

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第69號

原告 李連正

訴訟代理人 楊振芳律師

被告 曾善

訴訟代理人 蔡譯智律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國111年7月11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)、被告之前配偶即訴外人洪坤山為振宇商城股份有限公司（下稱振宇商城公司）負責人，洪坤山於民國109年7月19日與原告簽訂不動產買賣契約書，將其所有借名登記於訴外人鄭阿滿名下，坐落臺中市○○區○○段000地號、199地號土地暨其上同段796建號、364建號建物（下稱系爭房地），以價金新臺幣（下同）2380萬元出售予原告。原告分別於109年7月20日、7月27日與洪坤山一同前往彰化第六信用合作社和美分社，並自原告所設054200XX84584號帳戶（下稱彰化六信84584號帳戶）提領現金580萬元、600萬元（合計1180萬元）當場交付洪坤山，剩餘買賣價金1200萬元，則約定於系爭房地辦妥移轉登記後，由原告以系爭房地向銀行辦理抵押貸款支付。

(二)、嗣洪坤山向原告表示欲將系爭房地以較高價出售他人，遂以鄭阿滿名義於109年7月29日、8月5日分別匯款145萬元、150萬元（合計295萬元）至原告彰化六信84584號帳戶，以返還前所收受之買賣價金，其餘欠款885萬元，經原告一再催討，洪坤山表示願將其所經營之振宇商城公司向訴外人陳坤

01 輝承租之門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號1、2樓房
02 屋（下稱文心南路房屋），及向訴外人王信仁、王坤德承租
03 之門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱益豐路
04 房屋）之出租、出售均交由原告處理，包括價金決定、收取
05 價金、點交及一切相關事宜，若出租他人，則由原告收取租
06 金，以償還885萬元之欠款。其後，洪坤山於110年4月4日致
07 電原告通知可前往收取振宇商城公司出租文心南路房屋予優
08 漾健身南屯店之一年租金共680萬元（年租金720萬元扣除仲
09 介等費用40萬元後之餘額），詎原告於翌日前往收取時，卻
10 遭振宇商城公司會計告知，前述租金已經「董娘」即被告收
11 取完畢，無法給付原告；原告致電洪坤山欲質問原因，洪坤
12 山則拒接電話，經原告與被告聯繫，其承認收取上開680萬
13 元，並以洪坤山對外有欠款，經其代為清償部分，故有權利
14 取走該租金為由，拒絕交付原告。上開租金為洪坤山允諾原
15 告收取，被告無收取權利卻逕自收取，致原告受有無法收取
16 之損害，爰依民法第179條、182條第2項規定，請求被告返
17 還不當得利680萬元及自110年4月5日起計算之利息等語。

18 (三)、聲明：1.被告應給付原告680萬元及自110年4月5日起至清償
19 日止，按年息百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假
20 執行。

21 二、被告則以：

22 (一)、系爭房地為鄭阿滿於109年6月24日以3,288萬元向訴外人羅
23 美順所購買，且109年7月11日始交付第二期款，尚未完成所
24 有權移轉登記手續，自無由洪坤山借名登記於鄭阿滿名下之
25 情事，又鄭阿滿向羅美順購買系爭房地之價金已達3,288萬
26 元，自無可能由洪坤山以2380萬元出售予原告，且原告負債
27 累累，並無資力購買系爭房地，故否認系爭房地業經洪坤山
28 以2,380萬元出售原告，且原告並未將其自彰化六信84584號
29 帳戶提領之580萬元、600萬元（合計1180萬元）現金交付洪
30 坤山。至於鄭阿滿於109年7月29日、同年8月5日各匯款145
31 萬元、150萬元（合計295萬元）予原告，係因原告向鄭阿滿

01 借款之關係，非洪坤山返還原告之欠款，洪坤山亦未積欠原
02 告885萬元。

03 (二)、文心南路房屋及益豐路房屋均係由振宇商城公司所承租、出
04 租，其權益歸屬於振宇公司，非洪坤山個人所能處分，且洪
05 坤山之所以於原證二即振宇商城公司向陳坤輝承租文心南路
06 房屋之租賃契約書暨其公證書、原證三即振宇商城公司出租
07 設於益豐路房屋之婚宴會館經營權予訴外人台中饗宴館有限
08 公司籌備處之權利租賃契約書暨其公證書（後附振宇商城公
09 司向王信仁、王坤德承租坐落臺中市○○區○○段00○○地
10 號及其上所有建築物之不動產租賃契約書）首頁均記載：
11 「本棟不動產所有出售、出租所有不動產事宜全權交由李連
12 正先生處理包括價金決定、收受價金、點交及一切相關事
13 宜」，係因原告向洪坤山表示，如有第三人欲買賣或承租上
14 開不動產，希望有授權原告之文件所致。另因振宇商城公司
15 所承租文心南路房屋數年未能出租，自106年至110年間由被
16 告代振宇商城公司墊付之租金已達1,147萬3,429元，振宇商
17 城公司於110年4月收受優漾健身南屯店租金及押金合計626
18 萬3,000元，即交付被告清償前揭代墊款，被告收取該款項
19 自非無法律上原因，亦未造成原告受有損害等語置辯。

20 (三)、聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
21 決，請准供擔保免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（見本院卷第218、219頁）：

23 (一)、被告為洪坤山之前配偶；洪坤山為振宇商城公司之負責人。

24 (二)、原告申設之彰化六信84584號帳號有於109年7月20日、109年
25 7月27日分別提領現金580萬元、600萬元。

26 (三)、鄭阿滿有於109年7月29日、109年8月5日匯入原告申設之彰
27 化六信84584號帳號各145萬元、150萬元。

28 (四)、對原證二、原證三之形式上真正不爭執。

29 (五)、振宇商城公司就原證二之房屋出租給優漾健身南屯店，並將
30 110年租金交給被告收取。

31 四、本院之判斷：

01 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
03 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
04 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
05 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
06 高法院17年上字第917號裁判意旨參照）。又主張不當得利
07 請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負
08 舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其
09 受有損害。本件原告主張其以2,380萬元向洪坤山購買借名
10 登記於鄭阿滿名下之系爭房地，並已支付1,180萬元，其後
11 買賣契約解除，洪坤山以鄭阿滿名義返還原告295萬元，洪
12 坤山尚積欠原告885萬元等情節，為被告所否認，自應由原
13 告就其主張之事實負舉證之責。

14 (二)、查系爭房地為鄭阿滿於109年6月24日向訴外人羅美順以3,28
15 8萬元所購買，有被告提出之不動產買賣契約書（見本院卷
16 第111至117頁）在卷可查，並經鄭阿滿於臺灣臺中地方檢察
17 署111年度偵字第15662號（下稱111偵15662號）偵查中證
18 稱：並未借名登記等語，有該案件不起訴處分書可佐（見本
19 院卷第209至213頁），原告則未舉證證明系爭房地為洪坤山
20 所購買而借名登記於鄭阿滿名下，是被告辯稱系爭房地為鄭
21 阿滿所購買，非洪坤山借名登記於鄭阿滿名下，即堪採信。

22 (三)、又原告主張其與洪坤山就系爭房地有買賣之合意並簽訂買賣
23 契約書，其已支付價金1,180萬元一情，既為被告所否認，
24 原告則迄未舉證以實其說，則其所陳買賣成立一情，顯難採
25 憑；至原告曾於109年7月20日、109年7月27日自其設於彰化
26 六信84584號帳戶分別提領現金580萬元、600萬元之事實，
27 因提領存款之原因極多，非僅支付買賣價金一端，原告自應
28 證明該款項係交付洪坤山及係為買賣系爭房地而交付，否
29 則，仍難認其主張之買賣事實為真實。

30 (四)、原告復稱其與洪坤山合意解除系爭房地之買賣契約，洪坤山
31 並以鄭阿滿名義於109年7月29日、8月5日分別匯款145萬

元、150萬元至原告彰化六信84584號帳戶，以返還前所收受之買賣價金，及洪坤山尚欠其885萬元等語，惟此經鄭阿滿於111偵15662號偵查中證稱係洪坤山拿原告的票給伊，說原告要用錢，伊就匯錢給原告等語（見本院卷第209至213頁），可知鄭阿滿匯款295萬元予原告，與系爭房地並無關聯，原告上開主張自難採憑，則原告與洪坤山之間應無原告主張之885萬元債權債務存在，亦堪予認定。

(五)、原告另以原證二、原證三之契約暨其公證書主張洪坤山同意被告收取振宇商城公司出租文心南路房屋110年之租金680萬元等語；查原證二、原證三之首頁固均記載：「本棟不動產所有出售、出租所有不動產事宜全權交由李連正先生處理包括價金決定、收受價金、點交及一切相關事宜」等語，並有洪坤山之簽名（見本院卷第29至41頁、第43至59頁），然依見證上開文件之王麗雲於111偵15662號偵查中證述：「洪坤山跟李連正有借貸關係，正確數字我不知道，李連正會去幫洪坤山調錢，洪坤山會借票，因為洪坤山說暫時沒辦法還錢，就說不動產全權交給李連正處理，看是要出租還是出售，最後洪坤山也有簽名。...（李連正說先前洪坤山有要出售大里區仁化段不動產給他，後來解除契約，洪坤山沒辦法返還所有價金，所以才將不動產全權給他處理？）背後原因沒有講那麼細，我只知道有債務關係」（見本院卷第212頁）等語，可知原告與洪坤山間因存有債務關係，故洪坤山願委託原告出售、出租原證二、三所示之不動產，惟僅有此記載仍無法證明出售或出租之所得或租金應全數交付原告，以抵償洪坤山與原告間之債務，何況，原告於本件所主張洪坤山積欠之885萬元債務尚無法證明確屬存在，從而，縱使文心南路房屋出租之租金為被告所收取（原告主張被告收取之數額與原告所辯之數額亦不相同），原告亦無其所主張之損害可言。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第182條第2項規定，請求被告返還680萬元及自110年4月5日起至清償日止，按年息百

分之5計算之利息，為無理由。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
民事第五庭 法 官 李蓓

以上正本係照原本製作。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
書記官 陳采瑜