

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1916號

原告 幸林建設股份有限公司

法定代理人 練玉嫻

訴訟代理人 陳豪杉律師

被告 蘇一仲

訴訟代理人 李永然律師

彭郁欣律師

劉懿德律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年5月12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、原告起訴主張：

(一)原告於民國80年間與被告暨訴外人蘇室定（下稱蘇室定）、蘇燕輝（下稱蘇燕輝，蘇燕輝已逝世，原告訴請蘇晶暨蘇燕輝其餘繼承人返還不當得利部分，業經原告撤回起訴，先予敘明）共同投資購買臺北市○○區○○段○○段0000000000000000地號共計4筆土地之應有部分（以下合稱系爭611、612、614、667地號土地），欲作為開發住宅建案使用，嗣訴外人廣豐實業股份有限公司（下稱廣豐公司）亦有意購入相關土地進行建案開發事宜，乃分別於86年5月6日與原告就臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（面積400平方公尺、權利範圍400分之34，下稱系爭702-1地號土地）簽訂「土地預定買賣契約書」、復與原告公司間有借名登記關係存在之訴外人林富惠（下稱林富惠）就臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積2,779平方公尺、權利範

01 圍30000分之13454)、702-1地號土地(面積400平方公尺、
02 權利範圍400分之366)簽訂「土地預定買賣契約書」、暨與
03 蘇室定就臺北市○○區○○段○○段000地號土地(面積
04 2,779平方公尺、權利範圍10000分之2182)簽訂「土地預定
05 買賣契約書」,並於同日與原告公司負責人練玉嫻(原名林
06 練換,下稱練玉嫻)提供其所有臺北市○○區○○段○○段
07 000地號土地(面積3,867平方公尺、權利範圍10分之3)為
08 互相共同合作建築開發而簽訂「協議書」,斯時廣豐公司為
09 購買前揭臺北市○○區○○段○○段000○00000地號計2筆
10 土地之應有部分,總計支付買賣定金新臺幣(下同)
11 24,531,840元,原告與被告、蘇室定、蘇燕輝約定按40%、
12 20%、20%、20%之比例分配該筆定金,故原告公司取得
13 9,812,736元(計算式:24,531,840元 $\times$ 40%=9,812,736
14 元),另被告、蘇室定、蘇燕輝則均各取得4,906,368元
15 (計算式:24,531,840元 $\times$ 20%=4,906,368元)。嗣前揭四
16 份「土地預定買賣契約書」因約定期限屆至,買賣條件仍無
17 法成就,廣豐公司遂依約要求返還定金,被告、蘇室定、蘇
18 燕輝乃將其中6,603,480元返還廣豐公司(即該三人各自返
19 還2,201,160元),廣豐公司則另依前開「土地預定買賣契約
20 書」內容向本院訴請原告公司暨其負責人練玉嫻連帶返還
21 17,928,360元,經本院以109年度重訴字第216號塗銷不動產
22 所有權移轉登記等事件受理,雙方最終達成和解,和解成立
23 內容略以:原告公司暨其負責人練玉嫻同意連帶返還
24 17,928,360元予廣豐公司,並約定指示由蘇室定將其中
25 2,705,208元直接匯還廣豐公司帳戶。

26 (二)關於原告與林富惠間之借名登記關係,肇因於臺北市○○區
27 ○○○段○○段000000000000地號計3筆土地(下稱系爭
28 598、667及702-1地號土地)前手地主曾與其他建商簽約欲
29 合建房屋,豈料因建商倒閉而無法順利興建,原告公司乃斥
30 資上億元向原地主購買系爭598、667及702-1地號土地及周
31 邊數塊其它地號土地、土地上雜項工作物之權利及其使用執

照（即原證1、2、3「土地預定買賣契約書」第四條約定之
台北市政府74年使字第0050號雜項使用執照），當時原告公
司有向林富惠及其配偶借貸資金，為求擔保該筆借款，乃與
林富惠約定將前揭系爭624地號（持分權利2分之1）、667地
號（持分權利30000分之13454）及702-1地號（持分權利400
分之366）計3筆土地所有權借名登記於林富惠名下，俟林富
惠於103年11月間死亡，其繼承人賴汶茜希請練玉嫻取回前
揭借名登記之土地所有權等情，雙方最終由臺北市文山區調
解委員會於105年3月11日以105年民調字第0004號達成調
解，練玉嫻再持以辦理該等土地所有權移轉登記事宜。承
上，原告僅就該筆17,928,360元定金實際收取9,812,736
元，其餘款項8,115,624元則由被告、蘇室定、蘇燕輝各自
分得3分之1即2,705,208元；至蘇室定以個人名義收取之
6,603,480元款項部分，係蘇室定出面與廣豐公司協商處
理，並以蘇室定名義返還廣豐公司，嗣原告與蘇室定簽訂
110年2月8日協議書時，蘇室定曾告知該筆款項係由被告、
蘇室定、蘇燕輝三人共同返還等情。易言之，前開四份「土
地預定買賣契約書」既然均已因買賣條件始終無法成就而遭
廣豐公司解除契約並要求返還全部定金，則就原告公司先前
基於內部共同投資關係而交付被告、蘇室定、蘇燕輝之定
金，其法律上原因已不復存在，渠等即應將該筆款項悉數返
還原告，詎經原告陸續以109年8月12日臺北光武郵局第
000942號存證信函、109年10月20日台北正義郵局第000244
號存證信函限期催請被告返還前受分配取得款項等情，然被
告迄今仍置之不理。

(三)為此，原告公司爰適用或類推適用民法第546條第1、2項之
委任契約關係、民法第259條第1、2款之解除契約後回復原
狀、民法第179條之不當得利法律關係，請求擇一有利而
為判命被告返還2,705,208元【計算公式：（廣豐公司訴請
原告公司返還款項17,928,360元－原告公司分配取得款項
9,812,736元－蘇室定業已返還其所獲額外分配款項

2,705,208元)÷2(指原告及蘇燕輝)=2,705,208元】等情。並聲明：

1. 被告應給付原告2,705,208元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

(一)細繹原告就本件請求所主張之事實，其所有相關行為之往來對象均為蘇室定，並非被告，參照關於「不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求返還利益」等實務見解，原告遽謂兩造間因共同投資而成立或可類推適用有關民法委任規定等節，仍應依民事訴訟法第277條之規定，就其主張上揭有利於己之事實負舉證之責。縱使前開四份「土地預定買賣契約書」業因廣豐公司行使解除權而解約，並向原告請求返還已給付之定金，然揆諸前揭說明，給付之不當得利係由為給付之人向受領給付之人請求返還利益，則被告係自何人、何時受領廣豐公司系爭款項？實際分配數額究為何？亦應由原告詳加舉證以實其說。又倘被告與蘇室定或被告其他兄弟間有任何協議或約定（假設語），惟參諸前揭「債之相對性」原理，仍屬被告與蘇室定或被告其他兄弟間之法律關係，原告尚不得執此恣意適用或類推適用民法第546條第1、2項之委任契約關係、民法第259條第1、2款之解除契約後回復原狀、民法第179條之不當得利法律關係向被告為任何主張請求。

(二)又參照本院109年度重訴字第216號和解筆錄記載內容略以：原告公司暨其負責人練玉嫻同意連帶返還17,928,360元予廣豐公司等情，細繹上揭17,928,360元款項似是由原證1「土地預定買賣契約書」第3條所約定之370,440元（出賣人為原告、買賣標的為系爭702-1地號土地持分權利400分之34）暨原證2「土地預定買賣契約書」第3條所約定之13,572,000元（出賣人為林富惠、買賣標的系爭667地號土地持分權利

30000分之13454)、3,985,920元(出賣人為林富惠、買賣標的為系爭702-1地號土地持分權利400分之366)等三筆金額合計之,若果真如此,則前開金額尚包括「系爭702-1地號、667地號土地」之定金,詎原告起訴主張被告與其共同投資之標的係指「系爭611、612、614、667地號土地」之應有部分云云,實未包括系爭702-1地號土地,復指稱被告按照兩造間投資比例取得廣豐公司給付買賣全部定金24,531,840元之20%云云(即原證1、2「土地預定買賣契約書」所載定金數額,然依據該等契約文義應包括系爭702-1、667地號土地之買賣定金),「系爭702-1地號土地」既未在原告主張兩造共同投資買賣土地範圍,何以該筆土地之買賣定金返還需由被告共同負擔返還之?顯然前後矛盾,不足採信等語置辯。

(三)為此聲明:

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利之判決,願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下:(見本院卷第213、214、235頁)

(一)廣豐公司有與原告公司兼法定代理人練玉嫻、賴汶茜成立本院109年度重訴字第216號和解筆錄(見本院卷第41至45頁)。

(二)原告公司法定代理人練玉嫻原名為「林練換」(見本院卷第203頁)。

(三)廣豐公司與林練換(契約書誤載為林練煥,見本院卷第204頁)有簽署原證4之協議書(見本院卷第37至39頁)。

(四)練玉嫻與賴汶茜有達成原證6之臺北市○○區○○○○○○000○○○○○○0000號調解書(見本院卷第47頁)。

(五)廣豐公司與原告幸林公司曾簽署原證1之「土地預定買賣契約書」(見本院卷第17至24頁)。

(六)廣豐公司與林富惠曾簽署原證2之「土地預定買賣契約書」(見本院卷第25至29頁)。

01 (七)廣豐公司與蘇室定曾簽署原證3之「土地預定買賣契約書」
02 (見本院卷第31至33頁)。

03 四、本院協助兩造簡化並整理本件爭點為【原告爰依下列法律關
04 係，請求擇一有利而為判命被告應給付原告2,705,208元，
05 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
06 之利息，是否有據？(一)適用或類推適用民法第546條第1、2
07 項之委任契約關係。(二)依民法第259條第1、2款之規定。(三)
08 依民法第179條之不當得利法律關係】，茲論述本件之爭點
09 及本院得心證之理由如下：

10 (一)原告主張適用或類推適用民法第546條第1、2項之委任契約
11 關係，請求被告給付2,705,208元，並無所據。

12 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴
14 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
15 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
16 其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
17 應駁回原告之請求」、「請求履行債務之訴，除被告自認
18 原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張
19 此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於
20 其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原
21 則」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判、82年
22 度台上字第147號民事裁判可資參照。

23 2.本件原告主張被告應適用或類推適用民法第546條第1、2
24 項之委任契約關係，給付2,705,208元，無非係以「原告
25 於80年間與被告、蘇室定、蘇燕輝共同投資購買系爭
26 611、612、614、667地號土地，欲作為開發住宅建案使
27 用，成立類似委任契約或混合委任契約、投資性質之無名
28 契約」為其主要論據，然遭被告所否認，是本件首應由原
29 告就「其於80年間與被告、蘇室定、蘇燕輝共同投資購買
30 系爭611、612、614、667地號土地成立類似委任契約或混
31 合委任契約、投資性質之無名契約」之利己事實負舉證責

01 任合先敘明。

- 02 3.承上，兩造就廣豐公司與原告幸林公司曾簽署原證1之
03 「土地預定買賣契約書」（買賣標的物：系爭702-1地號
04 土地），廣豐公司與林富惠曾簽署原證2之「土地預定買
05 賣契約書」（買賣標的物：系爭667地號土地），廣豐公
06 司與蘇室定曾簽署原證3之「土地預定買賣契約書」（買
07 賣標的物：系爭667地號土地），廣豐公司與原告公司負
08 責人練玉嫻曾簽署原證4之協議書（買賣標的物：系爭598
09 地號土地）一節並不爭執，已如前述，應堪採信為真實；
10 惟查，原證3之「土地預定買賣契約書」僅由廣豐公司與
11 蘇室定所簽署，該契約書復未檢附被告授權蘇室定代理簽
12 署契約之相關授權文件，況不動產價值不斐，投資不動產
13 開發所需資金規模龐大，如參與投資不動產開發者人數者
14 眾，倘於處理投入資金分擔或獲利分配等相關重要事務稍
15 有不慎，勢將產生重大爭議甚至導致訴訟糾紛而蒙受鉅額
16 損失，是以一般民眾於處理不動產集資開發相關事務，莫
17 不戒慎恐懼、謹慎小心，將彼此間權利義務重要事項載明
18 於書面文件，以昭公信，避免日後衍生不必要之交易糾
19 紛；而原證1、2、3「土地預定買賣契約書」之買賣契約
20 總價值高達1億5000萬元以上，原告迄本院言詞辯論終結
21 猶未能提出就其主張「原告於80年間與被告、蘇室定、蘇
22 燕輝共同投資購買系爭611、612、614、667地號土地，
23 欲作為開發住宅建案使用」一節，提出書面契約以資為
24 憑，則其主張原告就系爭611、612、614、667地號土地有
25 與被告、蘇室定、蘇燕輝間成立類似委任契約或混合委任
26 契約、投資性質之無名契約一節，衡情與現今社會不動產
27 集資開發之常情有違，是否真實可採，已非無疑。
- 28 4.再者，本件原告主張被告應被告給付2,705,208元，無非
29 係以，原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之協
30 議書均遭廣豐公司解除，廣豐公司為購買系爭667、702-1
31 地號計2筆土地應有部分，總計支付定金24,531,840元，

原告與被告、蘇室定、蘇燕輝約定按40%、20%、20%、20%之比例分配該筆定金，原告公司取得定金9,812,736元，被告、蘇室定、蘇燕輝各取得定金4,906,368元，嗣原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之協議書因約定期限屆至，買賣條件仍無法成就，廣豐公司遂解除契約除並要求返還定金，被告、蘇室定、蘇燕輝僅將其中6,603,480元返還廣豐公司（即該三人各自返還2,201,160元），廣豐公司後依前開「土地預定買賣契約書」內容向本院訴請原告公司暨其負責人練玉嫻連帶返還17,928,360元，雙方達成本院以109年度重訴字第216號和解筆錄，和解成立內容略以：原告公司暨其負責人練玉嫻同意連帶返還17,928,360元予廣豐公司，並約定指示由蘇室定將其中2,705,208元直接匯還廣豐公司帳戶，有原證5之本院109年度重訴字第216號和解筆錄附卷足憑（見本院卷第41至46頁），原告並據此推算被告應給付款項為2,705,208元【計算公式：（廣豐公司訴請原告公司返還款項17,928,360元－原告公司分配取得款項9,812,736元－蘇室定業已返還其所獲額外分配款項2,705,208元）÷2（指原告及蘇燕輝）＝2,705,208元】；然依原告前揭主張及計算公式揭示內容，另觀諸卷附原證1之「土地預定買賣契約書」買賣標的物為系爭702-1地號土地（見本院卷第17頁），卷附原證2之「土地預定買賣契約書」買賣標的物為系爭667地號土地（見本院卷第25頁），卷附原證3之「土地預定買賣契約書」買賣標的物為系爭667地號土地（見本院卷第31頁），卷附原證4之協議書買賣標的物為系爭598地號土地（見本院卷第頁（見本院卷第35頁），原證1之「土地預定買賣契約書」之系爭702-1地號土地及原證4之協議書買賣標的物為系爭598地號土地，顯然非屬原告聲稱其與被告、蘇室定、蘇燕輝成立類似委任契約或混合委任契約、投資性質之無名契約而共同投資購買「系爭611、612、614、667地號土地」範圍內，是原告所為主

張前後有明顯重大矛盾，自難採信。至原證9協議書既屬蘇室定個人與原告所簽署，基於契約效力之相對性，其效力並不能擴及於被告，自不能以此而為有利被告之認定。

5. 綜上，原告既未能舉證證明其就系爭611、612、614、667地號土地與被告、蘇室定、蘇燕輝間成立類似委任契約或混合委任契約、投資性質之無名契約，則其主張適用或類推適用民法第546條第1、2項之委任契約關係，請求被告給付2,705,208元，並無所據。

(二) 原告依民法第259條第1、2款之規定，請求被告返還2,705,208元，應屬無據。

1. 原告係以廣豐公司既已解除原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之協議書，原告與被告、蘇室定、蘇燕輝內部關於投資及分配價款之協議亦因而失去法律上理由，原告先前已以存證信函表明兩造間契約關係不存在，爰依民法第259條第1、2款規定請求被告返還所受領之定金2,705,208元云云，然遭被告否認，並以前詞抗辯。

2. 承上所述，原告迄本院言詞辯論終結猶未能提出就其主張「原告於80年間與被告、蘇室定、蘇燕輝共同投資購買系爭611、612、614、667地號土地，欲作為開發住宅建案使用」一節，提出書面契約以資為憑，則其主張原告就系爭611、612、614、667地號土地有與被告、蘇室定、蘇燕輝間成立類似委任契約或混合委任契約、投資性質之無名契約一節，是否真實可採，已非無疑？再者，原告請求被告返還2,705,208元款項，係其主張廣豐公司解除原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之協議書，而原告與被告、蘇室定、蘇燕輝亦經解除，被告應依民法第259條第1、2款之規定返還受領之定金2,705,208元，然原證1之「土地預定買賣契約書」之買賣標的物為系爭702-1地號土地及原證4之協議書買賣標的物為系爭598地號土地，顯然非屬原告聲稱其與被告、蘇室定、蘇燕輝成立類似委任契約或混合委任契約、投資性質之無名契約而共同投資

01 購買「系爭611、612、614、667地號土地」範圍內，則原
02 告所為主張，前後顯相矛盾，顯無足取。

03 (三)原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還不
04 當利益2,705,208元，尚屬無據。

05 1.按「查根據民法第一百七十九條之規定，不當得利返還請
06 求權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財
07 產之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。
08 在給付之不當得利，係以給付之人為債權人，受領給付之
09 人為債務人，而由為給付之人向受領給付之人請求返還利
10 益。所謂給付係指有意識地，基於一定目的而增加他人之
11 財產，給付者與受領給付者因而構成給付行為之當事人，
12 此目的乃針對所存在或所約定之法律關係而為之。因此，
13 不當得利之債權債務關係存在於給付者與受領給付者間，
14 基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外之人請求
15 返還利益」、「按民法第一百七十九條不當得利返還請求
16 權之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產
17 之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。在
18 給付之不當得利，係由為給付之人向受領給付之人請求返
19 還利益，基於債之相對性，給付者不得對受領給付者以外
20 之人請求返還利益」，有最高法院100年度台上字第990號
21 民事裁判、102年度台上字第1221號民事判決可資參照。

22 2.本件原告主張被告應依民法第179條之不當得利法律關係
23 返還不當利益2,705,208元，無非係以被告就廣豐公司簽
24 訂之原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之協議
25 書獲分配定金4,906,368元，上揭契約業經廣豐公司解
26 除，被告僅返還部分定金2,201,160元，其餘定金
27 2,705,208元，係由原告依原證5之本院109年度重訴字第
28 216號和解筆錄與廣豐公司達成和解，並代為返還，被告
29 應民法第179條之不當得利法律關係，將上揭2,705,208元
30 返還予原告云云，然遭被告否認。經查，原告迄本件言詞
31 辯論終結前猶未能提出任何證據證明其主張被告就廣豐公

01 司簽訂之原證1、2、3「土地預定買賣契約書」及原證4之
02 協議書獲分配定金4,906,368元一節要屬可採，況原告並
03 未舉證證明其就系爭611、612、614、667地號土地確有與
04 被告、蘇室定、蘇燕輝間成立類似委任契約或混合委任契
05 約、投資性質之無名契約，且查，廣豐公司所解除之原證
06 1之「土地預定買賣契約書」之買賣標的物為系爭702-1地
07 號土地及原證4之協議書買賣標的物為系爭598地號土地，
08 顯然並非屬原告聲稱其與被告、蘇室定、蘇燕輝成立類似
09 委任契約或混合委任契約、投資性質之無名契約而共同投
10 資購買「系爭611、612、614、667地號土地」範圍內，則
11 原告所為主張，前後顯相矛盾，顯無足取，已如前述，
12 從而，原告依民法第179條之不當得利法律關係，請求被
13 告返還被告2,705,208元，顯然採信。

14 五、綜上所述，原告依民法第546條第1、2項之委任契約關係、
15 民法第259條第1、2款之解除契約後回復原狀、民法第179條
16 之不當得利法律關係，請求被告應給付原告2,705,208元，
17 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
18 之利息，為無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，
19 其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
21 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
22 明。

23 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
26 民事第四庭 法 官 李家慧

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
31 書記官 王怡茹

