

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第33號

原告 楊朋達

訴訟代理人 吳明益律師

孫裕傑律師

被告 鑫未來建設有限公司

兼

法定代理人 黃鴻洲

上列當事人間清償債務事件，本院於民國111年6月27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)被告鑫未來建設有限公司方面：

1. 被告鑫未來建設有限公司經營住宅開發事業，原本預計在坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地上興建集合住宅大樓，並於107年6月21日與原告簽訂「鑫未來建設林森段華廈預購契約書」，約定預售住宅大樓編號「B棟2、3、4、5、7樓」共計5戶房屋，再於108年3月7日與原告簽訂「鑫未來建設華廈預購契約書」，約定預售住宅大樓編號「A棟7」房屋（下稱鑫未來建設預售屋案），且分別於契約第7條第1項約定被告鑫未來建設有限公司不履行契約，原告解約時，被告鑫未來建設有限公司除應將已收價款全部返還原告外，並應賠償原告已付價款同額之違約金。原告已付價款新臺幣（下同）70萬元，而被告鑫未來建設有限公司應於領照6個月內開工，開工日起21個月完工，然完全未見其施工之情，被告鑫未來公司復於110年5月12日將上開土地出售予訴外人東澤建設股份有限公司，並於110年6月3日辦理完成土地所有權移

01 轉登記，足認被告鑫未來公司已無法履行預售屋買賣契約之
02 給付義務，顯有債務不履行之情事。

03 2. 系爭兩造所定預售屋買賣契約，依契約文義，其約定於取得
04 使用執照後申請建物權狀，再移轉所有權於原告等情，應認
05 關於房地所有權移轉之部分，具有買賣契約之性質，出賣人
06 係被告，買受人為原告，被告負有於使用執照核發後辦畢房
07 地所有權移轉登記於買受人及交屋之主給付義務，原告則負
08 有給付買賣價金之主給付義務。又依系爭契約第7條第3項約
09 定，賣方對於房屋之瑕疵負有修繕義務，與單純房屋買賣之
10 出賣人因一般不具有修繕之能力，故僅負有依契約訂定時買
11 賣標的物之狀態履行其給付義務而不負修繕義務，有所不同
12 是系爭契約兼具承攬契約之性質，準此，系爭契約應為
13 買賣及承攬之混合契約。

14 3. 被告鑫未來建設有限公司於108年11月29日取得建造執照，
15 但完全未見被告鑫未來公司有開始施工或開挖地基等興建集
16 合住宅大樓之情，甚至於110年5月12日將土地出售予訴外人
17 東澤建設股份有限公司、於110年6月3日辦理完成土地所有
18 權移轉登記，可見被告鑫未來建設有限公司並無履行預售屋
19 買賣契約之意願，亦不可能如期完工，而有可歸責於被告鑫
20 未來建設有限公司致給付不能之事由，原告爰依系爭契約第
21 7條第1項、民法第256條，以起訴狀繕本送達向被告鑫未來
22 建設有限公司為解除契約之意思表示

23 4. 系爭契約既已解除，原告得依系爭契約第7條第1項後段、民
24 法第259條，請求被告鑫未來建設有限公司返還已收價款70
25 萬元，及附加自受領時起之利息，並請求賠償已付價款同額
26 之違約金70萬元及遲延利息。

27 (二)被告黃鴻洲方面：

28 1. 被告黃鴻洲於108年2月22日與訴外人楊弘騏簽立「合作投資
29 協議書」，約定參與投資花蓮縣吉安鄉東海六街華廈6戶興
30 建案（坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地），被告黃鴻
31 洲投資金額100萬元，保證結案獲利金額為140萬元。嗣於10

01 8年2月27日，被告黃鴻洲與原告簽立「轉讓投資協議書」，
02 約定由被告黃鴻洲將上開投資案轉讓與原告，原告已給付被
03 告黃鴻洲100萬元，並保證原告結案獲利金額為140萬元。

- 04 2. 詎上開投資案結束後，原告依上開投資協議書請求被告黃鴻
05 洲給付140萬元，其始終藉詞推拖，不願給付，且經原告詢
06 問楊弘騏後，楊弘騏表示被告黃鴻洲已取回投資款項，故被
07 告黃鴻洲擅自取回投資款，卻不將投資獲利金額給付原告，
08 顯有債務不履行之情事，準此，原告應得依兩造間「轉讓投
09 資協議書」第2條約定，請求被告黃鴻洲給付140萬元及遲延
10 利息。

11 (三)訴外人蔡寶鳳為被告黃鴻洲之母親，於110年5月間向原告表
12 達其願意協助被告清償債務，因此開立一紙票面金額190萬
13 元之本票交付予原告，並承諾其願依票面金額平均負擔清償
14 被告之債務各95萬元。蔡寶鳳考量自己償債能力，只能協助
15 被告償還上開金額，其餘部分則無力清償，故原告僅就其餘
16 未清償債務部分，請求如訴之聲明所示等語。並聲明：

- 17 1. 被告鑫未來建設有限公司應給付原告45萬元，及自起訴狀繕
18 本送達被告鑫未來建設有限公司之翌日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息。
20 2. 被告黃鴻洲應給付原告45萬元，及自起訴狀繕本送達被告黃
21 鴻洲之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
22 3. 原告願供擔保，請准為假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)原告主張投資被告鑫未來建設有限公司70萬元及請求違約金
25 70萬元方面（即鑫未來建設預售屋案），被告已於109年3月
26 3日匯款20萬元予原告清償部分債務；主張受讓被告對楊弘
27 騏建案投資100萬元及結案獲利金額140萬元之權利方面（下
28 稱毅楓建設投資案），原告在未結案前已取回100萬元，因
29 其係中途違約，被告本得依習慣沒收該投資訂金。

30 (二)上開債務糾紛，兩造共同於110年5月31日協商合意以190萬
31 元結算，當天由被告黃鴻洲之母蔡寶鳳簽發票據號碼00663

01 7、金額190萬元、到期日110年8月31日之本票予原告，嗣原
02 告取得本院110年度司票字第251號本票准許強制執行之裁
03 定，並已自蔡寶鳳提存之反擔保金獲償190萬元，兩造間已
04 無債權債務關係等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 (一)按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
07 爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
08 事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第736條、第737
09 條定有明文。

10 (二)原告就其主張之上開事實，提出經濟部商工登記公示資料查
11 詢服務、預購契約書、匯款申請書、建造執照、照片、土地
12 登記謄本、本票、合作投資協議書、轉讓投資協議書、交易
13 明細等件為證（本院卷27至65頁）。惟被告否認原告主張，
14 並以上開情詞為辯，提出國內匯款申請書兼取款憑條、存摺
15 存款對帳單、本院裁定及本票等件為證（卷199、200、253
16 至255頁）。兩造並各自舉楊弘騏、蔡寶鳳為人證。經查：

17 1. 兩造間原有鑫未來建設投資案、毅楓建設投資案之債權債務
18 關係，此為兩造所不爭執，是原告對被告原有返還預售屋價
19 款70萬元、違約金70萬元、結案獲利140萬元之請求權，惟
20 被告亦辯稱已對原告匯款清償20萬元、及對原告有沒收毅楓
21 建設投資案違約訂金100萬元之權利等情，堪認兩造間嗣後
22 就其債權債務關係確有發生爭執。

23 2. 本院審酌上開事證，認兩造間就本件債權債務關係所生之爭
24 執，業已於110年5月31日另行成立和解，理由如下：

25 (1)證人蔡寶鳳證稱：（被告兼法代黃鴻洲問：是否有無跟原告
26 在南昌中心討論退他預售屋及投資楊弘騏款項事情？）有。

27 （被告兼法代黃鴻洲問：當下是否有同意開立本票給原告，
28 就是已經算是還他錢？）是，共190萬，100萬是原告委託被
29 告兼法代黃鴻洲投資毅楓建設楊弘騏投資案的投資金，被告
30 鑫未來投資70萬，房子有蓋好以後紅利20萬，當時毅楓建設
31 尚未結案，原告於110年5月31提早拿走違約，我110年5月31

01 日開立本票於110年8月31日還他共計190萬，因為被告沒有
02 錢，我幫他代償。（被告兼法代黃鴻洲問：次日是否原告約
03 至陳惠珍代書那裡重新簽立本票？）有，我有帶來（提出11
04 1年6月1日本票）他請代書幫他打2張，1張150萬，1張40
05 萬，我有註明，當初原告還要設定我的房子，我有跑去吉安
06 鄉戶政申請印鑑證明。（法官提示110年6月1日本票，被告
07 兼法代黃鴻洲問：你跟原告何時討論？）這個是5月31日開
08 的票，原告要求去陳惠珍代書那裡，跟原告於北昌運動中心
09 討論時間5月31日並開票，第一張本票是隔天6月1日去陳惠
10 珍代書那裡簽立，當天簽立本票時候原告不知道，原告不
11 在，被告在，我去代書那裡，代書是原告請的並代為處理，
12 本票內容跟註記是我寫的，我有註明付哪一筆錢、付在哪
13 裡，我有帶房屋權狀過去，後來沒有設定房子。（被告兼法
14 代黃鴻洲問：你開立本票後，原告有無到那裡拿取本票？）
15 本票在活動中心那天原告就拿走了，次日在代書那裡是要設
16 定我的房子，有開立一張新的本票，那天原告就沒有到現場
17 拿取，代書有打給原告，原告沒有出面，原告說要告我。
18 （原告訴代問：你剛剛所述70萬加上20萬獲利，是何關
19 係？）你跟被告鑫未來不是有投資70萬，投資被告鑫未來的
20 新建案，他不是有答應給你獲利20萬。（原告訴代問：你有
21 看過這份契約？我沒有看過，是你們兩個說的，在活動中
22 心，你說被告兼法代黃鴻洲欠你90萬，我還你90萬再加上你
23 投資毅楓建設100萬，共190萬。（原告訴代問：你當時開立
24 190萬給原告時候，你有相信他嗎？）我相信他就開給他，
25 他說我兒子欠他190萬，毅楓建設老闆也說的確他有投資，
26 你有委託被告兼法代黃鴻洲投資100萬，你要先拿走，我跟
27 你說你房子還沒結案怎麼先拿走，你說不管要把錢先拿走，
28 我怕你為難我兒子，我開本票給你190萬，我沒有再票頭註
29 明。（原告訴代問：被告兼法代黃鴻洲說原告有花70萬買預
30 售屋，沒有蓋成的話賠一倍違約金140萬，跟你所述投資70
31 萬獲利20萬不同，有何意見？）你們2人接觸我不知道，兒

01 子跟你投資預售屋後來你轉投資，你們書面資料，原告沒有
02 給我看，他找我去活動中心要我還190萬。（原告訴代問：
03 你對於原告跟被告鑫未來之間實際債權債務關係不清楚？）
04 我不清楚，我只知道兒子有欠他錢，原告說被告兼法代黃鴻
05 洲欠他90萬，還有100萬毅楓建設投資案，我想我趕快還他
06 錢，當時我身上沒有現金。（原告訴代問：欠190萬是被告
07 跟你說的？）原告也有跟我說，說一個100萬投資毅楓建設
08 投資金，他要先拿走，我有強調說為何還沒結案先拿走，他
09 說他不管他要把錢先拿走，我就先還他錢。（原告訴代問：
10 你開票給原告時，有要求原告出具書面，承諾說其他金額不
11 再請求？）我沒有叫他跟我寫字據，好在他有要求去陳惠珍
12 那裡，他請代書幫他寫這2份，上面都是代書寫，我只有填
13 寫下面部分毅楓建設多少錢。（原告訴代問：你剛剛所述抵
14 押權後來有設定？）沒有設定，他直接請律師查封我的房子
15 跟存摺，我要還190萬你，你不拿錢還查封我的房子。（原
16 告訴代問：原告說他實際買預售屋花70萬以及毅楓建設投資
17 款 100萬，共計170萬，這件事你清楚嗎？）在活動中心時
18 原告有跟我說，原告有講給我聽。（原告訴代問：原告有跟
19 你說再多拿回20萬，其他債務就不要了？）有，他有說多拿
20 20萬元，所以開190萬，70萬元加上20萬元，109年3月被告
21 鑫未來簿子有記載，已匯款到原告簿子。（原告訴代問：20
22 萬元是什麼錢？）這個20萬要問原告，為何被告鑫未來匯20
23 萬在他的簿子，我只有看到被告鑫未來的簿子匯20萬元到原
24 告的簿子。（原告訴代問：與你的190萬元是否有關係？）
25 與190萬沒有關係，他先拿走20萬，才來又跟我拿90萬，加
26 上毅楓建設100萬，原告實際跟鑫未來拿了210萬。（原告訴
27 代問：被告鑫未來欠原告是190萬還是210萬？）我不知道，
28 要問原告跟王先生，我只負責幫兒子還錢，我只知道我兒子
29 欠原告190萬。（法官問：剛剛所述110年5月31日是誰約
30 的？）原告約我到北昌活動中心。（法官問：當天還有誰
31 在？）當天還有一個王小南（音譯），當下只有我們三人。

01 (法官問：當天你去做什麼？) 我想幫我兒子處理債務。

02 (法官問：當天去講的內容可以在說明一次？) 原告說他委
03 託被告兼法代黃鴻洲投資100萬在毅楓建設，他先把100萬資
04 金拿走，後來他跟被告鑫未來投資70萬，獲利20萬，共計19
05 0萬，我開立190萬本票給他。(法官問：當天談完後你是否
06 知道你兒子欠多少錢？) 我認為兒子欠原告190萬，所以願
07 意清償。(法官問：假設當時跟你說你兒子這2筆不只欠這
08 些錢，你會清償嗎？) 要看我有沒有能力，我沒有能力就只
09 有還他這筆，當初原告要求毅楓建設給他40萬紅利，但是房
10 子未驗收，執照沒有下來，已經提早違約拿100萬走，40萬
11 元要等毅楓建設老闆看他要不要給，因為提早結案等語(卷
12 第220至225頁)。

13 (2)兩造雖未簽立書面之和解契約，惟兩造就本件債權債務關係
14 所生之爭執而進行協商之過程及結果，業據代償債務之證人
15 蔡寶鳳證述纂詳；而原告對被告、蔡寶鳳所稱渠等於110年5
16 月31日在北昌活動中心就鑫未來建設投資案已付房地價款、
17 毅楓建設投資案投資金額協商還款乙事，並未爭執；且證人
18 蔡寶鳳證述協商內容涉及房地價款70萬元、投資金額100萬
19 元、被告匯款20萬元予原告等情事，亦與兩造之陳述及各自
20 提出之證據資料互核相符，堪信為真。揆諸上開規定，應認
21 兩造就本件債權債務關係所生之爭執，業已成立約定由證人
22 蔡寶鳳開立190萬元本票以代償被告對原告所負債務之和解
23 契約。

24 (3)原告固主張被告應返還已付房地價款70萬元、賠償違約金70
25 萬元、給付投資保證結案獲利140萬元，惟查，原告因本件
26 債權債務關係，實際上給付被告之金額僅170萬元（房地價
27 款70萬元、投資款100萬元），此與上開和解結果由蔡寶鳳
28 代償190萬元金額相當。況鑫未來建設投資案所約定之違約
29 金為70萬元，審酌兩造訂約內容、及當事人所受損害情形，
30 此金額恐屬過高；而毅楓建設投資案係110年12月1日結案，
31 此有原告所提轉讓投資協議書上之書寫註記、證人楊弘騏之

證詞可稽（卷63、216頁），可見兩造於110年5月31日成立上開和解、原告同意接受代償時，即未能繼續履行毅楓建設投資案協議，已確定不能取得140萬元保證結案獲利。從而，原告就本件債權債務關係所得請求之金額，實與上開和解契約所約定代償之金額相當。而蔡寶鳳為被告黃鴻洲之母，債務人親人同意代償，一般皆係基於定紛息爭之目的，因此若代償金額與原債權金額相當，衡諸常情，堪認有消滅原債權之意。原告就證人蔡寶鳳證詞，指稱其為被告黃鴻洲之母、不清楚事實，證詞明顯偏頗，代償金額僅係蔡寶鳳能協助清償債務之上限，否認雙方成立和解云云（卷258至260頁），洵無可採。

(三)從而，兩造間既已於110年5月31日成立和解契約，揆諸上開規定，原告依兩造於107年6月21日、108年3月7日簽立之鑫未來建設林森段華廈預購契約書、被告與訴外人楊弘騏於108年2月22日簽立之合作投資協議書及兩造於108年2月27日簽立之轉讓投資協議書所生請求返還已付房地價額、違約金、給付保證結案獲利等之原權利，應發生消滅之效果，又被告黃鴻洲之母蔡寶鳳已依上開和解契約代償完畢，本件原告自不得復主張依上開原權利為請求。

四、綜上所述，原告依系爭鑫未來建設林森段華廈預購契約書、合作投資協議書及轉讓投資協議書之約定，請求如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
民事第二庭 法 官 林敬展

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
02 上訴裁判費）。

03 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 7 月 22 日

05 書記官 張芝瑜