

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第772號

原告 吳裕豐
訴訟代理人 張慶祥
被告 鴻漸建設股份有限公司

兼法定代理人 李秋美
共同
訴訟代理人 蔡富強律師

上列當事人間請求返還出資款事件，本院於民國115年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

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2款定有明文。查原告起訴主張依契約、民法第226條、第256條、第258條、第259條第1項規定提起本件訴訟（卷第11頁），嗣於民國114年8月25日本院言詞辯論期日變更為先位依兩造共同投資之口頭契約（下稱系爭契約），備位依民法第179條為請求（卷第144頁），係依同一基礎事實為請求，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告於108年7月4日向訴外人李淑女購買臺北市○○區○○街00巷00號之不動產（下稱系爭不動產）並簽立第1份不動產買賣契約書，約定總價新臺幣（下同）3,900萬元，原告已存入共590萬元（108年7月5日存入200萬元、190萬元，108年9月13日存入200萬元）至訴外人僑馥建築經理股份有限公司履約保證專戶，另給付東森房屋仲介費40萬元。嗣因銀行核貸不足，遂變更買方為由原告擔任負責人之訴外人聲活家開發建設有限公司（下稱聲活家公司），並於

01 108年11月12日簽立第2份不動產契約書。然因仍無法向銀行
02 貸款，聲活家公司乃與賣方李淑女簽立第3份不動產買賣契
03 約書，由被告李秋美以被告鴻漸建設股份有限公司（下稱鴻
04 漸公司）擔任系爭不動產所有權登記名義人，並由被告鴻漸
05 公司向上海銀行貸款3,680萬元（下稱系爭貸款）。詎被告
06 未經原告同意，擅將系爭不動產委託訴外人佳和不動產進行
07 出售，企圖侵占原告之出資款630萬元。兩造係以口頭約定
08 日後分潤以投資損益各占2分之1計算，並約定倘被告李秋美
09 違約時，被告鴻漸公司需負連帶賠償責任。詎被告要求原告
10 給付1,043萬8,598元及償還系爭貸款後始將系爭不動產返還
11 原告，原告依民法第226條第1項、第256條、第258條第1項
12 規定，以調解聲請狀向被告解除系爭契約，爰先位依系爭契
13 約，備位依民法第179條規定請求被告連帶給付630萬元，並
14 聲明：被告應連帶給付原告630萬元，及自114年4月23日起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息。

16 三、被告則以：兩造間無口頭成立系爭契約，且系爭不動產買賣
17 契約當事人買方為聲活家公司，而不是原告，原告既非契約
18 當事人，其提起本件訴訟為當事人不適格。原告與李淑女間
19 簽立第1份不動產買賣契約書總價款為3,900萬元，然聲活家
20 公司與李淑女間簽立第2、3份不動產契約書總價款為4,600
21 萬元，原告所主張其投入590萬元於墊高價金時即已取回。
22 又系爭不動產目前尚未出售，投資目的還未達成，原告應向
23 聲活家公司請求其投入資金等語，資為答辯。

24 四、得心證之理由：

25 (一)原告依系爭契約請求被告連帶給付630萬元，為無理由：

26 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，
27 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
28 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
29 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
30 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
31 法院17年上字第917號裁判意旨參照）。原告主張兩造間就

01 系爭不動產成立系爭契約，為被告所否認，揆諸前揭說明，
02 應由原告就兩造間成立系爭契約之事實負舉證責任。

03 2.查原告主張兩造間成立系爭契約，並約定分潤以投資損益各
04 占2分之1計算，並約定被告違約時，被告鴻漸公司需負連帶
05 賠償責任云云。惟原告所提出立書人甲方為被告鴻漸建公司
06 之協議書（卷第79-81頁），未經兩造簽名或蓋章，自無從
07 遽認兩造間確有成立系爭契約，而原告復未提出其他證據證
08 明兩造間有投資損益分潤、違約責任約定，揆諸前揭說明，
09 即難為原告有利之認定。

10 (二)原告依民法第179條規定請求被告連帶給付630萬元，亦為無
11 理由：

12 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
13 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
14 利之受領人，以其所受者，無償讓與第三人，而受領人因此
15 免返還義務者，第三人於其所免返還義務之限度內，負返還
16 責任，民法第179條、第183條分別定有明文。次按不當得利
17 依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當
18 得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者
19 乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）
20 或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得
21 利」應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得
22 利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院
23 109年臺上字第464號判決意旨參照）。原告備位主張依民法
24 第179條請求被告連帶給付630萬元，為被告否認，揆諸前揭
25 說明，自應由原告就被告無法律上之原因受有利益或原告與
26 受領人間成立不當得利之債之關係負舉證責任。

27 2.查證人即聯華地政士事務所承辦代書顧雨婷到庭具結證稱：
28 我是第1份不動產買賣契約書（卷第15-29頁）之承辦代書，
29 買方吳裕豐已匯款入履約保證專戶依約給付第1期簽約款390
30 萬元、完稅款200萬元；後續因為買方貸款問題，無法履行
31 合約之付款義務，所以就跟地主李淑女解約，講好要另外重

01 新簽約，要補償李淑女一些遲延的費用，解約我有參與，因
02 為履約保證的錢要做結算，所以這590萬元部分支付了賣方
03 履約保證服務費1萬1,700元、仲介服務費156萬元（支付給
04 東森房屋）、代書費及相關稅費6,000元，剩餘款項分成300
05 萬元、132萬2,300元均匯款入賣方李淑女之不同帳戶；雙方
06 說解約重新簽約，再另行訂立價格，李淑女同意收受的款項
07 作為另行簽約的頭期款，因為雙方協議第二份合約會有更高的
08 價金補償給李淑女，雙方合意不要沒收，把時間延長等語
09 （卷第203-204頁），並有證人顧雨婷提出終止不動產買賣
10 價金履約保證協議書（卷第211頁）、僑馥建築經理股份有
11 限公司115年1月12日函及附件不動產買賣價金履約保證專戶
12 收支明細表（卷第249-251頁）為憑，堪認原告匯款至履約
13 保證專戶之590萬元係供支付履約保證、仲介服務費及支付
14 予賣方李淑女，則被告顯未收受原告之上開匯款，揆諸前揭
15 說明，自難認原告依民法第179條規定請求被告返還590萬元
16 利益為有理由。

17 3. 又證人即文鼎地政士聯合事務所承辦代書倪伯瑜到庭具結證
18 稱：我是109年4月21日系爭不動產買賣契約書之承辦代書，
19 第1期簽約款590萬元應該是承接前一個案件，108年11月12
20 日不動產買賣契約（卷第55-65頁）的價款沒有提到590萬
21 元，但當時應該有附件顯示屋主已經收到590萬元，依照我
22 執業代書所留存的第2份買賣契約書，後面有付款明細確認
23 表，就有記載經李淑女確認簽章的590萬元，這590萬元應該
24 是第1份買賣契約的買方所出；第1份買賣契約買家是原告，
25 第2份買賣契約的買家是聲活家公司，在代書的立場，有人
26 給付款項給屋主，我們就請屋主簽收，本件確實屋主當時在
27 場，原告與屋主李淑女有確認590萬元在第1份合約簽約時就
28 已經支付了，我不知道原告是否同意把第1份契約的解約金
29 轉讓給聲活家公司，當時原告是聲活家公司負責人，這對代
30 書來說是滿正常的事情；因為聲活家公司更換負責人，銀行
31 在辦理貸款契約時，若公司負責人與不動產買賣契約書上公

01 司負責人不同，銀行會要求要解除買賣契約重新簽約，所以
02 才會再簽第3份買賣契約；我是聽原告說第3份買賣契約是原
03 告與被告鴻漸公司有共同投資，但是實際上我無法確認是原
04 告個人或是聲活家公司與被告鴻漸公司共同投資等語（卷第
05 222-225頁），並有證人倪伯瑜提出付款明細確認表（卷第2
06 29頁）為憑，參以原告與賣方李淑女間於108年10月1日簽立
07 協議書第1條約定：變更後於108年10月18日給付尾款3,310
08 萬元；協議書第2條約定：最後交屋日延至108年10月31日，
09 若買方違約，逕為解除買賣合約及履約保證合約，賣方沒收
10 已付價款590萬元（扣除必要費用後），由專戶直接撥款給
11 賣方等語（卷第53頁），堪認原告依第1份買賣契約所給付
12 之590萬元依108年10月1日協議書約定於原告未依變更期日
13 給付尾款本應由賣方李淑女沒收，而經原告時任負責人之聲
14 活家公司與賣方李淑女間簽立第2份買賣契約書，由聲活家
15 公司承接原告買家地位，原告所給付之590萬元即轉為第2份
16 買賣契約書之部分總價款以免於由賣方李淑女沒收之結果，
17 實難認被告受有原告所給付價款590萬元之利益，揆諸前揭
18 說明，自無從為原告有利之認定。

19 4.另原告主張其給付東森房屋仲介費40萬元，固提出買方給付
20 仲介服務費同意書（卷第51頁）為證，惟原告未提出其確已
21 依該同意書支付服務報酬40萬元予乙方大安地產有限公司之
22 證據，況受有該服務報酬利益者為大安地產有限公司，而非
23 被告，揆諸前揭說明，原告此部分主張，殊難採憑。

24 五、綜上所述，原告先位依系爭契約、備位依民法第179條規定
25 請求被告連帶給付630萬元，及自114年4月23日起至清償日
26 止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
28 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
31 民事第八庭 法官 姚水文

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

05 書記官 吳華瑋