

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第646號

原告 陳恒敏

訴訟代理人 陳琮涼律師

徐滢媽律師(113.9.24解任)

被告 陳惠美

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年11月18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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：「被告應將苗栗縣○○鄉○○段000地號，權利範圍萬分之4592之土地所有權；及苗栗縣○○鄉○○段000地號，權利範圍萬分之4592之土地所有權（下合稱系爭土地），移轉登記予原告。」

（見本院卷第11頁）。嗣於民國113年6月24日以書狀追加備位聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）6,179,456元，及自111年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第137頁），經核原告所為訴之追加，先、備位請求均係因兩造決定共同出資向訴外人台灣農林股份有限公司（下稱農林公司）購買系爭土地，堪認基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告職業為房仲，與其配偶即訴外人林大宏共同經營大七期

地產開發有限公司，時被告欲進行系爭土地仲介，邀請原告共同出資向農林公司購買系爭土地，原告經被告夫妻不斷鼓吹系爭土地具投資價值，稱其已購買系爭土地之周邊土地連通道路，整合後行情價將高達每坪60萬元云云，原告不疑有他，遂同意以每坪25萬元購入系爭土地。兩造與農林公司於111年3月31日就系爭土地簽立不動產土地買賣協議書（下稱系爭協議書），原告陸續出資1,450萬元（111年3月23日匯款800萬元、同年3月25日匯款150萬元、同年3月28日匯款100萬元、同年4月27日匯款200萬元、同年4月27日付現200萬元，共計1,450萬元）。嗣於111年5月間，原告經友人告知系爭土地實價登錄每坪僅13萬元後，向被告索取系爭協議書，確認系爭土地確以每坪13萬元向農林公司購入，且買賣總價金僅13,423,589元，與被告先前向原告所稱之土地價額未符。被告夫妻見犯行敗露，始於事後續吹噓系爭土地市價高達每坪60萬元，願將系爭土地半數計以每坪總價25萬元讓與原告，並退款1,592,750元，故原告實際係出資12,907,250元【計算式：1,450萬－1,592,750＝12,907,250】。原告再經查詢被告前稱已整合之周邊土地，即苗栗縣○○鄉○○段000○000○000地號土地，所有權人仍登記為農林公司及中華民國，均未見有被告實際購買上開土地且整合成功之情，且系爭土地周邊之土地每坪單價至多僅有10萬元初之行情價，殊無可能如被告所稱整合後將高達每坪60萬元，始知受騙。

(二)因系爭協議書內並未明確約定兩造就系爭土地應有部分之比例，於買賣完成後兩造應依出資比例分別共有系爭土地。而依系爭協議書內容，系爭土地之成本為買賣總價13,423,589元、代書服務費及契稅、地政規費相關費用32,000元，共計13,455,589元。是以，原告就系爭土地出資之比例為萬分之9592【計算式：12,907,250÷13,455,589＝0.9592（四捨五入至小數點第四位）】，被告持有系爭土地應有部分逾萬分之408之部分為無法律上原因而受有利益。為此，爰依系爭

協議書、民法第179條規定，先位請求被告應將系爭土地依兩造出資額比例為所有權移轉登記。又就備位聲明部分，倘鈞院認原告先位請求無理由，則被告夫妻前此以虛增買賣價金之方式，致原告受騙以每坪25萬元之土地價格向農林公司購買系爭土地，然於實際與農林公司簽訂系爭協議書時，兩造係共同以每坪13萬元購買系爭土地，而非被告單方面所稱之25萬元。是以，就原告額外給付予被告之土地價款即6,179,456元【計算式：12,907,250－（13,455,589÷2）＝6,179,456】之部分，應屬不當得利，另爰依民法第179條規定，請求被告返還原告該額外給付之土地價款等語。

(三)並聲明：

- 1.先位聲明：被告應將苗栗縣○○鄉○○段000地號，權利範圍萬分之4592之土地所有權；及苗栗縣○○鄉○○段000地號，權利範圍萬分之4592之土地所有權，移轉登記予原告。
- 2.備位聲明：(1)被告應給付原告6,179,456元，及自111年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地因並未臨路而導致無人敢購買，此處市場價格每坪為13萬元，遠低於市場行情每坪60萬元，然因林大宏購買同段899地號及建物，該片土地整合成功、面臨大馬路，使該片土地開發有價值。而原告為被告之友人，知悉被告夫妻投資系爭土地成功，認為有利可圖，便積極主動表示願以每坪25萬元合作購買系爭土地持分，由兩造LINE通訊軟體對話記錄即可知。被告對於原告出資之金額沒有意見，惟兩造合作之內容並非只有系爭土地，尚有周圍其他土地，且系爭土地亦非僅單純土地，其上還有建物。系爭土地原告係出資二分之一，該款項是購買系爭土地及地上物，以及林大宏之整合費用，是認系爭土地為兩造共有，原告之主張為無理由。而針對原告主張系爭協議書兩造以每坪13萬元向農林公司購買之部分，在與農林公司簽約時，被告即有附註此土地簽約不包含地上權等，故每坪13萬元之金額並不包含地

上物之收購價格，每坪25萬元才是包含地上物之價格。又被
告否認有原告所稱詐欺及誣騙等情，被告係在銀行上班，不
具不動產買賣之專業，如原告認為合作系爭土地有委屈，被
告願向原告購買回來等語，茲為抗辯。並聲明：1.原告之訴
及假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請
准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告主張兩造共同向農林公司購買系爭土地，農林公司並將
系爭土地移轉登記予兩造共有，應有部分各2分之1等情，據
其提出系爭土地登記謄本、不動產土地買賣協議書等件為證
(見本院卷第77-83頁、第39-49頁)，復為被告所不爭執，
堪信為真。

(二)先位請求部分：

1.按各共有人之應有部分不明者，推定其為均等，民法第817
條第2項定有明文。次按各共有人之應有部分不明者，民法
第817條第2項固推定其為均等，惟各共有人之應有部分通常
應依共有關係發生原因定之，如數人以有償行為對於一物發
生共有關係者，除各共有人間有特約外，自應按出資比例定
其應有部分（最高法院29年渝上字第102號裁判意旨參
照）。原告主張兩造共同出資向農林公司購買系爭土地，應
按兩造各自之出資比例決定應有部分比例，然各共有人應有
部分不明時，原應推定為均等，惟若兩造就系爭土地係因有
償行為而對於系爭土地發生共有關係，依前開最高法院裁判
意旨，非不得以出資比例定其應有部分，然原告仍應就「兩
造係基於有償行為而對於系爭土地發生共有關係之事實」及
「兩造之出資比例」負舉證之責，始能以出資比例決定應有
部分比例，否則僅能依民法第817條第2項規定，推定為均
等。

2.經查，原告主張其就系爭土地出資12,907,250元，固為被告
所不爭執（見本院卷第161頁），堪以認定。然被告辯稱原
告出資之金額除購買系爭土地外，尚包括地上物、林大宏之

01 整合費等，並聲請調查證人林大宏，證人林大宏於本院證
02 稱：我是被告的配偶，我是先買苗栗縣○○鄉○○段000地
03 號土地上的房子，門牌號碼是苗栗縣○○鄉○○路00號，之
04 後我才再向農林公司購買系爭土地，土地上有地上物，一開
05 始與農林公司簽約的買方是我，我於110年9月、12月各有匯
06 款185萬元，後來原告找被告說他也要合資，但原告說他不
07 要跟有老婆的人合作，所以後來就向農林公司變更買受人為
08 兩造，兩造只有合資購買系爭土地，系爭土地每坪25萬元，
09 原告依契約書上所寫的金額13,423,589元匯款給我，被告出
10 資的金額就是我自己已經匯款的370萬元及我辦理整合地上物
11 費用，這個合作案就是照1比1的比例，之後若有獲利再來分
12 紅，整合地上物應負擔的費用也是按照1比1的比例負擔等語
13 （見本院卷第184-190頁），由證人證述內容可知，原告出
14 資之金額除系爭土地之價金外，還有整合地上物之費用，則
15 原告出資之金額，是否均為系爭土地之價金，自有可疑，且
16 依原告所提不動產土地買賣協議書（見本院卷第39-47
17 頁），其上亦未記載兩造就系爭土地價金各自出資之金額為
18 何，復未約定應登記予兩造之應有部分各為何，原告亦未提
19 出其他證據證明之，難認兩造間就原告主張之應有部分比例
20 具有協議。另原告既不能證明其所出資之金額均為系爭土地
21 之價金，無從認定兩造就系爭土地出資之比例各為何，是依
22 前揭說明，僅能推定兩造就系爭土地之應有部分為均等。兩
23 造就系爭土地目前登記為應有部分各2分之1，已為均等，原
24 告請求被告移轉系爭土地應有部分各10000分之4592予原
25 告，並無理由。

26 (三)備位請求部分：

- 27 1.按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非
28 給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當
29 得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三
30 人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付
31 型之不當得利」應由主張不當得利返還請求權人，就不當得

01 利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院
02 112年度台上字第137號判決意旨參照）。原告主張被告以虛
03 增買賣價金之方式，致原告受騙以每坪25萬元之價格向農林
04 公司購買系爭土地，然實際與農林公司簽約時，兩造係共同
05 以每坪13萬元購買系爭土地，原告額外給付予被告之土地價
06 款6,179,456元屬不當得利等語，該等金錢既係由原告給付
07 予被告，屬給付型不當得利，依前揭說明，應由原告就其給
08 付為「無法律上原因」負舉證之責。

09 2.經查，原告曾給付12,907,250元予被告，固為被告所不爭執
10 （見本院卷第161頁），然依前揭證人證述，原告給付之金
11 額尚包括土地價金、地上物整合處理費用等，原告復未提出
12 其他證據證明其出資之金額均為系爭土地之價金，亦無從認
13 定兩造各自出資之金額為何，僅能推定兩造共有系爭土地應
14 有部分均等，業如前述，自難憑原告曾給付超過系爭土地價
15 金一半之金額予被告，遽認給付欠缺法律上原因。另原告稱
16 被告虛增價格向原告詐稱以每坪25萬元購買系爭土地，被告
17 固不爭執有向原告稱以每坪25萬元購買，惟否認有誑騙原告
18 等情（見本院卷第162-163頁），而原告亦未提出任何證據
19 證明被告有詐欺原告之情形，難認原告給付有何欠缺法律上
20 原因之情形，原告此部分之主張亦屬無據。

21 四、綜上所述，原告依兩造協議及不當得利之法律關係，先位請
22 求被告移轉系爭土地應有部分各10000分之4592予原告，備
23 位請求被告給付6,179,456元及遲延利息，均無理由，應予
24 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
25 應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
27 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

30 民事第五庭 法 官 陳昱翔

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
02 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
05 書記官 許瑞萍