

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第524號

原告 簡俊豪

訴訟代理人 辜得權律師

羅永安律師

複代理人 何蔚慈律師

被告 麥當勞建設股份有限公司

法定代理人 張貴香

訴訟代理人 彭彥植律師

廖孟意律師

蕭棋云律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國113年5月8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：

訴外人李明勳與被告就新北市○○區000○○○000號興建集合住宅案立有合建契約書（下稱系爭合建契約），雙方約定由李明勳提供新北市○○區○○段000地號之土地，建成後由李明勳獲得共計三百坪之建物及車位五個；其後李明勳將系爭合建契約中建成後可以分得之房地以新台幣（下同）5000萬元讓與訴外人陳鴻國，並立有經公證之書面文件，再由李明勳做成書面指示書通知債務人即被告有關債權移轉之情事，其後陳鴻國復將建後可以分得之房地其中房屋面積50坪及車位1個讓與原告。因此，陳鴻國與李明勳間債權讓與之買賣契約，以及陳鴻國與原告間債權讓與之買賣契約，既無不成立、無效之情事，則系爭債權已生債權移轉之效力，由

01 原告取得。今該建案建成完工在即，原告多次與被告聯繫辦
02 理後續房屋分配手續，然均未蒙被告置理，故原告依系爭合
03 建契約，向被告請求辦理如附表所示房地移轉登記。併聲
04 明：(一)被告應配合原告辦理如附表所示房地移轉登記。(二)如
05 受有利判決，原告願供擔保為假執行。

06 二、被告抗辯：

07 (一)新北市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）所
08 有權人廖信銀、卓金榮等人與被告訂有系爭合建契約書，
09 約定由廖信銀等人提供系爭土地，被告於該土地上建築房
10 屋（即新北市○○區○○000○○○○000號建案，下稱系爭建
11 案），建築完成之房屋由土地所有權人廖信銀等人取得百
12 分之四十，被告取得百分之六十權利。土地所有權人廖信
13 銀等人並全權授權李明勳得以出售上開合建房屋之權利及
14 處理相關事宜。(二)之後李明勳經人介紹認識陳鴻國，陳鴻
15 國佯稱欲向李明勳購買系爭建案之合建房屋權利，約定買
16 賣價金為5000萬元，並於109年9月7日在民間公證人林金
17 鳳事務所簽立預售屋買賣契約書6紙。但因陳鴻國反悔不
18 欲購買，且遲未給付買賣價金，故李明勳乃通知被告其與
19 陳鴻國之買賣已解除，請被告繼續依雙方之合建契約履
20 行。李明勳亦同時向陳鴻國要求取回上開6紙預售屋買賣
21 契約書，陳鴻國歸還6紙預售屋買賣契約書彩色影印本與
22 授權書正本。李明勳並於109年9月17日發存證信函於陳鴻
23 國為解除契約之意思表示，更於109年11月30日向陳鴻國
24 明確表示，由於陳鴻國未依約付款，故另發存證信函行使
25 同時履行抗辯權以拒絕給付。不料，陳鴻國明知其與李明
26 勳之買賣契約已解除，其並未取得任何權利，仍對外佯稱
27 其已取得銷售系爭建案權利，原告亦因此向被告主張其已
28 取得合建房屋之權利，但兩造間實無任何契約或法律關係
29 存在，原告之主張並無理由。(三)併聲明：1. 原告之訴駁
30 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、雙方不爭執的事實：

01 (一)訴外人李明勳及陳昌益與陳鴻國就系爭建案之合建房屋權
02 利，於109年9月7日訂立「預售屋買賣契約書」，並於翌日
03 (9月8日)經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人林金鳳認證
04 (下稱系爭認證書)。

05 (二)李明勳及陳昌益於109年9月17日以陳鴻國「未依約給付預售
06 價」為由，寄發存證信函通知陳鴻國買賣契約將自動失效。

07 (三)李明勳又於109年11月30日以存證信函通知陳鴻國表示：因
08 陳鴻國未依約付款，且預售屋權利尚未移轉，已提起刑事詐
09 欺告訴，應立即停止銷售。

10 (四)陳鴻國於109年11月26日將上述合建房屋權利中之「5樓50坪
11 另加一車位」部分(下稱系爭債權)，以500萬元出售給原
12 告，並訂立不動產權利讓渡契約書。

13 四、本院判斷如下：

14 (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。
15 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
16 訴訟法第277條定有明文。所謂「舉證責任」係指當事人有
17 提出證據以證明其所主張之利己事實為真實之責任。是民事
18 訴訟程序上，原告起訴主張權利及有利於己之事實，應先由
19 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
20 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
21 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院104年度台上
22 字第228號裁定意旨參照。

23 (二)查被告與系爭土地所有權人卓金榮、廖信銀、王思銘(下合
24 稱土地所有權人)於109年8月10日簽訂合建分售合建契約書
25 (見本院卷第185至187頁)，其中第二條載明：「二、合建
26 條件：1.本建案採共同銷售，以合建分售方式由甲乙二方各
27 依與購買人簽約之金額，取得有關之價款，甲方分得銷售金
28 額之百分之四十(土地)，乙方分得銷售金額之百分之六十
29 (房屋)。」，顯然被告與土地所有權人約定共同銷售(合
30 建分售方式)，之後再依銷售金額依比例分配價款。

31 (三)依系爭認證書所載，土地所有權人廖信銀、卓金榮二人於00

01 0年0月0日出具授權書，將系爭建案合建分屋授權給李明勳
02 及陳昌益2人銷售及使用處分權利。銷坪以15萬元/坪計算，
03 2年後完工後以18萬元/坪、車位以150萬元/車，預售價金85
04 0萬元（含車位），該授權書並同時以手寫文字註記：「授
05 權書應與『建物：麥當勞建設，土地：信託受託人 』同意
06 書或指示書同時併存始生效力」（見本院卷第24、121
07 頁）。因此，李明勳於銷售及使用處分系爭建案合建分屋
08 時，應同時取得被告及土地信託受託人之同意書或指示書，
09 其所為之銷售或處分行為始生效力。

10 (四)又依系爭認證書所載，李明勳及陳昌益2人與陳鴻國於109年
11 9月7日同時就系爭建案之合建房屋權利訂立「預售屋買賣契
12 約書」6份，約定「買方」陳鴻國將系爭建案合建分屋「7F
13 之50坪銷坪另加1車位」、「5F之50坪銷坪另加1車位」、
14 「5F之50坪銷坪另加1車位」、「6F之50坪銷坪另加1車
15 位」、「6F之50坪銷坪另加1車位」、「7F之50坪銷坪」授
16 權給「賣方」李明勳銷售及使用處分權利。銷坪以15萬元/
17 坪計算，2年後完工後以18萬元/坪、車位以150萬元/車，預
18 售價金850萬元（含車位），附買回須以1050萬元金額買
19 回。並加註「乙方(即李明勳、陳昌益)有權可提前贖回，銷
20 售價金以月計算之」、「預售價金需匯至乙方李明勳先生指
21 定專戶」等語（見本院卷第123至133頁）。

22 (五)由上可知，系爭土地所有權人卓金榮、廖信銀等人就系爭建
23 案建物有銷售權利，並於109年9月7日將系爭建案合建分屋
24 授權給李明勳及陳昌益2人銷售權利，李明勳及陳昌益2人也
25 於同一日與陳鴻國就系爭建案之合建房屋權利訂立「預售屋
26 買賣契約書」，但據證人陳鴻國於113年2月19日到庭證稱
27 「（授權契約書上面有寫要取得同意書，你後來有無取得同
28 意書？）我認為公證時的授權契約書就是同意書」一語（見
29 本院卷第149頁），而證人陳鴻國所稱之「授權契約書」僅
30 為土地所有權人廖信銀、卓金榮二人授權李明勳及陳昌益銷
31 售權利而已，已如前述，足見其並未取得被告所開立之同意

01 書或指示書。因此，本件既無被告同意移轉系爭建案房屋所
02 有權予陳鴻國之同意書或指示書，依照前述授權書備註欄之
03 記載，李明勳所為之銷售或處分行為自不生效力，陳鴻國即
04 無從取得任何權利。

05 (六)再者，就訂立系爭「預售屋買賣契約書」過程，

06 1. 證人李明勳證稱：「就是有一份109年9月8日有去南京西路
07 林金鳳事務所公證一個合約，內容說地主有授權給我，去和
08 陳鴻國商談調度一筆5千萬元的金額，因陳鴻國沒有擔保
09 品，所以地主先以300坪的房屋和五個車位，『要給陳鴻國
10 做擔保』，兩年後，地主再加價買回。」（見本院卷第103
11 頁）、「（如果以本件為例，你跟陳鴻國合建分屋五樓50坪
12 到底指哪個房屋，如何特定？）當時簽沒有特定，當時也還
13 沒蓋好，當時就只是一個擔保，全部以價金來換算。萬一地
14 主兩年後還不出陳國鴻錢，地主才需要去和建商協商取得50
15 坪房子給陳鴻國。」（見本院卷第105至106頁）、「（如何
16 由原證二看出是借款而不是買賣？）因為當時談的是陳鴻國
17 就是要付五千萬元給地主，正常買賣不會再談附買回的問題，
18 而且也不可能低於市價很多的價格來出售房屋」（見本
19 院卷第106頁），即證人李明勳已明確證稱本件系爭建案房
20 屋之權利僅係供作借款擔保，兩年後如無法還款則以地主依
21 合建分售契約所取得的系爭建案房屋之權利移轉予陳鴻國抵
22 償。

23 2. 證人陳鴻國則為不同之證稱：「109年時，朋友林博文欠我
24 錢2800萬元，我一直跟他追討，後來林博文提到陳昌益、李
25 明勳也有欠他錢，林博文提議說陳昌益、李明勳有合建案
26 在進行，他去協調可否用合建案不動產做還款給我」、「所
27 以109年9月時，就是簽訂這份公證書前1、2天左右，我們就
28 有碰面，當時就協调用300坪建案坪數跟5個平面車位過戶給
29 我，當作清償債務」等語（見本院卷第146頁），即主張其
30 與李明勳於109年9月7日所簽訂之預售屋買賣契約書係李明
31 勳及陳昌益為清償積欠林博文款項、林博文再用以抵銷積欠

01 證人陳鴻國債務等情。惟查，李明勳與陳鴻國於109年9月7
02 日所簽訂之契約上字樣並無任何「清償」、「抵銷」或相同
03 意思之字樣，也未記載要清償或抵銷何筆債務，即無證據證
04 明系爭預售屋買賣契約書係林博文為抵銷積欠證人陳鴻國債
05 務而簽訂。又依經臺灣士林地方法院所屬民間公證人戴冬梅
06 公證之公證書所載，證人李明勳曾於簽約後第3天即109年9
07 月10日中午，上網搜尋證人陳鴻國判決書後，向林博文表
08 示：「林董，他連50萬元都被告了，怎麼『借』我們五千
09 萬，你趕緊回我電話」，而林博文則回覆：「哇！怎麼會這
10 樣？」，有兩人LINE對話紀錄可稽（見本院卷第273至274
11 頁），則證人陳鴻國所言是否可信，實有疑問。

12 3. 證人陳鴻國雖又證稱：「（你說李明勳、陳昌益有同意要把
13 權利抵債給你，有無證據？）我認為公證書是證據」（見本
14 院卷第152頁），惟查公證書或公證之文件上亦無任何「清
15 償」、「抵銷」債務之記載，反而公證文件買賣指示書上卻
16 有明確記載李明勳及陳昌益將系爭建案合建分屋中坪數300
17 坪另加5個平面車位「擔保給陳鴻國」，並依附件2.預售屋
18 買賣契約書「過戶給陳鴻國」文字（見本院卷第21頁）。而
19 且，證人陳鴻國雖稱林博文欠其2800萬元故以合建案作為還
20 款云云，然就陳鴻國所稱用以抵銷債務之系爭建案房屋，雙
21 方係合意以5000萬元計價（計算式：300坪x15萬元/坪+5個
22 車位x100萬元/個=5000萬元），依一般社會常情觀之，陳鴻
23 國債權額既然僅2800萬元，林博文實無可能以高於債權額約
24 一倍之不動產作為抵消或清償？又如確實有抵銷債務一事，
25 也無可能記載「擔保」一詞。

26 4. 證人陳鴻國又證稱：「所以當天協調完，我們就約定9月7日
27 到公證人辦公室做公證書，公證人公證書簽完後，我也有請
28 李明勳、陳昌益、林博文他們把指示書送到建商那邊，我記
29 得當天晚上還是隔天，大概24小時內，他們就傳給我送去建
30 商辦公室的影片，對我來說債務就完成抵銷，我就把不動產
31 過戶到我這邊」等語（見本院卷第146頁），惟查，據證人

01 李明勳證稱：「（問：你跟陳鴻國簽立買賣契約書時，是簽
02 好的當下就把權利移轉給陳鴻國？）沒有。因為如果陳鴻國
03 當天有付錢的話，會有一個付款證明，還要跟建商開個同意
04 書出來，才有辦法在兩年後請地主跟建商拿房屋。公證書第
05 四頁，地主的授權書寫得很清楚」等語（見本院卷第104
06 頁）。而且，如果證人陳鴻國債務已經抵銷完畢、並已取得
07 系爭建案建物300坪另加5個停車位權利，為何證人陳鴻國於
08 系爭「預售屋買賣契約書」上又何必授權給「賣方」李明勳
09 銷售上述建物？尤其是為何銷售建物時「預售價金需匯至乙
10 方李明勳先生指定專戶」，而非是證人陳鴻國指定之專戶？
11 由此資金流向（流至李明勳處，由李明勳取得款項）更顯見
12 證人陳鴻國所稱抵銷債務一節，應非屬實。

- 13 5. 此外，李明勳及陳昌益先於109年9月17日以陳鴻國「未依約
14 給付預售價」為由，寄發存證信函通知陳鴻國買賣契約將自
15 動失效，另李明勳又於109年11月30日以存證信函通知陳鴻
16 國表示，因陳鴻國未依約付款，且預售屋權利尚未移轉，已
17 提起刑事詐欺告訴，應立即停止銷售，有存證信函2份可稽
18 （見本院卷第79至89頁），證人陳鴻國對曾收受該2份存證
19 信函一事也不爭執。而據證人李明勳證稱：「（為何你會要
20 陳鴻國先轉帳給你1000萬元？）因為當天陳鴻國沒有帶足額
21 的銀行本票，所以至少要匯個訂金1000萬元，才會帶他去建
22 商那邊，認識建商的董事長。依陳鴻國所述，總共300坪，1
23 坪15萬元，快5000萬，跟他說要抵債的金額也不符。我們在
24 商談的過程中，從來沒提過抵債這件事」等語（見本院卷第
25 154頁），證人陳鴻國雖證稱：「（你有跟李明勳表示會在
26 公證人簽約完成後第2天轉帳一筆錢給他？）有，那時候李
27 明勳說那時候房屋價金超過2000至3000萬元的債務，李明勳
28 希望多少要補償他一些，李明勳有說要轉1000萬元，這是之
29 前我們4個人在一起討論的。但我覺得我的保障不夠，所以
30 後來我也沒答應要轉1000萬給李明勳」、「（如果你沒有答
31 應要轉這1000萬元，他們3人怎麼可能會答應跟你去公證人

01 那邊簽約？）對我來說，我是要把債務拿回來，我從頭到尾
02 沒有要答應要轉帳這1000萬元，因為建物能否蓋出來有很大的
03 的變數，如果1000萬元轉過去，我又損失1000萬元，風險太
04 大」等語（見本院卷第152至153頁）。惟據當時參與討論之
05 證人林博文於臺灣新北地方檢察署110年度偵字第416號詐欺
06 案偵查中到庭證稱：「（你受李明勳之託向陳鴻國取回權利
07 買賣契約書，你如何向陳鴻國表示？）我們在公證人處簽約
08 完後，陳鴻國表示隔天一大早，就會轉帳1000萬元簽約金，
09 但隔天陳鴻國都沒有表示要付錢，那一天晚上李明勳就要求
10 我將正本取回，我在台北或台中跟陳鴻國有碰過面，我跟他
11 說因為你沒有付錢，要把正本交回來，他就把正本交給我」
12 （見本院卷第297至299頁）。由此足認陳鴻國確實有承諾且
13 依約應先轉帳1000萬元而無故未轉帳之情形，故其於109年9
14 月7日與李明勳及陳昌益2人簽訂之契約也因經該2人前述2次
15 寄發存證信函解除契約而失效。

16 (七)由上可知，本件既無被告同意移轉系爭建案房屋所有權予證
17 人陳鴻國之同意書或指示書，依照前述授權書備註欄之記
18 載，李明勳所為之銷售或處分行為自不生效力。何況，李明
19 勳於證人陳鴻國未依約給付1000萬元款項後，也寄發存證信
20 函合法解除系爭「預售屋買賣契約書」，故證人陳鴻國對系
21 爭建案之建物已無任何權利存在，亦無從轉讓任何債權給原
22 告。從而，原告自證人陳鴻國受讓之權利既不存在，自不得
23 請求被告移轉系爭建案之房地。

24 五、綜上所述，原告依合建契約及債權讓與之法律關係，請求被
25 告辦理如附表所示房地移轉登記，為無理由，應予駁回。又
26 原告既受敗訴判決，其假執行之聲請已失其依據，應一併駁
27 回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
29 與判決結果無涉，不再一一論述。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日

民事第三庭 法官 劉以全

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

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 113 年 5 月 29 日
書記官 許慧禎

附表

土地標示：

新北市○○區○○段○○000地號。

備註：請求移轉土地及其上之建物第5樓共165.29平方公尺及1
車位。