臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第843號

原　　告　林艾瑢
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　吳宗華律師
被　　告　巧洋實業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張敏雄
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　羊恩達
000000000000000000

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國110年4月22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)訴外人林宗斌原為門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00弄00號及20-4號房屋之所有權人，於民國90年間參與被告所主辦之更新改建工程，並依比例獲分配改建後之門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號3樓房屋及臺北市○○區○○街000巷0號3樓之3房屋(下稱系爭房屋)及其坐落土地之所有權，林宗斌並分別指定將前開161巷2號3樓房屋登記於其子即訴外人林泓頲（原名：林祖耀）名下、系爭房屋登記於其女即原告林艾瑢（原名：施林愛玉）名下，合先敘明。而系爭房屋移轉登記原告前，訴外人即時任被告公司經理藍呈泰曾向林宗斌詢問是否有出售系爭房屋之意願，並稱其得自行

或委託房仲居中協助尋找買家，待與買方談妥相關條件後再與藍呈泰確認成交意願，林宗斌因認被告為頗具規模之建設公司，其亦無任何法律知識，基於信任藍呈泰及聽信藍呈泰之建議，遂於藍呈泰所提供之「空白讓渡契約書」上以原告之名義簽署系爭房屋之讓渡契約書。而林宗斌簽署上開讓渡契約書後，認藍呈泰如找到合適賣家時，理應會再向其確認讓渡事宜，因此未再過問，況藍呈泰實際上並未再與林宗斌確認買賣事宜，是林宗斌自此皆認為系爭房屋尚未出售而由被告管理至今。詎林宗斌近日整理系爭房屋產權資料時竟發現系爭房屋之所有權已移轉登記予第三人，為查明實情，遂向藍呈泰追問其緣由，藍呈泰始坦承系爭房屋已於95年間以被告名義出售，然被告出售後並未將所得之改建更新權利讓渡金給付予原告，致原告喪失系爭房屋本應登記其名下之權益，且未領得任何買賣價金，然林宗斌向藍呈泰提出質疑未獲置理，原告不得不提起本件訴訟。

(二)被告公司經理藍呈泰交付空白讓渡契約書兩紙予林宗斌，並由林宗斌代理原告及林泓頲於讓與人欄位上簽名蓋章之行為，解釋上應屬原告委任被告為其處理「將系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約」之事務，足認兩造間成立委任關係。而兩造間之委任關係，被告於尋獲合適買方時，本應先向原告報告締約對象、條件等委任事務進行之狀況，以供原告評估是否讓渡改建更新權利，惟被告卻於未經原告同意之情況下，擅自出售系爭房屋，致原告受有系爭房屋無法登記於名下之損害，足認被告處理委任事務顯有過失，是原告自得依民法第544條之規定，請求被告負賠償之責。又因被告基於委任關係向訴外人王孝維收取之價金，未交付予原告，是原告亦得依民法第541條第1項規定，請求被告將所收取之金額交付予原告。若認兩造間未成立委任關係，然被告受領系爭房屋之價金，並無法律上之原因，原告亦得依民法第179條請求被告返還，並請求擇一為原告有利之判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下

同)300萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率5%計算之利息。(二)若受有利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告為臺北市○○區○○00弄0000號房屋之事實上處分權人，被告為辦理基地之都市更新事業，與原告協議安置相關事宜，並於90年4月15日與原告就現地安置事宜簽有協議書（下合稱系爭現地安置協議書），嗣於90年5月7日，兩造間擬以異地安置取代原約定之現地安置，遂就易地安置事宜再分別簽立381、384等地號更新案異地安置協議書（下稱系爭異地安置協議書），由上開協議書之內容可知，異地安置之房屋即為巧洋花園大廈案B3棟3樓編號B4-3F號房屋，門牌號碼即為系爭房屋。而因原告擬再購買巧洋花園大廈地下2層編號37之停車位，被告復於90年10月4日與原告簽有不動產買賣契約，合先敘明。

(二)嗣原告擬將其系爭現地安置協議書及系爭異地安置協議書之安置權利讓與他人，遂於94年11月15日、95年4月6日，由原告與被告及訴外人李惠玲簽署讓渡契約書（下稱系爭讓渡契約書）及切結書（下稱系爭切結書）。然被告僅是被動依原告之請求配合處理契約書擬稿及簽署事宜，至於原告為何讓與安置權利？如何覓得讓與相對人？讓與條件如何訂定？被告均未介入亦不得而知，更遑論受原告委任處理，兩造間既未存有委任關係，被告亦未收受原告之價金，原告之請求自屬無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告於94年11月15日與李惠玲、被告簽訂系爭讓渡契約書，原告復於95年4月6日簽立系爭切結書，有系爭讓渡書、系爭切結書在卷可稽(見本院卷第105頁、第109頁)。而系爭房屋於95年3月24日以買賣為原因，由被告名下移轉登記予王孝維，業經本院依職權調閱臺北市中山地政事務所土地登記申請書原卷查核屬實，復有系爭房屋異動索引在卷可參(見本院卷第35頁)，亦為兩造所不爭執，前開事實堪信為

真。

四、原告主張被告總經理藍呈泰交付空白讓渡契約書予林宗斌，由林宗斌代原告於空白讓渡契約書上簽名蓋章，原告與被告間成立委任關係。嗣被告未經原告同意，將系爭房屋出售予王孝維，且收取之價金亦未交予原告，依民法第541條第1項、第544條，請求被告應將收取之價金交付予原告。若認兩造間未成立委任關係，另依民法第179條，請求被告將所收取之系爭房屋款項返還予原告等語，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為:(一)原告就系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約等事務，與被告間是否成立委任關係?(二)原告依民法第541條第1項、第544條、第179條，請求被告應給付原告出售系爭房屋之價金300萬元，有無理由?茲說明得心證之理由如下:

(一)原告未舉證就系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約等事務，與被告間成立委任關係:

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。 又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528條亦定有明文。本件原告主張就系爭房屋之出售一事，與被告成立委任關係，自應由原告就此部分負舉證之責。

2、原告主張被告經理藍呈泰交付空白讓渡書予原告之父林宗斌，由林宗斌代原告簽簽署，係由原告委任被告為其處理系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務等語。惟觀之系爭讓渡書上記載之內容:「第一條：甲方(即原告)舊有房屋座落台北市○○區○○路○段○○○巷00

弄0000號，參與丙方(即被告)更新改建，甲方同意將其權利義務讓渡予乙方(即李惠玲)，乙方願意概括承受甲方之全部權利義務。第二條：甲方於民國90年4月15日與丙方簽訂之更新協議書，有關更新改建後其一切權利義務由乙方全部承受，而後若有需要甲方配合辦理相關移轉手續，或補提證件及補蓋印章，甲方應無條件配合，不得藉故拖延或拒絕或要求任何金錢給付。第三條:丙方同意甲、乙雙方房屋更新改建權利義務讓渡交易，但因而衍生之一切相關問題皆由甲、乙雙方自行處理，概與丙方無關。…」(見本院卷第105頁)。從系爭讓渡契約書內容觀之，係指原告同意將系爭房屋之權利義務讓予李惠玲，被告亦同意，且原告、李惠玲、被告三方均同意原告就系爭房屋更新改建權利義務讓渡交易，若有衍生一切問題，均與被告無涉。是從系爭讓渡契約書之內容觀之，並無法證明原告有將系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務委任予被告，亦無法看出被告有允為處理前開事務之意，是依系爭讓渡契約書之內容，尚難認兩造間就系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務一事，已成立委任契約之合意。

3、再參系爭切結書之記載:「茲購買貴公司興建之巧洋花園大廈案B4棟3樓編號B4-3F號房屋壹戶；門牌號碼：台北市○○區○○街000巷0號3樓之3暨地下貳層第37號停車位壹個，經本人驗收完畢，同意點交無誤。即日起移交並接受使用管理。另就本人將該點收房屋產權登記於本人指定之第三人，如因而衍生之契約關係及有關稅捐稽徵法、土地稅法、平均地權條例及契稅條例等稅費問題，皆由本人自行處理，概與貴公司無關，特立此切結為憑」(見本院卷第109頁)。從系爭切結書之記載內容，亦足認原告於95年4月6日就系爭房屋驗收並點交完畢後，將系爭房屋產權登記予原告指定之第三人，且因而衍生之契約關係及有關稅稽徵法、土地稅法、平均地權條例及契稅條例等稅費問題，皆由原告自行處理，與被告無涉，自難認原告有委任被告處理系爭房屋之更新改建權利出

賣予第三人及後續履行買賣契約之事務等情，原告主張，難認有據。

4、另參系爭房屋之交屋結算書、交屋繳款明細表，其上記載相關給付款項之人，為「王孝維」(見本院卷第209頁至第211頁)，足認原告確有將系爭房屋之相關權利義務，移轉予王孝維，並由王孝維支付後續相關款項等情。而證人李惠玲到庭證稱:（提示原證三第4 頁即本院卷第35頁）當初伊是透過內湖一間仲介公司去看系爭房屋，但後來是誰賣的伊忘了。王孝維是伊的朋友，當時是伊要買這間房子，借名登記在王孝維名下，所以王孝維對於本件這間房子買賣過程並不清楚。後來伊把這間房子賣掉，也是透過同一間仲介。伊忘記賣給伊的人是誰，過程伊都是跟仲介聯繫，只有到簽約時才有看到屋主，屋主是誰伊忘了，因為時間太久了。買賣價金是付給來簽約的人，但是如何付款伊不記得，不是匯款就是開支票。(提示本院卷第105頁)讓渡書上的李惠玲是伊寫的，是當初仲介帶伊去買賣時簽的。(提示本院卷第109頁)切結書上的李惠玲也是伊本人簽的。伊記得有看過切結書上的「林宗斌」，對於林宗斌伊有印象，但是在什麼情況下看到林宗斌伊忘記了。購買系爭房屋時是王孝維授權伊去簽立買賣契約等語(見本院卷第273頁至第276頁)。從李惠玲之證述可知，伊於代理王孝維購買系爭房屋時，曾見過原告之父林宗斌，並有依約交付相關款項，足認原告所稱並不知悉系爭房屋出售一事，難認可採。

5、至原告請求調閱李惠玲名下玉山銀行之交易紀錄，待證事實為李惠玲買受系爭房屋時有以匯款方式交付買賣價金及買賣價金交付予何人；另請求調閱李惠玲之投保資料，待證事實為李惠玲為被告員工等語。然此部分李惠玲業已證述係由王孝維出具名義購買，因時間久遠，李惠玲也不記得系爭房屋交付價金情形，亦無法確定是由何銀行帳戶匯款等語(見本院卷第274頁)，是此部分原告請求調查李惠玲玉山銀行之帳戶交易明細，難認與本件有何關聯；至原告認李惠玲係被告公

司員工，主要係以訴外人曾瓊慧於本院曾證述當時是透過仲介人員李小姐，就是李惠玲等語(見本院卷第237頁)，然此部分嗣經本院與曾瓊慧確認:「（法官：提示本院卷第205 頁）與證人確認，你剛剛所提到的仲介李惠玲，是否為這份讓渡契約上之李惠玲？（證人曾瓊慧）：我不知道。剛剛問我的時候，我是看到通知上面寫李惠玲的名字，但買賣房子那時候我都是找曾元厚。我剛剛說的李小姐，名字是不是叫李惠玲，因為時間太久我忘了。」（見本院卷第240頁），足認曾瓊慧於回答原告訴訟代理人時，之所以回答仲介李小姐就是李惠玲，係因看通知上面寫李惠玲的名字，但實際上曾瓊慧購買房屋，均係找另名仲介即訴外人曾元厚，曾瓊慧亦無法確定李小姐是否叫李惠玲等情。且縱認出面購買系爭房屋之人為被告員工，亦無法依此即遽認兩造間就系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務，成立委任關係，是此部分原告請求調查部分，難認與本案有何關係，無調查之必要，附此敘明。

(二)原告依民法第541條第1項、第544條及第179條，請求被告應給付原告出售系爭房屋之價金300萬元，均為無理由：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法律上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權利及法律關係」之給付目的而言，依舉證責任分配原則，應由主張該不當得利返還請求權存在之人即原告，舉證證明其給付欠缺給付目的（最高法院107年度台上字第440號判決意旨參照）。

2、本件原告未舉證證明被告有受原告委任，處理系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務，已於

前述。至原告主張被告無法律上原因，收受系爭房屋之買賣價款，應依民法第179條規定，返還予原告等語。參酌王孝維之交屋結算表及交屋繳款明細表，其上記載王孝維交付予被告之款項，金額為375萬9,751元，並非原告所主張之624萬249元，且原告亦未提出任何證據，足以證明被告有應交付予原告之買賣價款而未交付之情，是此部分原告空言主張被告收受款項為不當得利等語，洵屬無據。

3、綜合前述，原告未舉證證明就系爭房屋之更新改建權利出賣予第三人及後續履行買賣契約之事務，與被告成立委任關係，亦未舉證證明被告有無法律上原因而收受應交付予原告之款項等情。從而，原告主張依民法第541條第1項、第544條及第179條之規定，請求被告給付原告300萬元等語，難認有理，應予駁回。

五、綜上所述，被告無法舉證兩造間有民法第528條之委任關係，亦未舉證被告有何不當得利之情，故原告主張依民法第541條、第544條及第179條之規定，請求被告給付原告300萬元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之宣告即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不另予一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　21　　日

民事第一庭　法　官　　賴淑萍

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　　5　　月　　21　　日

書記官　　黃怜瑄