

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第269號

原告 玉玄宮實業有限公司

法定代理人 曾勝瑞

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

被告 簡玉真

訴訟代理人 林慶煙律師

上列當事人間請求履行協議等事件，本院於民國111年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣366,202元，及自民國110年3月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新台幣366,202元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時聲明請求被告應賠償原告新台幣（下同）1,021,406元，嗣擴張為被告應給付原告1,028,485元，擴張聲明之程序合於上開規定，先予敘明。

二、原告聲明求為判決被告應給付原告1,028,485元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息：併願供擔保請准宣告假執行。主張略以：

(一)原告於民國109年5月25日更名前為聯利興建設有限公司（下

稱聯利興公司），兩造於106年8月21日簽訂房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書，由被告向原告購買門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷0號之澄美墅編號A5之房屋，及向地主鍾佳純購買土地，約定房屋價金283萬元、土地價金345萬元，合計628萬元，被告於當日給付簽約金90萬元，原告於107年9月12日將系爭房地之所有權移轉登記於被告名下。被告購買系爭房地之目的為投資獲利，故委託原告協尋其他買家，原告於109年8月間代為找到買主陳彥樺，被告於109年8月27日委託曾勝瑞為代理人，與買家陳彥樺簽定買賣契約，買賣總價670萬元，嗣經被告同意折讓45萬元，實際成交金額為625萬元。

(二)被告買受系爭房地總價628萬元，被告於簽約時給付簽約款90萬元，另向溪州鄉農會辦理房屋抵押貸款480萬元，尚有尾款58萬元未給付，因系爭房地於109年9月轉售予陳彥樺，兩造另協議由陳彥樺給付之買賣價金扣除必要支出後，餘款由原告取得，被告無須再付該筆尾款58萬元。依系爭買賣契約第21條約定，應由買方即被告負擔之買賣必要費用包含107年契稅22,758元、107年-108年住宅火災保險費4,516元、外水裝置費10,525元、外電裝置費6,854元，合計44,653元，被告均未給付，原告自得依契約第21條約定，請求被告給付44,653元。

(三)被告以系爭房地向溪州鄉農會辦理最高限額抵押權600萬元，取得貸款480萬元，因被告表示財務有困難，委託原告先為被告墊付貸款本息，自107年10月起至109年8月止，系爭房屋每月貸款本息約25,500元，均由原告法定代理人曾勝瑞按月匯款25,720元至被告之溪州鄉農會帳號「00000-00-000000-0」帳戶代為清償，共計償還本息583,985元，原告自得依消費借貸及委任之法律關係，請求被告返還583,985元。原告另替被告繳納107年10月起至109年8月止之水電費用每月65元，23個月共計1,495元，依民法第176條第1項無因管理之規定，請求被告給付代墊水電費用1,495元。

01 (四)系爭房地轉賣予陳彥樺後，兩造就陳彥樺給付之625萬元價
02 金於109年9月25日達成協議，被告為確保獲利，於109年9月
03 25日由被告擬定「協議同意書」，約定由出售價金625萬元
04 中扣除被告投資之90萬元及利潤15%，及代墊現金47,500
05 元，合計1,082,500元給付予被告，剩餘價金扣除仲介費17
06 4,000元、代書費7,000元、土地增值稅12,026元、清償溪州
07 農會貸款4,302,864元，剩餘671,610元，另外還要扣除地價
08 稅758元，餘額由原告取得。買方陳彥樺交付款項存入被告
09 之帳戶共計2,210,852元，但109年11月12日匯款之45萬元，
10 後折讓退還買方，被告實際取得價金共計1,760,852元。扣
11 除應由被告取得之1,082,500元及於109年9月2日匯款返還原
12 告28萬元，被告應給付原告398,352元等語。

13 三、被告聲明求為判決：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
14 不利判決願供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略以：

15 (一)被告以90萬元投資原告，以買賣之形式將系爭房地賣給被
16 告，約定日後系爭房地賣出時，雙方各取得買賣差價二分之
17 一，被告不用依買賣合約之約定內容繳納任何價金及費用，
18 也無償還原告所繳系爭房地銀行抵押貸款及房屋水電費用之
19 義務，兩造間並無消費借貸、委任或無因管理之法律關係，
20 原告請求被告給付伊所繳納之契稅等費用44,653元、房屋貸
21 款本息583,985元及房屋水電費1,495元，合計630,133元，
22 即無理由。

23 (二)聯紅建設開發公司及聯利興建設公司於募得被告之投資款
24 項，再加上系爭房地之銀行抵押貸款480萬元後，財務周轉
25 困難已獲舒緩，聯利興公司即自107年10月起至109年8月
26 止，按月匯款25,720元到被告107年9月4日新開設之溪州鄉
27 農會0000000000000000號帳戶，此帳戶係曾勝瑞要求被告開
28 設，存摺及印章交由地政士謝伶莎之助理邱美岑保管，再由
29 邱美岑按月提款清償貸款本息，合計清償本金46萬元及利息
30 123,985元，共583,985元。嗣曾勝瑞透過仲介尋得買主後，
31 竟未徵求被告意見，於109年8月27日偽造不動產買賣契約

書，將系爭房地以670萬元賤賣給訴外人陳彥樺，嗣又將買賣價金減為625萬元，比被告投資時之價格628萬元還低，因被告不能接受，曾勝瑞只好於109年9月25日在由邱美岑擬定之協議同意書上簽名，由邱美岑轉給被告，被告為了結投資個案只好簽字同意，被告可以拿回投資之90萬元、15%利潤135,000元及被告代墊109年9月份之貸款本息 24,500元，及被告存入新帳戶之5,000元、火險費2,258元、火險地震險費2,255元暨房屋稅等共47,500元，合計1,082,500元，足認被告只是單純投資原告之建案。系爭房地賣給陳彥樺之後，陳彥樺給付2,210,852元至被告上開溪州農會帳戶，但提領45萬元退還買方等語。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告與被告、被告與地主鍾佳純分別於106年8月21日簽訂「聯紅有善II澄美墅」房屋以及土地預定買賣合約書（聯利興建設有限公司已於109年5月25日更名為玉玄宮實業有限公司），契約內容之標的物為門牌號碼彰化田中鎮沙崙路135巷3號（編號A5）房屋及土地（下稱系爭房地），契約記載房屋價金283萬元，土地價金345萬元，合計628萬元。被告於簽約日給付原告90萬元，原告於107年9月12日將系爭房地所有權移轉予被告。

(二)原告陸續為系爭房地支出以下費用（編號(1)至(4)合計44,653元）：

(1)107年契稅22,758元。

(2)107年火災險保費2,258元，108年火災險保費2,258元，合計4,516元。

(3)外水裝置費10,525元。

(4)外電裝置費6,854元。

(5)107年10月至109年8月之水電費1,495元（ $65 \times 23 \text{月} = 1,495$ ）。

(三)系爭房地於107年9月10日設定最高限額抵押權600萬元予彰化縣溪州鄉農會，取得貸款480萬元。107年10月至109年8

01 月，系爭房地之貸款本息，已由原告繳付583,985元。

02 (四)系爭房地於109年8月27日與陳彥樺簽訂系爭房地之買賣契約
03 ，總價為670萬元，嗣折讓45萬元，以625萬元成交。

04 (五)陳彥樺付款金額625萬元（取萬元整數）如下：

05 (1)匯入或存入被告之溪州鄉農會帳號00000000000000號之帳
06 戶有1,760,852元（包括：①109年8月27日買方交付簽約金
07 275,000元。②109年10月14日買方匯入45萬元。③109年1
08 0月22日買方現金存入55萬元。④109年11月12日買方匯入
09 45萬元，邱美岑於同日領取45萬元還給陳彥樺。⑤109年
10 11月3日存入485,852元）。

11 (2)清償清償溪州農會貸款4,302,864元（原證15）。

12 (3)陳彥樺另支付下列款項186,784元（卷249頁）：

13 ①109.10.22. 增值稅12,026元。

14 ②109.10.26. 地價稅758元。

15 ③仲介費174,000元。

16 (六)被告之溪州農會帳戶另有支出如下：

17 (1)於109年9月2日付給原告28萬元。

18 (2)109年10月15日繳納溪州農會貸款本息25,150元。

19 (七)兩造於109年9月25日成立協議同意書（卷127頁）。

20 五、兩造爭執事項：

21 (一)「聯紅有善II澄美墅」房屋以及土地預定買賣合約書，是否
22 為通謀虛偽意思表示？如是，則隱藏之法律關係是否為被告
23 以90萬元投資系爭不動產借名登記在被告名下？

24 (二)原告依買賣契約第21條，請求被告給付必要費用44,653元（
25 包括：①107年契稅22,758元。②107年火災險保費2,258元，
26 108年火災險保費2,258元，合計4,516元。③外水裝置費10,
27 525元。④外電裝置費6,854元），有無理由？

28 (三)原告依據消費借貸、委任之法律關係，請求被告償還原告就
29 系爭房地之墊款583,985元，有無理由？

30 (四)原告依無因管理法律關係，請求被告給付原告為支出系爭房
31 地107年10月至109年8月之水電費1,495元（65×23月＝1,495

01)，有無理由？

02 (五)原告依109年9月25日協議，請求被告給付398,352元，有無
03 理由？

04 六、得心證之理由

05 (一)兩造間就系爭房地之買賣合約，係出於通謀虛偽意思表示而
06 無效；兩造隱藏之法律關係，係原告向被告借名辦理買賣登
07 記，所生所費用由原告支付，系爭房地實際出售後，利潤由
08 兩造對分，並無消費借貸或委任之法律關係存在：

09 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
10 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏
11 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87
12 條定有明文。因此表意人與相對人均明知其互為表現於外部
13 之意思表示係屬虛構，而有不該意思表示拘束之意者，此
14 項虛偽意思表示為無效。又虛偽意思表示如有隱藏他項法律
15 行為者，該隱藏行為仍屬有效，當事人雙方須受該隱藏行為
16 拘束。

17 2.經查，被告固於106年8月21日分別與原告、地主鍾佳純簽訂
18 「聯紅有善II澄美墅」房屋以及土地預定買賣合約書，並交
19 付原告90萬元，原告於107年9月12日將系爭房地所有權移轉
20 予被告，然買賣係出於兩造通謀虛偽意思表示，真意係原告
21 向被告借名辦理假買賣登記後辦理貸款，供原告償還先前向
22 銀行貸款，所生所費用由原告支付，將來系爭房地實際出售
23 之利潤由兩造對分一節，業據證人即同為被借名者范米惠到
24 庭證述略謂：被告是投資的，有說先借她的名字先過戶，因
25 為當初原告跟三信貸款的土地、建物融資都到期了，所以只
26 能找人借名後先償還這些向銀行貸款部分，所以才會找被告
27 來做借名，又因為公司資金月底要繳票來不及，所以請被告
28 開票90萬元，讓原告月底可以繳應付票據款，所以才在簽買
29 賣契約時先跟被告拿這張票，不然簽約金不會拿這麼多錢，
30 一般只有幾十萬元，當時還有五戶沒有賣出，然後與代書去
31 溪州農會開戶，說好所有的費用，均由聯利興公司出，如有

01 利潤的話，就對半分，A11是借我女兒張舒婷的名字，A15是
02 借我的名字，A8是借陳秋容名字，借我跟張舒婷的名字是因
03 為這兩戶都賣不出去，而且找不到人可以借名登記，原本曾
04 勝瑞要找他女兒，但因為徵信沒過，所以才找到我們幫忙，
05 也有簽買賣契約，也有過戶，貸款本息、過戶、買賣的費
06 用、雜費、契稅等等都是由原告繳納，聯紅每月資金明細表
07 是曾勝瑞的公司會計小姐每個月做的，上面有記載A5、A1
08 1、A15利息餘額，曾勝瑞的公司有聯利興、聯紅、善得利三
09 間，會計小姐都是用聯紅來做每個月資金的對照表，證明這
10 三戶確實是公司資產，所以公司每個月要支付銀行的利息；
11 田中澄美墅（13戶）的表格，是會計小姐要呈現這個案場所
12 賣給每一戶的明細，從過戶欄裡可以非常清楚得知道，A5、
13 A11、A15這三戶寫公司，是因為這三戶是公司的資產，雖然
14 過戶給買受人，但所有權還是公司的等語明確，且提出與其
15 證詞相符之土地房屋買賣契約書、台中銀行帳戶明細、聯紅
16 每月資金明細表、田中澄美墅（13戶）表格等件可證，可信
17 為真實，堪認兩造間買賣系爭房地係出於通謀虛偽意思表示
18 而無效，且兩造隱藏之法律關係，係原告向被告借名辦理買
19 賣登記，所生所費用由原告支付，系爭房地實際出售後，利
20 潤由兩造對分，除此之外，並無消費借貸或委任之法律關係
21 存在。至於原告法定代理人曾勝瑞到庭陳稱當初被告買房屋
22 時，他只有90萬元來付價格，房屋以後交給原告做銷售，賣
23 出去以後再來結算這些費用等語，因其自身即為原告之法定
24 代理人而與原告有利害關係，其陳述不無偏頗之虞，更與上
25 開證人范米惠之證詞及范米惠提出之客觀證據不符，故曾勝
26 瑞所為之陳述，難以採信。

27 (二)系爭房地以625萬元出售予陳彥樺後，兩造就被告投資獲利
28 款項，於109年9月25日另成立協議同意書，被告實拿1,082,
29 500元：

30 1.經查，系爭房地於109年8月27日與陳彥樺簽訂系爭房地之買
31 賣契約，總價為670萬元，嗣折讓45萬元，以625萬元成交之

事實，為兩造所不爭執，且與證人邱美岑到庭證述略謂：曾勝瑞來簽約時說要折讓45萬元給陳彥樺，所以實際是625萬元，陳彥樺付款的金額670萬元，於109年11月12日從被告之溪州鄉農會帳戶領取45萬元還給陳彥樺等語相符，應堪信為真實。

2.又查，兩造於109年9月25日另成立協議同意書，陳彥樺買受系爭房地之買賣價金，扣除90萬元投資款、利潤135,000元及47,500元給被告，另外扣除仲介費、代書費、土地增值稅、清償溪州農會貸款後，剩餘款項由原告收取一節，除有證人邱美岑證述略謂：協議同意書第3點記載甲方投資90萬元等字，因為是被告跟我說的，而且要求利潤15%，所以我是依照她的意思寫的，協議同意書是先讓曾勝瑞先簽，簽完之後在跟被告約時間去簽，兩造及見證人簽完之後我有LINE給曾瑞勝看，曾瑞勝沒有意見；最終就是買賣價金要扣除1,082,500元給被告，另外扣除仲介費174,000元、代書費7,000元、土地增值稅12,026元、清償溪州農會貸款4,302,864元，剩餘給原告公司，仲介費174,000元、土地增值稅12,026元、清償溪州農會貸款4,302,864元，109年10月26日地價稅758元，由陳彥樺支付，已經從總價金中扣除，所以陳彥樺匯入或存入被告之溪州鄉農會帳戶2,210,852元，只要扣除應給被告的1,082,500元，另外扣除代書費7,000元、證人提領的45萬元，以及被告於109年9月2日付給原告28萬元、付109年10月15日溪州農會貸款本息25,150元，剩餘的就是要給原告的款項等語外，證人范米惠亦證述略謂：依協議同意書，剩餘的錢是要還給原告公司，契稅、火災險保費、外水裝置費、外電裝置費、水電費這些費用，有說被告不用負擔，都是由原告公司出，且都是由曾勝瑞的帳戶去處理這些錢等語明確，且均與兩造簽立之協議同意書相符，應堪認為真實。故兩造間就系爭房地出售取得之625萬元，約定由被告實拿1,082,500元（含投資款90萬元投資款、利潤15%即135,000元，以及47,500元），其餘由原告取得及負擔，洵堪

01 認定。另原告法定代理人曾勝瑞所為之陳述，與上開事證不
02 符，核無可採。

03 (三)原告主張依買賣契約、消費借貸、委任及無因管理之法律關
04 係，請求被告給付款項，均無理由：兩造間就系爭房地所為
05 之買賣契約，為通謀虛偽表示而無效，已如前述，則原告依
06 據買賣契約第21條，請求被告給付必要費用44,653元（包
07 括：①107年契稅22,758元。②107年火災險保費2,258元，10
08 8年火災險保費2,258元，合計4,516元。③外水裝置費10,52
09 5元。④外電裝置費6,854元），即屬無據，為無理由。另兩
10 造間成立借名登記關係，系爭房地實際仍為原告所有，兩造
11 之間並無消費借貸或委任之法律關係存在，已如前述，則原
12 告為系爭房地所為之支出均係處理自己之事務，故原告主張
13 依消費借貸、委任之法律關係，請求被告償還墊款583,985
14 元，以及依無因管理法律關係，請求被告給付原告為支出系
15 爭房地107年10月至109年8月之水電費1,495元，均無理由，
16 不能准許。

17 (四)原告依據協議同意書，得請求被告給付366,202元：陳彥樺支
18 付買賣價金625萬元，包括①清償溪州農會貸款4,302,864
19 元；②109.10.22. 增值稅12,026元；③109.10.26. 地價稅75
20 8元；③仲介費174,000元；④匯入或存入被告之溪州鄉農會
21 帳戶1,760,852元；以及被告之溪州農會帳戶於109年9月2日
22 付給原告28萬元，109年10月15日繳納溪州農會貸款本息25,
23 150元等情，均為兩造所不爭執，則依據協議同意書之約定
24 內容，被告上開帳戶款項1,760,852元，扣除應給付被告1,0
25 82,500元、被告於109年9月2日付給原告28萬元、109年10月
26 15日給付溪州農會貸款本息25,150元、以及應給付之代書費
27 7,000元後，剩餘由原告收取的款項，應為366,202元（計算
28 式 $1,760,852 - 1,082,500 - 280,000 - 25,150 - 7,000 = 366,202$
29 2）。故原告請求被告給付366,202元，為有理由，應予准
30 許；其餘逾此範圍之請求，為無理由。

31 (五)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，亦為民法第203條所明定。原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即110年3月13日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，於法有據，應予准許。

(六)從而，原告依據兩造之協議，請求被告給付原告366,202元及自110年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。其餘超出此範圍之請求，則無理由，未能准許，應予駁回。

(七)原告勝訴部分，為所命給付金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，併依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告如預供相當之擔保金額後得免為假執行。至於原告敗訴部分，原告雖聲請願供擔保請准宣告假執行，然而敗訴部分既然被法院駁回，不能就敗訴部分聲請假執行，所以敗訴部分假執行聲請，也應一併駁回。

(八)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法、聲請調查證據及舉證，經審酌後認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論列及調查，併予敘明。

(九)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 9 日

民事第二庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 3 月 9 日

書記官 許雅涵

