臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第227號

原　　告　劉瑞娜

被　　告　蘇信源

上列當事人間請求返還不當得利事件，經臺灣花蓮地方法院移送前來（114年度花簡字第225號），本院於民國115年6月25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

一、原告主張：伊於民國110年6月21日交付被告斡旋保證金新臺幣（下同）1萬元，而欲以350萬元向被告購買其所有之花蓮縣○○鄉○○村○○○○000○0號房屋（下稱系爭房屋），詎被告竟以設局詐騙手法與伊簽訂租約，改成伊向被告承租系爭房屋，嗣後更將系爭房屋以435萬元轉售第三人，而不法獲利122萬8000元，並對伊提起2次刑事告訴及民事求償50萬元，致伊受有損害，爰依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告50萬元。

二、被告則以：原告當時想向伊購買系爭房屋，但因條件不足，改為向伊承租，而兩造所簽定租約雖有附帶條件約定原告得優先購買系爭房屋，但必須依約履行租約，否則無效，而原告於租期中破壞系爭房屋，租期屆滿亦未返還系爭房屋構成違約，伊始對原告提告求償損失，並經法院判決原告應給付伊租金，伊否認有何不當得利之情事等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠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。再當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民

事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（參看最高法院109年度台上字第123號判決意旨）。另所謂權益侵害型不當得利，乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人權益內容而獲有利益，由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則。

㈡經查，觀諸原告所提被告於110年6月21日簽立之斡旋保證金收據，可知被告雖有收受原告交付用以購買系爭房屋之1萬元斡旋保證金，然兩造約定斡旋期間為110年6月21日至7月20日，並註記買方（即原告）「臺北賣房成功」、「貸款銀行可過」此二條件未通過者，即將斡旋保證金返還原告等語（花簡卷第21頁）；另觀原告所提兩造於110年6月25日簽訂之租約，則約定租期自110年6月25日起至7月24日止，乙方（即原告）必須於112年4月30日前以310萬2000元向被告購買系爭房屋，於112年4月30日以後，原告有優先承購權，考慮期為半個月到112年5月15日止，如未於期限內完交易，則自動放棄法律訴訟權，另原告須於110年6月26日至112年4月30日向被告承租房屋，若有違約情事，則喪失優先承購權等語（花簡卷第31頁）。再觀被告於113年5月30日將系爭房屋以435萬元出售第三人，此亦有原告提出之內政部不動產交易實價查詢在卷可稽（花簡卷第23頁）。復觀被告曾以原告自111年12月起未繳納租金，而訴請原告應給付租金及違約金、水電管理費、房屋修繕費用，經臺灣花蓮地方法院以113年度花簡字第35號民事判決（下稱另案判決）認定兩造有約明先租後買，然因原告於租約尚未到期，猶未由租轉買

前，即未依約給付租金，而構成違約，自喪失向被告主張優先購買權，並應依約給付積欠租金及水電費、管理費等情，有另案判決附卷可稽（重簡卷第33至37頁）。則綜合原告所舉上開事證及另案判決所為認定之事實以觀，可知原告雖原係欲向被告購買系爭房屋，但因資金不足，而改以向被告承租系爭房屋，並約定須於112年4月30日前以310萬2000元向被告購買系爭房屋，而後因原告未能於約定期限內完成，復未依約給付租金，而構成違約，因而喪失優先承購系爭房屋之權利，被告遂於113年5月30日將系爭房屋以435萬元之價格出售第三人，自難認被告上開舉措有何設局詐騙或侵害原告權益之情事。此外，卷內復無證據顯示被告具體究有何不法侵害行為，致應歸屬於原告之權益受損害之事實存在，尚難認被告將自己所有之系爭房屋出售第三人而獲利，係無法律上原因受有利益。是原告本於不當得利法律關係，請求被告返還所受利益，即屬無據。

四、綜上所述，原告依不當得利法律關係請求被告給付50萬元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　江俊傑

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

書　記　官　林昀蒨