

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第549號

原告 極鼎建聯有限公司

法定代理人 高文彥

訴訟代理人 鄭崇文律師

被告 亞鑫建設有限公司

法定代理人 李紹平

訴訟代理人 李依蓉律師

上列當事人間返還代墊款等事件，本院於民國112年2月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張，原告前與被告約定以新臺幣（下同）1500萬元，由原告向被告購買坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000地號土地（下稱系爭土地），惟被告前以系爭土地為抵押向上海商業銀行宜蘭分行及臺灣土地銀行宜蘭分行貸款，經原告替被告代償貸款共計1677萬8,100元，扣除雙方約定之買賣價金1500萬元，原告代償金額尚有177萬8,100元。又原告亦另替被告代墊代書費用、利息、土地增值稅等計149萬3,175元，此均有109年2月20日經雙方簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書）可憑。是被告無法律上原因，受有原告代償177萬8,100元及代墊149萬3,175元之利益，致原告受有同額損害，為此原告自得依據不當得利之法律關係及兩造間系爭補充協議書之約定，請求被告應如數返還，並聲明請求被告應給付原告327萬1,275元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，併陳明願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則辯以：106年間原告、訴外人四季紅國際開發有限公
02 司（下稱四季紅公司）與被告就系爭土地之開發進行合作討
03 論，原告與四季紅公司並以訴外人長泰金建設股份有限公司
04 （下稱長泰金公司）之名義於106年11月13日與訴外人即李
05 紹平之母蔡素琴就系爭土地之買賣簽訂不動產買賣契約書與
06 協議書，約定蔡素琴以2043萬3,000元出售系爭土地予長泰
07 金公司，蔡素琴並以系爭土地之買賣價金轉為系爭土地新建
08 工程建物之價款。原告、四季紅公司與被告即於106年起以
09 系爭土地合建分售之模式進行合作，期間多次會議或簽訂協
10 議書均載明有關兩造之利潤分配係由本案總銷扣除代墊費
11 用，再依65%、35%分配原告、四季紅公司與被告，至於109
12 年2月20日兩造簽署系爭補充協議書，亦係銷售結算時，作
13 為本案總銷之扣除款項即分潤、找補數額之依據，顯非被告
14 積欠原告之款項，被告亦無不當得利。而系爭土地新建建物
15 其中蔡素琴買回之建物已取得使用執照並完成過戶，則兩
16 造、訴外人亞鑫營造有限公司、李紹平等更於110年10月31
17 日簽署增補協議書確認兩造與長泰金公司、蔡素琴等人不再
18 進行銷售結算找補，則原告更無從據系爭補充協議書為請求
19 等語為辯，並聲明請求駁回原告之訴，如受不利之判決，願
20 供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、原告主張前與被告就系爭土地合作興建建案事宜，兩造曾簽
22 署系爭補充協議書，其中第3條記載「合作協議書簽訂之土
23 地價金，甲方（按指原告）已多付乙方土地價金差額為新台
24 幣1,778,100元整」、第4條記載「除此之外，甲方替代償代
25 墊乙方（按指被告）冬山案各項代書費用及利息、土增稅
26 金..等總計新台幣1,493,175元整」等情，業據原告提出系
27 爭補充協議書為憑，且為被告所不爭執，可信屬實。原告進
28 而主張，被告係無法律上原因受有原告代為清償銀行貸款17
29 萬8,100元及代墊各項代書費用、利息、土地增值稅等149
30 萬3,175元之利益，致原告受有同額損害，故原告自得依據
31 不當得利之法律關係及兩造間系爭補充協議書之約定，請求

01 被告應如數返還等情，被告則否認之，並以前詞為辯。

02 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任。民事訴訟法第277條前段有明文規定。而民事訴訟如係
04 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，倘負舉證責任
05 之一方所證明之事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證
06 責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證
07 猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不
08 得為其有利之認定。又按主張不當得利請求權存在之當事
09 人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證
10 明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利
11 益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給
12 付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事
13 人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之
14 原則。最高法院99年度台上字第2019號民事裁判亦可參考。

15 (一)查原告前述主張被告獲有原告代償銀行貸款177萬8,100元之
16 利益，係無法律上原因，並提出前述系爭補充協議書為憑。
17 然系爭補充協議除其中第3條記載「合作協議書簽訂之土地
18 價金，甲方（按指原告）已多付乙方土地價金差額為新台幣
19 1,778,100元整」外，首段更明載「依107.8.19雙方簽訂合
20 作協議書（附件一）；另訂補充協議書…」（見本院卷第13
21 頁）。而依原告、四季紅公司與被告於107年8月19日簽訂之
22 合作協議書則載明原告、四季紅公司與被告同意以被告提供
23 之系爭土地作為建案基地範圍，並由被告負責申請建照完成
24 地上5層共10戶之電梯公寓。且雙方合作條件為原告、四季
25 紅公司提供興建資金（土地融資之銀行、租賃利息由甲方支
26 出），並負責全案建築財務管理。且系爭土地興建安其他建
27 築師、建築融資-長泰金公司貸款，管理費用為全案總銷1
28 0%，相關費用稅金部分由被告負責65%，由原告、四季紅公
29 司代為支付，結案時扣回。另利潤分配部分採原告、四季紅
30 公司分得65%、被告分得35%。另外就買賣土地合作確認為
31 「…由甲方負責土融不足部分補足1,400萬元，並於民國107

01 年6月15日過戶轉貸時甲方替乙方多出資100萬土地價金以1,
02 500萬元認定，甲方出資全案建築管銷費用，雙方協議由上
03 述合約第二條合作方式之內容執行」，亦有原告提出107年8
04 月19日合作協議書可憑。足見，系爭補充協議書有關記載原
05 告多支付土地價金差額部分，僅為紀錄原告依合作協議書已
06 提供足額之土地融資，並非原告有與被告約定以1500萬元之
07 價格，由原告向被告購買系爭土地。是原告主張有給付被告
08 買賣價金1677萬8,100元，而已逾約定之買賣價金計177萬8,
09 100元等情，即與前述約定內容不符。是原告既無法舉證證
10 明原告有逾買賣契約之價金約定而給付被告之情事，則原告
11 主張就給付被告逾買賣價金之差額即177萬8,100元，有無法
12 律上原因，即無證據可為佐證，是依前述說明，原告主張被
13 告就上述差額有不當得利，即無理由。

14 (二)另原告復主張系爭補充協議書另載甲方替代償代墊乙方冬山
15 案各項代書費用及利息、土增稅金等總計149萬3,175元，亦
16 屬被告不當得利，自應返還等語。然被告否認之。查依原告
17 提出系爭補充協議書附件四記載「冬山案-亞鑫營造.建設代
18 墊款明細」，並經訴外人即亞鑫營造有限公司確認簽收等情
19 （見本院卷第27頁），則上述代墊款有關給付義務內容為
20 何？與被告有何關連，均未見原告舉證。再者，依前所述，
21 系爭補充協議係依據兩造107年8月19日所簽訂之合作協議書
22 所另為補充協議，而107年8月19日之合作協議書亦約明兩造
23 需本於106年9月7日簽訂之合作協議書之精神為履行，足見
24 原告主張上述代償或代墊各項代書費用及利息或稅金等，應
25 與前述兩造有關建案之合建分售等合作協議有關。更何況，
26 依上述107年8月19日合作協議書亦已約明兩造於合建分售之
27 合作協議中係由原告提供興建資金，並負責全案建築財務管
28 理，而相關費用稅金亦係由原告代為支付，並於結案時扣回
29 等情，亦有上述107年8月19日合作協議書第2條第2項之約定
30 可憑，則依原告所提出之證據，除無證據可證原告所為給付
31 係無法律上原因，且亦無法佐證被告有因原告給付而獲有利

01 益，是自無從單憑系爭補充協議書第4條有記載「代償」、
02 「代墊」之文字即遽認被告有不當得利。

03 (三)此外，依前述系爭補充協議書第3條、第4條所載內容，並未
04 約定被告對原告之給付義務，且如上所述，系爭補充協議書
05 之約定並不能獨立於上述合作協議書之外，是兩造間就上述
06 合建分潤等債之關係仍應繫於上述合作協議書等約定，故原
07 告單憑系爭協議書第3條、第4條之約定，而為聲明之請求，
08 亦無依據。

09 五、綜上所述，原告依據民法第179條或系爭補充協議書第3條、
10 第4之約定，請求被告給付如前述聲明所示，均無理由，而
11 應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其
12 依據，自應一併駁回。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 1 日
15 民事庭法 官 蔡仁昭

16 以上正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
18 提出上訴狀（應附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 1 日
21 書記官 高雪琴