

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度重訴字第59號

原告 林嵐萱

訴訟代理人 王銘助律師

被告 和頤建設有限公司

法定代理人 蔡家煒

被告 家澤營造有限公司

法定代理人 蔡家煒

上二人共同

訴訟代理人 林嘉柏律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於中華民國115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於110年12月8日向被告和頤建設有限公司（下稱和頤公司）購買坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地之上建案4樓A1戶、4樓A2戶房屋（下合稱系爭房屋），兩造並簽立2份房屋土地預定買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），契約總價金為新臺幣（下同）1,560萬元（計算式：780萬元＋780萬元＝1,560萬元）。伊分別於111年1月3日匯款150萬元、111年1月10日匯款220萬元、111年5月3日匯款68萬元、111年9月12日匯款50萬元、111年9月30日匯款300萬元、111年10月28日匯款470萬元、111年12月5日匯款50萬元、112年1月13日匯款48萬5,000元、112年2月6日匯款28萬5,000元、112年5月2日匯款20萬元、112年4月11日匯款10萬元、112年4月29日匯款100萬元、以女兒名義匯款10萬元予和頤公司，另於簽訂購屋預約單時交付10萬元，上開金額合計1,535萬元。上開建案嗣後陸續交屋，然伊卻未曾接獲被告通知，遂前往和頤公司請求交屋，詎竟遭和頤公司人員告

01 知系爭房屋已售予他人，經伊向地政事務所調閱屏東縣○○
02 鎮○○段000○○段000○號建物登記謄本後發現確有其事，
03 是和碩公司即有一屋二賣之違約情事，系爭買賣契約已陷於
04 給付不能。查系爭買賣契約既因可歸責於被告之事由致給付
05 不能，伊自得依系爭買賣契約第23條、第25條第3項及民法
06 第226條第1項、第256條規定，以本件起訴狀繕本之送達作
07 為解除契約之意思表示，並請求和碩公司返還買賣價金及賠
08 償25萬元之違約金，合計1,560萬元。另依系爭買賣契約第6
09 條之1同業連帶擔保規定，被告家澤營造有限公司（下稱家
10 澤公司，與被告和碩公司合稱被告，分稱其名）為和碩公司
11 連帶擔保人，爰訴請家澤公司應與和碩公司連帶給付等語。
12 並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,560萬元，及自起訴狀繕
13 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
14 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：緣被告之法定代理人蔡家瑋前與訴外人A 0 2、
16 A 0 1於110年間合作經營被告公司及訴外人日月陞開發有
17 限公司，上開公司如遇需資金周轉時，蔡家瑋、A 0 2、A
18 0 1會視情況調度借款予公司，待公司資金有餘裕時方為清
19 償。又原告為A 0 1之同居人，2人已同居共財近20年之
20 久。110年4月23日和碩公司需1,500萬元資金周轉，蔡家瑋
21 等3人乃約定由A 0 2借款1,500萬元予和碩公司（下稱系爭
22 借款），並約定於和碩公司坐落屏東縣○○鎮○○段000地
23 號等土地之一品苑建案（下稱系爭建案）銷售完畢後清償，
24 蔡家瑋、A 0 1則任系爭借款之連帶保證人。因A 0 2曾表
25 示其不接受和碩公司以系爭建案之房屋代物清償，3人遂協
26 議，如和碩公司嗣後未能向A 0 2清償系爭借款，而係由A
27 0 1代償債務時，和碩公司應以系爭建案之2戶房屋（即系
28 爭房屋）移轉登記予A 0 1或其指定之人，作為抵償。因A
29 0 1有債信問題，又其前曾以原告名義於110年4月8日預訂
30 系爭建案之A1四樓房屋，而3人於達成上開協議後，系爭買
31 賣契約已實質轉變為A 0 1未來如有代償系爭借款時之擔

01 保，故A O 1於110年4月8日以原告名義給付A1四樓房屋之
02 訂金10萬元後，A O 1或原告即未再曾給付任何價金予被告
03 和頌公司。系爭建案嗣於110年10月20日取得建造執照並開
04 始銷售，而A O 1為確保前揭擔保約定仍生效力，乃於徵得
05 A O 6同意後，以被告和頌公司名義於112年2月1日另書立
06 內容載有「系爭房屋屋款1,560萬元已據原告全額付訖」等
07 內容之證明書1紙（即被證一）再為擔保。然系爭借款嗣係
08 由A O 6或被告和頌公司自行清償，A O 1或原告從未代償
09 分文，擔保契約所附之條件自未生效，原告尚無從請求被告
10 和頌公司應兌現承諾並交付系爭房屋所有權登記，是以，原
11 告起訴本件主張解除系爭賣買契約，並請求被告連帶賠償1,
12 560萬元之價金損失及違約金，與事實不符，自非有據等
13 語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
14 請准宣告免為假執行。

15 三、不爭執事項：

- 16 (一)證1所示系爭房屋買賣契約，其上簽名確實為原告與被告和
17 頌建設有限公司親簽。
- 18 (二)證1買賣契約中系爭房屋的建號即為屏東縣○○鎮○○段000
19 ○000○號建物(證4參照)。
- 20 (三)系爭房屋及至本件審理時，已辦妥所有權移轉登記予訴外第
21 三人。
- 22 (四)被證一「證明書」(本院卷第109頁)確為被告和頌公司於11
23 2年2月1日簽立予原告。
- 24 (五)原告與證人A O 3為母子關係，證7及被證13確為原告與證
25 人A O 3間對話紀錄。

26 四、本件爭點：

- 27 (一)就系爭房屋，被告是否於本件起訴時已有交付、辦理所有權
28 移轉登記予原告之買賣契約上義務？
- 29 (二)原告主張解除系爭房屋之買賣契約，並請求被告連帶返還購
30 屋價金及違約金，是否有據？金額若干？

31 五、本院之判斷：

01 (一)系爭買賣契約至遲於112年2月1日前，已經原告與被告和頤
02 公司合意轉換為擔保契約，擔保A 0 1 未來如代被告和頤公
03 司向A 0 2 足額清償系爭借款債務後，被告和頤公司應無償
04 移轉系爭房屋所有權登記予原告；被告本件並無交付及移轉
05 系爭房屋所有權登記予原告之契約上義務：

06 1.原告主張已足額付清系爭房屋之價金，被告和頤公司自有
07 交屋義務，乃其竟一屋二賣致給付不能，伊自得主張解除
08 系爭買賣契約，並請求被告負損害賠償及給付違約金之責
09 等語；惟為被告和頤公司否認，而以前詞置辯。

10 2.首查，原告於本件起訴時固主張已給付價金1,535萬元予
11 被告和頤公司，並提出如證2以下之歷次匯款單據為證
12 （見雲林地院卷第115至137頁），惟系爭買賣契約雙方約
13 定之總買賣價金為1,560萬元，為兩造不爭執，且有系爭
14 買賣契約書影本2紙在卷可參（見雲林地院卷第17至114
15 頁），既上開2金額間尚有25萬元之差距，復本件未據原
16 告說明何以有此金額之短付權利，則本件是否可謂原告已
17 足額給付系爭房屋之買賣價金，已有疑義。

18 3.本件係據「被告」於114年8月19日提出民事答辯狀被證一
19 之「證明書」1紙（見本院卷第109頁，即不爭執事項(四)所
20 載，下稱系爭證明書），而似可認定原告至遲已於112年2
21 月1日足額給付1,560萬元之買賣價金與被告和頤公司。然
22 此絕對有利於原告之被告和頤公司負責人親撰之清償證
23 明，竟未據原告於起訴時即提出為證，嗣於本件審理中亦
24 未曾說明其是否亦執有該證明書之原本（如有，何以未曾
25 提出？如無，係因何故喪失持有此極重要之證明文
26 件？），原告反倒以前揭匯款單據擬予證明已有足額支付
27 買賣價金，則原告前揭證2匯款單據所匯出之金額，是否
28 果然為系爭房屋之買賣價金？亦啟人疑竇。

29 4.再經對照原告、被告和頤公司無爭執真正之系爭證明書內
30 容，簽立日期為112年2月1日，其上係載明「... 以上兩個
31 單位總價金新台幣1,560萬元整，並已全數付清。...」等

語，又參照原告起訴狀及證2匯款單據所載，原告事實上於系爭證明書簽立之後，嗣分別於112年2月6日匯款285,000元、112年4月11日匯款100,000元、112年4月29日匯款1,000,000元、112年5月2日匯款200,000元，合計又匯款1,585,000元予被告和碩公司，而顯與證明書所載價金已經足額付清等內容扞格，則系爭證明書於簽立之時，雙方是否果有受其所載文字拘束之意，而可證明原告已經足額清償系爭買賣契約價金？亦有疑義，難能盡信。況本件亦據證人即被告和碩公司會計A04到庭證述略以：系爭證明書係伊當場依A06（即被告和碩公司負責人）之指示撰擬予原告，惟係用以擔保原告同居人即A01未來代為清償積欠證人A02之系爭債務後，被告和碩公司亦能抵償對A01債務之用等語（見本院卷第243至250頁審理筆錄）；益可證明，系爭證明書之撰擬，應非用於證明：於112年2月1日擬定之時，原告已經足額付清系爭買賣契約1,560萬元價金予被告和碩公司之事實。

- 5.另觀諸原告提出之歷來給付價金匯款單據（即證2），除日期散見於111年1月3日起迄112年5月2日止外，歷次匯款金額亦游移於10萬元至470萬元之間不等，且每次匯款金額均差異極大而無規律可循，復被告和碩公司亦否認該些匯款金額係用以支付系爭房屋之買賣價金，則原告提出之前揭匯款單據，至多僅能證明有該些金額款項確有進入被告和碩公司之帳戶，然究係作何用途？難能窺明。況證人A04亦於本院審理時證稱略以：該些金額應非原告給付交屋款之用，因被告和碩公司之客戶買賣價金催繳均由伊負責，而伊於催繳時均會以如被證二（見雲林地院卷第111頁）之簡訊通知繳款義務人，伊前曾於110年12月9日第一次寄發催繳簡訊予原告後，嗣經原告及蔡家瑋告知伊，爾後不須再寄發類似簡訊通知原告繳款，因為系爭房屋買賣契約已轉為被告和碩公司對A01未來代為清償債務之擔保，第一次寄發原告催繳之簡訊內容則如伊

01 當庭提出之手機簡訊檔案所示（見本院卷第261頁，係本
02 院當庭翻攝存卷）等語（見本院卷第243至250頁審理筆
03 錄）；復原告本件自始未能提出被告和頤公司曾有類此程
04 序通知繳款之任何簡訊資料以供參照，對照證人A 0 4前
05 揭證述與常情應屬相符而較屬可採，從而益發可認，原告
06 本件提出之證2匯款單據，應非履行給付系爭買賣契約價
07 金之用，原告主張其已付訖1,535萬元之系爭房屋買賣價
08 金，未能舉證以實其說，即無從採信為真。

09 6.被告和頤公司辯稱，已與原告於112年2月1日前合意就系
10 爭買賣契約轉換為提供A 0 1未來如代償系爭借款債務時
11 之擔保，應屬可信，茲析述如下：

12 (1)證人A 0 2於本院審理時就此節係證述略以：系爭借款債
13 務確為A 0 1於110年4月間出面代被告和頤公司向伊所借
14 用，伊原來只認識A 0 1，不認識A 0 6，是透過A 0 1
15 才認識A 0 6，後來知道蔡家瑋是被告公司的老闆，願意
16 出資與被告公司一同經營地產生意，伊當時確有提供1,50
17 0萬元資金給被告和頤公司周轉，有跟A 0 1、A 0 6約
18 明，嗣系爭建案完工銷售後，需以銷售所得清償伊系爭借
19 款，因為系爭借款是A 0 1出面商借，A 0 1亦同意擔任
20 被告和頤公司連帶保證人，且A 0 1也是被告和頤公司的
21 經營者之一，係因此背景，被告和頤公司方會由負責人A
22 0 6簽立系爭買賣契約及系爭保證書，以資擔保將來如A
23 0 1確有代被告和頤公司清償系爭借款債務後，被告和頤
24 公司亦能清償對A 0 1代償之債務，而系爭借款債務迄今
25 已由A 0 6清償約1,000萬元，A 0 1並未代為清償任何
26 借款，伊所以知道上情，是因為A 0 1、A 0 6111、112
27 年間約定上情時伊有在場，又原告為A 0 1數十年之同居
28 人，A 0 1是因為自己債信問題，方會由原告代為出面以
29 自己名義代A 0 1簽立系爭買賣契約、系爭證明書等語
30 （見本院卷第177至183頁審理筆錄）。

31 (2)證人A 0 3於本院審理時證述略以：伊與原告為母子關

01 係，雙方關係正常，伊現在在被告和頤公司擔任現場監
02 工，伊在被告和頤公司任職已經5年，當初是透過原告
03 的關係才會進被告和頤公司任職，系爭買賣契約書、系爭證
04 明書都不是原告真正向被告和頤公司購買系爭房屋之用，
05 伊知道當初是因為要擔保如果原告同居人A 0 1有代被告
06 和頤公司清償系爭借款債務時，被告和頤公司才必須履行
07 系爭房屋之交付，以資擔保A 0 1代償之債權，但系爭借
08 款債務都是A 0 6清償的，A 0 1沒有還款，原告也沒有
09 真的曾向被告和頤公司購買系爭房屋，伊會知道上情，都
10 是原告自己跟伊說的，另外伊也知道，A 0 2、A 0 1跟
11 A 0 6都會互相調度資金，以供被告公司周轉之用，原告
12 也會跟伊說，被告公司營運都是A 0 1去幫忙借錢來周轉
13 的等語（見本院卷第238至243頁審理筆錄）。

14 (3)證人A 0 4於本院審理時證述略以：伊現在擔任被告和頤
15 公司會計，在公司任職約4年，伊與證人A 0 3是男女朋
16 友，當初是透過原告的關係才會進到被告和頤公司任職，
17 伊知道原告與被告和頤公司間有簽立系爭買賣契約、系爭
18 保證書，而後者是伊撰擬的，是A 0 6當時叫伊寫的，原
19 告當時簽立系爭買賣契約後，伊曾有發簡訊通知原告應繼
20 續繳納第2期屋款，簡訊內容即如伊當庭提出手機內容所
21 示（按即本院卷第261頁翻攝內容），後來是A 0 6跟伊
22 說，爾後不用再向原告催繳屋款，等之後A 0 1有幫忙公
23 司還錢後，系爭房屋再直接過戶給原告就好，A 0 6當時
24 叫伊繕打系爭保證書時，原告跟A 0 6都有在現場，A 0
25 1在隔壁房間，A 0 6叫伊寫成系爭保證書內容時，伊也
26 有質疑A 0 6這樣會對公司不利，但A 0 6告知伊風險未
27 必會發生，仍請其如是撰擬，伊才會依指示寫出系爭保證
28 書內容，伊知道A 0 1、A 0 2都會幫忙調度被告和頤公
29 司資金，部分曾經由伊經手辦理，伊也知道A 0 1會用原
30 告名義匯款給被告和頤公司以調度資金，但伊不確定是否
31 均由原告帳戶匯出該些款項，被告和頤公司向A 0 2借用

01 的系爭借款債務都是被告和頤公司清償的等語（見本院卷
02 第242至250頁審理筆錄）。

03 (4)證人前揭證述內容互核大致吻合，且與原告到庭自陳略
04 以：伊與A 0 1本來就是男女朋友，在一起已經26年，伊
05 當初是在被告和頤公司擔任銷售，伊本來不認識A 0 6，
06 是因為A 0 1的關係而認識，伊之前跟被告和頤公司關係
07 沒有不好，A 0 1當時有參與被告和頤公司的經營，A 0
08 1當時一天到晚都有幫A 0 6去幫公司借錢，這是全恆春
09 都知道的事等語無甚扞格（見本院卷第322頁審理筆
10 錄），應可採信為真，亦可證明原告提出之證2匯款單
11 據，或係A 0 1以原告帳戶匯款資金予被告和頤公司而供
12 周轉使用。至原告固主張證人A 0 3、A 0 4證述不可
13 採，理由略以：伊跟A 0 3感情後來不好，A 0 3也對A
14 0 1誤會很深，誤解A 0 1在外男女關係複雜，伊跟A 0
15 4是沒有不愉快，但A 0 4臉上笑笑的，內心是很複雜的
16 人，不過因為A 0 3喜歡她，伊也沒有辦法，伊當初是為
17 了能讓A 0 3在被告和頤公司好好上班，才去把A 0 4請
18 來服務等語。惟依兩造不爭執內容真正之A 0 3與原告自
19 111年3月1日起迄114年2月27日部分LINE對話內容以觀，
20 除A 0 3仍將原告之LINE抬頭設為「親愛的媽」，且雙方
21 近期對話內容尚能閒話家常（見本院卷第306頁以下），
22 似難認雙方於本件審理中仍有交惡之情外，事實上在前揭
23 對話紀錄中得見原告亦曾向A 0 3提及：「有沒有那2間
24 房子我無所謂！有了就是多的」（見本院卷第308頁）等
25 語；如非原告本未足額給付系爭房屋之買賣價金，又何至
26 表達如上？況依原告自承之前揭與證人間相處狀態，實難
27 認雙方已臻重大交惡或顯有仇隙境地，基此，本院亦難想
28 像證人有何甘冒受偽證刑責訴追之風險，且最終將使至親
29 損失達至少1,535萬元動機，於本件為顯然不利原告之證
30 述。原告所辯如上，與常情相佐，亦與卷查資料未符，未
31 便可採。

01 (5)綜上可認，原告或於110年12月8日確曾與被告和碩公司簽
02 立系爭買賣契約而擬購買系爭房屋，惟至遲至112年2月1
03 日系爭證明書簽立之前，原告及被告和碩公司已同意轉換
04 系爭買賣契約關係為A 0 1未來代被告和碩公司清償積欠
05 A 0 2債務之擔保，則原契約性質及內容既均經合意變
06 更，原告再主張依變更前原約定內容或民法第226、256條
07 規定，解除契約並請求損害賠償及違約金，即屬無據。

08 (二)系爭買賣契約既經原告、被告和碩公司合意易其約定內容為
09 擔保契約，原告已無從再主張依原契約約定意旨，於解除系
10 爭買賣契約後，請求被告連帶負清償1,560萬元損害賠償之
11 責：

12 查系爭買賣契約既經雙方合意變更契約內容為，被告和碩公
13 司擔保嗣A 0 1未來代償系爭借款債務後亦能清償，業如前
14 述，原契約約定內容及履行義務實質上已經雙方合意解除，
15 原告再據以原契約約定內容請求被告連帶負返還價金1,535
16 萬元及違約金25萬元之責，實非有據，無從准許。至系爭買
17 賣契約經轉換為前述內容之擔保契約後，原告是否尚得依更
18 定後之擔保契約內容向被告主張若何權益，未據原告於本件
19 審理中提出相關之攻擊、防禦方法或據為請求之基礎，本院
20 自毋庸加以贅述。另原告尚聲請本院應查明：系爭建案其中
21 門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○○街0號4樓該戶係登記何
22 人名下，待證事實為：證人A 0 3已經購入該屋；及聲請本
23 院應查明：被告家澤公司是否曾向台灣中小企業銀行雲林分
24 行借貸1,000萬元，待證事實為：A 0 1曾為家澤公司登記
25 負責人，債信並無不良（見本院卷第269至271頁）；暨被告
26 亦聲請本院應查明：原告於110至112年間財產所得明細，待
27 證事實為：原告自身並無資力購買系爭房屋（見本院卷第30
28 2頁）等節，經核均無礙於本院就本件之認定及心證，即無
29 調查必要，爰均予駁回，一併敘明。

30 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第23條、第25條第3項及民
31 法第226條第1項、第256條規定，請求被告應連帶負1,560萬

元損害賠償之責，並無理由，起訴應予駁回。又原告之訴既經駁回，假執行之請求亦無所附麗，爰併予駁回如主文第1項。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
民事第三庭 法 官 曾士哲

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 4 月 30 日
書記官 陳恩慈