞彥公司），並簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金為76,606,080元，且除過戶前之稅費由賣方繳納外，買賣價金應扣除附表二之費用，惟原告不同意出售系爭土地，其等與丞彥公司間並無系爭買賣契約關係存在，自不受附表一之共有人與丞彥公司間扣除附表二費用之約定所拘束，是丞彥公司給付原告買賣價金時，除附表二編號2、8至10之費用，原告同意扣除外，其餘附表二編號1、3至7合計30,121,650元應不得加以扣除（下稱系爭價金）。從而，丞彥公司應再給付同意出售之共有人系爭價金，而原告依土地法第34條之1第3項規定，對附表一同意出售之共有人有對價費用請求權，爰請求先位依土地法第34條之1第3項規定、民法第242條規定，代位附表一同意出售之共有人，請求丞彥公司將系爭價金依照原告應有部分比例計算，分別給付鄒東谷、鄒明清、鄒信男2,008,110元、1,004,055元、251,013元。又因原告與丞彥公司間並無系爭買賣契約關係存在，爰請求備位依民法第179條規定，因丞彥公司受領系爭價金無法律上之原因，致原告受有損害，故請求丞彥公司分別給付鄒東谷、鄒明清、鄒信男2,008,110元、1,004,055元、251,013元。

㈡其次，系爭土地上坐落有鄒氏宗祠（系爭土地分割後坐落於同區段241-4地號土地上，下稱系爭建物及241-4號土地），丞彥公司買受系爭土地時，曾向鄒氏後代子孫承諾保留系爭建物供鄒氏後代子孫供奉祭祀（下稱系爭承諾），並於000年00月間分割系爭土地時，特別將系爭建物坐落區域單獨分割為241-4號土地，同時留設同區段241-1、241-5地號土地作為通路（下稱241-1、241-5號土地），供鄒氏後代子孫通往連外道路。嗣241-4、241-5地號土地雖移轉登記為彭燦蓮所有，然實際所有人仍為丞彥公司，彭燦蓮僅係出名人，且

系爭承諾具有物權效力之性質，故彭燦蓮仍受系爭承諾之拘束。原告身為鄒氏後代子孫，自得依系爭承諾，請求丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路。為此，爰依上開規定，提起本件訴訟等語。並先位聲明：㈠丞彥公司應給付附表一所示同意出售之共有人3,263,178元，及自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並分別由鄒東谷代為受領2,008,110元及其遲延利息，由鄒明清代為受領1,004,055元及其遲延利息，由鄒信男代為受領251,013元及其遲延利息；㈡丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路。備位聲明：㈠丞彥公司應給付鄒東谷2,008,110元，應給付鄒明清1,004,055元，應給付鄒信男251,013元，及均自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路。

二、被告之答辯：

㈠丞彥公司則以：

1.丞彥公司前對鄒明清、鄒信男提起返還土地等訴訟（下稱另案訴訟），經本院於110年12月23日以110年度移調字第69號調解成立，並簽立調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），該筆錄第5點內容記載：「兩造其餘請求拋棄，被告（即本件原告鄒明清、鄒信男）日後不得再對原告（即本件被告丞彥公司）或系爭土地原共有人為任何主張或請求」等語，而鄒東谷於另案訴訟擔任鄒明清、鄒信男之訴訟代理人，亦當庭表明不會再對丞彥公司或系爭土地其餘共有人為任何主張、請求或提起訴訟，是依系爭調解筆錄內容，原告不得再提起本件訴訟。況附表一之共有人將系爭土地出售予丞彥公司時，均有同意扣除附表二之費用，則附表一之共有人對丞彥供司已無附表二費用之請求權存在，原告自無代位行使權利之餘

地。且系爭買賣契約之價金扣除附表二之費用，既係基於附表一之共有人與丞彥公司間之約定，則丞彥公司扣除附表二之費用，並非無法律上之原因，原告自不得依不當得利之法律關係向被告請求該等費用。

2.其次，丞彥公司從未對原告為系爭承諾，丞彥公司亦非為了保留系爭建物才將241-1、241-4、241-5號土地特別分割出來，故原告之請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡彭燦蓮則以：依民法第765條規定，所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，彭燦蓮為241-4、241-5號土地之所有人，依前開規定，本得自有使用、收益、處分該土地，原告對於其等並無任何權利之系爭建物，請求彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙系爭建物之使用，且不得妨礙其等通行土地，實屬無稽，毫無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠鄒東谷、鄒明清、鄒信男為分割前系爭土地之共有人，應有部分原分別為720分之48、720分之24、120分之1。

㈡附表一同意出售之共有人（審訴卷第25頁至第31頁）出售系爭土地予丞彥公司，並簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價金為76,606,080元，且除過戶前之稅費由賣方繳納外，買賣價金應扣除附表二之費用（審訴卷第47頁至第51頁）。

㈢系爭土地嗣後分割為241、241-1、241-2、241-3、241-4、241-5號土地。241-1號土地現登記所有權人為丞彥公司。241-4、241-5地號土地現登記所有權人為彭燦蓮。

㈣系爭建物未辦理保存登記（門牌號碼高雄市○○區○○○路00巷00號及17號）並坐落於241-4號土地上。

㈤241-4號土地為袋地，需通行241-5、241-1地號土地至聯外道路。

㈥丞彥公司前對鄒明清、鄒信男提起返還土地等訴訟（即另案

訴訟），經本院於110年12月23日以110年度移調字第69號調解成立，並簽立系爭調解筆錄，鄒東谷於另案訴訟擔任鄒明清、鄒信男之訴訟代理人。

㈦系爭調解筆錄內容記載：「被告鄒明清願意將坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地如附圖所示C之地上物，及附圖所示B部分地上物（即系爭建物）之應有部分4分之1之事實上處分權移轉予原告（即丞彥公司），原告願支付鄒明清150,000元為其對價。」、「兩造其餘請求拋棄，被告（即鄒明清、鄒信男）日後不得再對原告（即丞彥公司）或系爭土地原共有人為任何主張或請求。」等語。

四、本件之爭點：

㈠原告先位請求依民法第242條、土地法第34條之1第3項規定，代位附表一同意出售之共有人，請求丞彥公司應給付3,263,178元及自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予附表一之共有人，並由原告分別代為受領，有無理由？

㈡原告備位請求依民法第179條規定，請求丞彥公司應給付鄒東谷2,008,110元、鄒明清1,004,055元、鄒信男251,013元及均自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

㈢丞彥公司是否有對原告為系爭承諾？原告請求丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路，有無理由？

五、本院得心證之理由：

㈠原告先位請求依民法第242條、土地法第34條之1第3項規定，代位附表一同意出售之共有人，請求丞彥公司應給付3,263,178元及自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予附表一之共有人，並由原告分別代為受領，為無理由：

1.按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分

合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算；第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記，土地法第34條之1第1項、第3項定有明文。由上可知，欲依上開規定出售土地之共有人，雖有權就未同意出賣共有人之應有部分併同出賣，然應連帶清償未同意出賣人應得之對價或補償。

2.經查，附表一之共有人出售系爭土地予丞彥公司時，約定買賣總價金為76,606,080元，且除過戶前之稅費由賣方繳納外，買賣價金應扣除附表二之費用等情，業經兩造不為爭執，並有台一地政法律地政士聯合事務所函知原告系爭買賣契約行使優先購買權之條件之函文附卷可佐（審訴卷第33頁至第37頁），則附表一之共有人顯係同意扣除附表二之費用後，將系爭土地出售予丞彥公司等情，堪以認定。則對附表一之共有人而言，附表二所示費用即屬「買方自行負擔之費用」，尚難認係丞彥公司購買系爭土地所支付之「對價」，而不屬於原告得依土地法第34條之1第3項規定向附表一之共有人請求「對價」之範圍。又按依土地法第34條之1所為之處分行為，為處分之共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代為處分權。故附表一同意出賣系爭土地之共有人可得對價之計算標準，即應與不同意出賣系爭土地之原告依法受提存金額之計算標準相同，是原告自無與附表一共有人出售系爭土地之不同單價計算為對價，而為本件請求差額金額之理。否則，若依原告主張將附表二編號1、3至7應扣除之費用計入系爭土地之對價，再一一檢視買方是否已支出各項費用及該費用之必要性等，則買方若有節省相關費用支出或尚未支出該項費用，卻成為非簽立買賣契約之原告得向已簽約之附表一多數共有人請求之差價，且使原告得請求之金額陷入不確定性，而與附表一之共有人依約僅得請求丞彥公司

給付之價金不同，亦顯有不公，更不符系爭買賣契約約定或土地法第34條之1規定之意旨，從而，原告前開請求，要難採信。

㈡原告備位請求依民法第179條規定，請求丞彥公司應給付鄒東谷2,008,110元、鄒明清1,004,055元、鄒信男251,013元及均自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由：

1.按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。又共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。土地法第34條之1亦有明文。而依土地法第34條之1所為之處分行為，為處分之共有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處分他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代理權，其性質係代理他共有人為處分行為。即共有人依本條規定，同意就共有之土地、建築物之處分、變更或設定負擔者，對於不同意者而言，係屬法定代理權之性質（最高法院83年度台上字第1761號民事裁判參照）。次按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。從而，因給付而受利益者，倘該給付係依有效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原因，自不生不當得利問題（最高法院89年度台上字第288號判決意旨參照）。

2.經查，附表一之共有人既依土地法第34條之1規定之程序，將系爭土地出賣予丞彥公司，依前開說明，附表一之共有人係基於法定代理權人之身分，代理原告出賣系爭土地，其所締結之系爭買賣契約效力，自及於原告，尚難認丞彥公司扣除附表二之費用並給付價金，有何無法律上之原因而受利益之情形，且附表二之費用既係分別給付予仲介或負責拆除、

清運之人，而非直接給付予丞彥公司，則該附表二之費用之給付關係實與丞彥公司無關，原告自不得依不當得利之法律關係，向丞彥公司請求返還附表二編號1、3至7之費用甚明。

㈢丞彥公司未對原告為系爭承諾，故原告請求丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路，為無理由：

1.原告雖主張丞彥公司有為系爭承諾，並稱丞彥公司因此特別將系爭土地分割為241-4、241-5號土地，以供原告通行至系爭建物，惟此情業據丞彥公司否認，自應由原告就此部分負舉證責任。依證人鄒東谷於審理中證稱：系爭土地出售予丞彥公司前，係由頂丰開發有限公司（下稱頂丰公司）的黃淑靖小姐與我們接洽，當時黃淑靖有稱要保留系爭建物供我們祭拜，並答應不會隨便拆除系爭建物，黃淑靖有說她是公司職員，要再回去跟公司討論前揭方案是否可行，但是後來黃淑靖回報公司不同意，我們就沒有談成，系爭承諾也沒有簽立正式文書等語（院卷第150頁），可見系爭土地之出售初步係由頂丰公司與原告協商，雖曾提出保留系爭建物供原告祭拜之提案，惟因頂丰公司不同意，雙方並未達成協議，是原告並未舉證系爭承諾之存在，更遑論系爭承諾係存在於丞彥公司與原告之間，從而，原告自不得依系爭承諾對丞彥公司有所請求。

2.又彭燦蓮係於本案訴訟進行中之112年8月16日登記為241-4、241-5號土地之所有權人等情，有不動產買賣契約書、土地登記謄本附卷可參（院卷第177頁至第189頁），其與原告毫無接觸，難認有對原告為系爭承諾之可能，況縱使原告與丞彥公司間有達成系爭承諾，系爭承諾亦僅具有債權效力，而不拘束彭燦蓮，是原告亦不得依系爭承諾對彭燦蓮為前述主張，至為灼然。

六、綜上所述，原告先位依民法第242條、土地法第34條之1第3項規定，代位附表一之共有人，請求丞彥公司給付3,263,17

8元及自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息予附表一之共有人，並由原告分別代位受領；備位依民法第179條規定，請求丞彥公司應給付鄒東谷2,008,110元、鄒明清1,004,055元、鄒信男251,013元及均自112年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨請求丞彥公司及彭燦蓮不得變更、拆除、妨礙原告使用系爭建物，且不得妨礙原告通行241-1、241-5號土地上之通路，均無理由，應予駁回。

七、本件事證均已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　楊凱婷

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　　113　　年　　3　　月　　28　　日

書記官 楊芷心

附表一：同意出售之共有人（審訴卷第25頁至第31頁）

| 編號 | 原告編號 | 姓名 | 編號 | 原告編號 | 姓名 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1-05 | 郭石龍 | 30 | 1-44 | 康靜芬 |
| 2 | 1-06 | 郭宏琮 | 31 | 1-45 | 康靜美 |
| 3 | 1-07 | 郭碧瑩 | 32 | 1-46 | 康金杏 |
| 4 | 1-08 | 郭瀝婷 | 33 | 1-47 | 康弘毅 |
| 5 | 1-09 | 郭順興 | 34 | 1-48 | 康秀琴 |
| 6 | 1-10 | 林欣儀 | 35 | 1-49 | 康月 |
| 7 | 1-11 | 郭金葉 | 36 | 1-50 | 康見少 |
| 8 | 1-12 | 郭鳳英 | 37 | 1-51 | 康榛芸 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 1-20 | 鄒鄭秋央 | 38 | 1-52 | 康秀娥 |
| 10 | 1-21 | 鄒進龍 | 39 | 1-54 | 詹居萬 |
| 11 | 1-22 | 鄒進何 | 40 | 1-55 | 洪詹錦 |
| 12 | 1-23 | 鄒進田 | 41 | 1-61 | 詹畏 |
| 13 | 1-24 | 王雪珠 | 42 | 1-62 | 盧陳雀 |
| 14 | 1-25 | 鄒明益 | 43 | 1-63 | 盧美雀 |
| 15 | 1-26 | 鄒明勇 | 44 | 1-64 | 盧重言 |
| 16 | 1-27 | 鄒蕙蘋 | 45 | 1-65 | 盧郁淳 |
| 17 | 1-29 | 吳鄒焦 | 46 | 1-66 | 盧郁婷 |
| 18 | 1-31 | 高鄒綉香 | 47 | 1-68 | 盧漢文 |
| 19 | 1-32 | 簡鄒綉鳳 | 48 | 1-69 | 盧漢平 |
| 20 | 1-33 | 陳鄒綉祝 | 49 | 1-70 | 盧漢松 |
| 21 | 1-35 | 鄒建福 | 50 | 1-71 | 蕭盧月雀 |
| 22 | 1-36 | 吳鄒美月 | 51 | 1-80 | 譚盧秀鑾 |
| 23 | 1-37 | 黃宏文 | 52 | 8 | 鄒政勳 |
| 24 | 1-38 | 黃宏立 | 53 | 9 | 鄒和招 |
| 25 | 1-39 | 鄒美芬 | 54 | 10 | 鄒榮明 |
| 26 | 1-40 | 謝鄒美善 | 55 | 11 | 鄒清奎 |
| 27 | 1-41 | 鄒美津 | 56 | 12 | 陳鄒金愛 |
| 28 | 1-42 | 鄒亞靜 | 57 | 13 | 李鄒金桃 |
| 29 | 1-43 | 康萬寶 | 58 | 15 | 頂丰開發有限公司 |

附表二（審訴卷第13頁）：

| 編號 | 原告編號 | 項目 | 金額（新臺幣） |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 仲介費 | 4,300,000元 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | B | 地政士代辦費 | 1,120,000元 |
| 3 | C | 整合費 | 5,060,000元 |
| 4 | D | 地上物補償費 | 7,500,000元 |
| 5 | E | 拆除費 | 5,984,850元 |
| 6 | F | 清運費 | 3,526,800元 |
| 7 | G | 整地費 | 3,750,000元 |
| 8 | H | 道路費用 | 4,347,600元 |
| 9 | I | 柏油/道路施工費（含排水溝） | 3,038,830元 |
| 10 | J | 祖厝未保存登記建物款 | 3,750,000元 |