

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度重訴字第50號

01
02
03 原 告 蔡素琴
04 訴訟代理人 李紹平
05 詹晉鑒律師
06 陳識涵律師
07 被 告 極鼎建聯股份有限公司

08
09 兼
10 法定代理人 高文彥
11 被 告 長泰金建設股份有限公司

12
13 兼
14 法定代理人 常福財

15
16 被 告 林東騰

17
18 上列五被告
19 共 同
20 訴訟代理人 鄭崇文律師

21 被 告 林建宏
22 訴訟代理人 葉仲倫

23 被 告 莊秀盆

24
25 上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年3月24
26 日言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 訴訟費用由原告負擔。

30 事實及理由

31 一、原告主張：

01 (一)、被告極鼎建聯股份有限公司（下稱極鼎公司）之負責人即被
02 告高文彥、訴外人四季紅國際開發有限公司（下稱四季紅公
03 司）之實際負責人即被告林東騰，於民國106年間找訴外人
04 李紹平【原告之子，亞鑫建設有限公司（下稱亞鑫建設）、
05 亞鑫營造有限公司（下稱亞鑫營造）之負責人】商討宜蘭縣
06 ○○鄉○○段000地號土地（即附表一編號3、附表二編號3
07 之土地）及同段193、194地號土地（下合稱系爭土地）合建
08 事宜，由亞鑫建設提供土地及負責營造，由四季紅公司、極
09 鼎公司提供興建資金。又因被告長泰金建設股份有限公司
10 （下稱長泰金公司）在上海商業銀行有融資額度，有利於向
11 銀行申辦租賃建融貸款，被告極鼎公司、訴外人四季紅公司
12 及亞鑫建設便向被告長泰金公司借牌。由被告長泰金公司於
13 106年11月13日與李紹平之母即原告簽立「不動產買賣契約
14 書」（下稱系爭買賣契約），約定系爭土地之買賣價金為新
15 臺幣（下同）20,433,000元。又訂立系爭買賣契約之同日，
16 原告與被告極鼎公司、被告長泰金公司簽訂「協議書」（下
17 稱系爭買回協議），約定原告應以每坪30萬元買回新建房屋
18 之頂樓即5樓之2戶（下合稱系爭5樓2戶建物）及2至4樓其中
19 1戶，並約定原告收受系爭土地之買賣價金後，應返還予被
20 告長泰金公司作為系爭買回協議之預付買賣價金。嗣原告已
21 依約完成系爭土地之所有權移轉登記，被告長泰金公司亦已
22 給付系爭土地之買賣價金予原告。原告於取得系爭土地之買
23 賣價金後，亦已給付1,000萬元予被告長泰金公司做為買回
24 系爭5樓2戶建物之預付買賣價金（下稱買回款）。付款經過
25 如下：

26 1、被告長泰金公司給付予原告之買賣價金：

27 被告長泰金公司分別於106年11月24日以支票存入第一筆
28 500萬元、同年12月13日以支票存入第二筆500萬元至原
29 告合作金庫銀行帳號00000000000000000000帳戶。

30 2、原告給付第一筆買回款500萬元：

31 被告林東騰等人與原告於106年12月6日共同前往合作金

01 庫銀行北羅東分行，由原告提領500萬元，交付予被告林
02 東騰等人。被告林東騰於同日存入被告極鼎公司帳戶，
03 再由被告極鼎公司轉匯予原告長泰金公司。

04 3、原告給付第二筆買回款500萬元：

05 被告林東騰、李紹平與原告於106年12月14日，前往合作
06 金庫銀行北羅東分行。因被告極鼎公司、亞鑫建設之間
07 有債權債務關係，現場三人協調將原告第二筆房屋買回
08 款500萬元，轉作被告極鼎公司應給付予李紹平之三星大
09 埔建案第一期之工程款，原告當場將300萬元轉帳匯入亞
10 鑫建設帳戶（此部分原告陳述見原告起訴狀，如本院卷
11 一第11頁），當場交付被告林東騰300萬元（此部分原告
12 陳述見原告辯論意旨狀，如本院卷二第295頁）。並約定
13 剩餘之200萬元，由原告於106年12月20日分別轉帳185萬
14 元、現金提領15萬元交付予亞鑫建設，作為極鼎公司應
15 給付予李紹平之三星大埔建案第二期之工程款。

16 4、由上開事實及金流可知，原告已給付1,000萬元之買回
17 款。

18 (二)、被告長泰金公司與亞鑫營造就系爭土地上之合建案即華德富
19 興建集合住宅新建工程訂立「工程承攬合約書」、又與亞鑫
20 建設簽訂「工程採購材料合約書」及「營造管理合約書」。
21 由李紹平施作系爭土地上之合建案之工程。然因被告長泰金
22 公司、被告極鼎公司、四季紅公司於後續工程施作期間遲未
23 給付工程款，以致工進遲延，被告高文彥遂代表被告極鼎公
24 司與李紹平、亞鑫建設、亞鑫營造簽訂「110年11月30日增
25 補協議書」（下稱系爭增補協議），約定5樓、6樓與頂樓增
26 建之工程，6樓與頂樓部分屬李紹平、亞鑫建設、亞鑫營造
27 增建，其權利義務與被告極鼎公司或被告長泰金公司無涉。
28 並約定，如附表一、二所示建物所有權係暫時借名登記於陳
29 志成名下，李紹平、亞鑫建設、亞鑫營造應於本協議書簽訂
30 後協助被告極鼎公司公共設施及1至4樓外觀部分，於工程得
31 以順利執行一個月內達工程進度百分之70以上時，被告極鼎

01 公司應開始辦理附表一、二所示建物產權轉移予李紹平或李
02 紹平指定之第三人。惟被告極鼎公司、被告高文彥與被告林
03 東騰於簽訂系爭增補協議後，一再拒絕給付工程款。李紹
04 平、亞鑫建設、亞鑫營造依系爭增補協議協助施作完工進度
05 達百分之70後，於111年5月19日函請被告極鼎公司、被告長
06 泰金公司履行系爭增補協議，將如附表一、二所示之不動產
07 移轉所有權予李紹平即原告，竟遭被告等人拒絕辦理。甚
08 且，被告長泰金公司、被告常福財明知此情，竟仍發函要求
09 李紹平、原告必須繳付每坪30萬元之買回款，而否認原告早
10 已支付買回款1,000萬元之事實。嗣因被告極鼎公司接連對
11 李紹平、亞鑫建設及亞鑫營造提起多起民事訴訟，李紹平與
12 原告察覺有異，自行查詢如附表一、二所示建物之登記謄
13 本、異動索引，始發現所有權已先由陳志成移轉予被告極鼎
14 公司，再由被告極鼎公司移轉予被告莊秀盆與林建宏。

15 (三)、李紹平已將請求被告極鼎公司移轉如附表一、二所示不動產
16 之權利予原告，並以起訴狀繕本之送達通知被告極鼎公司。
17 倘如附表一、二所示不動產係由被告極鼎公司借名登記予被
18 告莊秀盆、林建宏，原告依民法第242條之規定，代位終止
19 該借名登記，並請求返還予被告極鼎公司，再依系爭增補協
20 議第3條之約定，請求被告極鼎公司將如附表一、二所示不
21 動產移轉登記予原告蔡素琴。爰為先位聲明：(一)、被告莊秀
22 盆應將如附表一所示不動產所有權移轉登記予被告極鼎公
23 司。(二)、被告林建宏應將如附表二所示不動產所有權移轉登
24 記予被告極鼎公司。(三)、被告極鼎公司應將如附表一、二所
25 示之不動產所有權移轉登記予原告。(四)、願供擔保請准宣告
26 假執行。

27 (四)、退步言之，倘如附表一、二所示不動產確實出售予被告莊秀
28 盆、林建宏，並由被告莊秀盆、林建宏善意取得，則被告高
29 文彥、林東騰、常福財自始無履約之真意，向李紹平、原告
30 虛構取回原告自被告長泰金公司所收受之系爭土地買賣價金
31 1,000萬元將作為買回款，以此共同詐騙李紹平與原告，致

01 使李紹平與原告誤信其等有履約真意而陷於錯誤，因此交付
02 1,000萬元，係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原
03 告，應負損害賠償責任。被告長泰金公司、被告極鼎公司應
04 分別與被告高文彥、被告常福財負連帶責任。是原告依民法
05 第184條第1項後段、第185條及民法第28條、公司法第23條
06 第2項等規定請求賠償。爰為備位聲明：(一)、被告高文彥、
07 林東騰、常福財應連帶給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕
08 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息。(二)、被告高文彥與被告極鼎公司應連帶給付原告1,000
10 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
11 率百分之5計算之利息。(三)、被告常福財及被告長泰金建設
12 股份有限公司應連帶給付原告1,000萬元，自起訴狀繕本送
13 達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。(四)、
14 前三項請求，如被告高文彥、被告林東騰、常福財、被告極
15 鼎公司及被告長泰金公司之任一被告對原告為給付者，於給
16 付範圍內，其他被告同免其責任。(五)、願供擔保請准宣告假
17 執行。

18 二、被告極鼎公司、長泰金公司、高文彥、林東騰、常福財答
19 辯：

20 (一)、就原告之先位聲明部分

21 1、李紹平為亞鑫建設及亞鑫營造負責人，於108年4月22日向被
22 告長泰金公司承攬位於系爭土地上之「冬山華德富案興建集
23 合住宅新建工程」，訂有3份契約，即(1)被告長泰金公司與
24 亞鑫營造間之「工程承攬合約書」，總價承攬，金額為470
25 萬元。(2)被告長泰金公司與亞鑫建設間之「營造管理合約
26 書」，金額為1,824,000元。(3)被告長泰金公司與亞鑫建設
27 間之「工程採購材料合約書」，金額為1,317萬元。合計工
28 程款為19,694,000元。被告長泰金公司並將工程委由被告極
29 鼎公司協助管理。李紹平於109年4月27日簽立協議書表明已
30 領取全數工程款，系爭土地上之建案之工地保留款100萬元
31 亦已支付完畢。惟因亞鑫營造未於所定施工期限109年3月10

01 日完工交屋，致購屋者向被告極鼎公司請求賠償。且因李紹
02 平資金調度困難，無法支應後續工程支出，因此向被告極鼎
03 公司陸續借款周轉，而被告極鼎公司為維護信譽、避免失信
04 於購屋者，不得已陸續貸與款項予李紹平及賠償購屋者之金
05 額合計高達35,569,973元。李紹平迄今均未清償借款及賠
06 償。又因李紹平仍一再就上開工程給付遲延，李紹平、亞鑫
07 建設、亞鑫營造與被告極鼎公司乃於110年11月30日簽立系
08 爭增補協議。依系爭增補協議，如附表一、二所示之不動產
09 所有權之移轉附有條件，亦即李紹平需於「110年11月30日
10 起工程順利執行一個月內達工程進度70%以上」，然李紹平
11 並未完成上開條件，且後續工程乃被告極鼎公司出資另行於
12 111年6月至111年10月委請他人施作完成，並於112年12月15
13 日由被告極鼎公司出資協助被告長泰金公司點交公設及支付
14 款項216,950元予系爭土地上建案之冬山華德富社區管理委
15 員會，作為管委會自行雇工施作公設之修繕及維護費用。故
16 原告並無請求如附表一、二所示不動產所有權移轉之權利。

17 2、系爭買回協議一、(二)約定：「丙方（按：即原告）收受甲方
18 （按：即被告長泰金公司）土地款扣除必要稅費後，上述地
19 號買賣價金應於甲方指定時間內全數匯入甲方指定帳戶，作
20 為預付買賣價款。丙方不得以任何理由要求保留該筆款
21 項」。原告業已收受被告長泰金公司給付系爭土地之買賣價
22 金。然原告收取土地買賣價金後，係用以繳付系爭土地所積
23 欠之貸款及李紹平積欠之另件三星建案工程款，並未給付買
24 回款予被告長泰金公司。

25 3、況且，系爭買回協議約定，原告購回系爭土地上位於頂樓之
26 系爭5樓2戶建物與2至4樓其中1戶，應就系爭土地上建案簽
27 訂正式土地買賣合約，建照取得後，由被告長泰金公司與原
28 告簽訂不動產預定買賣契約書。系爭土地上之建案於107年6
29 月4日已取得建造執照，原告迄未與被告長泰金公司簽訂不
30 動產預定買賣契約書，亦不符合所約定之買回條件。

31 4、再者，被告長泰金公司於110年11月23日、111年2月11日、1

01 11年4月8日、111年4月26日、111年5月27日催告李紹平、蔡
02 素琴、亞鑫營造、亞鑫建設應依系爭買回協議之內容履行買
03 回系爭5樓2戶建物之約定，然原告均相應不理，顯已違約。

04 5、原告前對被告高文彥、林東騰提出刑事告訴，指稱原告於收
05 受被告長泰金公司支付系爭土地買賣價金後，將800萬元交
06 予被告林東騰作為系爭5樓2戶建物之買回款，但被告高文
07 彥、林東騰卻一再要求李紹平或蔡素琴需支付每坪30萬元之
08 買回款，才能取回上開建物所有權，因認高文彥、林東騰涉
09 有詐欺得利犯嫌云云，惟原告主張之上開事實，業經臺灣臺
10 北地方檢察署以113年度偵字第2533號為不起訴處分。

11 (二)、就原告備位聲明部分：

12 原告既未給付買回系爭5樓2戶建物之款項、未與被告長泰金
13 公司簽訂不動產預定買賣契約書、未符合約定之買回條件，
14 且經被告長泰金公司多次催告買回均相應不理，則被告長泰
15 金公司將系爭5樓2戶建物出售予他人，難認有何侵權行為可
16 言。且原告侵權行為損害賠償之請求亦已罹於時效，被告自
17 得為時效抗辯，並拒絕給付。

18 (三)、爰聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
19 願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、被告莊秀盆、林建宏答辯：被告莊秀盆、林建宏依一般不動
21 產交易流程向登記所有權人被告極鼎公司購買如附表一、二
22 所示之不動產，並已支付買賣價金，完成所有權移轉登記。
23 對原告主張有關地主與建商間之關係全不知情，原告若受有
24 損害，應向建商求償，不應向信賴登記之被告莊秀盆、林建
25 宏請求等語。並聲明：原告之訴駁回。

26 四、原告與被告長泰金公司、極鼎公司、林東騰、高文彥、常福
27 財（下稱被告長泰金公司等5人）不爭執之事項（見本院卷
28 二第280頁）：

29 (一)、被告長泰金公司與原告於106年11月13日訂立系爭買賣契約
30 書，約定買賣價金為20,433,000元，並訂立系爭買回協議，
31 約定原告應以每坪30萬元購回系爭5樓2戶建物及2至4樓其中

- 01 1戶。
- 02 (二)、被告長泰金公司於106年11月24日交付原告面額500萬元支票
03 1紙作為系爭土地買賣價金一部之給付。
- 04 (三)、原告於106年12月6日提領現金500萬元交付被告林東騰，被
05 告林東騰同日匯款予林正義，由林正義以股東身分於同日匯
06 入被告長泰金公司。
- 07 (四)、被告長泰金公司於106年12月13日交付原告面額500萬元支票
08 1紙作為土地買賣價金一部之給付。
- 09 (五)、原告於106年12月14日提領現金300萬元、於106年12月20日
10 提領200萬元。
- 11 (六)、李紹平於106年12月25日簽收極鼎公司所交付106年12月14日
12 現金300萬元、106年12月20日現金200萬元。
- 13 五、原告先位請求依民法第242條代位終止借名登記關係，被告
14 莊秀盆應將附表一所示不動產移轉登記予被告極鼎公司、被
15 告林建宏應將附表二所示不動產移轉登記予被告極鼎公司，
16 再依系爭增補協議第3條之約定，被告極鼎公司應將如附表
17 一、二所示之不動產移轉登記予原告，為無理由：
- 18 (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，
19 民事訴訟第277條前段定有明文。又按稱借名登記者，謂當
20 事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管
21 理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成
22 立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任
23 契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，
24 應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關
25 規定（最高法院98年度台上字第990號、106年度台上字第26
26 78號判決意旨參照）。末按依土地法所為之登記，有絕對效
27 力；因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權
28 變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受
29 影響，土地法第43條、民法第759條之1第2項定有明文。又
30 土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護善意之第三人
31 而設，如為惡意之第三人，固不受保護。惟此之所謂惡意，

01 應係指明知土地登記簿謄本所登記之所有人，非真正之所有
02 人，或明知其所有權之登記有無效或得撤銷之原因而言（最
03 高法院87年度台上字第929號判決參照）。

04 (二)、原告主張被告極鼎公司與被告莊秀盆、林建宏間就如附表
05 一、二所示之不動產有借名登記關係，為被告莊秀盆、林建
06 宏所否認，自應由原告就上開主張負舉證責任。然原告僅空
07 言為上開主張，未據舉證以實，自難信為真。又如附表一、
08 二所示不動產之原所有權人為被告極鼎公司，以買賣為原因
09 移轉所有權移轉登記予被告莊秀盆、林建宏，有宜蘭縣羅東
10 地政事務所114年3月7日羅地資字第1140002172號函所附上
11 開不動產買賣移轉登記之相關登記資料可參（見本院卷一第
12 123頁），復有被告莊秀盆提出不動產買賣契約書、所有權
13 買賣移轉契約書、郵政跨行匯款申請書等件（見本院卷二第
14 307至337頁）、被告林建宏提出不動產登記費用明細表、契
15 稅繳款書等件可佐（見本院卷二第397至401頁）。原告復未
16 能舉證證明被告莊秀盆、林建宏取得如附表一、二所示不動
17 產係出於惡意，即明知土地登記謄本所登記之所有人，非真
18 正之所有人，或明知其所有權之登記有無效或得撤銷之原
19 因。則被告莊秀盆、林建宏答辯稱信賴登記而買受如附表
20 一、二所示不動產，並取得所有權，堪信為真。據上，原告
21 未能證明被告極鼎公司就如附表一、二所示不動產與被告莊
22 秀盆、林建宏間有借名登記關係，自無終止借名登記關係之
23 返還請求權，從而，原告主張代位被告極鼎公司向被告莊秀
24 盆、林建宏請求移轉如附表一、二所示不動產所有權登記，
25 並無所本，更無被告極鼎公司取得上開不動產所有權登記
26 後，再移轉予原告之可言。原告先位請求，均無理由。

27 六、原告備位請求依侵權行為之法律關係，被告長泰金公司等5
28 人應連帶給付原告1,000萬元，為無理由：

29 (一)、原告主張被告高文彥、林東騰、常福財自始無履行系爭買回
30 協議之真意，向李紹平、原告虛構取回原告所受領土地買賣
31 價金之1,000萬元，將作為買回款，以此共同詐騙李紹平與

01 原告，使李紹平與原告誤信而交付1,000萬元等語，為被告
02 高文彥、林東騰、常福財所否認，自應由原告就被告高文
03 彥、林東騰、常福財為上開詐欺行為負舉證責任。

04 (二)、被告長泰金公司等5人主張本件侵權行為罹於時效部分，經
05 查，原告主張於112年2月23日因查詢地政資料始知悉如附表
06 一、二所示不動產已登記予第三人，而知受騙等語，業據原
07 告提出宜蘭縣地籍異動索引為證（見本院卷一第111至112、
08 115至116頁）。原告主張知悉侵權行為之時點為112年2月23
09 日，非無可採。則原告於114年2月14日提起本件訴訟，未逾
10 2年時效期間，合先敘明。

11 (三)、原告主張被告林東騰施用詐術之方法為：被告林東騰告知李
12 紹平可將原告自被告長泰金公司先後收受之土地買賣價金50
13 0萬元、500萬元做為系爭買回協議中約定之買回款，致李紹
14 平與原告誤信被告長泰金公司等5人有履約真意而陷於錯
15 誤，交付合計1,000萬元，嗣被告林東騰卻主張該1,000萬元
16 與買回款無關，又將如附表一、二所示不動產移轉與第三
17 人，故被告長泰金公司等5人自始即無履行系爭買回協議之
18 真意等語。經查：

19 1、原告主張被告長泰金公司與原告於106年11月13日訂立系爭
20 買賣契約書，約定買賣價金為20,433,000元，並訂立系爭買
21 回協議，約定原告應以每坪30萬元購回系爭5樓2戶建物及2
22 至4樓其中1戶。被告長泰金公司於106年11月24日交付原告
23 面額500萬元支票1紙作為系爭土地買賣價金一部之給付。原
24 告再於106年12月6日提領現金500萬元交付被告林東騰，被
25 告林東騰同日匯款予林正義，由林正義以股東身分於同日匯
26 入被告長泰金公司（下稱原告交付之第一筆500萬元）。被
27 告長泰金公司再於106年12月13日交付原告面額500萬元支票
28 1紙作為系爭土地買賣價金一部之給付。原告於106年12月14
29 日提領現金300萬元、於106年12月20日提領200萬元。由李
30 紹平於106年12月25日簽收極鼎公司所交付106年12月14日現
31 金300萬元、106年12月20日現金200萬元（下稱原告交付之

01 第二筆500萬元)等事實，均為被告長泰金公司等5人所不爭
02 執(見不爭執事項第(一)至(六))。兩造就此部分之爭執要點
03 為，原告所交付之第一筆500萬元與第二筆500萬元，是否為
04 買回如附表一、二所示不動產之預付款等語。

05 2、關於原告交付之第一筆500萬元，原告提出被告林東騰與李
06 紹平之line對話紀錄(原證15，見本院卷二第257至258
07 頁)，該對話內容為被告林東騰於106年11月16日傳訊予李
08 紹平：「與銀行信託部討論之結論提醒事項：1. 金流的部分
09 就算是每天提領50萬元以下，仍有可能遭到通報為洗錢態
10 樣。2. 因為蔡素琴小姐有與長泰金附買回協議，故收到錢以
11 後整筆匯回去長泰金當作房地買賣價款是可行的。……3. 分
12 筆存款，一次現金提領一定會被通報……」等語，則該訊息
13 內容可證明被告林東騰告知李紹平如何提領金錢而避免洗錢
14 疑慮，並認「收到錢以後整筆匯回去長泰金當作房地買賣價
15 款是可行的」。其後原告於106年12月6日提領現金500萬元
16 交付被告林東騰，被告林東騰同日匯款予林正義，由林正義
17 以股東身分於同日匯入被告長泰金公司等情，已為被告長泰
18 金公司等5人所不爭執。是原告主張其所交付之第一筆500萬
19 元，係其依系爭買回協議為買回系爭5樓2戶建物而支出買回
20 款等語，固非無據。惟被告長泰金公司答辯稱：因原告就系
21 爭土地尚積欠銀行貸款，被告長泰金公司乃將該款項委由被
22 告極鼎公司於107年6月15日代為清償系爭土地之土地銀行貸
23 款300萬元、積欠之利息348,100元、代墊款1,493,175元，
24 並提出被告極鼎公司請款單、網路銀行網頁、李紹平簽收之
25 代墊款明細為證(見本院卷二第181至185頁)，顯見原告與
26 被告長泰金公司等5人就原告第一筆500萬元之給付是否充作
27 買回款有爭議。然此種爭議係因原告、李紹平及其所代表之
28 亞鑫建設、亞鑫營造與被告長泰金公司等5人間各種契約關
29 係所生，尚難解為被告長泰金公司等5人自始即以詐欺之意
30 思誑騙原告交付第一筆500萬元。

31 3、就原告交付之第二筆500萬元，原告主張已給付予被告林東

01 騰，再由被告林東騰將其中300萬元、200萬元分別轉作為三
02 星大埔建案中被告極鼎公司應給付予李紹平之第一期、第二
03 期工程款等語。被告長泰金公司等5人亦答辯稱李紹平將其
04 中300萬元用以給付自己積欠之三星案工程款、其餘200萬元
05 作為李紹平臨時資金周轉用而向被告極鼎公司借款等語。依
06 原告與被告長泰金公司等5人提出之簽收單（原證8，即被證
07 17，見本院卷一第75頁、卷二第187頁）記載「茲收到極鼎
08 建聯有限公司2017/12/14（星期四）現金新台幣參佰萬元整
09 與2017/12/20（星期三）現金新台幣貳佰萬元整……依合作
10 協議書（有關三星案部分）甲方（按：即四季紅公司、被告
11 極鼎公司）需協助乙方（按：即亞鑫建設）建融不足款項，
12 補足5.8萬/坪（未稅）。由於三星案建融貸款在第一租賃審
13 核作業中，乙方已正進行開工等，因臨時資金週轉需求，先
14 行向甲方於2017/12/14與2017/12/20調度2筆現金」，並由
15 李紹平簽收無誤。則原告所交付之第二筆500萬元，應係由
16 被告林東騰收受後，由被告極鼎公司交由李紹平週轉，是否
17 與買回款有關，尚屬有疑。且依上開證據，亦難認被告長泰
18 金公司等5人就原告之第二筆500萬元，有何自始即施用詐術
19 誑騙原告交付。

20 4、原告主張依系爭增補協議，被告極鼎公司應於亞鑫建設工程
21 進度達百分之70以上時，將如附表一、二所示不動產所有權
22 移轉予李紹平或李紹平指定之原告，固據提出系爭增補協議
23 為證（見本院卷一第81至83頁）。惟系爭增補協議第1條約
24 定：「本工程五樓及六樓與頂樓增建之工程，六樓與頂樓部
25 分屬乙方（按：即李紹平、亞鑫建設、亞鑫營造）增建，其
26 權利義務與甲方（按：即被告極鼎公司）或被告長泰金公司
27 無涉，由乙方持續依原建材發包施工」。第2條約定：「公
28 共設施與1~4樓外觀部分……110年11月30日起由甲方處理後
29 續發包與工進事宜，……本工程後續支出均屬乙方對甲方之
30 借款直至上述工地完成交予甲方點交公設之日為準。由甲乙
31 方同意後進行發包，並視為乙方之借款」。第3條約定：

01 「冬山鄉南興路63巷31號5樓與33號5樓（以下簡稱5樓）產
02 權係暫時借名登記於陳志成先生名下，乙方應於本協議書簽
03 訂後需協助甲方上述第二條工程項目，工程得以順利執行一
04 個月內達工程進度70%以上時，甲方開始辦理5樓產權轉移予
05 乙方或乙方指定之第三人，乙方與蔡金花之前債務由乙方負
06 責解決，與甲方或長泰金建設無涉，產權移轉完成後視為
07 甲、乙方與長泰金建設、蔡素琴於106年11月13日簽訂之"不
08 動產買賣"與"增補契約書"條件（含權利與義務）業已成
09 就，上述四方不再進行找補。上述條件成就後，甲乙方認定
10 乙方已還款甲方新台幣陸佰萬元正」。則依上開約定，被告
11 極鼎公司是否辦理系爭5樓2戶建物即如附表一、二所示不動
12 產所有權移轉登記，尚待第3條約定之「李紹平應協助被告
13 極鼎公司關於系爭增補協議上述第2條工程項目，工程得以
14 順利執行一個月內達工程進度70%以上」條件成就。該條件
15 是否成就，為李紹平與被告極鼎公司間就系爭增補協議之履
16 行問題。又李紹平、亞鑫建設、被告極鼎公司、被告長泰金
17 公司發函互為催告他方是否系爭買回協議、系爭增補協議之
18 履行，有原告、被告長泰金公司等5人提出之函文可參（見
19 本院卷一第85至107頁、卷二第219至225頁），可見就原告
20 是否已支付買回款買回如附表一、二所示不動產乙節，為契
21 約之爭議，不能以被告極鼎公司並未移轉如附表一、二所示
22 不動產所有權予李紹平所指定之原告，即認被告長泰金公司
23 等5人自始即有詐欺原告支付買回款之意。

- 24 5、另李紹平前對陳志成、被告高文彥、林東騰提出告訴略以：
25 被告高文彥、林東騰明知渠等並無與李紹平合作開發建案之
26 真意，竟共同意圖為自己不法之利益，基於詐欺得利之犯意
27 聯絡，於民國106年8月29日起，向李紹平佯以：可由被告長
28 泰金公司向李紹平之母即原告購買系爭土地，再以被告極鼎
29 公司、訴外人四季紅公司及亞鑫公司名義，三方進行合作開
30 發於系爭土地上興建建物，由李紹平提供土地及營造，四季
31 紅公司及被告極鼎公司負責提供興建本案建物資金，而被告

01 長泰金公司支付買賣系爭土地價金20,433,000元予蔡素琴
02 後，扣除必要稅費及買賣價金金額，再退回長泰金公司指定
03 帳戶之款項可作為李紹平及蔡素琴購買系爭土地上5樓2戶之
04 預付款等語，致使李紹平陷於錯誤，同意進行合作，三方並
05 於106年9月7日、106年11月13日、107年8月19日，分別簽立
06 2份合作協議書及不動產買賣契約書。後因四季紅公司及被
07 告極鼎公司未提供興建資金，致系爭5樓2戶建物未完成施
08 工，被告高文彥遂代表被告極鼎公司於110年11月30日再簽
09 訂增補協議書，約定系爭5樓2戶建物所有權暫時借名登記於
10 陳志成名下，待公共設施等工程順利執行1個月內達工程進
11 度百分之70以上時，即可辦理系爭5樓2戶建物所有權移轉登
12 記於李紹平或李紹平指定之第3人名下。詎陳志成、被告高
13 文彥、林東騰均明知系爭5樓2戶建物所有權僅係暫時借名登
14 記在陳志成名下，且李紹平已達成上開增補協議書所約定之
15 內容，竟仍共同意圖為自己不法之利益，基於背信及侵占之
16 犯意聯絡，拒絕辦理所有權移轉登記事宜，逕自將系爭5樓2
17 戶建物所有權移轉登記予他人，李紹平始悉受騙，被告3人
18 並以此違背任務之方式，侵占系爭5樓2戶建物。因認被告高
19 文彥、林東騰均涉有刑法第339條第1項詐欺得利罪嫌；陳志
20 成、被告高文彥、林東騰另涉有刑法第335條第1項侵占及同
21 法第342條第1項背信等罪嫌，經偵查結果，無從認定被告高
22 文彥、林東騰於收受系爭5樓2戶建物預付款時即有為自己
23 不法利益之意圖，而為不起訴處分，有臺灣臺北地方檢察署11
24 3年度偵字第2533號不起訴處分書可參，並經臺灣高等檢察
25 署以114年度上聲議字第708號處分書駁回李紹平之再議，此
26 據本院調取該案卷宗查明屬實，可以佐證原告主張遭被告長
27 泰金公司等5人詐欺等語，並無所據。

28 6、據上，原告主張被告長泰金公司等5人有詐欺原告之侵權行
29 為，難信為真。原告依侵權行為之法律規定對被告長泰金公
30 司等5人請求賠償，為無理由。

31 七、綜上所述，原告先位之訴與備位之訴均無理由，應予駁回。

01 其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
03 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

05 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

06 民 事 庭 法 官 謝 佩 玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

11 書 記 官 謝 佩 欣

12 附表一（建物門牌：宜蘭縣○○鄉○○路00巷00號5樓）

編 號	不動產	面積	權利範圍
1	宜蘭縣○○鄉 ○○段000○ 號建物	主建物41.36平方公尺 附屬建物4.46平方公尺	全部
2	宜蘭縣○○鄉 ○○段000○ 號建物	161.49平方公尺	10000分之747
3	宜蘭縣○○鄉 ○○段000地 號土地	297.66平方公尺	10000分之747

14 附表二（建物門牌：宜蘭縣○○鄉○○路00巷00號5樓）

編 號	不動產	面積	權利範圍
1	宜蘭縣○○鄉 ○○段000○ 號建物	主建物38.14平方公尺 附屬建物2.61平方公尺	全部

(續上頁)

01

2	宜蘭縣○○鄉 ○○段000○ 號建物	161.49平方公尺	10000分之666
3	宜蘭縣○○鄉 ○○段000地 號土地	297.66平方公尺	10000分之664