

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第776號

原告 楊允芎
訴訟代理人 徐睿謙律師
 蔡智元律師
被告 林靜裕

 詹益炳
共同
訴訟代理人 詹臣鑑

上列當事人間請求返還價金事件，於民國113年12月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊前於民國112年7月17日委託仲介黃裕舜洽購被告2人所有之坐落桃園市○○區○○段00地號之建地(下稱系爭建地)，面積32.4坪，並包含被告2人所有、鄰接之坐落桃園市○○區○○段000○○000○○000地號土地之持分(下稱系爭3筆持分土地)，面積4.2坪，購買土地面積合計應約為36.6坪；伊之子楊智文並有先行與黃裕舜簽訂不動產購買意願書(下稱系爭不動產購買意願書)，並記載購買土地總面積為36.66坪。嗣經兩造合意由原告出價新臺幣(下同)970萬元向被告2人購買系爭建地及系爭3筆持分土地，兩造約定於112年9月2日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約書)，被告2人並委由代理人即被告詹益炳之子詹臣鑑出面與原告簽約，然詹臣鑑於簽訂系爭買賣契約書時，刻意不提出系爭3筆持分土地之權狀，於系爭買賣契約書填載土地面積時也故以平方公尺而非以坪為單位記載，致伊未發現系爭買賣契約書漏未填載系爭3筆持分土地；簽約當天之代書陳遠發有特

01 別與兩造確認系爭3筆持分土地是否應以公告現值計價並減
02 少總價金額，但詹臣鑑表示因被告2人於104年購買系爭建地
03 與系爭3筆持分土地時，單價均相同，並未分開計價，而拒
04 絕減少系爭3筆持分土地之單價；伊既已依系爭買賣契約書
05 給付全額價金970萬元，但代書陳遠發聯繫被告2人要一併將
06 系爭3筆持分土地辦理過戶，被告2人卻拒絕交付，故僅有系
07 爭建地部分辦理過戶。被告2人過戶之土地面積缺少系爭3筆
08 持分土地共4.2坪，約占伊原欲購買之土地面積11.5%，應
09 屬物之瑕疵，被告2人應負物之瑕疵擔保責任。因伊原係以9
10 70萬元向被告2人購買系爭建地與系爭3筆持分土地共計36.6
11 坪，則系爭3筆持分土地之價金經換算應為111萬3,114元，
12 而被告2人就系爭3筆持分土地之應有部分面積相同，故被告
13 2人溢領系爭3筆持分土地之價金各55萬6,557元，且經伊於1
14 13年3月14日寄發存證信函要求被告2人減少買賣價金，並返
15 還溢領合計111萬3,114元不當得利，但被告2人迄今均置之
16 不理。爰依系爭買賣契約書第7條第6項約定及民法第354
17 條、第359條、第179條規定提起本訴，並聲明：(一)被告林
18 靜裕應給付原告55萬6,557元，及自113年3月21日起至清償
19 日止按週年利率5%計算之利息。(二)被告詹益炳應給付原
20 告55萬6,557元，及自113年3月21日起至清償日止按週年利
21 率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：系爭買賣契約書已載明買賣標的僅有系爭建地1
23 筆土地，簽約時也有經代書陳遠發朗讀契約內容，並經原告
24 確認簽名，原告主張本件買賣標的尚包含系爭3筆持分土
25 地，並非事實，且原告之子楊智文所簽訂之系爭不動產購買
26 意願書亦與被告2人無關。簽約當日原告表示曾任蘆竹鄉公
27 所工務科課長等主管、領導人職務，且在同區域有多次不動
28 產交易，應有相當智識與經驗，簽約當場除由詹臣鑑代理被
29 告2人，另有原告、仲介黃裕舜、代書陳遠發及其助理等專
30 業人士在場，豈有可能不知本件欲購買之土地面積、筆數等
31 情，原告主張本與常情相悖。至於原告主張詹臣鑑簽約當下

01 表示被告2人104年購買系爭建地與系爭3筆持分土地之單價
02 相同，拒絕減少系爭3筆持分土地之單價乙情，亦非事實等
03 語以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
04 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、原告前以970萬元向被告2人購買土地，並約定於112年9月2
06 日簽約，被告2人係委託詹臣鑑代為與原告簽訂系爭買賣契
07 約書，原告已將價金970萬元全數匯入履約保證專戶，並於1
08 12年10月23日將款項點交匯給被告2人，系爭建地則於112年
09 10月20日移轉登記予原告指定之人等節，為兩造所不爭執，
10 並有系爭買賣契約書、不動產買賣價金履約保證專戶收支明
11 細表、系爭建地查詢資料附卷可參(見本院卷第21至31、21
12 5、287頁)，是上情足堪認定。

13 四、原告主張兩造約定之買賣標的包含系爭建地與系爭3筆持分
14 土地，但被告僅有將系爭建地過戶，故請求被告返還溢領之
15 買賣價金，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應
16 審究者應為：(一)本件買賣標的除了系爭建地以外，是否包
17 含系爭3筆持分土地？(二)如是，原告依不當得利請求被告2
18 人返還各55萬6,557元，有無理由？經查：

19 (一)本件買賣標的僅能認定有系爭建地。

20 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
21 事訴訟法第277條本文定有明文。次按稱買賣者，謂當事人
22 約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人
23 就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第
24 3445條第1、2項定有明文。又按民事訴訟如係由原告主張權
25 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
26 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉
27 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法
28 院100年度台上字第415號民事判決意旨參照)。

29 2.兩造於112年9月2日簽訂之系爭買賣契約書記載買賣標的僅
30 有1筆蘆竹區上興段75地號(即系爭建地)、107.2平方公尺，
31 有系爭買賣契約書附卷可參(見本院卷第21至31頁)。另證人

01 即代書陳遠發於本院審理時亦證稱：系爭買賣契約書為伊所
02 辦理，簽約時有全程在場，系爭買賣契約書之買賣標的僅有
03 系爭買賣契約書所載之不動產，…亦僅有就系爭建地簽約，
04 買賣價金也是針對系爭建地，…簽約之土地面積是依據土地
05 登記謄本記載，核對時也有跟雙方說，當天現場只有簽系爭
06 建地，伊沒有辦法確定是賣1塊土地還是4塊土地，未確定的
07 事情我們不會提問，簽約時雙方都沒有拿系爭3筆持分土地
08 出來，所以伊不會把系爭3筆持分土地記載在契約裡面，現
09 場也沒有系爭3筆持分土地之資料可以簽等語(見本院卷第22
10 0至226頁)；是證人陳遠發亦證稱系爭買賣契約書確實僅有
11 就系爭建地簽訂，而沒有將系爭3筆持分土地記載在系爭買
12 賣契約書內。

13 3.另參諸兩造簽訂系爭買賣契約書時亦有簽訂不動產買賣價金
14 履約保證申請書(見本院卷第26至31頁)，而經承辦之僑馥建
15 築經理股份有限公司回覆本件買賣已於112年10月23日結
16 案，有僑馥建築經理股份有限公司113年7月1日僑馥(113)字
17 第432號函暨所附之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細
18 表在卷可憑(見本院卷第213至215頁)，足見本件買賣契約已
19 依系爭買賣契約書順利履行完畢。

20 4.從而，系爭買賣契約書已有就買賣標的及價金有所約定，並
21 經兩造確認簽名，且買賣雙方亦均已履約完畢，則原告主張
22 系爭買賣契約書所載之買賣標的與事實不符，此係有利於原
23 告，即應由原告自行舉證。

24 5.原告固主張兩造買賣標的除了系爭建地以外，尚包含系爭3
25 筆持分土地等語，經查：

26 (1)原告提出其子楊智文於112年7月17日所立之系爭不動產買賣
27 意願書(見本院卷第19頁)，主張其於112年9月2日與被告簽
28 約前已確認買賣標的面積為36.66坪，而系爭建地面積僅有1
29 07.2平方公尺，換算約為32.4坪，故於簽約前已確認買賣標
30 的包含系爭3筆持分土地云云。然查：

31 ①系爭不動產購買意願書所載之買方為楊智文，並非原告，楊

01 智文也未記載有為原告代理之意，原告以此作為有利於己之
02 文書，本難認有據；另系爭不動產購買意願書所記載之標的
03 物亦僅有系爭建地，本不足認定標的物尚有其他土地，雖其
04 上另有記載面積為「土地共36.66坪」，換算約為121.19平
05 方公尺，與系爭建地面積不符，但縱有包含其餘土地，也無
06 從逕認即為原告所指系爭3筆持分土地。

07 ②證人即仲介黃裕舜於本院審理時固證稱：楊智文為原告之兒
08 子，確認坪數有中意，買方就會填寫不動產購買意願書，表
09 示願意購買，當時手上只有系爭建地，伊有去問詹臣鑑這2
10 筆畸零地有幾坪，詹臣鑑有說是3筆不是2筆，因為伊不知道
11 其他3筆畸零地之地號，也沒辦法查，坪數36.6坪是詹臣鑑
12 告訴伊的，伊只知道32.4坪是母地的總面積，詹臣鑑委託出
13 售土地時有表示要連同畸零地一起出售，但詹臣鑑沒有填寫
14 委託出售之文件，因為詹臣鑑本身是代書，我們是口頭約
15 定，也是契約的一種…伊是詢問過詹臣鑑總坪數後，才填寫
16 系爭不動產購買意願書等語(見本院卷第251至252、255
17 頁)；可見系爭不動產購買意願書是買方所填寫之文件，本
18 與賣方無關，本件賣方並沒有填寫委託出售之文件，益證系
19 爭不動產購買意願書只能證明買方有購買意願，單憑證人黃
20 裕舜所述，仍不足證明被告原本就有要連同系爭3筆持分土
21 地一併出售之意思，更不足證明兩造已有就買賣標的包含系
22 爭3筆持分土地乙節已達成合意。

23 ③是原告以系爭不動產購買意願書主張112年9月2日簽訂系爭
24 買賣契約書前已確認要購買系爭建地及系爭3筆持分土地，
25 並非可採。

26 (2)而證人陳遠發於本院審理時證稱：簽約當天買方(即原告)說
27 有3塊畸零地的價值不像系爭建地這麼高，有用的土地俗稱
28 肉地(即系爭建地)，伊覺得當時買方是在殺畸零地的價值，
29 當天沒有畸零地的資料，也就是沒有土地登記謄本或所有權
30 狀，所以也沒寫在契約上，當天買賣標的就是系爭建地，也
31 沒有問兩造有沒有要買賣畸零地，…簽約當天有聽到兩造聊

01 天有談到土地坪數是36點幾，與系爭建地不相符，系爭建地
02 是32.4坪，但沒有聽清楚36點幾坪指哪些土地…本件價金97
03 0萬元，依我們經驗認知，賣方應該會將3塊畸零地一起賣，
04 除非是道路用地不然不好賣，原告有說既然有3塊畸零地要
05 一起買，伊想法是應該要一起買，但當天只有簽7系爭建
06 地，伊也沒有辦法確定是賣1塊土地還是4塊，未確定的事也
07 不會提問，所以沒有將3筆畸零地記載在契約裡面…因為如
08 果將肉地賣出，畸零地就沒有用，原則上會利用賣肉地的機
09 會順便賣掉3塊畸零地，可能畸零地的價格會比較低，因為
10 買方會主張畸零地沒辦法利用、沒有價值，所以買方聊天過
11 程中有提到這3塊價較高，要連這3塊一起買，伊覺得買方論
12 點正常，但賣方主張沒有要連3塊畸零地一起賣應該有其考
13 量，因為這只是經驗，沒有一定要這麼做，買方也可以不要
14 買這3塊畸零地，如果要買，買方都會希望畸零地比肉地便
15 宜，伊不清楚兩造就畸零地的價金有無達成合意，因為伊沒
16 有主導或參與討論雙方議價過程，兩造並沒有清楚表達這3
17 塊地要買賣，要寫在合約書，重點是也沒有資料，伊是有聽
18 到原告說36坪含畸零地價格比較高等語(見本院卷第220至22
19 6頁)。是依證人陳遠發所述可知，其經驗上購買系爭建地可
20 能會連同畸零地(本件即指系爭3筆持分土地)一起購買，當
21 天兩造也確實如同原告主張有談論到要不要就系爭3筆持分
22 土地一起買賣及面積、價錢等情，但證人陳遠發無法確定兩
23 造買賣標的是否包含系爭3筆持分土地，亦無法確認兩造就
24 系爭3筆持分土地是否有達成價金之合意。況依證人陳遠發
25 所述，是否要連同系爭3筆持分土地一起交易並非一定，當
26 天兩造也沒有準備系爭3筆持分土地之土地登記謄本或所有
27 權狀，所以系爭買賣契約書僅有記載系爭建地。則兩造於簽
28 約當天確實曾就是否購買系爭3筆持分土地有所討論乙節固
29 堪認定，但並無證據足認兩造就此已有結論或達成合意。

30 (3)再參諸系爭買賣契約書第12條為手寫之其他約定事項(見本
31 院卷第25頁)，但未見有註記買賣標的包含系爭3筆持分土地

01 之內容；而證人陳遠發證稱：系爭買賣契約書有其他約定事
02 項，是雙方合意的內容，有將雙方簽名，當事人並沒有提到
03 有其他3筆畸零地，所以就沒有將3筆畸零地記在其他約定事
04 項內，伊不能替當事人主張要記載什麼事項等語(見本院卷
05 第223頁)。可見兩造在簽訂系爭買賣契約書時，尚有討論系
06 爭買賣契約書內容不足之處，並記入系爭買賣契約書內；而
07 系爭買賣契約書第1條即係記載買賣標的，且僅有記載1筆土
08 地，如兩造確實有連同系爭3筆持分土地要一併買賣之意
09 思，豈有可能沒注意買賣標的並未列入系爭3筆持分土地之
10 事？兩造顯然知悉就系爭買賣契約書未記載之重要事項有記
11 載於契約之必要，卻忘記將系爭3筆持分土地記入系爭買賣
12 契約書之買賣標的，實悖於常情。

13 (4)另證人黃裕舜於本院審理時雖證稱：簽約時伊也有在場，在
14 簽約之前就已經說好交易的標的應該是系爭建地和系爭3筆
15 持分土地，詹臣鑑雖然只有出示系爭建地，但伊和原告認為
16 其餘部分會後補，當時原告還有提到母地和畸零地不能是同
17 一個價格，因為畸零地用不到，一般買賣母地價格和畸零地
18 價格是不同的，希望賣方不要算畸零地的價格，但詹臣鑑說
19 當時買就是同一個價格600多萬元，原告就不講了，表示同
20 意等語(見本院卷第250至257頁)；則證人黃裕舜所述雖與原
21 告主張相同，然查：

22 ①證人黃裕舜另證稱：兩造係於112年9月2日簽約，前一天伊
23 有跟詹臣鑑聯繫，詹臣鑑有告知因為太多年了找不到權狀，
24 伊表示沒關係可以先簽約後補，他說104年買的，權狀在苗
25 栗，9月2日簽約時詹臣鑑也只有拿出系爭建地權狀，伊認為
26 其他是後補，所以代書只註明系爭建地，隔幾天代書助理要
27 跟詹臣鑑要其他3筆畸零地之權狀，詹臣鑑就不認了等語(見
28 本院卷第252頁)；證人黃裕舜庭後並提出其與詹臣鑑於112
29 年9月1日之LINE對話(見本院卷第267頁)，其內容為「詹臣
30 鑑：明天簽約我是代理人，但苗栗授權書還沒拿到，權狀也
31 都還沒有，這樣明天可以嗎？」(黃裕舜：可以先簽後補。)…

01 (黃裕舜：是的。記得帶身分證權狀。)詹臣鑑：權狀找不
02 到，如果這週找沒有，下週一會去補，太多年了。」，可見
03 詹臣鑑於簽約前一日確實有表示找不到權狀；而詹臣鑑即被
04 告2人訴訟代理人對此表示：簽約當天並沒有帶任何權狀過
05 去，包含系爭建地也沒有等語(見本院卷第296頁)；與證人
06 黃裕舜表示簽約當天詹臣鑑有提出系爭建地權狀等情有所不
07 符。

08 ②另參諸證人陳遠發證稱：系爭3筆持分土地因為沒有資料就
09 是沒有土地登記謄本或所有權狀，所以沒有記載在契約，伊
10 不知道被告當天有無攜帶系爭3筆持分土地之土地登記謄本
11 或所有權狀，依經驗而言，如果賣方到場沒有帶權狀會馬上
12 回去拿，如果是代理人通常不會沒帶權狀，詹臣鑑自己也是
13 地政士，如果有權狀應該是會帶來的，系爭買賣契約書記載
14 之土地面積是依據土地登記謄本記載的，之後伊助理有以LI
15 NE向詹臣鑑要4張權狀，因為買方說有4張，但賣方說另外3
16 筆不在本件裡面等語(見本院卷第221至222頁)；則依證人陳
17 遠發所述，簽約當天系爭建地之面積資料係依照土地登記謄
18 本記載，似非所有權狀，且其證稱其助理之後是向詹臣鑑要
19 4張權狀，如果詹臣鑑當天有帶系爭建地之權狀，簽約後應
20 該是請詹臣鑑補3張權狀而非4張，是詹臣鑑稱簽約當天沒有
21 帶系爭建地之權狀，難認虛偽；故證人黃裕舜堅稱詹臣鑑於
22 簽約當天有攜帶系爭建地之權狀乙節，恐難認屬實。又參以
23 證人黃裕舜亦證稱：本件只有買方付仲介費12萬元，賣方並
24 沒有付仲介費等語(見本院卷第258頁)，則證人黃裕舜就本
25 件買賣交易只有獲得買方即原告支付之報酬，確有可能為迴
26 護原告利益，而為偏頗之陳述。

27 ③況且，證人陳遠發證稱簽約時會依照土地登記謄本或所有權
28 狀記載買賣契約之內容，可見沒有權狀仍可依照土地登記謄
29 本記載契約內容以便簽約；而證人黃裕舜在簽約前1日即知
30 被告2人可能無法提出所有權狀，應可事前為兩造準備或提
31 醒詹臣鑑攜帶系爭建地及系爭3筆持分土地之土地登記謄

01 本；又參以原告於簽約時尚會提及系爭3筆持分土地單價不
02 應與系爭建地相同，可見其具有一定之不動產買賣經驗，簽
03 約現場另有身為仲介之黃裕舜在場，被告2人之代理人詹臣
04 鑑職業亦為代書，可見雙方對於土地買賣均為有一定智識經
05 驗之人，如系爭3筆持分土地確實為兩造買賣標的內容，豈
06 會兩造甚至仲介均未注意簽約當天僅有系爭建地之土地登記
07 謄本或所有權狀，而欠缺系爭3筆持分土地之所有權狀或土
08 地登記謄本，導致證人陳遠發所述稱簽約時並無系爭3筆持
09 分土地之資料為依據可供記載於系爭買賣契約書內之情形發
10 生。

11 ④又參諸證人黃裕舜所述兩造磋商買賣價金之過程：伊當初詢
12 問詹臣鑑時，有詢問要賣多少錢，詹臣鑑稱1坪要賣30萬
13 元，伊表示如果賣30萬元，服務費要給伊4%，詹臣鑑說如
14 果賣得到就願意付4%，如果36.6坪每坪30萬元，總價會是1
15 098萬元，就算1100萬元，扣掉服務費4%，應該是1040多
16 萬，算1050萬元；如果是32.4坪，每坪30萬元就是970萬
17 元，如果再扣掉給伊的4%服務費50萬元，就只剩920萬元，
18 那本件成交價格實際上會比被告想賣的價格高，但現在不可
19 能會有人加價購買；最後成交是970萬元實拿，但不支付服
20 務費等語(見本院卷第251至252、255至256頁)。細繹其所述
21 內容，賣方即被告原本希望每坪可以賣到30萬元，而本件成
22 交價金970萬元，如以系爭建地面積約32.4坪計算，每坪單
23 價約29.93萬元，與被告預期賣出價格相當接近，且證人黃
24 裕舜亦證稱本件賣方即被告2人並未給付仲介費用，則本件
25 成交價金相當符合被告期待賣價，會以970萬元成交，對於
26 賣方即被告2人而言並無不合理之處；又依常情判斷，成交
27 價通常固會比賣方開價低，但本件並無資料顯示被告2人原
28 本開價為何，自無從以成交價金970萬元回推買賣標的是否
29 僅有系爭建地或包含系爭3筆持分土地。至於證人黃裕舜稱
30 如果僅有就系爭建地買賣，本件成交價金扣除仲介費用之92
31 0萬元才是被告2人想賣的價格，但本件成交價970萬元比被

01 告2人想出售之價格高是不合理的，但本件被告2人並無給付
02 仲介費用，業經證人黃裕順證述無訛，則證人黃裕舜所述不
03 合理之處於本件交易並不存在。

04 ⑤至證人黃裕舜與詹臣鑑於簽約後之112年9月20日LINE對話內
05 容「(黃裕舜：「我有說把畸零地併入一起計價顯然不合
06 理，他有說當時他也是一併算在一起買下來付了600多
07 萬！」，是的我有聽到。這案子從開始到簽約都是：36.6坪
08 的價格，今天下午談時代書您也沒有反對、相信簽約當時您
09 已發現、遺漏三筆地號、故意不說。買方不願再出一次錢購
10 買、您跟仲介也不必再商量能得到多少好處、就我出的二萬
11 元給您、大家愉快。)詹臣鑑：請問故意不說是什麼意思？
12 合約就是如此，我沒有必要找誰來得到什麼好處，想太多
13 了。」(見本院卷第267頁)，而證人黃裕舜事後表示有聽聞
14 詹臣鑑說過當初連同畸零地購入價錢為600多萬，但此陳述
15 也僅為詹臣鑑表示其先前連同系爭3筆持分土地購入之價
16 格，並不能證明兩造就系爭3筆持分土地已達成買賣合意，
17 至於證人黃裕舜表示本件買賣價金自始都是36.6坪價格，亦
18 為詹臣鑑所否認。則上開LINE對話內容亦不足證明證人黃裕
19 舜證述兩造買賣標的確實包含系爭建地與系爭3筆持分土
20 地。

21 (5)從而，證人黃裕舜之證述內容並無其餘證據足證其實，且有
22 部分更可能並非實在，本難逕為採信；況以證人黃裕舜之立
23 場而言，更有可能為偏頗原告之陳述。故本件自不能僅以證
24 人黃裕舜之證述即認原告主張屬實。

25 6.綜上，兩造所簽訂之系爭買賣契約書確實之買賣標的確實僅
26 記載系爭建地，也已履約完畢；原告主張本件買賣標的尚包
27 含系爭3筆持分土地乙節，並不足採，已如前述，原告既未
28 盡其舉證責任，自難認原告主張屬實；故本件買賣標的僅能
29 認定為系爭建地，而不包括系爭3筆持分土地。

30 (二)本件買賣標的依系爭買賣契約書所載為系爭建地，兩造均已
31 依約履行完畢，原告主張依不當得利請求被告2人各返還55

01 萬6,557元，自無理由。

02 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約書第7條第6項約定及民法第
03 354條、第359條、第179條規定請求被告各給付55萬6,557
04 元，並無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行
05 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
07 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
08 此敘明。

09 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

11 民事第四庭 法官 丁俞尹

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

16 書記官 張禕行