

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

111年度豐簡字第138號

原告 楊佩蓉

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 黃邦哲律師

楊偉奇律師

被告 展林建設有限公司

法定代理人 劉孟松

訴訟代理人 劉建邦

被告 陳杭菊

訴訟代理人 詹懿真

共同

訴訟代理人 黃振源律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年7月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告於民國108年9月21日與被告展林建設有限公司（下稱展林公司）簽訂房屋買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約），及與被告陳杭菊簽訂土地買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約），由原告以新臺幣（下同）412萬元向被告展林公司購買「大富第-社南編號第B3戶」之房屋1棟（下稱系爭房屋），另以1,008萬元向被告陳杭菊購買系爭房屋坐落之基地即臺中市○○區○○段000000地號土地（面積75平方公尺，下稱系爭土地），系爭房屋及土地合計總價金為1,420萬元。原告於簽訂系爭房屋及土地買賣契約前，已由原告父親即證人楊培元於108年9月14日以現金給付訂金50萬元予被

01 告公司之業務人員即證人劉建邦，劉建邦並開立訂購單（下
02 稱系爭訂購單）予楊培元留存。又因劉建邦稱須於一星期內
03 繳納100萬元，楊培元遂於108年9月17或18日，再給付現金3
04 3萬2,000元及面額分別為4萬8,000及12萬元之支票2紙，共
05 計50萬元予劉建邦。嗣於兩造正式簽約之108年9月21日，原
06 告又交付6紙支票（3張面額4萬8,000元，3張面額12萬
07 元），是原告至簽約當日實際已支付150萬4,000元。詎被告
08 事後雖於系爭房屋及土地買賣契約付款辦法表之訂金欄簽章
09 表示收受訂金50萬元，卻於付款日期欄記載108年9月21日而
10 未依實際付款日期記載，且未經原告同意，即將該筆50萬元
11 依被告自己之計算方式拆成土地款及房屋款。又被告並未將
12 楊培元於108年9月14日以現金給付之訂金50萬元登載於付款
13 辦法表之訂金欄，致原告之後給付系爭房屋及土地之買賣價
14 金時，均有此筆50萬元之差額，亦即，原告於110年11月19
15 日辦妥銀行貸款，由合作金庫銀行南豐原分行撥款600萬元
16 至被告展林公司之帳戶，以給付最後一期款項時，原告實際
17 給付予被告之金額共計為1,470萬元，是被告就原告給付超
18 過50萬元部分，所受利益並無法律上原因。為此，爰依民法
19 第179條不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告返還5
20 0萬元等語。並聲明：1. 被告應給付原告50萬元，及自起訴
21 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
22 息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

23 (二)對被告抗辯之陳述：

- 24 1. 楊培元於108年9月17日或18日交付現金33萬2,000元及系爭2
25 紙支票時有詢問劉建邦是否需開立發票或其他收據，劉建邦
26 則表示因會計不在接待所，無法開立發票或收據，楊培元基
27 於信賴劉建邦，即未要求開立任何證明而離開接待所。
- 28 2. 觀之系爭訂購單上之「收款明細」欄位中，有現金、刷卡及
29 票據之不同分類，倘楊培元所交付之50萬元中包含現金33萬
30 2,000元及系爭2紙支票，則劉建邦應分別記載於不同欄位，
31 然該收款明細欄之記載卻完全空白，顯見被告於當時係交付

01 現金50萬元。

02 3. 證人楊培元分別於108年7月5日、108年8月19日自郵局提領
03 各40萬元，並於108年9月14日從家中所存放之現金150萬元
04 中拿取50萬元交付予劉建邦。又依一般房屋買賣交易給付訂
05 金於初次收取款項時，幾無可能係以收受支票之方式為之，
06 是證人劉建邦稱楊培元係交付現金33萬2,000元及面額分別
07 為4萬8,000及12萬元之2紙支票作為給付訂金，顯與常情不
08 符。

09 二、被告則以：楊培元於108年9月14日並未給付現金50萬元予被
10 告作為訂金，而係給付現金33萬2,000元及面額分別為4萬8,
11 000及12萬元之2紙支票作為訂金，證人劉建邦並於當日開立
12 系爭訂購單予楊培元，且原告或楊培元嗣後給付之買賣價
13 金，被告均有開立相對應之發票為憑，並無溢收款項之情形
14 等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
15 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張於108年9月21日與被告展林公司簽訂系爭房屋買賣
18 契約，及與被告陳杭菊簽訂系爭土地買賣契約，由原告以41
19 2萬元向被告展林公司購買系爭房屋，另以1,008萬元向被告
20 陳杭菊購買系爭土地，系爭房屋及土地合計總價金為1,420
21 萬元等情，業據原告提出系爭房屋及土地買賣契約等為證
22 (見本院卷第33至63頁)，並為被告所不爭執，堪信原告此
23 部分之主張為真實。

24 (二)原告另主張：楊培元曾於108年9月14日，以現金給付訂金50
25 萬元，然被告竟未登載於付款辦法表之訂金欄內，導致原告
26 總計支付1,470萬元，被告溢收50萬元款項等語，則為被告
27 所否認，且以前詞置辯。經查：

28 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
29 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。又主張不當得利請求權存在之當事人，對
31 於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係

01 無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院103年
02 度台上字第2198號判決意旨參照）。從而，本件原告主張被
03 告溢收50萬元訂金之不當得利，自應就此負舉證責任。

04 2. 被告先後向原告收取9次之款項，總金額共計1,420萬元，且
05 不論原告係以現金、匯款或開立支票方式給付，被告均依據
06 原告給付之款項，開立相對應之統一發票，此業據被告提出
07 「展林建設大富第-社南B3工程款明細」、收款明細表、所
08 收取之支票影本、開立之統一發票影本等件為證（見本院卷
09 第309至359頁），足證被告所辯：原告或楊培元給付之買賣
10 價金，被告均有開立相對應之發票為憑等語，即屬有據。又
11 「展林建設大富第-社南B3工程款明細」之「訂金」欄位，
12 即區分為：土地款168,000元，支付方式為4.8萬元及12萬元
13 之支票；房屋款332,000元，支付方式為現金，核與被告所
14 辯楊培元給付訂金之方式、金額等節相符。再由系爭房屋、
15 土地買賣契約之付款辦法表之「訂金」欄位以觀，系爭房屋
16 之訂金亦記載「新台幣參拾參萬貳仟元正」；系爭土地之訂
17 金則記載「新台幣壹拾陸萬捌仟元正」（見本院卷第43、61
18 頁），亦與前述楊培元給付訂金係以現金332,000元、2紙支
19 票金額16萬8,000元互核相符，堪認被告所辯：被告係於108
20 年9月14日收受楊培元所給付之現金33萬2,000元及面額分別
21 為4萬8,000及12萬元之2紙支票作為訂金，並於當日開立系
22 爭訂購單予楊培元等語，應非無稽。

23 3. 證人劉建邦於本院審理時具結證稱：系爭房屋及土地之買
24 賣，係由伊與楊培元接洽，原告是在108年9月21日簽約當天
25 才與伊有接洽；楊培元於108年9月14日並未交付50萬元之現
26 金給伊，而是交付33萬2,000元之現金及16萬8,000元之支票
27 給伊作為訂金，伊因而開立系爭訂購單給楊培元，且於系爭
28 訂購單上有記載於9月21日簽約，楊培元所交付之前述50萬
29 元訂金於簽訂系爭房屋及土地買賣契約時，都列載在契約的
30 付款辦法表上，原告及楊培元所交付之款項均已列載上去，
31 並無遺漏；在簽訂契約之前，原告總共支付之款項就是前述

01 之50萬元訂金；再者，簽約當天，原告與楊培元都有在場，
02 伊也有與原告及楊培元確認系爭房屋及土地買賣契約的付款
03 辦法表上之金額，且提供發票給原告核對，原告及楊培元並
04 未向伊反應說另有50萬元現金漏未記載之情況等語（見本院
05 卷第283至286頁）。再由被告提出之證人劉建邦於108年9月
06 14日向被告展林公司回報交易情形之Line對話內容為：「下
07 午談了兩個客戶，其中一組買了社南B3，成交價1420萬，訂
08 金收50萬，下週六9/21簽約，再收50萬」等語（見本院卷第
09 361頁）。核與被告前開所辯：僅收取楊培元於108年9月14
10 日交付之33萬2,000元現金及金額共16萬8,000元之支票，共
11 計50萬元之訂金，未曾向原告或楊培元另收取50萬元現金等
12 語相符，則原告主張於108年9月14日以現金給付訂金50萬元
13 云云，即非可採。

14 4. 證人楊培元固於本院審理時到庭具結證稱：伊於108年9月14
15 日先交付50萬元現金給劉建邦，劉建邦就開立系爭訂購單給
16 伊，並告訴伊說要再付50萬元，伊遂於108年9月17日再拿現
17 金33萬2,000元及面額分別為4萬8,000及12萬元之2紙支票給
18 劉建邦，這次劉建邦就說過幾天簽約的時候會一起寫在合約
19 書上，所以這次付款就沒有開立收據給伊，伊因而同意劉建
20 邦這次不開收據等語（見本院卷第288、289頁）。然衡之常
21 情，倘若證人楊培元確曾先後2次交付50萬元款項予證人劉
22 建邦，且2次付款之時間僅相隔3日，則證人楊培元於第1次
23 付款後，即取得被告開立之系爭訂購單作為憑證，其於3日
24 後再度交付50萬元鉅款時，理應會向證人劉建邦索取收據為
25 是，然證人楊培元卻無法提出其先後交付2次50萬元款項之
26 證據，則其所述，自屬乏據。

27 5. 原告另提出證人楊培元收取租金及提領現金之資料（見本院
28 卷第255至258頁），然此揭證據充其量僅能證明證人楊培元
29 有提領現金及向他人取得停車位租金之事實，尚無從證明證
30 人楊培元有交付50萬元現金予證人劉建邦作為訂金之事實。
31 原告復質疑被告未將系爭訂購單收回，並將系爭訂購單所載

01 之訂金謄寫至系爭房屋及土地買賣契約上云云，然系爭訂購
02 單右側即載明為一式三聯（見本院卷第27頁），證人劉建邦
03 於審理時亦證稱：正式簽約時不會將系爭訂購單收回，因為
04 訂購單是一式三聯等語（見本院卷第288頁），準此，自無
05 從僅以被告未將系爭訂購單收回，遽指被告有溢收50萬元訂
06 金之情形。此外，系爭訂購單係證人楊培元於108年9月14
07 日，交付現金33萬2,000元及面額分別為4萬8,000及12萬元
08 之2紙支票予證人劉建邦作為訂金時，由證人劉建邦開立予
09 證人楊培元之收據，且該訂金金額確已記載於系爭房屋及土
10 地買賣契約之付款辦法表等節，均如前述，是以，原告此等
11 主張，亦非可採。

12 6.從而，被告係依據兩造簽訂之系爭房屋及土地買賣契約而向
13 原告收取價金1,420萬元，原告未能舉證證明被告有何無法
14 律上原因而受有利益，以致原告受有損害，則原告請求被告
15 給付不當得利50萬元，即屬無據。

16 四、綜上所述，原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求
17 被告給付500,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起日起至
18 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應
19 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
20 爰併予駁回之。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援
22 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
23 果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

26 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

27 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
28 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
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 以上為正本係照原本作成。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
02 書記官 陳貴卿