

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1300號

原告 李雅琪

訴訟代理人 林柏裕律師

複代理人 林玉卿律師

楊于瑾律師

被告 陳金蘭

訴訟代理人 黃文祥律師

許智為

上列當事人間請求返還溢收價金事件，本院於民國114年2月26日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「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。」

二、本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應給付原告新臺  
幣（下同）2,699,076元。及自起訴狀繕本送達被告翌日起  
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請  
准宣告假執行。」嗣原告於民國114年2月13日變更聲明為：  
「（一）被告應給付原告593,412元，及自起訴狀繕本送達  
被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）  
願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第145頁）應認係  
減縮應受判決事項，則揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體事項

01 一、原告主張

02 原告於111年5月7日向被告購買桃園市○○區○○段000000  
03 號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼桃園市○○區○  
04 ○路00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭不動  
05 產），兩造簽立之買賣契約（下稱系爭契約）中，記載系爭  
06 房屋面積共269.47平方公尺，約定總價金為3,800萬元。然  
07 於原告取得系爭不動產所有權後，實測發現系爭房屋坪數僅  
08 有250.33平方公尺，致系爭不動產市價短少593,412元。被  
09 告收取此部分價金即無法律上原因，應返還其利益。爰依民  
10 法第179條之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開  
11 減縮後訴之聲明。

12 二、被告答辯

13 系爭房屋面積並無短少。且系爭契約中，兩造已約定被告無  
14 須負瑕疵擔保責任。又系爭房屋評定現值僅有134,900元，  
15 故縱認被告確實應就系爭房屋面積短少負責，短少面積亦僅  
16 價值9,582元等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行聲請  
17 均駁回。（二）願供擔保請准宣告免假執行。

18 三、本院得心證之理由

19 （一）按民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他  
20 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後  
21 已不存在者，亦同。」次按所謂無法律上之原因而受利  
22 益，就受損害人之給付情形而言，對給付原因之欠缺，目  
23 的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一種，即給付原  
24 因初固有效存在，然因其他障礙不能達到目的者是，本件  
25 被上訴人就其出賣之房屋，固應負瑕疵擔保責任，但上訴  
26 人主張，被上訴人交付之房屋坪數短少，而有溢收價金之  
27 情形，如果屬實，被上訴人對於溢收之房屋價金，是否不  
28 能成立不當得利（最高法院69年度台上字第677號判決意  
29 旨參照）。

30 （二）依上開最高法院判決可知，縱使兩造當事人間仍有契約存  
31 在，於給付目的不達之情形下，仍有主張不當得利之可

01 能。然所謂給付目的，應與債務履行加以區別，如將給付  
02 目的視同債務履行本身，勢必將混淆契約責任所衍生之債  
03 務不履行與不當得利。申言之，如謂給付目的即係「他方  
04 當事人應為合於約定之對待給付」，則於一切關於債務不  
05 履行、給付瑕疵之情形，均可評價為給付目的不達，而得  
06 援引不當得利法律關係為請求。此際關於債務不履行、給  
07 付瑕疵之法律或契約規範，即將為不當得利規範所架空，  
08 從而破壞契約責任之規範機制，要非適當之法律解釋方  
09 法。

10 (三) 而按所謂給付目的，須為法律行為的內容，即當事人對其  
11 所意欲的結果目的須有法律行為上的合意（目的約定，Z  
12 weckabrede）。須特別指出的是，此之所謂法律行為（Re  
13 chtsgeschäft），非指契約，不具契約性質，而是一種事  
14 實上意思表示的合致，得為明示或默示，只要受領給付的  
15 一方認識給付者的期待，而經由其受領給付使他方理解其  
16 同意給付目的，即足成立「目的約定」。此種「目的約  
17 定」一方面應與單方動機，他方面應與契約義務加以區  
18 別，乃處於單方動機與契約上義務中間的一種法律上原因  
19 的約定（參王澤鑑，給付目的不達不當得利，台灣法律  
20 人，25期，2023年7月，99頁）。

21 (四) 惟依本件原告主張，其所謂給付目的不達，係被告提出之  
22 給付中，系爭房屋之面積與系爭契約之約定不符。然提出  
23 與系爭契約約定相符之買賣標的，即為被告所應負之契約  
24 義務本身。是依上開說明，並不得認為此屬給付目的，否  
25 則即屬混淆契約責任與不當得利法律關係。

26 (五) 又按由給付者單方決定之目的具有不當得利法上之重要  
27 性，成為此處之「給付目的」者，首推履行債務，發生清  
28 償效力之目的（履行目的）。以致若於個案中，給付者欲  
29 履行之債務自始或於給付後不存在（例如：因債權契約自  
30 始無效或嗣後失效，令給付義務自始或嗣後不存在），抑  
31 或縱存在欲履行之債務，惟因給付之內容不合於債務本

01 旨，令民法第309條第1項所定之清償效力不發生，皆得構  
02 成給付目的無法實現，令給付成為無法律上原因（參王千  
03 維，指示給付關係與給付目的不達——評最高法院104年  
04 度台上字第1174號民事判決，月旦實務選評，第四卷第五  
05 期，2024年5月，93頁）。

06 （六）依上開說明可知，給付目的之典型案例，固包含履行債  
07 務，發生清償效力之目的，而此等履行債務目的如可構成  
08 給付目的不達，應限於債務人之履行本身不符合債之本旨  
09 而不具清償效力，從而使債權人受領債務人之履行標的成  
10 為無法律上原因。然於本件情形中，如認本件原告所主張  
11 之給付目的，係指履行債務發生清償效力之目的，則原告  
12 作為債務人之給付義務即為給付買賣價金，兩造亦不爭執  
13 原告已給付買賣價金，從而發生清償之效力，是並無原告  
14 給付不合債務本旨之情形，故要無從認為原告之給付目的  
15 不達。

16 （七）是依上述說明，原告主張情形係被告是否構成債務不履行  
17 或給付有無瑕疵之問題，要非屬不當得利，原告此部分請  
18 求，應屬無據。原告雖援引最高法院69年度台上字第677  
19 號判決，然該判決既稱「是否不能成立不當得利，尚有疑  
20 問」，則難謂最高法院已認定溢收之房屋價金確實屬於不  
21 當得利。至於最高法院96年度台上字第2929號判決，其案  
22 例事實係當事人提起包含物之瑕疵擔保、債務不履行及不  
23 當得利等數項請求權基礎，故認原審法院不應推論當事人  
24 僅單純主張不當得利法律關係；與本件原告僅單純請求不  
25 當得利之情形並不相同。至於最高法院86年度台上字第14  
26 30號判決，關於超收價金得依不當得利規定請求返還之段  
27 落，係記載於「原審審理結果」，並非最高法院所表示之  
28 法律意見，於本院並無拘束力可言；況且該案之案例事實  
29 係單純買賣土地，且雙方係約定按坪計價，與本件事實亦  
30 不相同，難以比附援引。

31 四、綜上所述，原告依民法第179條之法律關係，請求被告給付5

01 93,412元及其利息，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請  
02 亦失其依據，應併予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
04 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
07 民事第二庭 法官 周仕弘

08 上判決正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須  
10 附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日  
13 書記官 張淑芬