臺灣新北地方法院民事判決

115年度重訴字第24號

原　　告　徐承煒

000000000000000000

訴訟代理人　張進豐律師

　　蕭傜律師

被　　告　林健銘

訴訟代理人　陳世偉律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國115年7月16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、原告起訴主張：

㈠原告原先購買坐落中華人民共和國○○省○○市○里區○○路000號000室之建物（下稱系爭房屋），及中華人民共和國○○省○○市○里區○○路0000000號第0號車庫(下稱系爭車庫)。而於民國106年8月間，被告向原告稱因位於廈門之建案欠款有資金需求，以私募需資金為由，請求原告出售房產並借貸價金，原告念及友誼而同意。被告旋覓得仲介盧金娣及買家，催促並替原告購買機票赴廈門辦理手續，原告當天依仲介指示簽署多份文件（含2份空白A4文件）。被告後將系爭房屋以人民幣366萬元出售予第三人，然被告均未將買賣處理過程、後續收取價金等程序告知予原告，原告向仲介查證，始悉被告藉由原告簽署之空白文件逕行代收價金，原告便以此作為借款之交付，兩造間成立消費借貸關係。惟當時兩造均以微信通話聯繫，且被告已更換帳號、先前紀錄刪除，致無相關文字紀錄。被告迄今未將出售系爭房屋之價

金返還予原告，顯屬無法律上原因受有系爭房屋買賣價金之利益，致原告受有損害，應返還不當得利。且未清償借貸債務，亦應負返還借款之責，金額計為人民幣366萬元。

㈡於112年5月間，原告之友人欲向原告購買系爭車庫，原告經友人查詢，始發現系爭車庫業遭被告擅自以人民幣40萬元出售予第三人，被告明知系爭車庫為原告所購買，並因此持有，而為實際之所有權人，竟於未經原告之同意下，擅自將系爭車庫出售予第三人，顯屬無權處分他人之物，不法侵害原告之財產權及所有權，致原告受有損害；亦屬無法律上原因受有買賣價金之利益，致原告受有損害，且被告現已無從返還原物，自應賠償原告人民幣40萬元。以上，被告出售原告所有系爭房屋及系爭車庫之事，應賠償原告人民幣406萬元（366萬元+40萬元＝406萬元），依起訴時人民幣兌換新台幣之匯率（1：4.29）計算，被告應給付原告新台幣17,417,400元。

㈢又被告為廈門新城房地產有限公司(下稱新城公司)之負責人，兩造前就新城公司於廈門世紀廣場之仙悅花園建設案(下稱系爭建案)，簽立「常年諮詢顧問聘用合同」(下稱系爭契約)，約定由原告擔任新城公司之常年諮詢顧問，就系爭建案建設期間，以原告之專業知識及經驗，協助推動建設案之進行，並約定於系爭建案完成後，將以系爭建案中面積一百平方公尺之商品房一間，作為顧問報酬。系爭建案嗣後建成於廈門世紀廣場仙岳花園之摩登時代小區(地址為○○市○○區○○路000號)，是系爭建案於94年完工，原告即向新城公司及被告請求應依契約履行給付顧問報酬予原告，然新城公司及被告卻迄未依照契約履行。依摩登時代小區114年8月之平均房價，每平方公尺為人民幣45,935元計算，面積一百平方公尺之房產，約為人民幣4,593,500元，依前述匯率(1：4.29)換算即為新臺幣19,706,115元。而被告既為系爭契約之連帶保證人，迄未依照系爭契約將系爭建案中面積一百平方公尺之商品房所有權移轉登記予原告，則原告自

得依兩造間系爭契約之法律關係，向被告請求相當於該屋價值之顧問報酬19,706,115元。

㈣原告爰依民法第179條、第184條規定、第474條第1項、第478條前段，及系爭契約之法律關係提起本件訴訟，擇一請求被告給付新台幣37,123,515元（計算式：17,417,400元+19,706,115元＝37,123,515元）。並聲明：㈠被告應給付原告新台幣37,123,515元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則辯稱略以：

㈠原告起訴係稱因被告需資金，要求原告簽屬空白文件，將原告所有之系爭房屋出售；又擅自出售原告所有之系爭車庫，得款均未交付原告，乃屬不當得立云云。其後又改口主張就系爭房屋出售價金，乃係與被告成立消費借貸契約，即以系爭房屋出售價金作為給被告的借款云云，不但前後矛盾，且均與事實不符。原告自應就其主張負舉證責任。

㈡系爭房屋及系爭車庫係位於○○市名為「凱城花園」之社區，於89年間建成。系爭房屋及系爭車庫自始即由被告出資購買，並借用原告名義登記，其後被告以系爭房屋及系爭車庫辦理銀行貸款，亦均由被告繳納，兩造間實為借名登記關係。嗣被告欲出售系爭房屋，乃自費購買機票，請原告飛抵廈門協助，原告亦配合前往廈門辦理公證委託手續，授權仲介代為銷售。倘系爭房屋及車庫確為原告所有，原告本可自行出售並收取買賣價金，何須依照被告指示辦理？且系爭房屋、車庫，若真為原告所有，原告豈能對出售時間、出售金額均一無所悉？顯然不符經驗法則及論理法則。縱原告是委託他人出售不動產，所得款項亦應先匯入自己帳戶，若事後原告想要將該筆款項借予他人，再行交付或轉匯，並無任何滯礙之處。遑論原告主張系爭房屋之出售時點為106年間，斯時兩岸往來便利、班機頻繁，原告若真為所有權人，想要處分系爭房屋、系爭車庫，自行前往廈門處理即可，有何空

白授權被告代辦之必要？

㈢原告主張被告因私募需求，要求原告至廈門簽屬所謂「空白文件」云云，並不實在，應由原告舉證證明。且若依原告所述，倘兩造間無借名登記關係存在，原告本無義務配合被告簽署系爭文件，豈有甘冒重大法律風險簽署空白文件之理？反面言之，原告既願配合被告簽立授權書，由被告處分系爭房屋及系爭車庫，適足佐證兩造間確有借名登記關係存在。

㈣關於原證3所示原告向被告催款之對話紀錄，被告雖不否認形式真正，惟否認其證明力。兩造間固有款項往來，然該等款項係屬加入兩岸交流協會理事之資金及投資自然美公司之配息，與系爭房屋及系爭車庫全然無涉。被告於對話中提及「目前資金有點卡住」、「等汐止案解決」等語，純係因誤解原告催款性質與目的所為之敷衍答覆，絕非承認本件債務。

㈤針對原告主張兩造曾簽立系爭契約，約定由原告擔任新城公司常年諮詢顧問，並於系爭建案完成後給付顧問報酬一節：被告固不否認曾於廈門簽署該契約，惟契約當事人為「新城公司」而非被告個人，被告早已非該公司法定代表人，新城公司亦早已辦理註銷，原告向被告個人請求給付顧問報酬，並無所據。

㈥新城公司早於86年間即取得系爭建案基地之開發權，惟歷經多年均未能動工；迄至92年間，始由被告另覓中方合作並開始開發，被告自彼時起即不再擔任新城公司負責人。足見原告自始未依債之本旨提供任何顧問服務，原告既未履行契約義務，自不得請求給付顧問報酬，其本於系爭契約第4條所為之請求，亦屬無據。。

㈦縱認原告確曾完成顧問服務，系爭建案既於95年間完工，該報酬請求權至遲於系爭建案完工時即得行使，惟原告遲至114年始為請求，已逾15年消滅時效，被告依法為時效抗辯，拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

㈠系爭房屋及系爭車庫依照閩（0000）○○市不動產權第0000000號證，原登記為原告所有。原告於106年間受被告通知後，由被告出資購買機票，原告配合前往中國○○市，簽立文件，交由被告處理系爭房屋及系爭車庫，被告於106年出售系爭房屋後，系爭房屋之價金係直接由被告收受。被告復於112年出售系爭車庫予以第三人，價金亦係由被告收受。被告並未將前開價金交付予原告。

㈡原告與新城公司於95年之前，在廈門簽訂系爭契約，並由被告於契約上之「乙方」（蓋有公司章）、「保證人」欄位簽名，約定以下內容：

1.甲方於建設案開始進行至完成期間，以其專業知識及經驗，協助乙方順利推動該案之進行。

2.乙方於建設案完成時，給予甲方面積壹百平方米之商品房一間（於不影響乙方之整體性規劃下，得任選其中一層）。

3.於建設案進行期間，甲方對有助於該案順利推行所產生之一切業務費用得實報實銷。乙方並應於每月十日前結清予甲方。

4.建設案進行期間，因乙方單方之因素致該案無法繼續推行時，乙方應以每平方米之實際造價就甲方所能分得之樓層面積給予賠償。乙方之法人代表林建銘先生並負連帶保證責任。

5.本合同未盡事宜，雙方可以補充規定，補充協議與本合同有同等效力。

6.本合同一式兩份，甲、乙雙方各執一份，本合同自雙方簽字之日起生效。

㈢系爭契約經原告與新城公司簽訂後，系爭建案於95年間已經完工。

五、得心證之理由：

原告主張被告應返還系爭房屋之借貸款項或不當得利，並就

被告處分系爭車庫負侵權行為損害賠償或返還不當得利之責；另依系爭契約請求被告履行連帶保證責任，給付相當於顧問報酬之房屋價額等情，均為被告所否認，並以前詞置辯。是經整理兩造之主張及抗辯，本件應審酌之爭點應為：㈠兩造間就系爭房屋、系爭車庫是否成立借名登記關係？原告請求依借貸、侵權行為或不當得利請求被告返還出售系爭房屋、車庫之價款，是否有理由？㈡依系爭契約，被告是否應給付原告相當於系爭建案商品房價值之顧問報酬？又原告之請求是否已罹於時效？茲分別認定如下：

㈠兩造是否就系爭房屋、系爭車庫成立借名登記關係？原告請求依借貸、侵權行為或不當得利之規定請求被告返還出售系爭房屋、車庫之價款，是否有理由？

1.按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，倘其內容不違反強制禁止規定或公序良俗者，應承認其法律效力，於其內部間仍應承認借名人為真正所有權人（最高法院99年台上字第2448號民事判決意旨參照）。

2.次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定以種類、品質、數量相同之物返還之契約，民法第474條第1項定有明文。次按消費借貸契約為要物契約，於當事人合意外，更須交付金錢或其他代替物，以移轉其所有權於他方，始能成立（最高法院89年台上字第2122號判決參照）。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任(最高法院98年台上字第1045號判決意旨參照)。

3.經查，本件原告係於106年間登記為系爭房屋及系爭車庫之所有權人，系爭房屋旋於同年8月間出售，此一出售行為，係原告親自簽署相關文件委託被告由辦理，為原告所不爭執。苟本件原告為真正的所有權人，則其就系爭房屋之出售過程、出售價金、稅費金額、付款方式等等，不可能一無所知。原告雖稱：係因被告有資金需求，請求其出售系爭房屋，把價金借給被告云云。然而，就算原告是要借錢給被告，也應當要知道：到底是借多少錢給被告，利息怎麼算，什麼時候要還，這些都是最基本的事項。然而，依原告所言，系爭房屋之售價高達人民幣366萬元，數額甚鉅，考量本件系爭房屋之買賣涉及兩岸匯兌、仲介報酬、各項稅捐及代辦規費之扣除與結算，衡諸常情，倘兩造果有借貸之合意，自應就借款金額、清償期及利息有所約定。惟原告於本件並未提出任何借據、借款契約或相類之文件、對話紀錄等，用以證明兩造間確有借貸之意思表示合致。是以，原告主張其在對於系爭房屋之售屋款項由何人收取、何時受領、實際扣除稅費之實收數額，均全然不知之情況下，竟能與被告成立鉅額借貸契約，實與常理有悖，難予遽信。

4.再者，本件原告若真有將系爭房屋之售屋款項借給被告，則自106年起，迄今已近10年，何以未曾向被告請求返還？再者，原告又稱其於112年5月間，經查詢始驚覺系爭車庫亦遭被告擅自賣出云云。若然，則原告至遲於112年5月間已經知道被告有其所稱「擅賣車庫」之事，自不可能再信任被告，則其對於被告於106年間賣屋所得未能交還於其本人一事，又豈能不即時加以追究，而拖到114年才提起本訴？凡此，益徵原告之主張悖於常理，無從採信，本件應以被告所辯兩造間就系爭房屋、系爭車庫係成立借名登記關係等語，較為可信。

5.至原告雖提出兩造間於通訊軟體之對話紀錄，稱被告已承認有欠原告錢云云，惟查，原告提出之對話紀錄，係發生

於113年4月間，與原告本案中所主張被告欠款之時間（106年、112年），相隔甚遠。考其內容，亦無一字提及系爭房屋與系爭車庫之事。被告辯稱上開對話紀錄是在談其他事情，與本案無關等語，應屬可採。故此部分對話紀錄自不足以據為有利原告之認定。

6.是以，本件系爭房屋、系爭車庫既係由被告向原告借名登記，則真實之所有權歸屬仍應為被告所有，被告加以處分並取得出售款項，並無不當得利或侵害原告權利之情形存在，原告亦未能舉證證明其與被告間有借貸契約存在。故原告主張依借貸契約、不當得利或侵權行為之法律關係，請求被告賠償人民幣406萬元折合新台幣17,417,400元部分，自難遽採。

㈡原告得否依系爭契約請求被告給付相當於系爭建案商品房價值之顧問報酬？

1.按請求權因15年間不行使而消滅；利息及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第125條、第126條分別定有明文。又按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔。主債務人所有之抗辯，保證人得主張之。民法第739條、第740條、第742條第1項定有明文。又按連帶保證為保證之一種，除性質上不相容者外，均適用一般保證之規定，於主債務消滅時效完成時，因連帶保證人與主債務人間並無應分擔部分，倘連帶保證人不得援用主債務人之時效利益，則於其全部清償後，尚得向主債務人為全部求償，無異剝奪主債務人之時效利益，故無民法第276條第2項規定適用之餘地。參以民法第742條第1項規定，主債務消滅時效完成後，連帶保證人自得拒絕給付，以免輾轉求償之複雜關係（最高法院104年台上字第1120號判決意旨參照）。

2.經查，依系爭契約第2條約定：「乙方（即新城公司）於建設案完成時，給予甲方面積壹百平方米之商品房一間」。查系爭建案經簽約後，至遲已於95年間完工，此為兩造所不爭執。準此，原告依系爭契約第2條所得主張之請求權，於系爭建案95年間完工時，客觀上即已處於可行使之狀態，依民法第128條前段規定，其請求權之消滅時效即應自95年間起算。是以，原告就系爭契約之履行請求權，依民法第125條所定消滅時效為15年，自95年間起算，至遲至110年之年底，即已屆滿15年，其消滅時效業已完成。

3.原告雖主張其於完工後即有向被告請求履約云云。然按消滅時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷，民法第130條定有明文。原告主張曾向被告請求給付一事，縱認屬實，惟原告亦未於前述消滅時效完成（110年年底）後之6個月內起訴，自難認其消滅時效有中斷之情形。原告遲至114年間始向本院提起本件訴訟，顯已罹於15年之消滅時效無疑。

4.原告雖聲請傳喚證人蔡廣福，惟依證人證稱略以：我認識原告，不知其姓名，但和原告父母很熟，原告見利忘義，我印象不好，原告曾跟我說過可以給我房子，我在十多年後有問他，原告說我們又沒做什麼。系爭契約我有看過，我的那件撕掉了，我認為是廢紙。合同有寫說要給我一棟房子，要我去溝通，但後來什麼也沒做，我認為是原告在騙我。在大陸做生意關係要很好，當時廈門市長、主任等我都很熟，但我也沒有去溝通。我跟被告只有見過一次面，沒有什麼印象。我也沒有介紹被告跟廈門市長這些人認識，被告也沒有表示要這樣。我有想說為什麼要給我房子，一定是要我去投資或要去找關係，我後來有問原告說不是要給我房子，原告說我又沒做什麼，我就笑笑算了等語（見本院卷第118-120頁）以觀。不但不能證明原告確有權利依系爭契約向被告為前述請求，反而指摘原告見利

忘義，缺乏信用，在系爭契約簽立後「又沒有做什麼」，故該證人之證述，尚難為有利於原告之認定，亦無礙於本件請求權時效業已完成之結論，併此敘明。

5.綜上，原告主張依系爭契約對主債務人新城公司之請求權既已罹於時效而消滅，被告作為連帶保證人，依法提出時效抗辯拒絕給付，自屬有據。故原告依系爭契約請求被告給付相當於房屋價值之顧問報酬19,706,115元，即無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告張依民法第179條、第184條、消費借貸及系爭契約之法律關係，請求被告給付37,123,515元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第八庭　　法　官　許映鈞

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　　9　　月　　24　　日

書記官　陳逸軒