

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第190號

上訴人 李進興

張明標

上二人

訴訟代理人 鄭寶雯

張晏萍

上訴人 李榮哲

李金元

0000000000000000

0000000000000000

李威儒

李百期

李金雀

李羅双鳳

上八人

訴訟代理人 張文嘉律師

被上訴人 郭冠佑

訴訟代理人 郭晉溢

江信賢律師

林宜嫻律師

蘇榕芝律師

蔡麗珠律師

複代理人 鄭安妤律師

被上訴人 陳淑玲

天雲資產管理有限公司

0000000000000000

法定代理人 白晉昌

訴訟代理人 李芳如

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110年5月17日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度訴字第222號)

01 提起上訴，本院於111年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 上訴駁回。

04 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

05 事實及理由

06 一、上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號、面積1,469.79
07 平方公尺土地（下稱系爭土地），原由伊等與訴外其他共有
08 人李明義等36人（下稱李明義等人），按原判決附表四所示
09 應有部分共有。李明義等人欲出售系爭土地予被上訴人郭冠
10 佑，原約定買賣價金為新臺幣（下同）3,556萬8,800元，嗣
11 因系爭土地其中168.05坪土地為私設巷道，該部分單價由原
12 每坪8萬元減為每坪1,000元，調降買賣價金為2,302萬9,964
13 元，並依土地法第34條之1之程序通知伊等行使優先承買
14 權，因伊等未行使優先承買權，系爭土地由郭冠佑以2,302
15 萬9,964元購得。惟該168.05坪土地，經認定非現有巷道，仍
16 可建屋，郭冠佑就168.05坪土地以單價每坪1,000元成立買賣
17 契約，即受有不當利益，致伊等受有損害。伊等係因土地法
18 第34條之1規定視為同意處分系爭土地，與郭冠佑間無任何
19 買賣關係，郭冠佑就168.05坪土地，每坪受有7萬9,000元之
20 財產增益，自應返還伊等依比例計算之不當得利部分。又伊
21 等與被上訴人天雲資產管理有限公司（下稱天雲公司）、陳
22 淑玲間，亦無仲介、土地登記代理之委任等關係，其等收取
23 之代書費、仲介費亦屬不當得利，應返還伊等。原判決為伊
24 敗訴判決，尚有未洽。上訴聲明：（一）原判決廢棄。
25 （二）郭冠佑、陳淑玲、天雲公司應給付伊等各如原判決附
26 表六所示「郭冠佑應給付原告」、「陳淑玲應給付原告」、
27 「天雲資產應給付原告」欄之所示金額，及自民國110年3月
28 9日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（三）願
29 供擔保，請准予宣告假執行。

30 二、被上訴人答辯：

01 (一)郭冠佑：系爭土地原約定價款3,556萬8,800元，嗣發現168.0
02 5坪土地為鋪設道路供通行並設有水溝，該部分事實上無法
03 建屋，減少其價值與通常效用，遂與李明義等人合意該部分
04 單價減為每坪1,000元，全部土地總價款減為2,302萬9,964
05 元，係上訴人不願按減價後條件行使優先承買權，伊購得系
06 爭土地乃本於與多數共有人間之買賣契約，自非無法律上原
07 因。又168.05坪土地上之現況道路得否認認為現有巷道、進
08 而申請指定建築線，均為建築法規問題，不影響該部分實際
09 為水溝、道路而減少通常效用之事實，遑論買賣雙方之減價
10 合意並非以能否指定建築線為條件。上訴人執168.05坪土地
11 未經主管機關認定為現有巷道，主張伊就該部分土地以每坪
12 單價1,000元購入係損害其等權益，上訴人不應負擔土地交
13 易稅費，伊受有不當得利云云，均非可採等語，資為抗辯。
14 答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔
15 保請准免為假執行宣告。

16 (二)陳淑玲：系爭土地原買賣契約增補條款「肆、鑑界約定」
17 中，水溝及現有道路佔用是指建地無法建築，與168.05坪土
18 地是否為現有巷道、既成巷道無關，系爭土地鑑界後畫出道
19 路、水溝面積，再由天雲公司仲介李芳如與李明義等人簽署
20 變更買賣條件，伊據此依法再次函知上訴人等不同意出售之
21 共有人行使優先承買權；另伊確曾提供地政、戶政機關調取
22 謄本，通知不同意出售之共有人等勞務，自得按共有人應有
23 部分請求給付代書費用，亦無超收情形等語，資為抗辯。答
24 辯聲明：上訴駁回。

25 (三)天雲公司：168.05坪土地確為道路及水溝而無法建築，方與
26 李明義等人為減價協商，伊確實有處理系爭土地之買賣事
27 務，自得請求仲介費用，並無不當得利等語，資為抗辯。答
28 辯聲明：上訴駁回。

29 三、兩造不爭執之事項

30 (一)系爭土地原由上訴人與訴外人李明義等人共有，應有部分如

01 原判決附表四所示。

02 (二)李明義等人同意出售之共有人依土地法第34條之1 規定，由
03 天雲公司（即台灣房屋之臺南成功特許加盟店，已於105 年
04 4 月11日解散）仲介，於108 年2 月1 日與郭冠佑簽立買賣契
05 約，將系爭土地所有權全部以3,356萬8,800元出售予郭冠
06 佑，並委由地政士陳淑玲於109 年6 月16日辦畢所有權移轉
07 登記。

08 (三)李明義等人簽立系爭買賣契約後、辦理所有權移轉登記前，
09 曾以108 年3 月14日以臺南成功路郵局第525 號存證信函，
10 通知上訴人（不含上訴人李百期，李百期於第2次收受通
11 知）應於函達後15日內表示是否優先承購系爭土地，否則將
12 以每坪8萬元、總價3,556萬8,800元出售。上訴人李榮哲先後
13 以108 年3 月20日永康大灣郵局第14號存證信函、同年4 月2
14 日同郵局第18號存證信函反對出賣系爭土地。李明義等人嗣
15 再於109 年2 月11日以臺南新南郵局第72號存證信函通知上
16 訴人，因系爭168.05坪土地為既成道路供不特定人使用，該
17 部分減價以每坪1,000 元計算，致買賣總價調降為2,302萬9,9
18 64元，上訴人應於函達後15日內表示是否優先承購，否則將
19 以同額出售之意旨。又於109 年5 月5 日以臺南育平郵局第7
20 8號存證信函由謝進國等23人通知上訴人李百期1人於函達15
21 日內表示是否優先承購，及如未優先承購時之買賣條件等意
22 旨，上訴人均有收到上開信函。

23 (四)168.05坪土地現有原審訴字卷第105至107頁照片所示鋪設柏
24 油之道路。該道路部分經臺南市政府於109年5月21日召開臺
25 南市現有巷道評議小組（都市計畫區分組）第2次會議第3案
26 討論，決議該部分不同意認定為現有巷道，理由欄記載
27 「一、依據善化區公所109年2月27日之會勘紀錄，該巷道查
28 無養護紀錄，不符合『臺南市政府辦理都市計畫土地現有巷
29 道申請指定建築線執行要點』第2點第1項之規定。二、善化
30 區○○段000地號西側已面臨8米計畫道路。」。

01 (五)李明義等人已於原審法院提存所，為各上訴人提存如原判決
02 附表六「提存金額」欄所示買賣價金（原審補字卷第101至
03 124頁提存書）。天雲公司、陳淑玲有向上訴人收取原判決
04 附表六「仲介費」、「代書費」欄所示之金額。

05 (六)兩造對於財政部國有財產署南區分署臺南辦事處110年12月2
06 8日函文所示內容不爭執。

07 四、本院之判斷：

08 上訴人主張系爭土地其中168.05坪土地單價由原每坪8萬元
09 減為每坪1,000元，郭冠佑就168.05坪土地部分受有不當利
10 益，致其等受有損害；而天雲公司、陳淑玲間，與其等之間
11 並無仲介、土地登記代理之委任等關係，所收取之代書費、
12 仲介費亦屬不當得利。惟為上訴人否認，並以上情置辯。是
13 上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還不當得
14 利，有無理由？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

15 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
17 179條定有明文。又共有土地或建築改良物，其處分、變更
18 及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過
19 半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合
20 計逾三分之二者，其人數不予計算。土地法第34條之1亦有
21 明文。而依土地法第34條之1所為之處分行為，為處分之共
22 有人，對自己之應有部分係處分自己之權利，其得一併處分
23 他共有人之應有部分，乃源於法律所賦與之代理權，其性質
24 係代理他共有人為處分行為。即共有人依本條規定，同意就
25 共有之土地、建築物之處分、變更或設定負擔者，對於不同
26 意者而言，係屬法定代理權之性質（最高法院83年度台上字
27 第1761號民事裁判參照）

28 (二)查系爭土地原由上訴人與李明義等人共有，李明義等人同意
29 出售之共有人依土地法第34條之1規定，由天雲公司仲介，
30 於108年2月1日與郭冠佑簽立買賣契約，將系爭土地所有
31 權全部以3,356萬8,800元出售予郭冠佑，嗣因系爭168.05坪

01 土地為道路供不特定人使用，該部分減價以每坪1,000 元計
02 算，致買賣總價調降為2,302萬9,964元，因無共有人願行使
03 優先承購權，由郭冠佑買受，並委由地政士陳淑玲於109 年
04 6 月16日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（不爭
05 執事項(一)至(三)）。故李明義等人既係依土地法第34條之1 規
06 定之程序，將系爭土地出賣予郭冠佑，依前開說明，李明義
07 等人係基於法定代理權人之身分，代理上訴人出賣系爭土
08 地，既係於法律規定之行為，自非屬無法律上之原因。上訴
09 人雖主張其等與郭冠佑間並無買賣關係云云，並引最高法院
10 88年度台上字第1703號判決意旨為據。惟按共有人依土地法
11 第34條之1規定所為「處分」，是否包含買賣之負擔行為，
12 學說及實務向有處分權說及代理權說之不同，上訴人所主張
13 最高法院之見解固係採處分權說，認未同意出賣之共有人與
14 買受人間，不發生買賣之法律關係。惟本院認為同意處分之
15 共有人依土地法第34條之1所為之處分行為，對於不同意處
16 分之共有人而言，係屬法定代理權之性質，既為法定代理之
17 性質，所為買賣法律行為之效果當然及於不同意處分之共有
18 人，尚難認為上訴人與郭冠佑間無任何法律關係而構成不當
19 得利。又縱採處分權說，被上訴人取得系爭土地，亦係基於
20 土地法第34條之1規定之結果，被上訴人亦非構成不當得
21 利。故郭冠佑以每坪1,000元之價格受領168.05坪土地，係
22 基於其與系爭土地多數共有人即李明義等人成立之買賣契
23 約，自難謂其受領168.05坪土地，而使財產增益，為無法律
24 上之原因，上訴人基於不當得利之法律關係請求郭冠佑返還
25 每坪7萬9,000元之財產增益，自屬無據。

26 (三)上訴人雖另主張李明義等人依土地法第34條之1第1項規定，
27 將系爭土地出售予郭冠佑，買賣關係僅存在於李明義等人與
28 郭冠佑間，上訴人與郭冠佑間並無買賣關係存在，故除提存
29 費外，其他增值稅、印花稅、登記規費、代書費、仲介費
30 等，上訴人均無義務負擔，但郭冠佑卻將上訴人應分得之價
31 金，扣除增值稅、印花稅、登記規費、代書費、仲介費後辦

理提存，主張郭冠佑就如原判決附表(六)扣除之增值稅、印花稅、登記規費受有不當得利，陳淑玲、天雲公司就如附表(六)扣除之代書費、仲介費受有不當得利云云。惟查：

1、上訴人主張郭冠佑就如原判決附表(六)扣除之增值稅、印花稅、登記規費受有不當得利部分：如前所述。上訴人與郭冠佑間並非無法律關係，上訴人依不當得利之法律關係請求郭冠佑返還原判決附表(六)扣除之增值稅、印花稅、登記規費部分，自屬無據。

2、上訴人主張代書費、仲介費部分：

(1)按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。從而因給付而受利益者，倘該給付係依有效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原因，自不生不當得利問題（最高法院89年度台上字第288號判決意旨參照）。

(2)查天雲公司、陳淑玲有向上訴人收取原判決附表(六)「仲介費」、「代書費」欄所示之金額，兩造固不爭執（不爭執事項(五)），惟如前所述，李明義等人依土地法第34條之1規定所為之處分行為，對於不同意處分之上訴人而言，係屬法定代理權之性質，所為法律行為之效果及於不同意處分之上訴人，而考量本件系爭土地處理之複雜性，仲介費、代書費於本件應屬必要費用，參諸民法第822條之規定，由全體共有人按應有部分比例負擔，亦屬合理。至上訴人雖提出臺南市政府書函、內政部函（原審補字卷第133至135頁），主張依該等函示，其等無須負擔仲介費、代書費云云。惟查本件仲介費、代書費，天雲公司、陳淑玲固有向上訴人收取，惟係指向李明義等人收取上訴人按應有部分比例應分擔之部分，而非天雲公司、陳淑玲直接向上訴人收取，此觀上訴人所提出之提存書及提存通知書記載，為上訴人辦理提存之人記載為「李明義」，有提存書可稽（原審補字卷第101至123頁），上訴人亦不爭執（原審訴字卷第85頁），足見上訴人

01 應得之對價遭扣除代書費、仲介費，係李明義等人所為，與
02 陳淑玲、天雲公司無關。故係陳淑玲、天雲公司向李明義等
03 人收取代書費、仲介費，再由李明義等人於提存予上訴人買
04 賣價金時逕為扣除代書費、仲介費，給付關係並非存在於上
05 訴人與陳淑玲、天雲公司之間，故上訴人之給付與陳淑玲、
06 天雲公司取得費用之間，不具有因果關係，上訴人自無從依
07 不當得利之法律關係向陳淑玲、天雲公司請求返還代書費、
08 仲介費，上訴人此部分主張，亦屬無據。

09 (四)上訴人另主張系爭土地其中168.05坪土地係私設巷道，並非
10 現有道路、既成道路，且其面積僅約90坪云云，並提出臺南
11 市政府函（原審補字卷第129至132頁）、臺南市善化區公所
12 函、公告及附圖、土地登記謄本（本院卷一第197至205頁、
13 第221至229頁、第273至275頁）等件為證。惟查，上訴人以
14 不當得利之法律關係請求，已屬無據，則系爭土地扣除之價
15 金究竟係基於168.05坪或少於168.05坪計算，涉及上訴人所
16 主張不當得利可請求之金額，而可請求之前提基礎既已不存
17 在，此部分主張亦屬無據。且上訴人所稱道路面積僅約90
18 坪，僅係基於目視估算（本院卷一第269頁），亦難採信。
19 何況，依李明義等人與郭冠佑間就系爭土地所訂立之買賣契
20 約增補條款肆（1）之約定「買賣雙方委託正和代書申請鑑
21 界，倘鑑界結果發現水溝及現有道路佔用，賣方應於過戶前
22 排除，倘無法排除，賣方無條件同意扣除被佔用面積，按每
23 坪單價扣除買賣價金。」有買賣契約增補條款可參（原審補
24 字卷第64頁），故有關李明義等人與郭冠佑間就系爭土地之
25 買賣自應依該條款所定之內容為處理，如須扣除被占用之面
26 積，其面積大小亦須依李明義等人與郭冠佑間同意之面積而
27 為扣除，而該等面積依變更各期價款協議書（原審補字卷第
28 85至89頁）觀之，為168.05坪，足見據以減價之168.05坪係
29 經系爭土地買賣雙方同意之結果，且未經買賣契約之一造為
30 撤銷錯誤之意思表示，自不得任意否認。又系爭土地其中16
31 8.05坪土地，究竟是否應扣除買賣價金，應依前揭買賣契約

01 增補條款肆（1）之約定，縱臺南市政府認定其非為現有巷
02 道（原審補字卷第132頁、不爭執事項(四)），亦僅能證明臺
03 南市政府有為該等認定，但不得逕據臺南市政府之認定即主
04 張應扣除或不應扣除，仍應回歸契約條款之內容為判斷，而
05 契約並未約定應以臺南市政府之認定為依據，上訴人此等主
06 張，均難以採信。

07 （五）至上訴人另主張被上訴人就財政部國有財產署（下稱國產
08 署）出買系爭土地之價格每坪均為8萬元計價，並未有就其
09 中168.05坪以每坪1,000元計價之情形等情。惟縱上訴人之
10 主張為真，亦僅係國有財產署金額之計算及與郭冠佑間之爭
11 議，與系爭土地係依土地法第34條之1之規定出賣予郭冠佑
12 之程序無涉，與上訴人主張其與被上訴人間之不當得利計
13 算，亦屬無關。上訴人此部分主張仍非可採。上訴人另聲請
14 向國產署查詢郭冠佑支付其多少金額？訊問共有人李信賢、
15 李榮哲以證明郭冠佑以每坪4萬元取得李信賢就系爭土地之
16 應有部分、向臺南市政府都市發展局查詢巷道是否為既成道
17 路、向臺南市善化區分所查詢巷道是否為既成道路及是否為
18 168.05坪、向晏承建設有限公司查詢郭冠佑是否將系爭土地
19 分割後，每坪以14萬元出售該公司、向維駿工程顧問有限公
20 司查詢巷道是否為168.05坪云云（本院卷一第189至193
21 頁）。經核，郭冠佑究竟支付國產署或李信賢多少金額，係
22 其等間之關係，與上訴人無涉；查詢巷道是否為既成道路及
23 是否為168.05坪等情，前已述及，且無查詢之必要；查詢郭
24 冠佑嗣後就系爭土地以每坪多少錢出售，亦與本件無關，併
25 予敘明。

26 五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求郭冠佑、陳
27 淑玲、天雲公司應給付其等各如原判決附表(六)所示「郭冠佑
28 應給付原告」、「陳淑玲應給付原告」、「天雲資產應給付
29 原告」欄之所示金額，及自110年3月9日起至清償日止按週
30 年利率百分之5計算之利息，並無理由。原審為上訴人敗訴
31 之判決並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原

01 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
04 明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
06 項、第2項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日
08 民事第二庭 審判長法 官 吳上康

09 法 官 林育幟

10 法 官 黃義成

11 上為正本係照原本作成。

12 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
13 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
14 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
15 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
16 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
17 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 被上訴人不得上訴。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

21 書記官 翁倩玉

22 【附註】

23 民事訴訟法第466條之1：

24 (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
25 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

26 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
27 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

- 01 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 02 民事訴訟法第466條之2第1項：
- 03 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
- 04 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。