

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1052號

原告 陳文忠

訴訟代理人 陳致遠

被告 黃陳英

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)9,099,752元(新北卷第11頁)，嗣於本件審理中變更聲明如原告聲明欄所示(本院卷第35、41頁)，原告上開變更核與前揭規定相符，自應准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告所有及居住門牌號碼為新北市○○區○○街00巷0弄0號房屋(下稱系爭房屋)坐落於原屬被告之新北市○○區○○段0000○○0000號土地(下合稱系爭土地)上，因存在贈與契約及臺灣新北地方法院(原臺灣板橋地方法院，下稱新北地院)97年度訴字第565號判決(下稱系爭97年判決)房屋屬於原告之拘束，被告無法處分原告所有系爭房屋，乃於100年6月7日與訴外人黃秀花訂立虛偽之不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，將原告之系爭房屋連同土地一併移轉予黃

01 秀花。後黃秀花於102年間對原告提起拆屋還地訴訟，並以
02 虛偽之系爭買賣契約，及請代書出庭作偽證，以致臺灣高等
03 法院以103年度重上更(一)字第164號判決（下稱系爭高院判
04 決）原告應拆屋還地。嗣經黃秀花強制執行，系爭房屋於10
05 7年4月間拆除完畢(107年度司執字第19671號)。然被告與黃
06 秀花所簽訂之系爭買賣契約（私契）為400萬元出售房屋加
07 土地，與公契（即土地所有權買賣移轉契約書）所載價金9,
08 099, 752元且為單純出售土地，二者並不相符，被告係為圖
09 上開909萬元許之賣地利益，於明知系爭房屋為原告所有之
10 情形下，仍訂立虛偽之系爭買賣契約，並可預見黃秀花持此
11 契約排除原告居住權益，被告之行為與系爭房屋被拆除間有
12 因果關係。又被告無權處分原告所有系爭房屋，無法律上原
13 因受有排除原告法律約束後處分系爭土地之利益，並致原告
14 受損害，被告獲有不當得利。又被告明知其就系爭房屋無所
15 有權，仍將系爭房屋一併出售予黃秀花，使黃秀花陷入錯
16 誤，誤以為其向被告購入系爭土地及房屋，被告有違誠信原
17 則，最終致使原告系爭房屋遭拆除，亦構成侵權行為。原告
18 因所有系爭房屋遭拆除而受有損害，損害金額以系爭房屋25
19 年耐用年限，每月房屋租金35, 000元計算，共為1, 050萬
20 元，因被告係受有價金9, 099, 752元之出賣系爭土地利益
21 （即公契所載價格），故原告以此金額作為本件之請求。為
22 此，爰依不當得利及侵權行為之法律關係，請求被告應將獲
23 取之利益9, 099, 752元賠償原告等語。並聲明：被告應給付
24 原告9, 099, 752元，及自民事準備(一)狀送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息。

26 二、被告以書狀答辯：被告僅有系爭土地所有權，並僅將系爭土
27 地出售予黃秀花，就系爭房屋並無所有權，更不可能去處理
28 系爭房屋。且係黃秀花向原告主張拆屋還地，與被告無關。
29 且被告當時簽訂系爭買賣契約以400萬元出賣系爭土地，並
30 不知悉公契所載之909萬元許之情形等語。並聲明：原告之
31 訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告前為系爭土地所有
03 權人，被告前向原告主張拆屋還地，然前經系爭97年判決駁
04 回被告之訴。嗣被告將系爭土地出售予黃秀花，經黃秀花另
05 對原告提起拆屋還地訴訟，經系爭高院判決判令原告應拆除
06 系爭房屋並返還系爭土地予黃秀花等節，有新北地院系爭97
07 年判決、新北地院102年度訴字第240號判決、系爭高院判
08 決、最高法院106年度台上字第1865號判決可查，堪以認
09 定。

10 (二)原告主張其所有系爭房屋於107年4月間遭黃秀花強制執行拆
11 除因而受有損害，而提起本件訴訟請求被告賠償。然原告所
12 有系爭房屋被拆除，係黃秀花起訴請求拆屋還地，經法院判
13 決認定原告應予拆除房屋並經黃秀花強制執行之結果，已難
14 認被告出賣土地予黃秀花一事，與原告之房屋嗣經黃秀花獲
15 得勝訴判決並強制執行而拆除間，有相當之因果關係。且被
16 告原為系爭土地之所有權人，本有出賣土地之權利，被告將
17 其所有土地出賣予他人，為其法律上之權利，難認有何不
18 法。是原告雖稱被告得預見其將系爭土地移轉第三人後，系
19 爭房屋即有遭拆除之風險，然不論被告得否預見系爭房屋將
20 遭拆除，被告並無擔保原告房屋存續之義務，或認為被告對
21 原告系爭房屋之存續有何作為之義務。

22 (三)原告主張與被告於100年6月7日與黃秀花訂立虛偽之系爭買
23 賣契約，即系爭買賣契約中記載「標的物如為賣方所有(或
24 直系親屬得辦理繼承者)賣方同意一併移轉買方，惟如與賣
25 方無關應僅交土地」等語(新北卷第27頁)，是被告無系爭
26 房屋所有權，確仍然答應黃秀花移轉系爭房屋，被告將系爭
27 房屋及系爭土地一起出售，造成後來黃秀花可以主張他是善
28 意第三人，請求原告拆屋還地。被告在交易時違反誠信原
29 則，使黃秀花以為他買的是房屋加土地等語。然系爭高院判
30 決認定黃秀花請求原告拆除系爭房屋返還土地為有理由，並
31 非是因為系爭買賣契約有上開記載，或因被告有將系爭房屋

01 出售予黃秀花，或認定黃秀花有購得系爭房屋(參系爭高院
02 判決之四、(一)(二)部分)，是原告上開主張，實屬無據。

03 (四)另就原告所稱被告與黃秀花所簽訂之系爭買賣契約(私契)
04 為400萬元，與公契所載價金9,099,752元，二者並不相符，
05 被告係為圖上開909萬元許之賣地利益等語，然上開記載之
06 買賣價金差額之原因，於原告對黃秀花所提起之另案新北地
07 院113年度訴字第1237號請求損害賠償事件，經該法院判決
08 理由中揭示：「至於系爭公契之所以記載系爭土地之買賣價
09 金為9,099,752元，被告(即黃秀花)辯稱係此係辦理移轉
10 登記前須繳納土地增值稅，而土地增值稅課徵之書面依據即
11 為系爭公契，其計算基礎為公告現值乘面積乘持分，準此可
12 知系爭1029地號為29.63平方公尺，1030地號為74.13平方公
13 尺，乘上100年時之公告現值為87,700元(被證5)，持份全
14 部，合計9,099,752元(計算式：【29.63+74.13】x87,700=
15 9,099,752)，此即土地所有權買賣移轉契約書上數字之由來
16 等語，並提出被證5系爭土地之公告現值資料為憑，核與土
17 地稅法第30條規定，土地所有權移轉，應以該條各款規定不
18 同情形之時間點之公告土地現值為準相符，可見被告(即黃
19 秀花)所辯於法確屬有據」(見該判決四(二)3.(2))，是原告
20 以私契與公契之所載價金不符，認被告受有有909萬元許之
21 賣地利益，亦屬無據。

22 四、綜上所述，原告本件主張難認有據，則其依不當得利及侵權
23 行為之法律關係等為依據，請求被告給付9,099,752元，及
24 自民事準備(一)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
25 算之利息，均為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
27 判決結果不生影響，爰不一一論列。

28 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文所示。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

30 民事第七庭 法 官 黃愛真

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

04 書記官 林姿儀