臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第368號

原　　告　蔡佩君
訴訟代理人　林至偉律師
　　廖庭萱律師
　　張宏維
000000000000000000
被　　告　吉廣建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　李曙帆
訴訟代理人　楊政雄律師
　　陳美華律師
　　郭緯中律師
　　林敬倫律師
　　蕭仁杰律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經臺灣新北地方法院移送前來（108年度重訴字第816號），本院於民國110年7月23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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2、7 款分別定有明文。查：㈠原告原依不當得利之法律關係訴請被告應返還買賣價金新臺幣（下同）1,125萬元及其遲延利息，惟於本案第1次言詞辯論期日中，即追加依買賣契約法律關係為其先位主張，聲明請求被告應將附表所示不動產（下稱系爭房地）移轉登記予原告，並將原聲明內容改為備位主張（見新北地院

卷第109頁），經核對於被告之防禦及訴訟之終結尚無何妨礙，應予准許。㈡又原告起訴後查悉，系爭房地已分別經查封及信託登記予他人，致無從再移轉所有權予原告，故本於同一基礎事實，改依民法第226條第1項及第256條規定，以民事變更訴之聲明狀繕本之送達為解除買賣之意思表示，再依同法第259條規定請求被告返還已付之買賣價金1,125萬元（見本院卷㈡第33頁），亦無不合。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠被告於民國102年間為籌措開發興建「板橋江翠案幸福MRT」住宅大樓建築案（下稱系爭建案）之資金，於102年10月3日與原告簽訂投資協議書（下稱系爭投資協議書），向原告募集3,260萬3,216元，約定投資利潤按投資金額1.45倍計付，且其中1,125萬元（下稱系爭1,125萬元）之投資利潤總和，即逕充作購買系爭建案A5-7房地（下稱系爭房地）之購屋款，議妥後原告即先後於102年10月9日、11日、14日、15日，分別匯付1,090萬元、999萬2,163元、1,007萬元及164萬1,053元，合計3,260萬3,216元至被告之陽信商業銀行永和分行帳號000000000000號帳戶內（下稱系爭帳戶），待被告於104年就系爭建案開始進行銷售後，兩造即補簽房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）完畢。然被告事後竟否認前揭買賣關係存在，於107年5月22日與訴外人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信建經公司)簽訂和解契約書，將系爭房地之事實上處分權讓與陽信建經公司，致系爭房地遭陽信建經公司之債權人聲請查封而無從移轉所有權予原告，陷於給付不能，爰依民法第226條、第256條規定，以民事變更訴之聲明狀繕本為解除系爭買賣契約之意思表示，再依民法第259條規定請求被告返還已付之買賣價金等語，並聲明：1.被告應給付原告1,125 萬元，及自110年4月2日（即民事變更訴之聲明狀繕本送達被告翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准予假執行。

㈡退步言，原告匯付系爭1,125萬元予被告之原因，係為給付系爭房地之買賣價金，是若被告否認兩造間前揭買賣關係自始不存在，則原告給付所欲達成之結果並未發生，所為給付之目的即不達，被告受領系爭1,125萬元自屬不當得利，爰依民法第179條、第182條規定請求被告返還1,125萬元，並自被告知悉原告曾給付上開購屋款時即107年8月5日起附加返還利息等語。並聲明：1.被告應給付原告1,125 萬元，及自107年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准予假執行。

二、被告則以：

㈠原告先位請求返還買賣價金，惟兩造從未就系爭房地達成買賣之合意，被告否認系爭買賣契約之形式上真正，且系爭1,125萬元亦非由被告取得，原告先位之訴並無理由。

㈡原告備位請求返還不當得利部分，原告雖稱系爭1,125萬元係基於買賣關係而為給付云云，然兩造間並無買賣關係存在，已如前述，系爭1,125萬元事實上應係陽信建經公司、黃順雄等人基於當時與被告間之共同開發協議有權保管系爭帳戶存摺、印鑑之機會，與蔡銓榮間之金錢往來，故即使原告主張解除自始不存在之買賣關係，亦不能謂原告將系爭1,125萬元匯入系爭帳戶，係無法律上原因而為給付。且系爭帳戶既為陽信建經公司、黃順雄所保管使用，則受有系爭1,125萬元利益之人自非被告。又縱認本件客觀上原告有將系爭1,125萬元匯到被告帳戶，且假設該款項亦全部用於系爭建案，此亦屬陽信建經公司基於與被告之聯合開發協議第3、4條約定，將其籌措之款項匯入系爭帳戶，陽信建經公司之後會再與被告結算，因此被告不因原告匯款至系爭帳戶即當然受有利益。退步言，即使被告受有利益，黃順雄於105年12月將系爭帳戶歸還被告時，餘額僅剩2,765元，被告所受利益亦已不存在，依民法第182條第1項後段規定，被告亦應免付返還之責任等語置辯。

㈢並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.願供擔保

請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷㈠第469頁）：

㈠兩造於102年10月3日簽訂如新北地院卷第102至103頁所示之投資協議書。

㈡前項投資協議書第2條第1項所約定之2,135萬3,216元不包含本件原告主張之1,125萬元房屋價金在內。

㈢原告於102年10月9日、11日、14日、15日，分別匯付1,090萬元、999萬2,163元、1,007 萬元及164 萬1,053元，共計3,260萬3,216 元至系爭帳戶內。

㈣兩造曾與威肯公司簽訂如本院卷㈠第208至第211頁所示之銷售業務承攬合約書。

㈤被告與陽信建經公司曾簽訂如本院卷㈠第432至436頁所示之全案管理委任授權契約書。

四、原告另主張系爭1,125萬元為系爭房地之買賣價金，而分別依民法第259條、第179條規定請求被告返還系爭1,125萬元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者為：㈠先位聲明部分：兩造間就系爭房地有無達成買賣之合意？原告主張系爭1,125萬元為系爭房地之買賣價金，是否可採？㈡備位聲明部分：1.原告匯付系爭1,125萬元至系爭帳戶，是否係為支付系爭房地之買賣價金？原告給付系爭1,125萬元是否無法律上原因？2.被告是否因原告匯款系爭1,125萬元至系爭帳戶而受有利益？3.如受有利益，被告所受利益是否已不存在？是否仍應返還？茲分述如下：

㈠先位聲明部分：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此亦為民事訴訟法第277條前段所明定。準此，原告請求被告應返還原告就系爭房地已付之買賣價金1,125萬元，自應就：①兩造間曾就系爭房地成立買賣契約，並已經原告合法解除及

②系爭1,125萬元為原告依據上開買賣契約所為之給付（買賣價金）等構成要件事實，負舉證責任。

2.原告主張兩造間於簽署系爭投資協議書當天，即另以口頭達成由被告以1,125萬元出售系爭房地予原告之協議等情，雖有證人即原告之父暨代理原告簽署系爭投資協議書之代理人蔡銓榮證稱：原告總共交付3,000多萬元，其中2,300多萬是做投資，1,000多萬元是買房子。前開1,000多萬元部分沒有簽約，因為當時還沒有房子，只有一塊地，故只是口頭講將來房子蓋好伊要分一戶等語為據（見本院卷㈠第406頁），惟查：

①被告當時之董事長卓容伊、總經理卓夢德均具結證稱：當天只有簽系爭投資協議書，沒有口頭約定買賣房屋等情明確（分見本院卷㈠第407頁、第417頁）；在場之陽信建經公司總經理黃順雄亦於前案（本院107年度重訴字第708號民事事件）中證述：「（雙方在簽署原證1契約時，有無提到蔡佩君有購買系爭建案房屋之事情？）我們有跟蔡銓榮提到這個房屋會蓋的不錯，蔡銓榮說蔡佩君有在看房子，蔡銓榮說他可以考慮考慮，印象中就是這樣，因為主要是簽約的相關事宜。」等詞（見本院卷㈠第251頁），均證明兩造簽署系爭投資協議書當天並無另外口頭約定系爭房地買賣事宜，被告所辯並非無據。

②原告雖於本案中再次聲請傳喚黃順雄，然證人黃順雄到庭後仍證述：「（所以按照你的記憶，他們兩造在談要買這個房子的時間，應該是投資契約已經簽訂後的事？）應該是。（所以原告買這戶房屋與他本來的投資款沒有關連？）對，買歸買，投資歸投資。（在他們簽投資契約時，雙方並沒有講到要買房子的事情，是否如此？）應該沒有，正常來說要蓋房子應該會推銷，然後簽約時是要買容積移轉，表示那時整個建案還沒有完全OK，所以還不至於在那時就談買房子的事。」等情無誤（見本院卷㈠第449頁）。徵諸證人黃順雄與蔡銓榮為舊識，與被告間則因其他借貸爭議涉訟中，且其

另證稱：系爭房地係由陽信建經公司事後分別與兩造討論後，原告決定購買，系爭買賣契約也是由其代為交予原告乙節（見本院卷㈠第253頁至第255頁、第269頁、第449頁、第456至457頁），足認其就本件主要爭執，即兩造曾否買賣系爭房地一事，並無迴護偏袒被告之意思，再佐以被告抗辯包括系爭房地在內之7戶房地均遭黃順雄擅自以被告名義出售予他人等旨，更可見雙方就此事立場明顯對立，黃順雄並可能因此招致法律責任，故倘若兩造於簽署系爭投資協議書時，已確實口頭議妥系爭房地買賣事宜，證人黃順雄絕無刻意隱瞞之理，故其證稱兩造於簽約時並沒有講到要買房子的事情一節，應屬可信。

③況原告所稱之買賣價金高達1,125萬元，並非小數，原告當天既已針對投資款2,135萬3,216元部分委由蔡銓榮出席與被告簽訂系爭投資協議書，何以不將同時議妥之買賣事宜記入上開契約，此實明顯不合常情。且原告於前案中乃自稱系爭1,125萬元是投資款，是因「蔡銓榮所開設的公司與被告間另有契約關係」需要付款，所以一併匯入系爭帳戶等語在卷，有該案起訴狀及言詞辯論筆錄附卷可考（見本院卷㈠第473至485頁），與本件原告主張為其向被告購買系爭房地之價金間，顯然前後矛盾。此外證人蔡銓榮復證稱：有關系爭房地之價格是於簽約「前」，黃順雄在陽信建經公司的辦公室跟伊講的、簽約當天伊並未跟卓夢德說要以1,000多萬元買房子，因為伊覺得合約已經寫得很清楚等情（見本院卷㈠第413頁、第420頁），亦與原告主張兩造係於簽系爭投資協議同一天達成買賣系爭房地之口頭協議迥不相牟（見本院卷㈠第148頁），在在足徵原告前揭主張難以採信。

④原告雖另提出蓋有被告公司大小章印文之系爭買賣契約1份（見本院卷㈠第149至203頁），惟該份契約之簽署日期載為104年3月7日，與兩造簽署系爭投資協議書之時間已相隔1年半，且印文形式與被告委託訴外人威肯國際企業有限公司（下稱威肯公司）對外銷售系爭建案所使用之印章不符，有

被告提出其他承購戶之買賣契約在卷可稽（見本院卷㈠第113頁），證人蔡銓榮、黃順雄亦不否認系爭買賣契約係由陽信建經公司代為用印並交付之事實（分見本院卷㈠第408、415頁、第456至457頁），故被告否認其事前知情且同意，並非無稽，原告執此主張兩造已達成買賣合致云云，仍非有據。

⑤原告又以證人即威肯公司專案經理陳穎毅證稱：在簽委託銷售合約時，陽信建經公司有保留部分為保留戶，包括系爭房地在內，屬威肯公司不可銷售等語（見本院卷㈠第358頁），主張系爭房地確實已銷售予原告，否則無保留不盡付銷售之可能云云，惟查陽信建經公司為何指定系爭房地為保留戶，原因可能有多，證人陳穎毅既稱其僅係接收陽信建經公司單方之通知，對於系爭房地為何改為保留戶、是否已經被告或陽信建經公司出售予他人等節均不清楚（見本院卷㈠第358、360頁），自無從佐為有利於原告之認定。

⑥至原告匯入系爭1,125萬元之系爭帳戶，雖係以被告名義開立，但於102年間實際上係由黃順雄保管該帳戶之存摺及取款印鑑，卓容伊只有在雙方簽訂系爭投資協議書後的前幾個月會每個月看帳等情，業據證人黃順雄證述無訛（見本院卷㈠第447、452頁），可知卓容伊對於原告曾在102年10月間多匯入1,125萬元至系爭帳戶之事實，未必即時知悉，是原告以卓容伊當時未表示異議即收受系爭1,125萬元云云，佐證兩造於簽署系爭投資協議書時已達成系爭房地之買賣合意，亦無可取。

⑦基上，原告主張兩造間於簽署系爭投資協議書時，曾另以口頭達成由被告以1,125萬元出售系爭房地予原告之協議等情，核與在場之人所證述情形均不符，原告復無法舉出其他證據以實其說，上開主張自無足採信。

3.雖原告又以證人黃順雄前揭關於系爭房地係由陽信建經公司事後分別與兩造討論後，原告決定購買之證詞，主張：觀諸被告與陽信建經公司簽訂之全案管理委託授權契約書第2條

第6項之內容，明訂陽信建經公司有為被告處理承購戶之銷售、簽約、付款，及決定銷售策略及擬定房地銷售契約等權限，故縱認兩造非如原告起訴時主張，係於簽署系爭投資協議書時即達成買賣合意，亦無礙兩造間確已就系爭房地成立買賣契約之事實云云（見本院卷㈡第236頁）。然即使不論兩造對於陽信建經公司是否有權代理被告出售系爭建案尚有爭執，而認系爭買賣契約係經合法代理而屬有效，且已因被告給付不能而經原告合法解除，惟原告既依民法第259條第1款規定請求回復原狀，自需再證明系爭1,125萬元為其依據上開買賣契約所給付之價金，始有因買賣契約經解除而請求返還本於該契約所為給付之餘地。本件原告於102年10月間即將系爭1,125萬元匯入系爭帳戶，而當時兩造尚未就系爭房地達成買賣合意，已經本院認定如前，原告又未能說明其何以預先交付該筆款項，衡情原告自無可能係為給付系爭房地之買賣價金而將系爭1,125萬元匯入系爭帳戶。因此，無論兩造事後是否有成立買賣契約，系爭1,125萬元均與該契約之給付無關，原告自無從以該買賣契約業經解除而請求返還系爭1,125萬元。

4.綜上所述，原告無法證明兩造間曾就系爭房地達成買賣合意，且系爭1,125萬元即為系爭房地之買賣價金等事實，從而，原告依民法第259條第1款規定，請求被告應返還原告依買賣契約給付之1,125萬元買賣價金云云，為無理由。原告先位之訴，應予駁回。

㈡備位聲明部分：

1.按不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，既因自己之行為造成原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生之危險，自應歸諸主張不當得利請求權存在之當事人，始得謂平。是以主張不當得利返還

請求權人，對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，亦即必須證明其與他方間有給付之關係存在，且他方因其給付而受有利益以及他方之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判決（最高法院91年度台上字第1673號、109 年度台上字第3336號、110 年度台上字第1096號判決意旨參照）。查本件原告主張其給付系爭1,125萬元，旨在履行兩造間就系爭房地之買賣契約等情，屬給付型之不當得利，依前揭說明，應由原告就被告收受系爭1,125萬元係欠缺法律上之原因，亦即原告給付之目的係為履行買賣契約，但該買賣契約嗣後經解除一事，負舉證責任。

2. 經查，原告匯款系爭1,125萬元至系爭帳戶時，兩造間並無任何買賣關係存在，業經本院認定如前。原告雖謂：倘本院認定其所主張之買賣關係不存在，即可說明其給付係欠缺法律上原因云云，然此至多僅能證明原告主張之給付原因並非真實，系爭1,125萬元既係出於原告自己有意識之給付，即可能有另一真正之原因存在，且此應為原告所明知，僅係隱藏不宣，則該真正之原因為何、是否已不存在，即屬有疑，自難認原告就其給付係欠缺法律上原因已盡舉證責任。原告上開主張，洵不足採。

3. 雖原告另舉最高法院107年度台上字第1196號判決要旨：「...如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。惟此一消極事實本質上難以直接證明，因此，倘主張權利者對於他造受利益，致其受有損害之事實已為證明，他造就其所抗辯之原因事實，除有正當事由外，應為真實、完全及具體之陳述，以供主張權利者得據以反駁，俾法院憑以判斷他造受利益是否為無法律上原因。」，主張被告如否認原告給付1,125萬元並無法律上原因，即應完整陳述原告為前揭給付之原因事實，否則應認原告已盡舉證責任云云。惟按上開判決所揭示他造之真實陳述義務，目的係考量欠缺法律上之原因屬消極事實，負舉證責任一方之舉證有困難時，不負舉證責任一方依民事訴訟法第

195條第1項規定，仍有真實陳述義務，俾使負舉證責任一方得以提出與待證事實相關之證據，以利紛爭事實真象之呈現，惟非謂因此轉換舉證責任，而由不負舉證責任一方應就其有受領之法律上原因，負舉證之責，此亦經最高法院109年度台上字第735號判決意旨揭櫫甚明。查原告主張其給付欠缺法律上原因，係以兩造間曾成立買賣契約，但事後經原告解除而不存在等詞為據，內容均屬積極事實，並無前開107年度台上字第1196號判決所指之舉證困難情事存在。況被告就本件可能之給付原因，已具體陳明為蔡銓榮與陽信建經或黃順雄間之金錢往來，並提出蔡銓榮先前對陽信建經及黃順雄聲請之5,000萬元本票裁定為證（案號為本院106年度司票字第20104號，見本院卷㈠第29頁），衡諸證人黃順雄亦證實蔡銓榮曾借錢給陽信建經公司等情（見本院卷㈠第457頁），證人蔡銓榮則不否認其先前曾擔任過陽信建經公司之經理人，並與黃順雄很熟等語（見本院卷㈠第412、413頁），以及系爭帳戶之存摺、印鑑章於102年間均係由陽信建經公司及黃順雄保管，並有權取款出帳，形同實質上由其等支配使用等情，業據證人黃順雄證述無誤（見本院卷㈠第447至448頁），堪認被告前揭抗辯並非全然無據。原告主張其給付之原因為買賣，既不可採，被告又提出可能之原因如上，原告即非不得提出反證具體反駁，惟原告始終僅以如本院認其主張之買賣關係不存在，即可知本件給付無法律上原因云云，揆諸前揭說明，自難認原告已盡其舉證責任。

4. 是以，原告依不當得利法律關係請求被告返還系爭1,125萬元，未能證明其給付係無法律上之原因，依上開說明，自難認原告已就被告有不當得利返還義務情事，盡舉證之責。原告備位之訴，自亦無理由。

五、綜上所述，原告無法證明系爭1,125萬元為系爭房地之買賣價金。從而，原告先位依民法第259條第1款規定，請求被告應給付原告1,125 萬元及夂自110年4月2日起至清償日止按年息5%計算之利息、備位依民法第179條規定，請求被告應

給付原告1,125 萬元及自107年8月5日起至清償日止按年息5%計算之利息，均為無理由，俱應駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　20　　日

民事第八庭　法　官　吳若萍

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　賴竺君