

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第6號

上訴人 林語柔

訴訟代理人 應少凡律師

被上訴人 熊甫田

訴訟代理人 鍾義律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年11月14日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第681號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國111年6月間，於網路「591」不動產之售屋廣告中瀏覽，見有被上訴人刊登之售屋廣告，其上載明：「售金1280萬（元；新臺幣；下同）；…權狀坪數47坪；…山海永恆大樓…單價27.23萬（元）/坪…」（下稱系爭廣告），乃與該廣告上所留之通訊電話聯繫，經訴外人蔡枚珈告知房屋地址（門牌號碼為○○市○○區○○路000號，下稱系爭房屋；與坐落土地合稱系爭房地），並代被上訴人與伊以前揭廣告內容洽商買賣事宜，議定價金為1,130萬元，兩造並於111年6月15日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）。嗣伊方知前揭交易於實價登錄上遭列「特殊交易」，被上訴人所移轉登記之系爭房屋所有權狀所載面積，換算僅有40.319坪，而非如系爭廣告所載47坪。是以短少坪數6.681坪計算之結果，被上訴人至少獲有不當得利1,606,313元，先位主張被上訴人應給付伊1,606,313元。如先位主張無理由，伊復備位主張依意思表示錯誤而撤銷系爭契約，並以起訴狀繕本送達作為撤銷意思表示之送達，再依民法第

259條回復原狀規定，請求返還買賣價金1,130萬元，並先為一部之請求，請求被上訴人應給付伊160萬元等語。爰依民法第179條、第259條之規定，(一)先位聲明：被上訴人應給付上訴人1,606,313元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保准宣告假執行。(二)備位聲明：被上訴人應給付上訴人160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭廣告係訴外人蔡枚珈代為刊登，廣告上房屋權狀坪數記載為「47」坪，乃因蔡枚珈依「591」網路上同棟大樓3號房屋之售屋廣告記載面積47坪，方於網路上登載總面積為47坪，惟仍在廣告下方「現況特色描述」欄處加註「…（以登記謄本所載為主）」。嗣兩造議價以總價1,130萬元成交，非以「47坪、每坪27.23萬元、總價為1280萬元/47=27.2340」為基礎進行協商並進而定價；佐以兩造所議定之前揭總價，與同棟實際可使用坪數與系爭房屋約略相同之房屋，於111年9月8日交易價格相同，上訴人並無受有損害，伊亦未獲有不當得利，上訴人先位主張自無理由。又上訴人明知系爭契約所載之系爭房屋面積與建物謄本登記面積相符，且於締約前已先看屋等簽約完整過程，上訴人所為簽訂系爭契約之意思表示並無錯誤，其備位主張亦無理由等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之請求。上訴人不服提起上訴，於本院聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人1,606,313元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，准宣告假執行。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，准宣告假執行。被上訴人則聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

01 (一)「591」網路上系爭廣告內容是由被上訴人授權予蔡枚珈，
02 由蔡枚珈刊登。

03 (二)兩造於111年6月15日簽訂系爭契約，約定買賣標的為坐落○
04 ○市○○區○○段000地號土地（權利範圍：37/10000）及
05 其上同段1579建號建物（權利範圍：全部，共有部分14,62
06 2.24m²、權利範圍311/100000，門牌號碼○○市○○區○○
07 路000號，換算面積為40.319坪），買賣總價金為1,130萬
08 元。而系爭契約所載上揭系爭房地之面積，系爭房屋部分與
09 建物謄本登記之內容相符。被上訴人並已於111年7月13日移
10 轉系爭房地所有權予被上訴人。

11 (三)兩造對他造所提證據形式上真正均不爭執。

12 (四)上訴人曾於簽訂系爭契約前之111年6月11日至系爭房屋確認
13 標的現況。

14 (五)鄺泰瑜代書係接受兩造共同委任辦理系爭房地之過戶，鄺泰
15 瑜代書係由上訴人聯繫，接受兩造委任。

16 (六)系爭契約書之格式係由鄺泰瑜代書所提供，並依被上訴人所
17 提供之權狀對照從地政機關所申請之謄本以填寫契約之系爭
18 不動產面積，而交由兩造簽約。

19 五、兩造之爭點：

20 (一)上訴人先位聲明依民法第179條規定，請求被上訴人給付不
21 當得利1,606,313元本息，有無理由？

22 (二)上訴人以意思表示有錯誤為由，主張撤銷簽立系爭契約之意
23 思表示，有無理由？若有，上訴人備位聲明依民法第259條
24 規定，請求被上訴人給付160萬元本息，有無理由？

25 六、本院之判斷：

26 (一)上訴人先位聲明依民法第179條規定，請求被上訴人給付不
27 當得利1,606,313元本息，有無理由？

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。而出賣不動產如係按面積計算其價金，而
31 非整筆論價者，倘其不動產面積自始不足，則其不足部分，

01 為不能給付，出賣人就自始不足而不能給付部分，所受領之
02 價金，依關於不當得利之規定，固應負返還責任；反之，如
03 係整筆論價，出賣人並已將作為買賣標的之不動產全部移轉
04 予買受人，即已依債之本旨提出給付，而無未給付及不能給
05 付之情形，其受領價金，即係依有效成立之買賣契約而為
06 之，其受利益即具有法律上之原因，自不生不當得利問題。
07 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是依不當得利之規
09 定請求受益人返還其所受之利益，尤其於「給付型之不當得
10 利」，依前揭規定，原則上自應由主張不當得利返還請求權
11 之受損人，就受益人係「無法律上原因」之事實，負舉證責
12 任。

13 2.經查，系爭廣告雖登載：「售金1280萬（元；新臺幣；下
14 同）；…權狀坪數47坪；…山海永恆大樓…單價27.23萬
15 （元）/坪…」（見台灣高雄地方法院112年度雄司調字第29
16 號卷第17至18頁，下稱雄司調卷），上訴人並主張兩造係以
17 系爭廣告內容即「價金1280萬47坪」為基礎進行價格協議云
18 云，為被上訴人所否認，然審酌系爭契約上並未載明每坪單
19 價，逕約定總價為1,130萬元，顯非依系爭廣告內容達成買
20 賣契約之合意（ $47 \times 272,300 = 12,798,100$ ）；且代書鄺泰瑜
21 並不知悉兩造簽約之前洽談買賣過程含洽談之坪數為何，亦
22 未見過系爭廣告內容等情，亦經證人鄺泰瑜證述明確在卷
23 （見本院卷第90頁，同下述），復無其他證據可證兩造係以
24 系爭廣告為基礎進行協議並決定價格乙節，則上訴人此部分
25 主張，自難逕採。又依系爭契約所載，系爭房屋之建號1579
26 號，主建物面積77.37平方公尺、附屬建物面積10.44平方公
27 尺、共同使用部分建號0000號，面積14622.24平方公尺、
28 「權利範圍」欄記載「100000分之311」、車位編號地下二
29 層（B2）132號等，內容既均與建物登記謄本相同，為兩造
30 所不爭執（見不爭執事項(二)），並有不動產買賣契約書及建
31 物登記第一類謄本可證（見雄司調卷第25至32、37頁），而

01 系爭契約於第1條所載買賣標的之土地標示及建物標示（即
02 公寓大廈之區分所有建物及所坐落基地無法分離移轉之土地
03 應有部分）後，即於第2條標明不動產買賣總價款為1,130萬
04 元（見雄司調卷第25頁），可見前開買賣價金所購買之標
05 的，即依系爭契約上所載明之系爭房屋面積，足證系爭契約
06 就系爭房地之買賣係屬整筆論價，非按面積計算其價金。

07 3.又據證人即兩造共同委任辦理系爭房地過戶之代書鄺泰瑜證
08 述：在111年6月15日簽約當天兩造到伊所在遠大地政士事務
09 所，伊受託辦理系爭房地移轉登記事宜。兩造來事務所的時候，
10 雙方已經講好買賣價金1,130萬元，伊填寫系爭契約內容時，
11 不知道兩造先前所洽談之坪數，未見過原證1（系爭
12 廣告）、2（LINE對話截圖，見雄司調卷22頁），亦無買賣
13 任一方要求將47坪換算為平方公尺或將被上訴人所提供之不
14 動產所有權狀記載之平方公尺面積換算為坪數等語（見本院
15 卷第88至92頁）；則依證人鄺泰瑜證詞，足見兩造簽立系爭
16 契約之前已談妥買賣價金1,130萬元，鄺泰瑜對兩造先前洽
17 談過程含洽談之坪數為何並不知悉，亦未見過系爭廣告內
18 容，簽約當時係依地政機關登記謄本並被上訴人提供所有權
19 狀記載系爭房屋面積，兩造亦無要求將面積平方公尺換算為
20 坪數等情以觀，並不足以證明系爭房地買賣係以面積計價，
21 應屬整筆論價；此外，上訴人並未舉出其他證據證明兩造當
22 時係約定系爭房屋有47坪，且以每坪單價為若干方計算出買
23 賣價金，則本院綜上事證，認上訴人主張被上訴人有短少給
24 付6.681坪之建物面積，以兩造議定之價金1,130萬元為計算
25 基準、47坪計算，每坪單價為240,430元（計算式：1,130萬
26 元/47坪=240,430元），被上訴人至少受有因短少給付面積
27 之不當得利1,606,313元（即每坪240,430元×6.681坪=1,60
28 6,313元）云云，自無理由。

29 4.至上訴人雖主張：兩造於簽立書面系爭契約之前，早已針對
30 賣方依交易所須交付不動產之所在及面積、及買方依交易所
31 須給付之價金金額，已就契約必要之點意思表示合致，而合

01 致之內容，乃係以「坪數」而非以「平方公尺」，作為洽
02 商、討論協議、及後續所議定內容之面積單位。而在雙方正
03 式簽訂契約依約履行時，賣方實應有義務檢查賣方是否依約
04 提供予買方云云，然被上訴人否認有未依約給付等語。惟
05 查：審酌上訴人曾於簽訂系爭契約前之111年6月11日至系爭
06 房屋確認標的現況（見不爭執事項(四)），而系爭契約上並未
07 載明每坪單價，逕約定總價為1,130萬元，簽約當日被上訴
08 人有攜同並提供系爭房地所有權狀，並系爭契約所載系爭房
09 屋與建物謄本登記之內容相符（見不爭執事項(二)），此外，
10 復無其他證據可證兩造係以系爭廣告47坪計算買賣價金達成
11 意思表示合致，已如前述，故上訴人此部分主張，應屬無
12 據。

13 (二)上訴人以意思表示有錯誤為由，主張撤銷簽立系爭契約之意
14 思表示，有無理由？若有，上訴人備位聲明依民法第259條
15 規定，請求被上訴人給付160萬元本息，有無理由？

16 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
17 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
18 事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之
19 性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之
20 錯誤。民法第88條有明文。亦即表意人固得撤銷其錯誤之意
21 思表示，惟以其錯誤非由於表意人自己之過失為限。而所謂
22 「錯誤」，係除無正當認識外，且有積極的謬誤之認識，始
23 足當之。

24 2.上訴人雖主張被上訴人於系爭廣告載明系爭房屋有47坪，嚴
25 重影響整體房屋之價值及效能，進而影響其後之議價，且售
26 屋廣告上所載內容之錯誤，其風險不應由上訴人負擔云云，
27 為被上訴人否認。然查：

28 (1)系爭廣告固記載系爭房屋為47坪之文字，惟蔡枚珈亦同時於
29 售屋廣告中之「現況特色描述」欄加註「...（以登記謄本
30 所載為主）」，有被上訴人所提出系爭房屋網路出售廣告資
31 料在卷可證（見原審審訴卷第39頁）。而上訴人亦在買賣協

01 商之過程中，曾向蔡枚珈請求提供系爭房屋之相關登記謄
02 本，以利討論可貸款之成數，並知悉可經由其所委任之代書
03 可逕自申請系爭房屋之建物登記謄本，有LINE對話截圖可稽
04 （見雄司調卷第22頁），再參以系爭契約第1條亦載明：

05 「買賣不動產標示（買賣標的物標示記載如有不符或未詳
06 盡，以地政機關登記簿記載及政府機關正確資訊為準」（見
07 雄司調卷第25頁）以觀，顯見上訴人亦知悉實際購買標的即
08 系爭房屋，包括攸關價格以及可貸款成數之面積究為若干等
09 情，應以建物登記謄本所載為準，而非以系爭廣告所載內容
10 為據。

11 (2)又據證人即兩造共同委任辦理系爭房地之過戶之代書鄺泰瑜
12 證述：在111年6月15日簽約當天兩造到伊遠大地政士事務
13 所，伊受託辦理系爭房地移轉登記事宜。兩造來事務所的時候，
14 雙方已經講好買賣價金1,130萬元。當天賣方（指被上
15 訴人）有帶不動產所有權狀過來，伊從地政機關申請謄本，
16 轉到伊的電腦代書軟體，面積基本上跟地政機關登記簿謄本
17 一樣。伊之前從事不動產仲介，系爭契約是不動產仲介的範
18 本等語（見本院卷第88至92頁），依其證詞，可知系爭契約
19 買賣標的面積係自建物登記謄本，並被上訴人提供所有權狀
20 填載而來，而非以系爭廣告所載內容為據。

21 (3)上訴人既於簽約前已至系爭房屋現場檢視系爭房屋（見不爭
22 執事項(四)），且兩造於系爭契約簽訂時，已於系爭契約上載
23 明系爭房屋之面積，內容既均與建物登記謄本相同，已如前
24 述，可認上訴人應已知悉所購得之系爭房屋，其實際面積即
25 為：主建物面積77.37平方公尺、附屬建物面積10.44平方公
26 尺、共同使用部分，面積14622.24平方公尺，權利範圍311
27 /100000、車位編號00-000乙情，而無謬誤之認識。綜上，
28 兩造訂立系爭契約之意思表示，尚難謂不一致，本件系爭契
29 約即已成立，上訴人亦無意思表示內容錯誤之可言，則上訴
30 人自不得任意撤銷訂立系爭契約之意思表示。

31 3.況依上訴人自承：上訴人於現場看屋時既未丈量，亦未將系

01 爭契約上所載面積單位之平方公尺換算為坪等情（見雄司調
02 卷第11頁、本院卷第183頁），審酌購買房屋，金額鉅大，
03 衡情應對涉及買賣金額之重要因素，包括面積、坐落位置、
04 房屋年份等，均會詳予確認，且上訴人既有與被上訴人共同
05 委任代書，即專業之不動產登記代理人，如對購買標的，包
06 括面積等在內有所疑義，自可向所委任之代書求證或詢問，
07 然並未為之，亦未諮詢面積平方公尺換算坪數，業經證人鄭
08 泰瑜證述如前，自難認上訴人對系爭房屋之面積產生錯誤之
09 情事，上訴人自無從以錯誤為由撤銷其所為系爭契約之意思
10 表示。

11 4.從而，本院依上揭事證，難認上訴人意思表示有所錯誤，上
12 訴人自無從依民法第88條規定撤銷所為簽訂系爭契約之意思
13 表示。上訴人既不得撤銷締結系爭契約之意思表示，其主張
14 民法第259條回復原狀規定，請求被上訴人返還買賣價金之
15 一部160萬元，自無理由。

16 七、至於上訴人聲請①向高雄市政府地政局楠梓地政事務所函調
17 系爭房地之地籍異動索引、協勝發建設股份有限公司（下稱
18 協勝發公司）於97年4月15日將系爭房地以買賣為原因移轉
19 予被上訴人之辦理移轉登記申請書及買賣契約等；以及移轉
20 予被上訴人是否設定抵押權登記？權利人為何？②向協勝發
21 公司調閱其與被上訴人間系爭房地買賣契約書（預售屋契約
22 書）③向台灣土地銀行詢問被上訴人向前手購買系爭房地是
23 否辦理貸款及設定抵押權為擔保？並調閱該抵押權設定契約
24 及辦理貸款相關資料（含辦理貸款申請書，不動產買賣契約
25 書等）等節（見本院卷第97至100、113至117頁），惟上開
26 聲請係針對被上訴人與第三人即前手出賣人間買賣契約及設
27 定抵押權事項，與本件上訴人主張就系爭房屋，被上訴人有
28 短少坪數移轉所有權之不當得利，另意思表示錯誤而撤銷系
29 爭契約，並請求回復原狀、返還買賣價金乙節無涉，故上訴
30 人此部分調查證據之聲請並無必要。

31 八、綜上所述，上訴人先位主張依民法第179條之規定，請求被

上訴人付1,606,313元本息，另備位主張依民法第259條之規定，請求被上訴人給付160萬元本息，均無理由，應予駁回從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 李珮妤

法 官 郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 114 年 2 月 27 日

書記官 邱季如

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。