

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第805號

原告 聯義全球地產事業有限公司

法定代理人 黃嘉儷

訴訟代理人 柯尊仁律師

被告 吳權哲

訴訟代理人 劉嘉凱律師

林靜如律師

黃鈺茹律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月26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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國108年12月13日以總價新臺幣(下同)549萬元向訴外人樹藤建設有限公司(下稱樹藤公司)、恆厚興業股份有限公司(下稱恆厚興公司)購買坐落臺南市○○區○○段000地號土地上之「第五大道」建案戶別F7棟11樓及地下4樓編號543號機械車位之預售屋(完工後建物門牌號碼：臺南市○○區○○街000號11樓之7)，及其土地權利範圍100,000分之105(下稱系爭房地)，並借用被告名義出面簽約，但由原告支付訂金20萬元。被告明知系爭房地為原告借用其名義簽約購買，竟於112年9月20日將系爭房地之買賣契約讓與其配偶訴外人黃孟涵，並以系爭房地向銀行貸款及支付其餘價金後，由其配偶以買賣原因登記為所有權人，致使原告基於借名關係得向被告請求返還系爭房地之請求權無法實現，被告因而受有財產上之不法利益，是其應係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告。

01 (二)又系爭房地總坪數為27.79坪，扣除車位坪數5.61坪，剩餘2
02 2.18坪，依內政部不動產交易實價查詢資料，同樓層標的
03 (11之9號)於112年交易單價每坪31萬9,000元計算，系爭
04 房地於112年間之市價應為802萬5,000元【即(22.18坪×31
05 萬9,000元)+車位價格95萬元=802萬5,000元】，扣除原
06 告購買總價549萬元，應受有253萬5,000元之損失，爰依民
07 法第184條第1項後段規定，或民法第544條規定，請求被告
08 賠償原告上開損失金額。

09 (三)並聲明：1. 被告應給付原告253萬5,000元，及自起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 原
11 告願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)原告為不動產代銷公司，被告於98年3月2日至109年3月2日
14 擔任原告公司之專案銷售人員，樹藤公司於108年間銷售
15 「第五大道」建案預售屋，該公司總經理於108年12月間例
16 會中向被告推銷該建案，並表示給予被告特殊購屋條件，僅
17 需先支付簽約訂金20萬元，其餘款項待取得使用執照後再支
18 付，是被告於108年12月13日與樹藤公司簽約購買系爭房
19 地，總價為549萬元，並於108年12月16日支付訂金20萬元。

20 (二)又原告當時承攬樹藤公司另案「龍騰鑫天地第一期」建案廣
21 告代銷業務，被告為該建案之專案銷售經理，當時有銷售業
22 績獎金逾20萬元尚未領取，因業績獎金之請領時點需依客戶
23 支付款項進度而定，被告遂向原告公司提及已簽約購買系爭
24 房地之事，商請原告預付業績獎金供被告支付購屋訂金，並
25 表示若公司股東有投資意願可再討論等情，原告公司股東商
26 議後認為可行，遂於108年12月16日預付被告業績獎金20萬
27 元，被告即以此筆獎金支付系爭房地之訂金，故系爭房地乃
28 被告自行向樹藤公司簽約購買，僅向原告預支業績獎金支付
29 訂金，嗣將買賣契約轉讓予配偶，其餘價金亦係由配偶貸款
30 支付，並非原告借用被告名義簽約購買，原告之請求並無理
31 由。

01 (三)並聲明：原告之訴駁回；被告如受不利判決，請准擔保得免
02 為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第76頁）

04 (一)被告（買方）與樹藤公司及恆厚興公司（賣方）於108年12
05 月13日就系爭房地簽立房地預定買賣契約書，約定總價金為
06 549萬元。

07 (二)原告公司於108年12月18日匯款20萬元至被告之臺灣土地銀
08 行帳戶。

09 (三)被告於112年9月20日將系爭房地之買賣契約讓與其配偶黃孟
10 涵，並以系爭房地向銀行貸款及支付其餘價金後，由其配
11 偶以買賣原因登記為所有權人。

12 (四)被告於98年3月2日至109年3月8日擔任原告公司之銷售專案
13 人員，原告公司於108年2月間承攬樹藤公司另案之「龍騰鑫
14 天地第一期」建案之廣告代銷業務，原告公司應支付被告該
15 建案之銷售業績獎金36萬3,900元及利息，前經臺灣高雄地
16 方法院112年度雄簡字第1957號判決確定，並經原告公司支
17 付完畢。

18 (五)被告於113年5月18日匯款20萬元至原告公司之臺灣土地銀行
19 帳戶。

20 四、兩造爭執事項：

21 (一)原告主張系爭房地為其借用被告名義簽約購買，兩造就系爭
22 屋地有借名契約存在，是否可採？

23 (二)原告主張被告將系爭房地買賣契約讓與其配偶，係故意以背
24 於善良風俗之方法，加損害於原告，依民法第184條第1項後
25 段規定，或依民法第544條規定，請求被告賠償交易損失253
26 萬5,000元，有無理由？

27 五、本院之判斷：

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主
30 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
31 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能

01 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。主張
02 借名契約存在者，應就出名人與借名者間有借名契約之意思
03 表示合致，負舉證責任。本件系爭房地之買賣契約乃被告與
04 賣方簽訂（見兩造不爭執事項(一)），原告主張為其借用被告
05 名義簽約之情，既為被告所否認，依上開說明，應由原告就
06 兩造間有借名簽約之意思表示合致，負舉證責任。

07 (二)經查，原告陳稱系爭房地之簽約訂金20萬元為其所支付之
08 情，固提出108年12月16日請款單及臺灣土地銀行存摺類存
09 款憑條（見審訴卷第113頁），欲為證明。然查，被告陳稱
10 該筆款項乃其簽立系爭房地買賣契約後，向原告預支另案
11 「龍騰鑫天地第一期」建案之銷售業績獎金，支付系爭房地
12 簽約金等情，除據請款單上記載「鑫天地」、「龍騰建
13 設」、「第五大道簽訂20萬」、「吳權哲代支」等內容可
14 稽，且由原告就「龍騰鑫天地第一期」建案之代銷業務，應
15 支付被告銷售業績獎金36萬3,900元及利息，業經臺灣高雄
16 地方法院112年度雄簡字第1957號判決確定（見兩造不爭執
17 事項(三)）等情，暨原告係將款項匯入被告之臺灣土地銀行帳
18 戶（見兩造不爭執事項(二)）等情，可資證明被告上開所述非
19 虛，應為可採。

20 (三)又依時任原告公司副總經理之證人楊新堂證述：被告在公司
21 例行週會上有提及其購買系爭房地之事，他說樹藤公司叫他
22 認購1間，他說他已經刷卡付訂金，請公司先幫他代墊或借
23 支，所以他申請請款單，公司有幫他代支20萬元，就是108
24 年12月16日請款單款項等語（見訴卷第72-73頁），亦可佐
25 證該筆款項乃被告自行向樹藤公司購買系爭房地之後，其為
26 支付訂金而向原告預支之款項。此外，系爭房地之買賣價金
27 係由被告支付，或由其配偶貸款支付（見兩造不爭執事項
28 (三)），顯示系爭房地之買賣價金係由被告及其配偶所支付，
29 此與借名契約應係由借名人支付價金，亦有不符。此外，原
30 告復未能證明其與被告有借名簽約之意思表示合致，則其主
31 張系爭房地為其借用被告名義簽約之情詞，自無可採。

01 六、綜上所述，原告既未能證明其主張借用被告名義簽約之事
02 實，則其主張被告將系爭房地買賣契約讓與其配偶，係故意
03 以背於善良風俗之方法，加損害於原告，依民法第184條第1
04 項後段規定，或依民法第544條規定，請求被告賠償交易損
05 失253萬5,000元，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
06 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 23 日
13 民事第一庭 法 官 陳淑卿

14 以上正本係照原本作成。

15 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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
18 書記官 蔣禪嫻