

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第7854號

原告 元志有限公司

法定代理人 夏慧芳

訴訟代理人 夏智緯

被告 周家儀

訴訟代理人 封安宣

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,650元由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，為民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之，亦為同法第436條第2項明定。查原告聲請支付命令時原聲明利息自支付命令繕本送達翌日起算，嗣後當庭變更聲明為自不當得利實際領取日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，經核屬於擴張應受判決事項之聲明，自應准許。

二、原告主張略以：

(一)兩造於民國106年3月31日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），價金為新臺幣（下同）2,633,774元，並於同年6月15日登記完成並核發所有權狀。系爭不動產於106年2月16日經臺北市政府頒布「臺北市○○區○○段○○段000地號等32筆都市更新案及權利變換計畫案」（下稱系爭計畫案），核定由訴外

01 人興洋公司股份有限公司（下稱興洋公司）實施，原都市更新
02 核定報告書係依系爭計畫案核定日之產權狀態登載，故就系爭
03 不動產之受補償人登載為被告，經原告異議後，就系爭不動產
04 之持有人已變更為原告，原告並發函請求依更正內容發放補償
05 金，然補償金於107年3月29日由興洋公司依原報告書內容，將
06 補償金245,522元辦理提存（本院107年度存字第703號提存
07 書，下稱系爭提存書），提存予系爭不動產之原所有權人即被
08 告，被告並已於107年4月2日申請領取，並於同年月12日領取
09 補償金。然原告已於106年6月15日購買系爭不動產，被告無法
10 律上受有利益，應依不當得利之規定將補償金返還予原告。

11 (二)原告購買系爭不動產之時間為系爭計畫案核定後，被告之產權
12 於系爭計畫案中屬不能參與者，依法只能領取更新前價值及補
13 償金，合計金額同原告購入之買賣金額，因此興洋公司可直接
14 提存取得產權，無須負擔多餘買賣金額。就一般正常交易習慣
15 而言，若無合併權值可能，應無人會購入此等標的（因購入後
16 亦為不能參與者，無法參與選屋）。若順利合併權值，則無任
17 何補償金提存之情事發生，何來被告可領取之情況發生。因此
18 原告在不影響被告之權益下，以相同於被告各項應領金額，購
19 買系爭不動產。而兩造於簽訂系爭契約時，被告明知系爭契約
20 之相對人即為原告，且系爭契約亦無約定後續補償金得由被告
21 領取，被告自無權利領取。原告並不爭執本件106年2月16日核
22 定後，訴外人興洋公司請被告於106年3月3日取領取，但被告
23 逾期未領取之事實，所以興洋公司才請原告去跟被告購買系爭
24 不動產，原告買賣時即依照被告經核定可領取補助款為買賣總
25 價，所以支付時才會拆了3筆款項，其中2筆款項之合計就是本
26 件拆遷補償款之金額。且都更案補償係以標的所有權人為主，
27 核定後若產權有變更需向市政府申請變更報告書內容。被告領
28 取興洋公司提存之拆遷補償款，致原告於興洋公司變更完成後
29 無法領取，而建物已遭拆除，確實損害原告之權益。原告自可
30 依民法不當得利請求權，向被告請求如數返還。

31 (三)並聲明：被告應給付原告245,522元，及自不當得利實際領取

01 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 三、被告抗辯則略以：

03 (一)系爭計畫案於105年至106年間，除訴外人興洋公司外，尚有訴
04 外人夏智緯向被告洽談都更事宜，然夏智緯時而以興洋公司委
05 任代書自居，代表興洋公司處理相關事宜，時而又稱自己同為
06 系爭計畫案之地主，欲私下購買被告手中之持份。被告本就無
07 意處分手中之持份，但無力阻止系爭計畫案之進行，若依法接
08 受補償，雖屬無奈，但也無愧於祖上，但若真要將該持份出售
09 予興洋公司外的第三方，則應以市價而非以被迫接受的補償金
10 同等金額轉讓。被告向智緯說明原委後，開價360萬元，並表
11 示低於此價，只會同意以直接向興洋公司領取補償金的方式進
12 行，雙方因無法達成協議而做罷。隨後興洋公司與被告協商，
13 興洋公司同意以優於原先臺北市政府核定之金額2,633,774元
14 (原核定金額2,388,252元)補償予被告，雙方達成協議，興
15 洋公司表示將委派代書完成簽約。但簽約日時，在未事前告知
16 被告情況下，興洋公司委任代書竟以原告公司夏智緯名義來簽
17 訂系爭契約，而非直接以興洋公司發放補償金之形式簽約，此
18 舉雖啓人疑竇，但對造代書稱夏智緯為興洋公司之代表，以買
19 賣形式簽約僅是為方便後續作業之權宜措施，未來若有其它未
20 計算到之補償金，興洋公司仍會另行通知發放，在對造委任代
21 書保證不影響被告權益下，因夏智緯先前曾表示其為興洋公司
22 之委任代書，此說法也算合理，被告考量都更案茲事體大，基
23 於善意就不多爭執，並配合後續補償金發放。系爭契約之協議
24 過程，完全為訴外人游錦坤以興洋公司名義協商，夏智緯不曾
25 參與，負責簽約的代書由興洋公司委派，買方雖為原告公司，
26 但其代表人夏智緯當時確實接受興洋公司委託處理系爭計畫案
27 相關事宜，雖從外觀無法得知買方即原告公司代表興洋公司還
28 是夏智緯本人，但依當日代書稱夏智緯可代表興洋公司，並從
29 整個協商過程，被告都可以確定夏智緯當時是因接受職務委託
30 而代表興洋公司。此亦說明興洋公司日後為了履行協議，而將
31 該系爭拆遷補償金發放給被告。原告當時法定代理人夏智緯並

01 非不認識被告，雖然被告有所堅持，但當面對不動產契約協商
02 及簽訂此等重要大事，竟捨棄直接繼續和被告協商，而假由他
03 人以他人名義協商，在協商過程及內容全然不知情況下，又讓
04 素未謀面的代書以此等草率又迂迴的方式簽約，此舉顯然有違
05 常理。既然原告對協議的內容一無所知，卻執意以此弔詭又不
06 光明正大的方式處理如此重大的事，因而產生了未預期的損
07 失，原告自應承擔。又系爭契約之協議及簽約，對像皆非原
08 告，縱然系爭契約上買方為原告公司，但原告代表人夏智緯，
09 同時具有地主及興洋公司之工作人員兩種身分為事實，雖從系
10 爭契約書表面看來無法判斷其簽約是代表自己還是興洋公司，
11 但依被告所開出之條件，夏智緯若非代表興洋公司簽約，應給
12 付被告360萬元，而非2,633,744元，又從協議至簽約過程，完
13 全由興洋公司執行，負責簽約之代書，也明白表示夏智緯代表
14 興洋公司，從主觀的認知及客觀的條件，皆可判定實際簽約對
15 像為興洋公司，原告僅代表興洋公司行使職務。被告簽約的對
16 像既為興洋公司，被告理當領取補償金，即便有同意興洋公司
17 因方便都更進行之權宜處置（以賣買形式簽約），但不影響雙
18 方當時意思之表達及後續之履約。系爭計畫案實施者興洋公司
19 之所以將拆遷補償費發放給被告，是基於其雙方間之協議，並
20 非無法律上之原因，而發放者既然是興洋公司，若有爭執，兩
21 造也分別為被告與興洋公司而非原告。原告並無權要求興洋公
22 司不得發放補償金予被告，就算有權，原告沒有參與協商過
23 程，如何判斷被告是否有權領取補償金。原告無權要求興洋公
24 司不得發放補償金給被告，但有權要求興洋公司發放補償金給
25 原告，補償金本應由興洋公司發放，興洋公司拒絕發放，原告
26 若認為無理由，則應直接向興洋公司追討，而非被告。又因臺
27 北市政府於106年2月16日核定在先，系爭契約簽訂於106年3月
28 在後，系爭契約簽訂時，該補償金額既已核定，其中因權利轉
29 換，依法更新前價值發於現金補償2,388,252元，已由原告領
30 取，至於其它拆遷補償款，系爭契約並未規定一併轉讓，依協
31 議及簽約當時兩造的意思表達，就是由被告領取，自應合法，

而原告因無參與協議及簽約，其認知的協議內容根本無從採信。再者，興洋公司在協議時，承諾以優於臺北市政府核定的價格給予被告補償金，但若其中之差價245,522元指的是被告原本之權利，表示當日簽約時，必有欺騙被告之事實，倘若依系爭契約表面，原告認為被告應返還該系爭補償費245,522元，被告亦有權要求依侵權要求原告賠償被告同等金額，或依179條要求原告返還不當得利。本件原告起訴對像，應為拒絕發放該系爭拆遷補償金之興洋公司，而非被告。

(二)系爭計畫案業經臺北市政府106年2月16日府都新字第10532362902號函核定發布實施，並自106年2月17日至同年3月18日公告。興洋公司於106年2月21日發函被告，告之因被告無法參與分配，依法以更新前價值發放現金補償，前項金額2,388,252元，但實際發放金額、方式及時間，將於完成查核土地增值稅額與積欠地價稅、房屋稅及已公告未開徵之工程受益費後，於該案發布實施2個月內，另行函文通知。興洋公司於函文中並告知被告，可於106年3月3日領取本件拆遷補償款。106年3月31日原告購入被告系爭契約標示之系爭不動產時，該不動產已業經臺北市政府核定並公告實施都更，其現況已與一般不動產買賣不同。當時被告所有持份已因系爭計畫案應該會有「更新前價值發放現金補償」及「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值」（即本件拆遷補償款）兩種權利。其中拆遷補償款債權在該時間點已經產生，但因權利變更發放之現金補償因尚存不確定性故尚未建立。上述更新前價值發放現金補償依據都市更新條例（110年5月28日修正）第52條第1款「權利變換後之土地及建築物扣附前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人，但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」。而本件拆遷補償款，係依據都市更新條例第57條第5款「第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者

01 委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定
02 發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提
03 存。」106年3月31日原告公司購入系爭不動產時，是清楚知道
04 該持份之現況，包含被告有權領取該拆遷補償費之債權已經存
05 在，若要主張該債權消滅或移轉，原告則應提出明確之證據。
06 於當時之買賣系爭契約中，不動產標示之土地及建物，應為都
07 市更新條例52條之範疇，至於拆遷補償費係為依據第57條所規
08 定因拆除土地改良物所給予之補償，且為已存在於被告（債權
09 人）與實施者興洋公司（義務人）間的債權，系爭契約中並未
10 規定改由買方領取之條約，標示物中亦無土地改良物，即表示
11 該債權並未轉移或消滅。故本件被告領取該拆遷補償款於法有
12 據。又依財政部主計總處所頒布之財務標準分類總說明，土地
13 改良物係指「使土地到達可使用狀態，並附著於土地，且壽年
14 有限，除房屋及建築以外之不動產，如橋樑、圍牆等」。既然
15 土地改良物為除房屋及建築以外之不動產，該系爭契約中不動
16 產標示並未標示土地改良物，該拆遷補償款所依據之土地改良
17 物，不在本不動產契約之規定範圍內。又民法179條之購成要
18 件之一，必須無法律上之原因，本件被告之所以能夠領取該拆
19 遷補償費，是被告依臺灣臺北地方法院核發之提存通知書，依
20 法聲請領取提存物，並得提存所准予領取處分，都係基於法律
21 上原因，至今並無任何一個裁定確定該提存處分不合法或被撤
22 銷，即表示被告領取提存款，係出於法律上之原因，原告以民
23 法179條為請求權基礎，自不合於規定。

24 (三)系爭契約之協議及簽約過程，由興洋公司代替原告為之，為本
25 件不爭執之事實，但就簽約過程中，是否有系爭契約文字外之
26 特約則有爭執。原告否認有特約存在，理由為原告電話詢問興
27 洋公司之游錦坤，游錦坤否認有特約存在。然興洋公司於111
28 年6月27日民事陳報狀中陳述：「由於時間久遠，公司業務人
29 員已無法記得雙方當事人之間的約定。」本件原告並無參與簽
30 約，興洋公司業務人員代替原告協商，但已無法記得雙方當事
31 人之約定，換言之，原告否認特約存在之理由顯然不可採信，

01 原告原本對於簽約之情況一無所知，當時原告之代理人如今也
02 忘記當時簽約之過程，自然無理由否認特約存在之事實。本件
03 被告原已拒絕將系爭不動產賣予原告公司，原告遂委託興洋公
04 司利用其都更實施者之身分，先說服被告配合都更，再於簽約
05 時，臨時改以原告為系爭契約之相對人，並以賣買系爭契約方
06 式簽訂，此一連串說服被告的過程，對造有諸多承諾及妥協，
07 包括以優於臺北市府核定金額補償予被告、以實施者身分承諾
08 被告以原告為買方是方便都更的實施、與配合都更領取補償金
09 是一樣的、所有權利都不會改變，未來補償金公司仍會發放予
10 被告。原告對於簽約過程其代理人給予被告的承諾，應承認並
11 且履行。本件原告僅以一紙系爭契約，並不足以證明被告領取
12 拆遷補償款無法律之原因。本件不動產賣買之時機及過程，皆
13 不同於一般不動產買賣，由其賣買時間點都市更新正在進行，
14 隨著時間，該不動產之權利亦不斷改變，原告因認為有利可圖
15 執意購買正在進行都市更新的不動產，自應注意所有細節，並
16 且承擔權利正在不斷改變之風險，該系爭契約僅有約定不動產
17 標示之土地及建物之移轉，但並沒有約定被告已經存在之拆遷
18 補償款債權改由原告領取，原告如何證明其請求權？系爭契約
19 之簽定雖有文字表述，但文字無法周全表達之處，仍應以雙方
20 簽約時合意之認知，依誠信原則為履約，原告對於雙方當時雙
21 方互相表示意思，過程中兩造言詞之表達及其它約定，已因時
22 間久遠而遺忘，此責任不在被告，故不應以「時間久遠，不記
23 得了」做為否認事實存在的依據，更何況對於自己都不確定的
24 事實，在未盡真實義務情況下，如何能斷章取義對他人提告？
25 又被告系依據臺灣臺北地方法院領取提存通知書領取拆遷補償
26 款，該領取通知書係依據興洋公司依106年臺北市政府核定之
27 都市更新計畫書所核發，皆受到都更條例及提存法之規範，所
28 有過程皆有法律上之依據，在無任何法院裁定可認定上述行為
29 有違法之處，原告如何證明該過程無法律上之原因？就舉證責
30 任而言，本件都市計畫於106年2月17日經臺北市政府核定發布
31 實施，興洋公司於106年3月3日核發拆遷補償款予被告，因逾

01 期未領依法提存地方法院，被告則依法領取提存，上述過程皆
02 有法律依據，自不可能有不當得利之情事。縱原告認為被告有
03 重覆領款，告訴之標的應為原告公司於興洋公司核發拆遷補償
04 費後，於106年3月31日向被告購買土地時，是否有多給付了金
05 額。原告對不當得利請求權成立要件，應負舉證責任，亦即原
06 告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因其給付受
07 有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判
08 決。

09 (四)並聲明：原告之訴駁回。

10 四、本院判斷之理由：

11 (一)兩造係於106年3月31日簽訂系爭契約，由原告向被告購買如附
12 表所示系爭不動產，約定價金為2,633,774元，並於同年6月15
13 日登記完成並核發所有權狀。系爭不動產係於106年2月16日即
14 經臺北市政府頒布系爭計畫案，核定由訴外人興洋公司實施，
15 原都市更新核定報告書，係依核定日產權狀態登載，故就系爭
16 不動產受補償人乃登載為被告，此情亦為原告當時所知悉，系
17 爭契約簽立前，乃由訴外人興洋公司與被告進行系爭不動產買
18 賣之磋商，原告並未親自與被告就系爭契約為磋商，簽約當日
19 時亦未到場，係在未事前告知被告情況下，由訴外人興洋公司
20 委任代書到場，以代理原告（法定代理人為夏智緯）名義與被
21 告簽訂系爭契約。系爭不動產於106年3月31日之系爭契約簽立
22 前補償金額已核定，因買賣致所有權人變更，更新前價值現金
23 補償款2,388,252元，係於109年11月5日由原告配合辦理領
24 取，系爭不動產另有依於106年2月16日函准核定實施所有建物
25 之合法建物拆遷補償費及其他地上物拆遷補償費已核定系爭不
26 動產之拆遷補償費245,522元（即系爭不動產12號170,524元及
27 地下室74,980元之合計），訴外人興洋公司以系爭提存書，為
28 被告於107年3月29日提存，並由被告於107年4月2日申請並於
29 同月12日領得該補償金245,522元。因原告嗣提出異議，在系
30 爭計畫核定版不參與名冊系爭不動產持有人始變更註記原合法
31 建物所有權人即被告持有持分產權移轉至原告，原告並於109

01 年11月18日發函請求訴外人興洋公司依變更計畫內容發放原告
02 拆遷補償金，然被告前於107年4月12日即領取245,522元等事
03 實，為兩造所不爭執，且有卷存提存書、系爭契約、支票影
04 本、契稅繳款書、土地及建物所有權狀、臺北市政府函文暨拆
05 遷補償費名冊、不參與名冊、臺北市都市更新處函文、本院提
06 存所函文等件為證，應堪信為真實。

07 (二)原告本件起訴爭執被告已於106年3月31日即簽立系爭契約，並
08 於同年6月15日移轉所有權登記，將系爭不動產出售予原告所
09 有，卻於107年4月2日申請領取由訴外人興洋公司於107年3月2
10 9日依原核定之報告書內容辦理提存之補償金245,522元，且已
11 於同月12日領得245,522元，屬於被告法法律上之原因，領取
12 應屬於原告之拆遷補償費，故依民法不當得利請求權相關規
13 定，請求被告如數返還。則為被告所否認，並以前詞置辯。則
14 本件爭點在於：系爭契約買賣磋商過程，就前揭拆遷補償費之
15 歸屬，是否有合致約定？被告依訴外人興洋公司之通知，因訴
16 外人興洋公司依系爭契約簽立後兩造並未變更系爭不動產依於
17 106年2月16日函准核定實施系爭不動產經核定拆遷補償費245,
18 522元登記建物所有權人為被告名義，故以系爭提存書為被告
19 為提存，被告已於107年4月12日領取提存款245,522元完訖，
20 則被告領取以出售予原告之系爭不動產前述拆遷補償費，是否
21 無權利領取。且都更案補償係以標的所有權人為主，核定被告
22 明知無法律上之原因卻領取提存款，致原告嗣有無法領取、建
23 物亦遭拆除之損害，被告是否有因不當得利而受有不法利益，
24 原告得否向被告請求返還該遭領取之拆遷補償款245,522元？

25 (三)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
26 句。且稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
27 支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
28 契約即為成立，為民法第98條、345條所明文。而契約之文字
29 雖無書明，若為當事人或代理人締約過程所約明，依兩造陳述
30 之締約過程，探究其意思表示所合致之真意，當非法之所不
31 許，然若契約之文字業已明確規定而無再予解釋空間時，即無

01 所謂反契約明文內容而為兩造締約真意解釋之可能。又兩造締
02 約縱有意思表示錯誤，固可依民法第88條、89條之規定，於意
03 思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示
04 者，表意人得將其意思表示撤銷之、因傳達人或傳達機關傳達
05 不實者，得比照撤銷之，但依民法第90條規定，該意思表示之
06 撤銷權，自意思表示後經過1年而消滅。系爭契約係106年3月3
07 1日簽立，則兩造若認為有錯誤情事，至遲亦應於107年間為撤
08 銷，始為適法，先予說明。

09 (四)原告主張其與被告就系爭不動產為買賣之意思為其以2,633,77
10 4元購得所有權，該金額即為核定之補償款2,388,252元以及拆
11 遷補償款170,524元及74,980元（合計即為兩造爭執之245,522
12 元），故原告開立同額本票3紙，交付被告作為系爭契約價金
13 給付。被告則以其係經訴外人興洋公司進行買賣磋商，並以原
14 告名義前來簽立系爭契約，訴外人興洋公司在進行買賣磋商時
15 同意以優於2,633,774元補償被告，且日後若有其他未計算到
16 之補償金，訴外人興洋公司會通知並發放被告，被告因信任此
17 為權宜措施而簽立系爭契約，故被告取得245,522元拆遷補償
18 款乃基於買賣磋商時與訴外人興洋公司之協議，興洋公司因此
19 拒發該補償金性質之拆遷補助款予原告，原告應係向興洋公司
20 請求而非向被告請求。原告不爭執系爭約定前於進行磋商時，
21 均非其與被告為之，而係興洋公司與被告談妥之後，勸說原告
22 與被告簽立系爭契約，為原告簽約之代書為興洋公司找的，其
23 實都是興洋公司處理的之情（見本院卷第201、215頁），但原
24 告主張其主觀上認為系爭契約之價款已經包含兩造爭執之245,
25 522元拆遷補償金，僅因當時其誤認其符合同一地主所有土地
26 可合併之規定，並未及時變更已核定之系爭不動產所有權人名
27 義為原告，嗣後乃因發現不符合合併規定，始申請變更所有權
28 人時始發現遭被告依提存書領取該拆遷補償款一節。被告雖辯
29 稱：乃興洋公司游錦坤告知有補償金就先領，日後如果還有其
30 他補償金，興洋公司還是另行發放，被告才會同意興洋公司推
31 由原告名義與被告簽立系爭契約。則被告抗辯被告乃因簽立系

01 爭契約將使被告多領取245,522元已核定之拆遷補償款，始同
02 意改由原告與之簽約，則依兩造所述，雙方締結買賣契約之意
03 思表示僅在動機即系爭契約買賣價金之計算金額，是否包括已
04 核定所有權名義人之拆遷補償費金額一事，有所不同，自應先
05 就系爭契約兩造間合意範圍之真意為何為事實上審認。而依兩
06 造系爭契約書面之內容，確實並無該部分內容之約定或約款，
07 且就前揭資料之形式上觀之，原告確實係依卷內系爭計畫書所
08 核定之各該款項金額，而開立系爭契約付款本票之面額，由此
09 可認原告締約時，確實信賴興洋公司所擬系爭契約內容及認為
10 系爭契約之價金金額包括已核定之245,522元拆遷補償款，並
11 非無據。就此，兩造所稱：興洋公司居間為兩造磋商以締結系
12 爭契約時，與兩造間所個別磋商約定之內容有所不同，即屬有
13 疑，而為本件事實上之爭點。故經本院函詢興洋公司，興洋公
14 司僅回函表示：公司業務已無法記憶當事人約定，代書非興洋
15 公司委派，係原告委任，與公司無關等語（見本院卷第195
16 頁），是興洋公司之函覆無從可作為對被告有利之事證。然因
17 為興洋公司對被告所言，並於嗣後為被告提存，而由被告領取
18 之245,522元拆遷補償款經過，使被告主觀上認為此即為興洋
19 公司口頭保證多出之補助款會通知被告領取一事，雖非全然不
20 實。但查，被告亦明確稱：興洋公司乃稱日後如果還有其他補
21 償金，還是會另行發放被告等詞，然而，該245,522元拆遷補
22 償款，並非系爭契約簽立前所尚未核定、兩造或興洋公司未能
23 知悉之其他補償款項，而係在兩造簽約前，即已核定存在尚未
24 發放、領取之拆遷補償款項而已，故如被告與興洋公司締約
25 時，主觀上均認為該245,522元之拆遷補償款部分，於簽約後
26 仍應由被告領取時，依一般人簽約常態，既亦發生日後爭議，
27 應於系爭契約或締約時特定該款項之歸屬，而非以概括之日後
28 如果還有其他補償金，興洋公司還是會另行發放等商業上曖昧
29 說法告知被告。是以，本院認為被告雖因興洋公司之口頭表示
30 及嗣後之提存、通知發放等行為，始誤以為系爭契約將該245,
31 522元拆遷補償款同意由被告續為領取，實則，依系爭契約兩

01 造締約之客觀情狀觀之，該245,522元拆遷補償款因為早已計
02 入買賣價金範圍，原告締約時再同意被告重複領取245,522元
03 同額拆遷補償款之可能性極低，且依被告所謂興洋公司與被告
04 間之口頭約定，興洋公司並未明確表示該已知245,522元補助
05 款同意由被告領取，則亦無可認該已經核定、均為兩造及興洋
06 公司所知悉存在之245,522元拆遷補償款，已因興洋公司之言
07 行，而有表現代理外觀使被告認為原告已同意由被告領取之情
08 事。則被告雖因原告未積極變更核定之登記所有權名義人、且
09 興洋公司明知上情亦未促兩造變更所有權人名義，並仍以原核
10 定名冊上所記載被告之名義而提存該245,522元，並由被告依
11 提存書申請、領取該款項完訖，但被告已無法以兩造間系爭契
12 約之約定，作為抗辯其仍為245,522元拆遷補償款有權領取權
13 人。

14 (五)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，為民法第
16 179條明文。而主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當
17 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
18 之原因而受利益，致其受有損害；如受利益人係因給付而得利
19 時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的；故主張
20 該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給
21 付之目的。本件被告抗辯其係依前揭提存書為原因，而得領取
22 245,522元拆遷補償款，故其受領並非無法律上之原因，而該
23 提存書之提存人亦非原告，而係興洋公司，則興洋公司既未主
24 張被告依提存書領取該245,522元其後已無法律上之原因，被
25 告依此已領取之245,522元拆遷補償款，並非已無法律上之原
26 因。原告亦稱其並未向辦理245,522元拆遷補償款發放之興洋
27 公司為請求，難認興洋公司尚有怠於行使權利情事，則被告抗
28 辯其基於系爭契約約定而受有領受245,522元拆遷補償款部
29 分，雖難認有理由，但被告抗辯其係因興洋公司為之提存245,
30 522元後並依系爭提存書而為依法領取等語，既未可認其基於
31 之法律上原因其後已不存在，原告逕依不當得利之法律上關

01 係，向被告而為請求，即為無理由。

02 五、綜上所述，原告以兩造簽訂系爭契約，被告明知契約相對人
03 為原告且並無約定該特定之245,522元拆遷補償款由被告領
04 取，且都更案補償以建物標的所有權人為主，核定後若產權
05 變更應變更報告書內容，原告變更前，被告卻已經領取興洋
06 公司提存予被告之拆遷補償款，致損害原告權益，而依不當
07 得利返還請求權之法律關係，向被告請求給付245,522元及
08 自不當得利實際領取日起至清償日止之法定遲延利息，依前
09 所述，被告抗辯其係與興洋公司、依系爭提存書之法律關
10 係，而領取由興洋公司為之提存245,522元，並非無法律上
11 之原因受有該利益，與不當得利之要件尚有不符等語，非無
12 所據。則原告本件仍依此主張被告有不當得利，為無理由，
13 應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，或
15 被告嗣聲請調查證據之部分，經核均與本件前揭判決結果不
16 生影響，爰不再一一論列。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
18 額，依後附計算書確定如主文所示。

19 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
20 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
23 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
24 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
26 書記官 蘇冠璇

27 訴訟費用計算書

28 項 目	金 額（新臺幣）	備註
29 第一審裁判費	2,650元	
30 合 計	2,650元	

附表：（系爭不動產）

土地 標 示	市 縣	區鄉鎮市	段	小段	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
	臺北 市	萬華區	福星 段	二	585－4	63	1/50
	(詳如登記簿謄本所示)						
建 物 標 示	建號	建物門牌			主建物面積 (平方公尺)	附屬建物面 積(平方公 尺)	權利範圍
	1116	臺北市○○區○○街0段00○○00 號			83.39	平台：5.39	1/10
	(詳如登記簿謄本所示)						
備註：系爭拆遷補償款核定之部分包括上址同號地下室（權利範圍1/10）							