# 臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第2370號

原　　告　許碩華

被　　告　第一建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝萬雄

訴訟代理人　高德全

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於中華民國111年8月3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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地及臺北市松山區寶清段一小段400、401、402、403、421、422、423、434建號建物之共有人（下稱系爭不動產），原告之應有部分為四分之一，因原告不同意出售，系爭不動產之其他共有人許碩滄、許碩楷、許俐慈、許俐貞、許俐珉等（下合稱其他共有人）之應有部分合計達四分之三則依土地法第34條之1同意出售，並由同意出售之其他共有人自行與買方即訴外人富昶建設股份有限公司（下稱富昶公司）間簽訂「不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）」，並與買方、被告簽訂「價金信託履約保證申請書（下稱系爭申請書）」，委託被告辦理系爭不動產買賣價金信託履約保證作業。又原告既為應有部分達四分之一之共有人，且系爭不動產之買方所付價金是全款並無貸款，故應由原告分配及享有法定權益，依內政部規定及各級法院判例要旨，被告自不得無端扣除履保費新臺幣（下同）11,325元，同時不給付原告依應有部分可分配之各期價金所生利息3,396元（計算式：第一期款250,000元×0.04%÷365×212天=58元；第二期款7,300,000元×0.04%÷365×69天=552元；價金餘額66,895,439元

×0.04%÷365×38天=2,786元；合計：58+552+2,786=3,396），故被告顯係無法律上原因，獲有利益，致原告受有損害，原告乃依不當得利之法律關係，請求被告返還上開不當得利共14721元（計算式：11,325+3,396＝14,721），為此提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告14,721元及自民國110年11月19日至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間並無契約關係，被告係與系爭不動產之其他共有人簽訂系爭申請書，而依系爭申請書第6條，履約保證手續費按買賣總價萬分之六計算，由買賣雙方平均分擔，甲方（即買方）應同第二期款一併存匯入履保專戶，並得由被告自專戶扣抵，是以被告收取履約保證費用，自有法律上依據，且履約保證手續費依買賣雙方最後談的時候約定由買方全數負擔，所以最後開出來的繳費證明單也是開給買方負擔。另外，提存金額固然係自買賣雙方開立之價金信託履約保證專戶匯出，然核其性質僅係被告依照買賣雙方指示，於結案前自專戶動撥匯出之款項，與原告無關。被告公司依系爭申請書向買賣雙方收取專戶管理費用，並逕以買方存匯入專戶之買賣價金扣除，並無不當得利；又因原告與被告並無契約關係，故原告請求被告給付專戶保管買賣價金所生之利息亦無理由；又提存通知書之價金分配計算書並非被告所計算及提出，該部分係由提存之其他共有人在提存時計算提出的等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠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條前段定有明文。次按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院103年度台上字第2198號判決意旨參照）。次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條前段定有明文。此不當得利債權之發生，須受利益與受損害間有直接因果關係存在，始足當之；苟未受有利益或所受利益與他人之受損害，非基於同一之原因事實，該損益之間並無直接因果關係，即不得依不當得利規定請求返還利益（最高法院110年度台上字第387號判決意旨參照）。所謂不當得利，係以當事人無法律上原因而受利益，致他方受損害者，為其成立要件；倘當事人之受利益，有其法律上之原因，即不生不當得利問題；就因自己行為而為給付後，再主張不當得利返還請求權存在之當事人，對於該請求權成立要件之他方係無法律上之原因而受利益之事實，應負舉證責任（最高法院109年度台上字第100號判決意旨參照）。民法第179條所謂無法律上之原因而受利益，係指無權利或給付之目的欠缺而言；基於契約關係而受領給付者，如契約仍有效存在，自難謂為無法律上之原因而受利益（最高法院109年度台上字第3107號判決意旨參照）。民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。

㈡依兩造所陳，系爭不動產係由應有部分合計達四分之三其他共有人所同意出售，系爭買賣契約書係由其他共有人與買方簽訂，系爭申請書則係其他共有人、買方與被告簽訂，原告並不同意出售，也沒有參與簽立系爭買賣契約及申請書等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約及申請書在卷可按（見本院卷第49-69、77-79頁），此部分事實洵堪認定。

㈢再按土地法第34條之1規定，係為解決共有土地或建築改良物之處分等行為，不能獲得全體共有人同意之事實上困難，乃賦與有一定應有部分比例之部分共有人，對共有物有直接處分之權，此種處分權乃係基於實體法規定而發生。又被上訴人既未同意與上訴人成立買賣契約，不能以被上訴人之應

有部分已一併移轉與上訴人，且已領取買賣價金，即謂兩造間成立買賣關係，上訴人依債務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償損害，自屬無據（最高法院81年度台上字第1501號判決意旨參照）。蓋土地法第34條之1基於促進共有不動產利用之立法目的，規定共有物之「處分」（移轉共有物所有權之物權行為），無須取得全體共有人同意，只須共有人過半數及應有部分過半數，即可由表示同意的部分共有人移轉共有物全部之所有權予買受人，始賦予多數共有人有權處分不同意之共有人「應有部分之處分權」，此僅有權代為處分而已，並不因而可解釋為亦取得代理不同意之共有人簽立買賣契約之權限，而使不同意之共有人成為買賣契約之當事人。從而，系爭買賣契約及申請書既然均由系爭不動產其他共有人所簽訂，原告並未參與並同意簽訂，依債之相對性原則，系爭買賣契約之效力僅存在簽署之當事人間即系爭不動產其他共有人與買方富昶公司間，系爭申請書之效力亦僅存在簽署之當事人間即系爭不動產其他共有人、買方富昶公司及被告公司間，原告既未簽立、亦未同意或授權簽立系爭買賣契約及申請書，縱原告以外之系爭不動產其他共有人因土地法第34條之1規定而得未經原告同意，將原告應有部分併予處分，然原告仍不因之成為系爭買賣契約及申請書之當事人，契約條款之效力自不及於原告，反之亦然，原告自亦無從對其他簽約者主張系爭買賣契約及申請書之契約效力。準此，原告固主張被告無端扣除履保費11,325元，同時不給付原告可分配之各期價金所生利息3,396元云云，然被告所收取之履保費用係依據系爭買賣契約及申請書向負擔費用之訂約者收取，至於各期價金在履保專戶中所生利息部分亦係依照系爭申請書9條第3項約定，自亦僅能向簽訂系爭申請書之訂約者給付，是以被告就上開履保費之收取及各期價金在履保專戶中所生利息之處理，既然均以系爭買賣契約及系爭申請書為辦理依據，自非無法律上之原因，即難認有何不當得利可言，是原告前揭主張，即難謂有據。

四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付14,721元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　17　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　111　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　黃進傑

計　算　書

| 項　　目 | 金　　額（新臺幣） | 備　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 1,000元 | |
| 合　　計 | 1,000元 | |

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。