

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第561號

原告 德聚投資開發股份有限公司

法定代理人 周雪真

訴訟代理人 蔡建賢律師

被告 許金益

許崇賓

共同

訴訟代理人 柯侑婷律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國113年5月28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

壹、程序方面：

原告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核
無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由
其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告未於言詞辯論期日到庭，惟據其起訴時主張：

(一) 原告前為購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下
稱系爭土地），經委託訴外人達億建設開發有限公司（下
稱達億公司）代為洽購，並由達億公司委託訴外人巨信地
產開發有限公司（下稱巨信公司）與土地所有權人協調、
整合、洽購、辦理所有權買賣移轉、權利信託及抵押權設

01 定等登記與點交事項，經依土地法第34條之1規定多數決
02 處分方式，以每坪單價新臺幣（下同）7萬元計算、總價1
03 億9,057萬5,000元買受系爭土地，並於民國108年8月30日
04 以買賣為原因完成所有權移轉登記，由原告登記為系爭土
05 地所有權人。

06 (二) 原告前為履行系爭土地之買賣契約，於108年5月24日將不
07 同意出售之共有人即被告許金益、許崇賓分別應受領價金
08 76萬7,357元、75萬0,750元，以原告時任代表人黃金安名
09 義（黃金安於105年11月17日至108年11月16日期間為原告
10 法定代理人）提存於本院提存所，經提存人黃金安函詢本
11 院提存所查覆提存金領取情形，受本院提存所以電話告知
12 108年度存字第390號受取權人許金益、108年度存字第393
13 號受取權人許崇賓均已領取。惟原告與同意出售之共有人
14 間就系爭土地之買賣關係（下稱系爭買賣），業經臺灣高
15 等法院臺南分院109年度重上字第35號（下稱另案）判決
16 確認買賣關係不存在並確定在案（下稱系爭確定判決），
17 所有權移轉登記亦因高雄高等行政法院108年度訴字第510
18 號判決應予塗銷而經臺南市歸仁地政事務所予以塗銷登記
19 在案。則被告許金益、許崇賓所受領76萬7,357元、75萬7
20 50元，業因系爭確定判決認定買賣關係不存在致其法律上
21 原因消滅，即屬無法律上之原因而受有利益，原告因而受
22 有損害，原告得依不當得利之規定請求被告返還其等所受
23 領之提存金。爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟等
24 語。並聲明：1.被告許金益應給付原告76萬7,357元，及
25 自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
26 利息；2.被告許崇賓應給付原告75萬750元，及自支付命
27 令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 二、被告抗辯略以：

29 (一) 依原告所提出之提存書影本，被告許金益、許崇賓於本院
30 提存所所分別領取之76萬7,357元、75萬750元為黃金安所
31 提存，非原告所提存，雖當時黃金安係擔任原告負責人，

01 惟與原告仍屬不同法人格，非可當然認定原告係以黃金安
02 名義進行提存，是本件原告既非提存人，自無權依民法第
03 179條規定請求被告二人返還上開款項，故認原告起訴事
04 實存有當事人不適格之疑義。

05 (二) 依據系爭確定判決所載：「查：……(2)又附表編號21
06 許清治之應有部分，係於105年6月24日與李其昀簽約、編
07 號22吳深海至編號37鄭如芳等16人之應有部分，均係於00
08 0年0月00日出售予達億公司或該公司法定代理人李其昀，
09 該應有部分係德聚公司委託達億公司購得而信託登記予黃
10 金安，屬德聚公司所有。」，原告為購得系爭土地，前委
11 託達億公司向共有人許清治、吳深海、吳妃敏、吳長榮、
12 吳長巡、吳秀枝、吳深全、梁文漢、劉瑞芳、梁鴻漢、劉
13 運珍、蕭春美、廖雅雯、吳靜玟、郭珍宜、張禾凡、鄭如
14 芳等17人收購應有部分，為規避被告二人在內之其他共有
15 人行使優先承買權之權利，與上開已出售應有部分之共有
16 人，以「真買賣假信託」之方式，共同欺騙地政機關承辦
17 之公務員，致地政機關承辦之公務員將該不實信託事項登
18 載於其職務上所掌管之土地登記簿上，足生損害於被告等
19 少數共有人之權益（讓少數共有人無法行使優先購買權之
20 權利）及地籍管理之正確性，所為應已涉犯刑法第214條
21 使公務員登載不實之罪名。

22 (三) 又依系爭確定判決所載：「3. 查：……(3)又附表編號6
23 1許進榮、編號62許進中係於108年2月19日信託予黃金
24 安；編號63許世勳、編號64許湘凌係於108年3月15日信託
25 予黃金安，此有土地信託契約書在卷可稽。」，原告明知
26 共有人許進榮、許進中、許世勳、許湘凌4人於108年1月3
27 1日並未信託予黃金安，即以存證信函向少數共有人謊
28 稱，共有人許進榮、許途中、許世勳、許湘凌4人亦有委
29 託「黃金安」出售共有土地全部予原告，幸經法院詳察而
30 將「假信託真買賣」之17人及尚未信託黃金安等4人，扣
31 除於同意出售之共有人之人數及應有部分。可證，原告於

01 提存時早已知悉，其並不符合土地法第34條之1之相關要件
02 件（即未達全部共有人之半數、應有部分合計未逾3分之
03 2），本無土地法第34條之1適用之餘地，亦明知對於被告
04 二人並不負有土地法第34條之1第3項之債務，卻仍故意且
05 任意為提存金之清償提存，並經被告二人領取，應屬明知
06 無給付之義務而為之給付，依民法第180條第3款之規定，
07 本不得向被告二人請求返還。

08 （四）再者，依系爭確定判決所載，依據內政部不動產交易實價
09 查詢服務網可知，系爭土地附近同段301至330地號土地於
10 107年11月交易實價每坪約為8萬元，而依財團法人臺南市
11 不動產估價師公會鑑定，系爭土地於108年4月每坪約為12
12 萬元，土地總價約為3億2,850萬0,365元，惟原告卻企圖
13 以低於市場行情（即單坪7萬元；總價1億9,057萬5,000
14 元）取得系爭土地，竟委託第三人私下向多數共有人收購
15 應有部分，後為規避其他共有人行使優先購買權之權利，
16 而與已出售應有部分之多數共有人，以通謀虛偽之意思表
17 示設定「不實信託登記」，如同「一人分飾兩角」，後再
18 以「已出售應有部分共有人」之「信託關係之受託人名
19 義」，將系爭土地全部出賣予自己，達到低價收購其他共
20 有人土地持分，致使於系爭土地上興建房地之被告二人，
21 於一夕間即被迫出售所有土地持分（即房屋基地），而後
22 又需面臨遭原告起訴拆屋還地、無處可居之窘境，實是欺
23 人太甚。

24 （五）又自原告於另案無法提供與多數共有人間所簽訂之「買賣
25 契約」及「買賣價款金流」，係因原告早已私下收購多數
26 共有人之應有部分，買賣價款亦早已給付，致其絕不可能
27 再以「每坪7萬元」之代價「重複」給付予已出售應有部
28 分之共有人，所以其絕不可能提出於客觀上有給付共有人
29 每坪7萬元及買賣價金1億9,057萬5,000元之證明，可證原
30 告於提存時早已知悉，其未與多數共有人締結「真實買賣
31 契約」，並無土地法第34條之1適用餘地，且其亦明知對

01 於被告二人並不負有土地法第34條之1第3項之債務，卻仍
02 故意且任意為提存金之清償提存，自屬明知無給付之義務
03 而為給付，依民法第180條第3款之規定，本無權向被告二
04 人請求返還提存金。

05 (六) 另依系爭確定判決所載：「又被上訴人、巨信公司對於系
06 爭土地附近之同段301至330地號土地，107年1月交易實價
07 為每坪7萬元至8萬元間、107年11月交易實價為每坪8萬
08 元、108年4月交易實價為每坪不足1萬元（僅買賣0.07
09 坪）、上訴人間形式上就系爭土地約定買賣價金為1億9,0
10 57萬5,000元，即每坪7萬元乙節，均不爭執，觀諸巨信公
11 司係於107年1月8日以838萬4,000元購得系爭土地應有部
12 分78分之3、李其昀、李維芯、李慶威均係在107年11月20
13 日，分別以111萬7,600元購得系爭土地應有部分各195分
14 之1，有系爭土地所有權移轉登記予德聚公司前之土地登
15 記謄本，不動產買賣成交案件實際資訊申報書在卷可稽，
16 以每平方公尺換算0.3025坪計算，巨信公司、李其昀、李
17 維芯、李慶威，係以每坪約8萬元之價格購得系爭土地應
18 有部分，而巨信公司、李其昀、李維芯、李慶威，卻以低
19 於其等向前手購買之價格，以每坪7萬元出賣其應有部分
20 予德聚公司，足見上訴人間就系爭買賣契約所定買賣價
21 金，顯有不相當之情事。」，可知，按常情，倘共有人於
22 出售共有土地持分時，早已知悉共有土地價值高於先前所
23 購買之價格，則其絕不可能同意賤價賠錢出售，惟共有人
24 巨信公司、李其昀、李維芯、李慶威等4人，竟以低於其
25 等向前手購買之價格，以每坪7萬元賠錢出賣其應有部分
26 予原告，足見原告就系爭買賣契約所定買賣價金，顯有不
27 相當之情事。

28 (七) 綜上，若土地買受人未循正常管道，如以「虛假不實之買
29 賣條件」、「假贈與真買賣」或「假信託真買賣」之方
30 式，私下收購多數共有人之應有部分，不法規避其他共有
31 人行使優先承買權之權利，後又於實際取得共有土地多數

01 持分後，即以通謀虛偽之不實買賣，欺騙少數共有人，不
02 當行使土地法第34條之1，用以低價買受共有土地，以鯨
03 吞蠶食少數共有人之權利，則因買受人於提存前，早已明
04 知通謀虛偽之意思表示（即虛偽不實之買賣契約），屬無
05 效法律行為，不生買賣效力，因而明知其對於被告二人並
06 不負有土地法第34條之1第3項之債務，卻仍故意且任意為
07 提存金之清償提存，並經被告二人領取，應屬明知無給付
08 之義務而為之給付，依民法第180條第3款之規定，自無權
09 請求被告二人返還，加上其以虛偽不實之買賣欺騙地政機
10 關承辦之公務員，致地政機關承辦之公務員將該不實事項
11 登載於其職務上所掌管之土地登記簿上，足生損害於被告
12 等少數共有人之權益（喪失土地之共有權利）及地籍管理
13 之正確性，所為業已涉犯刑法第214條使公務員登載不實
14 之罪名，而其為欺騙地政機關承辦之公務員所為之提存
15 金，自屬因不法原因而為之給付，依民法第180條第4款之
16 規定，亦無權請求被告二人返還等語資為抗辯。並聲明：
17 如主文第1項所示。

18 三、法院之判斷：

19 （一）被告許金益、許崇賓為系爭土地之共有人，應有部分各20
20 8分之1，系爭土地前經部分共有人依土地法第34條之1規
21 定出售予原告，黃金安即原告當時法定代理人並以其本人
22 名義分別為被告許金益、許崇賓提存76萬7,357元、75萬7
23 50元於本院提存所，經本院通知被告許金益、許崇賓後，
24 被告許金益於108年10月14日、被告許崇賓於108年11月22
25 日領取完畢；嗣經不同意出售之共有人對原告及同意出售
26 之共有人向本院提起確認買賣關係不存在等訴訟，經另案
27 判決確認買賣關係不存在並確定等情，業經本院調取本院
28 108年度存字第390、393號、另案全部卷宗核閱無誤，堪
29 認此部分之事實為真。

30 （二）給付，有左列情形之一者，不得請求返還：三、因清償債
31 務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。民法第180

01 條第3款定有明文。所謂明知無給付之義務，係指原無債
02 務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言（最高
03 法院94年度台上字第897號判決意旨參照）。原告主張系
04 爭土地之買賣關係既經另案判決確認買賣關係不存在，則
05 被告許金益、許崇賓分別受領76萬7,357元、75萬750元之
06 價金即無法律上原因，然為被告所否認，並抗辯原告明知
07 無債務仍為給付及原告係因不法之原因而為給付等語。經
08 查：

09 1.就系爭土地之交易過程，部分共有人（如本院108年度重
10 訴字第214號判決附表編號21至46、52、53、57至64所
11 示）係先將其等應有部分均先辦理信託登記予原告時任法
12 定代理人黃金安，再由黃金安以受託人之身分與同意出賣
13 之訴外人莊麗華、謝俊傑、許臻捷、巨信公司、李其昀、
14 李維芯、李慶威等人，應有部分合計480分之281，依土地
15 法第34條之1規定處分系爭土地，原告則為買受人等情，
16 業經本院調閱另案卷宗核閱無誤，然巨信公司於另案時自
17 陳系爭土地之買賣契約為口頭約定，並無書面簽訂，無法
18 提出買賣契約等語（本院108年度重訴字第214號卷四第17
19 4頁），惟系爭土地約定之買賣價金為1億9,057萬5,000
20 元，金額非小，部分共有人則係信託予黃金安，由黃金安
21 代為出賣其等就系爭土地之應有部分，佐以依土地法第34
22 條之1第1項規定，由系爭土地共有人過半數及其應有部分
23 合計過半數之共有人，連同自有之應有部分及未同意出賣
24 共有人之應有部分，將系爭土地全部出賣予原告，就未同
25 意出賣共有人應分配之價金則辦理提存，可見所涉法律關
26 係複雜，況且原告與巨信公司均係從事不動產開發之公
27 司，就此等買賣土地而屬公司業務範圍之交易，為向股東
28 有所交代，豈有不簽署契約之理，可見巨信公司稱係以口
29 頭之方式成立買賣契約，與常情大有違背，參以巨信公司
30 於另案時復陳稱不提出系爭土地買賣價金之給付方式及資
31 金流向等語（同上卷四第231頁），已使本院信被告抗辯

01 系爭土地之買賣關係為虛偽買賣一事為真。

02 2.再參酌原告與出售系爭土地之共有人形式上就系爭土地約
03 定買賣價金為1億9,057萬5,000元即每坪7萬元，而巨信公
04 司係於107年1月8日以838萬4,000元購得系爭土地應有部
05 分78分之3、李其昀、李維芯、李慶威均係在107年11月20
06 日，分別以111萬7,600元購得系爭土地應有部分各195分
07 之1，有系爭土地所有權移轉登記予德聚公司前之土地登
08 記謄本、不動產買賣成交案件實際資訊申報書等在卷可憑
09 （同上卷一第131至138頁、卷二第185至192頁），以每平
10 方公尺換算0.3025坪計算，巨信公司、李其昀、李維芯、
11 李慶威，係以每坪約8萬元之價格購得系爭土地應有部分
12 （計算式：8,384,000元÷系爭土地面積9,000.01平方公尺
13 ×應有部分78分之3×0.3025=80,069元；1,117,600元÷系
14 爭土地面積9,000.01平方公尺×應有部分195分之1×0.3025
15 =80,057元，元以下四捨五入），而巨信公司、李其昀、
16 李維芯、李慶威，卻以低於其等向前手購買之價格，以每
17 坪7萬元出賣其應有部分予原告，此於不動產市場除有特
18 殊交易情事外，應屬異常，足見被告抗辯系爭買賣為通謀
19 意思表示而無效一節，應屬可採。

20 （三）準此，系爭買賣既是通謀虛偽之意思表示，原告自明知買
21 賣契約係屬無效之法律行為，原告並無給付價金之義務，
22 更無依土地法第34條之1第3項之規定對被告應得之對價或
23 補償負清償之義務，然而原告卻在明知對於被告並無土地
24 法第34條之1第3項債務之情形下，仍故意且任意為清償提
25 存，並經被告領取，依上開規定及說明，原告對被告為提
26 存金之清償，乃明知無給付之義務而為之給付，依民法第
27 180條第3款之規定，不得請求返還。又本院既認被告依民
28 法第180條第3款規定毋庸返還，爰不另外論述被告就民法
29 第180條第4款之抗辯是否可採，附此說明。

30 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告許金益、
31 許崇賓分別給付原告76萬7,357元、75萬0,750元，及均自支

01 付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，核與判決結
04 果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

08 民事第三庭 法 官 丁婉容

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

13 書 記 官 鄭梅君