臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第363號

原　　告　涂益謙
　　涂政鋒
　　涂美智
　　鄭佳佩
　　000000000000000000
　　蘇淑芬
　　000000000000000000
　　陳瑩瑩
　　000000000000000000
　　郭騏樂
　　吳良夫
　　000000000000000000
　　吳淑華
　　張正鈴
　　鄭臺温
　　黃緗筠　　臺北市○○區○○○路00○0號
　　000000000000000000
　　張翠瑛
　　詹謹仰
　　陳錦良
　　000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　郝宜臻律師
被　　告　金振發建設股份有限公司
　　000000000000000000
　　000000000000000000
　　000000000000000000
法定代理人　蔡宇盛
　　000000000000000000

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付附表一、三所示原告如附表一、三「本院准許金額」欄所示之金額，及均自民國114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告涂益謙、陳瑩瑩、黃綢筠、張翠瑛之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之48，餘由原告涂益謙負擔百分之24、原告陳瑩瑩負擔百分之24、原告黃綢筠負擔百分之2、原告張翠瑛負擔百分之2。

四、本判決附表一、三所示原告勝訴部分，於附表一、三所示原告以如附表一、三「原告供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行。

五、原告涂益謙、陳瑩瑩、黃綢筠、張翠瑛假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或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2款、第3款分別定有明文。查原告涂政鋒、涂美智、鄭佳佩、蘇淑芬、郭騏樂、吳良夫、吳淑華、張正鈴、鄭臺温（下稱涂政鋒等9人）起訴時原主張其等分別與被告簽訂不動產買賣意向書（下稱系爭意向書），然被告因惡意一物二賣，系爭意向書之買賣契約因可歸責於被告之事由致給付不能，涂政鋒等9人依民法第256條規定解除系爭意向書，並依民法第259條、第179條規定，分別請求被告返還涂政鋒等9人已付之定金等語（審重訴卷15-16頁）。嗣於民國114年9月15日準備狀改主張系爭意向書之性質屬買賣預約，本約未成立，仍得類推適用民法第249

條規定，而系爭意向書已因可歸責於被告事由致不能履行，爰擇一依民法第249條第3條、第4款規定請求被告返還定金等語（審重訴卷第188-191頁、重訴卷第32頁）。另鄭佳佩起訴時原聲明：被告應給付鄭佳佩新臺幣（下同）1,288,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（審重訴卷第14頁、第18頁）；嗣變更聲明為：被告應給付鄭佳佩1,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（重訴卷第34頁、第181-182頁）。經核涂政鋒等9人是基於與被告簽訂系爭意向書之同一基礎事實而為請求，關於鄭佳佩請求給付金額之變更，則屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，均應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠被告於110年12月至111年1月間，就其所有坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）上興建之住宅大樓建案（下稱系爭建案），分別與涂政鋒等9人簽立系爭意向書，約定被告將系爭建案之預售屋（包含坐落土地之應有部分）出售予涂政鋒等9人，並由涂政鋒等9人先支付定金。因雙方就買賣價金數額、付款時間及方法、房屋移轉及交屋時點等重要事項均尚未約定，且依系爭意向書可知被告與涂政鋒等9人間僅係就買賣標的物及價金範圍先為擬定，性質屬買賣預約，而涂政鋒等9人於買賣契約成立前所交付之定金，係用以擔保本約成立之立約定金，本約如未成立，仍得類推適用民法第249條規定。詎涂政鋒等9人分別以現金給付如附表一「原告給付定金」欄所示金額之定金予被告後，被告竟將系爭土地出售並移轉登記予他人，系爭意向書已因可歸責於被告之事由致不能履行，涂政鋒等9人爰擇一依民法第249條第3款、第4款規定，分別請求被告返還如附表一所示已給付之定金。

㈡被告另於附表二所示日期，分別與原告涂益謙、陳瑩瑩、黃

緗筠、張翠瑛（下合稱涂益謙等4人）簽立如附表二所示契約書，約定由被告負責興建系爭建案，涂益謙等4人則負責出資如附表二所示金額並取得房屋分配利潤，雙方成立隱名合夥之法律關係。詎涂益謙等4人依被告指示，以如附表二所示方式交付約定投資款予被告後，被告竟將系爭土地出售並移轉登記予他人，未依約將該等出資款用於興建系爭建案，且被告之負責人蔡宇盛此後隨即失聯，足見被告係以合夥投資為由對涂益謙等4人施以詐術，致其等陷於錯誤而交付附表二「原告投資金額」欄所示款項。涂益謙等4人爰依民法第92條第1項規定，以起訴狀撤銷如附表二所示隱名合夥契約之意思表示，並依民法第179條規定請求被告分別返還已交付之投資款項。

㈢被告另因興建坐落高雄市○○區○○段0000地號土地上之大樓有資金需求，而於附表三所示日期，分別向原告陳錦良、詹謹仰（下合稱陳錦良等2人）借貸如附表三「借貸金額」欄所示款項，並約定借貸期間如附表三所示，經陳錦良等2人以附表三所示方式交付借款予被告。惟約定借貸期間屆至後，被告迄未清償陳錦良等2人。爰依民法第474條之規定，請求被告分別返還附表三所示借款予陳錦良等2人。

㈣並聲明：1.被告應給付涂政鋒等9人各如附表一「原告給付定金」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告應給付涂益謙等4人各如附表二「原告投資金額」欄所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告應給付陳錦良等2人各如附表三「借貸金額」所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠附表一涂政鋒等9人部分：

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。而不動產買賣為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。是買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。次按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：㈠證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。㈡成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。㈢違約定金，即以定金為契約不履行之損害賠償擔保。㈣解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。㈤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種。上述各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事恆有之，應依契約之文字及當事人之真意決定之。又契約當事人於契約成立前交付，用以擔保契約成立之立約定金，倘本約未成立，定金之效力應類推適用民法第249條之規定（最高法院103年度台上字第1415號判決意旨參照）。

2.經查，涂政鋒等9人主張其等分別與被告簽訂系爭意向書並交付如附表一「原告給付定金」欄所示金額之立約定金予被告之事實，業據其等各提出系爭買賣意向書為證（審重訴卷第51-71頁），堪信為真實。觀諸涂政鋒、涂美智、郭騏樂、吳良夫、吳淑華、鄭臺溫簽立之系爭意向書第3條就買賣總價金均尚未約定，另涂政鋒等9人之系爭意向書未約定價款繳納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項，且在第5條均載明：「因乙方（即被告）尚需處理本標的之相關問題，故雙方同意以正式簽立買賣合約，始完成合約之買賣行為。」足見涂政鋒等9人與被告雖就買賣之標的已初步一

致，惟雙方尚有價金總價、價款繳納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項，待簽訂正式買賣契約以詳定雙方權利義務關係，依上開說明，涂政鋒等9人與被告間就系爭意向書意思表示之合致，僅可認為是成立系爭建案買賣之預約。另系爭意向書第4條就涂政鋒等9人交付之現金款項記載為「斡旋金/訂金」，則堪認被告向其等收受如附表一所示現金，係於買賣本約成立前所交付，用以擔保本約成立，具有立約定金性質。

3.又買賣預約成立後，兩造各自負有與對方簽訂買賣本約之義務，查涂政鋒等9人主張被告於兩造簽約後將系爭土地出售他人，由第三人興建系爭建案，且被告負責人蔡宇盛已失聯之事實，亦提出系爭土地買賣契約書（審重訴卷第73-80頁）、系爭土地之建築執照查詢資料（重訴卷第53-60頁）、授權書（審重訴卷第125頁）、蔡宇盛臺灣臺南地方檢察署通緝書（重訴卷第69頁）等為證，堪認為真。足徵本件本約未成立之原因，係可歸責於被告致不能履行，被告所收受具有定金性質如附表一「原告給付之定金」欄之現金款項，應類推適用民法第249條第3款之規定，加倍返還於涂政鋒等9人。準此，涂政鋒等9人主張類推適用民法第249條第3款規定，請求被告返還如附表一「本院准許金額」欄所示款項，為有理由。

4.再按遲延之債務，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；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5，民法第233條第1項前段、第203條亦有明定。本件起訴狀是於114年10月20日送達被告生效（審重訴卷第215-219頁），故涂政鋒等9人併請求被告給付自起訴狀送達翌日即114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據，應予准許。

㈡附表二涂益謙等4人部分：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷，民法第92條第1項、第93條分別定有明文。

2.涂益謙等4人就主張其等遭被告詐欺始分別成立附表二所示隱名合夥契約並交付如附表二「原告投資金額欄」所示出資款等節，已提出涂益謙烏日區溪壩段隱名股東合約書、匯款申請書（審重訴卷第81-87頁）、陳瑩瑩金振發建設股份有限公司同意書、匯款申請書代收傳票（審重訴卷第89-91頁）、黃緗筠融資興建房屋契約書、支票影本、板信商業銀行作業服務部115年4月29日板信作服字第1157405731號函檢附票號HL0000000支票正反面影本（審重訴卷P93-107、重訴卷第145-147頁）、張翠瑛融資興建房屋契約書、支票影本、臺灣中小企業銀行五股分行115年5月8日五股字第1158004019號函檢附票據交換支票正反面影本（審重訴卷第109-123頁、第155頁、第159頁）、授權書（審重訴卷第125頁）、系爭土地建築執照查詢資料（重訴卷第53-60頁）、蔡宇盛最高法院112年度台上字第1092號刑事判決書、臺灣臺南地方檢察署通緝書（重訴卷第61-69頁）、本院112年度雄事聲字第13號民事裁定（重訴卷第71-72頁）等件為證，固堪信涂益謙等4人之主張為真正。

3.然查，涂益謙等4人主張其等是於113年8月10日即知悉遭被告詐欺之事實（重訴卷第36頁），復主張以起訴狀撤銷其等與被告間之合夥契約意思表示（審重訴卷第17頁），即涂益謙等4人各係以起訴狀繕本之送達對被告為撤銷附表二契約之意思表示。而涂益謙等4人遲至114年5月5日始向本院起訴，並因被告應受送達處所不明，故起訴狀繕本公示送達通知是於114年9月30日始黏貼公告處，經20日於000年00月00日生效，有起訴狀上收文戳章、本院114年度補字第751號民事裁定、本院送達證書、公示送達公告可考（審重訴卷第13頁、第143-144頁、第183-185頁、第215-219頁），則涂益

謙等4人撤銷附表二所示契約之意思表示合法到達被告時，其等撤銷權已逾除斥期間而無從行使，故涂益謙等4人執民法第92條第1項規定，主張撤銷其等附表二所示契約意思表示後，依民法第179條規定，請求被告分別給付涂益謙等4人如附表二「原告投資金額欄」所示出資款及遲延利息，為無理由。

㈢附表三陳錦良等2人部分：

1.按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約；借用人應於約定期限內，返還與借用物種類、品質、數量相同之物；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474條第1項、第478條前段、第233條第1項前段分別定有明文。

2.經查，陳錦良等2人主張被告分別於附表三所示日期，向其等借貸如附表三「借貸金額」欄所示款項，並約定借貸期間如附表三所示，經陳錦良等2人以附表三所示方式交付借款予被告，上開借款均屆清償期而被告尚未清償期等節，業據其等提出與所述相符之陳錦良與被告間之協議書、支票2紙（審重訴卷第127-129頁、第131-133頁）、臺灣銀行西屯分行115年5月7日西屯營密字第11550000961號函檢附票據交換之支票正反面影本（重訴卷第149-154頁）、詹謹仰與被告間之協議書、匯款單支票、聲明書（審重訴卷第135-139頁、重訴卷第73頁）、京城商業銀行股份有限公司北港分行115年4月29日京城北港分字第1150000033號函檢附該行交換票據支票（票號0000000）正反面影本（重訴卷第141-143頁），故本院依證據調查之結果，堪信陳錦良等2人之主張為真正。被告分別積欠陳錦良200萬元、詹謹仰300萬元消費借貸款項未清償，且上開借款既已均屆清償期，則陳錦良等2人依民法第474條，請求被告如數給付，自屬有據。又本件起訴狀繕本係於114年10月20日送達被告，業如前述，故陳錦良等2人併請求被告給付自起訴狀送達翌日即114年10月21

日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，涂政鋒等9人依民法第249條第3款，請求被告分別給付其等如附表一「本院准許金額」欄所示金額，及均自114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。涂政鋒等9人之請求既經本院准許，其等另依民法第249條第4款所為同一請求，本院毋庸審酌。陳錦良等2人依民法第474條，請求被告分別給付其等如附表三「本院准許金額」欄所示金額，及均自114年10月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，亦應予准許。涂益謙等4人依民法第92條、第179條，請求被告給付如附表二「原告投資金額」欄所示之金額及自起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，則無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核其等勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，其餘之攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　翁瑄禮

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　林希潔

附表一

編號	原告	不動產買賣意向書所載簽約日期	預售屋戶別	原告給付定金	本院准許金額	原告供擔保金額

1	涂政鋒	110年12月22日	4樓A2戶	1,288,000元	1,288,000元	429,000元
2	涂美智	110年12月22日	5樓A1戶	1,358,000元	1,358,000元	452,000元
3	蘇淑芬	111年1月19日	9樓A5戶	1,000,000元	1,000,000元	333,000元
4	鄭佳佩	111年4月22日	8樓B2戶	1,000,000元	1,000,000元	333,000元
5	郭騏樂	110年12月22日	6樓A5戶	1,288,000元	2,576,000元	858,000元
		110年12月28日	7樓B2戶	1,288,000元		
6	吳良夫	110年12月21日	6樓B2戶	1,288,000元	1,288,000元	429,000元
7	吳淑華	110年12月21日	5樓B2戶	1,288,000元	1,288,000元	429,000元
8	張正鈴	111年1月13日	9樓A5戶	1,000,000元	1,000,000元	333,000元
9	鄭臺温	110年12月22日	10樓B1戶	1,288,000元	2,576,000元	858,000元
		110年12月22日	10樓B2戶	1,288,000元		

附表二

編號	原告	簽約日期 契約名稱	原告投資金額	原告交付投資款予被告方式
1	涂益謙	110年9月14日/烏日區溪壩段隱名股東合約書	10,000,000元	⑴涂益謙於110年9月10日匯款500,000元至被告帳戶。 ⑵涂益謙於110年9月14日匯款300,000元至被告帳戶，及於同日依蔡宇盛指示匯款9,200,000元至訴外人全溫建設股份有限公司帳戶。
2	陳瑩瑩	110年11月18日/金振發建設股份有限公司同意書	10,000,000元	陳瑩瑩於110年11月17日匯款5,000,000元至被告帳戶，及於同年月18日交付現金5,000,000元予被告。
3	黃綢筠	111年3月25日/融資興建房屋契約書	1,000,000元	黃綢筠於113年3月25日簽發面額1,000,000元之支票予被告（已兌現）。
4	張翠瑛	111年6月16日/融資興建房屋契約書	1,000,000元	張翠瑛於111年6月16日簽發面額1,000,000元之支票予被告（已兌現）。

附表三

編號	原告	借貸日期 借貸金額	約定借貸期間	借款交付方式	本院准許金額	原告供擔保金額

1	陳錦良	⑴110年4月8日/1,000,000元 ⑵110年4月8日/1,000,000元	⑴自110年4月8日起至111年6月7日止，嗣經雙方協議延長至112年6月7日清償。 ⑵110年4月15日起至111年6月14日止，嗣經雙方協議延長至112年6月14日清償。	陳錦良分別簽發面額1,000,000元之支票（共2紙）交付被告（已兌現）。	2,000,000元	666,000元
2	詹謹仰	110年7月29日/3,000,000元	自110年8月1日至111年9月30日止	詹謹仰匯款2,000,000元，及簽發面額1,000,000元之支票交付被告（已兌現）。	3,000,000元	1,000,000元