

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第51號

原告 堅邑建設有限公司

兼 上一人

法定代理人 王敏龍

共 同

訴訟代理人 陳樹村律師

複 代理人 張雅琳律師

宋瑞政律師

被告 王楷媿

兼 上一人

法定代理人 蔡秀蓮

共 同

訴訟代理人 周村來律師

周元培律師

洪郁婷律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年9月19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、本件原告原為丙○○，嗣追加原告堅邑建設有限公司（下稱
堅邑公司，追加後訴之聲明詳如後述），核其追加之訴與原
訴之基礎事實，均為被告出售系爭土地及房屋（詳如後述）
而受有不當得利之事實，足認請求之基礎事實同一，且不甚
礙被告之防禦及訴訟之終結，依民事訴訟法第255條第1項第
2款、第7款等規定，應予准許。

01 二、原告主張：原告丙○○為坐落高雄市○○區○○段000○○地
02 號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地）之所有權人，原告
03 堅邑公司則為其上同段1641建號（權利範圍全部，門牌號
04 碼：高雄市○○區○○○街000號）房屋（下稱系爭房屋）
05 之所有權人，並分別於民國101年11月30日、103年11月6日
06 分別與訴外人王仲賢（即原告丙○○之弟）約定將系爭土地
07 及房屋借名登記在王仲賢名下（下稱系爭契約）。嗣王仲賢
08 於108年6月14日死亡，其繼承人為被告，系爭契約既因王仲
09 賢死亡而消滅，被告自應將系爭土地及房屋分別返還予原告
10 丙○○、堅邑公司。詎被告捨此未由，竟於109年4月11日將
11 系爭土地及房屋售予訴外人施守仁而受有利益即系爭土地買
12 賣價金新臺幣（下同）10,500,000元、系爭房屋買賣價金3,
13 500,000元，爰依不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：
14 (一)被告應連帶給付原告丙○○10,500,000元，及自起訴狀繕
15 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
16 息；(二)被告應連帶給付原告堅邑公司3,500,000元，及自訴
17 之追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
18 計算之利息；(三)願供擔保聲請宣告假執行。

19 三、被告則以：系爭土地及房屋原為王仲賢所有而由被告繼承，
20 原告與王仲賢間並無系爭契約存在；縱認系爭契約存在，被
21 告出售系爭土地及房屋所得之利益僅為8,765,795元，且應
22 扣除原告受有法商法國巴黎人壽保險股份有限公司（下稱法
23 巴人壽公司）代償房貸餘額4,864,082元之利益等語，資為
24 抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
25 保聲請宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執之事實：

27 (一)坐落高雄市○○區○○段000○○地號土地（下稱846之1地號
28 土地）於102年1月8日登記在王仲賢名下，嗣於102年10月28
29 日分割出同段846之2地號即系爭土地登記在王仲賢名下。系
30 爭房屋於103年11月19日登記在王仲賢名下。

31 (二)嗣王仲賢於108年6月14日死亡，其繼承人為被告。

01 (三)被告於109年4月11日將系爭土地及房屋售予施守仁，約定買
02 賣價金為14,000,000元。

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須
05 就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始
06 可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責
07 任，最高法院103年度台上字第1637號判決可資參照。

08 (二)經查：

09 1.846之1地號土地於102年1月8日登記在王仲賢名下，嗣於102
10 年10月28日分割出同段846之2地號即系爭土地登記在王仲賢
11 名下，系爭房屋於103年11月19日登記在王仲賢名下等節，
12 已如前述（前揭兩造不爭執之事實(一)部分參照）。又王仲賢
13 係於101年11月30日向訴外人蔡信興購得846之1地號土地，
14 並於103年11月6日向被告堅邑公司購得系爭房屋，此有846
15 之1地號土地買賣契約書（重訴字(一)卷第377至382頁）、登
16 記申請書（重訴字(一)卷第347至353頁）、系爭房屋買賣契約
17 書（雄司調字卷第25至31頁）附卷可稽，則被告抗辯：系爭
18 土地及房屋原為王仲賢所有而由被告繼承等語，即非全然無
19 據，原告主張其與王仲賢間有系爭契約存在，揆諸前揭說
20 明，自應負使法院就其存在達到確信程度之舉證責任。

21 2.原告固主張：846之1地號土地、系爭房屋之買賣價金均為原
22 告所支付云云。然查，846之1地號土地之簽約款700,000
23 元、尾款4,100,000元係現金給付，用印款2,300,000元係以
24 王仲賢簽發之同額支票給付，而尾款及用印款所涉轉入或提
25 領帳戶亦為王仲賢所有高雄三信銀行、高雄銀行帳戶等節，
26 有846之1地號土地買賣契約書、支票、本票（重訴字(一)卷第
27 381至383頁、第387頁）在卷足憑，原告空言主張上開高雄
28 三信銀行、高雄銀行帳戶實為王仲賢提供原告丙○○使用云
29 云，既不能舉證以實其說，自非足採。又系爭房屋之價金係
30 由王仲賢向華南商業銀行貸款繳納，並以王仲賢為要保人兼
31 被保險人，與法巴人壽公司成立房貸壽險契約，嗣王仲賢死

01 亡後，法巴人壽公司代償房貸餘額4,864,082元等情，有華
02 南商業銀行房屋擔保借款繳息清單（重訴字(一)卷第111
03 頁）、還款證明書（審重訴字卷第57頁）、房貸壽險要保書
04 （重訴字(一)卷第85至89頁）、法巴人壽公司110年10月22日
05 巴黎（110）壽（保）字第10088號函（重訴字(一)卷第255
06 頁）存卷可查，而房貸壽險係以「主契約身故保險金於金融
07 機構與本人房屋貸款債權債務範圍內，指定以金融機構為受
08 益人」為其內容（重訴字(一)卷第89頁），旨在確保借用人不
09 幸身故後，其無清償能力之家屬仍得繼續保有房屋所有權，
10 不致因拍賣房屋而流離失所，則倘846之1地號土地及系爭房
11 屋之買賣價金均為原告所支付，豈需另以王仲賢為被保險人
12 成立房貸壽險契約？再觀諸系爭房屋現場照片所示，可知系
13 爭房屋內部有相當數量之家具及幼兒用品存在（審重訴卷第
14 49至53頁），且系爭房屋108年、109年房屋稅繳款書寄送地
15 址分別為高雄市○○區○○○街000號、高雄市○○區○○
16 街00號，均為被告實際住所乙節，既為原告所不否認（重訴
17 字(二)卷第37頁），亦有高雄市稅捐稽徵處仁武分處111年7月
18 8日高市稽仁房字第1119057588號函（重訴字(一)卷第445頁）
19 附卷可稽，足見被告抗辯：系爭土地及房屋長久以來均供王
20 仲賢與被告一家三口共同居住及管理使用等語，尚非虛妄。
21 至原告固主張：前揭華南商業銀行貸款係由原告丙○○清償
22 云云，並提出原告丙○○所有高雄三信銀行帳戶存摺（審重
23 訴字卷第121至162頁）、王仲賢所有華南商業銀行存摺（審
24 重訴字卷第163至171頁）為證，惟原告丙○○於104至105年
25 間存入或匯款之金額多為20,000至21,000元，於106至108年
26 7月間多為60,721元，於108年8月起則多為30,585元，是否
27 確為繳納前揭華南商業銀行貸款之用，已非全然無疑，況原
28 告丙○○與王仲賢為兄弟關係，王仲賢並在原告堅邑公司任
29 職，二人間縱有定期存入或匯款之行為，其給付之原因亦甚
30 繁多，殊難逕認該等款項即屬原告就系爭土地及房屋所為之
31 出資。

01 3.又證人即代書丁○○於言詞辯論時證稱：「王仲賢本人過
02 世，一開始是丙○○拿權狀來我們事務所要辦理繼承」、
03 「新的所有權狀出來之後，由我們去地政事務所領回來代
04 書辦公室，我們通知丙○○，問他代書費誰要付、新的所有
05 權狀要給誰，丙○○說代書費他來付，新的所有權狀給王仲
06 賢的太太，那通電話是我弟弟張春盛打的，後來王仲賢太太
07 就來拿，丙○○也有支付代書費，這個案件就結束了」等語
08 （重訴字(一)卷第231至232頁），原告丙○○亦於108年8月21
09 日以簡訊向被告甲○○陳稱：「權狀好了，可以去張代書事
10 務所拿」等語，此有簡訊紀錄（審重訴字卷第83頁）在卷足
11 憑，顯見原告明知王仲賢為系爭土地及房屋之所有權人，始
12 於繳納代書費用之同時，仍請代書將所有權狀交付予被告，
13 並通知被告前往拿取。再證人即代書乙○○於言詞辯論時證
14 稱：「甲○○……諮詢……買賣的事情，是甲○○要賣，她
15 說她大伯（即原告丙○○）要買這個房子（即系爭土地及房
16 屋）……甲○○問我要準備的文件，要我幫忙擬買賣合約，
17 我問她買賣總價多少，她說1500萬，我問她付款方式，她說
18 她大伯說先過戶給她大伯，她大伯會貸款，沒有說會貸款多
19 少錢，我說這個與一般的交易習慣不同，一般買賣會有一筆
20 自備款，也就是一般所說的簽約、用印、完稅款，她聽了之
21 後就說好，她再問問看，後來過了幾天之後，甲○○回覆我
22 說，她大伯有200萬的自備款，貸款1200萬，但我說這個金
23 額跟當初說的1500萬不符合，我問她到底是要賣1500萬，還
24 是1400萬，她後來也就沒有回答我」等語（重訴字(一)卷第22
25 9頁），原告丙○○亦於108年10月31日以簡訊向被告甲○○
26 陳稱：「買賣金額：1500萬、簽約：100萬、用印：100萬、
27 貸款：1200萬」等語，此有簡訊紀錄（審重訴字卷第85頁）
28 存卷可查，足見原告明知王仲賢為系爭土地及房屋之所有權
29 人，始向其繼承人即被告以14,000,000至15,000,000元之對
30 價要約購買系爭土地及房屋甚明。

31 (三)從而，原告既不能舉證其為系爭土地及房屋之實際出資人或

01 管理使用人，自無從以此間接事實推斷原告與王仲賢間確有
02 借名登記之合意（最高法院107年度台上字第521號判決參
03 照），揆諸前揭說明，原告未盡舉證責任，即難遽論原告與
04 王仲賢間確有系爭契約存在。

05 六、綜上所述，原告既不能舉證其與王仲賢間有系爭契約存在，
06 則原告依不當得利之法律關係，請求(一)被告連帶給付原告丙
07 ○○10,500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)被告連帶給付原告
09 堅邑公司3,500,000元，及自訴之追加狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應
11 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，
12 自應併予駁回。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
14 段。

15 中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
16 民事第五庭法 官 王耀霆

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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 111 年 10 月 11 日
21 書記官 陳莉庭