

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第473號

原告 林文琪

訴訟代理人 林芳薇

被告 林源淵

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年1月10日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾捌萬元，及自民國一一〇年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣伍拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國109年12月10日委託其姐林芳薇向被告購買新竹縣竹北市優創客建案（下稱系爭建案）B5棟4F房地（含B3層34號車位）預售屋承購權利，於110年1月4日經被告安排由原告與系爭建案代銷公司即漢乙廣告事業有限公司（下稱漢乙公司）人員林為帆（又名林治威，下稱林為帆）簽立上開預售房屋買賣契約書（下稱系爭買賣合約）。因林芳薇就系爭建案曾購置另一戶房地，比對2份契約書後發見本案系爭買賣合約書上建商和發建設股份有限公司（下稱和發公司）之大小印章有可疑之處，向被告質之，被告表示既係其轉讓之預售屋承購權利，倘若確有虛偽不實造假之狀況，其同意歸還原告已給付之價金新臺幣（下同）58萬元，倘另有損害，其亦將協助原告向建商求償，並簽立110年1月27日協議書（下稱系爭協議書）交予林芳薇轉交原告。此後，因漢乙公司調查發現系爭建案B5棟4F房地早已銷售第三人而無法移轉，林為帆確有偽造系爭買

賣合約從中牟利等情，遂於110年2月間另與原告委託之林芳薇簽訂和解書，約定本案改由林芳薇承購系爭建案C1棟12樓房地（含B2層77號車位）等語。本案既已釐清系爭買賣合約乃係虛偽不實造假之情況，被告自應依系爭協議書返還原告已支付被告之款項58萬元，然被告百般推拖、拒不返還，原告僅得提起本訴，依兩造系爭協議書約定，請求被告返還上開款項。

（二）聲明：

1.被告應給付原告58萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）本案兩造權利讓渡法律行為業已完成，而原告取得系爭建案C1棟12樓房地（含B2層77號車位）承購權利，乃基於被告所讓與同建案B5棟4F房地（含B3層34號車位）之權利而來，應認被告讓與原告系爭建案B5棟4F房地（含B3層34號車位）承購權利之行為乃屬真正，且瑕疵已遭排除，原告依兩造簽訂之系爭協議書請求被告返還58萬元，顯無理由。

（二）聲明：

1.駁回原告之訴及假執行之聲請。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）被告於109年6月18日自漢乙公司受僱人林為帆處取得以927萬元承購系爭建案B5棟4F房地（含B3層34號車位）之「房屋訂購預約單」，此後，兩造於109年12月10日簽訂「讓渡同意書」（下稱系爭讓渡同意書），合意約定被告以113萬元為代價，將前開承購系爭建案預售屋之權利讓與原告，原告即於同日交付發票人林芳薇，面額各58萬元、55

萬元本票2紙予被告。原告與漢乙公司人員林為帆簽立系爭買賣合約（買賣價金927萬元）後，曾交付面額共83萬元支票2紙予林為帆支付買賣價金，並委託林芳薇於110年1月14日匯款58萬元予被告。此後，因林芳薇認系爭買賣合約上和發公司之大小章，與其他同建案之買賣契約書上之印鑑不一，真實性有所疑問，原告遂委託林芳薇於110年1月27日與被告協商，被告於同日親自於系爭協議書簽名蓋手印後交付予林芳薇。此後，林芳薇經原告委託，進一步向漢乙公司詢問，經漢乙公司調查發現系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車位)早已銷售予第三人，本案係林為帆竊取漢乙公司所有之預售屋訂購單並偽造系爭買賣合約，遂於110年1月30日、2月2日與林芳薇洽談後，同意退還買賣價金支票，收回系爭買賣合約，並另與林芳薇簽立和解書（下稱系爭和解書），此後被告亦將面額各58萬、55萬元本票2紙返還予原告之訴訟代理人林芳薇等情，業據原告之訴訟代理人林芳薇陳述明確（見本院卷(一)第164至165頁），且為被告所不爭執（見本院卷(一)第166至167頁），另據證人即被告員工徐逢麒於本院言詞辯論證述明確（見本院卷(二)第11至13頁），亦有原告所提出之系爭讓渡同意書、系爭買賣合約、系爭協議書、系爭和解書、收據、匯款單、支票影本、被告所提出之房屋訂購預約單在卷可稽（見本院卷(一)第19頁、第21至127頁、第129頁、第169頁、第171至173頁、第187頁），堪信與事實相符。

（二）按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246條第1項前段固定有明文。惟鑑於買賣契約之有償性，並為保護善意之買受人，同法第350條特設權利瑕疵擔保之規定。是以不存在之債權或其他權利為買賣標的物者，出賣人應負瑕疵擔保責任，買受人得依同法第353條規定行使權利，其買賣契約並非無效（最高法院91年度台上字第2076號民事判決參照）。又和解，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人

01 所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之
02 效力；民法第736條、第737條分別定有明文。如當事人係
03 以他種之法律關係或以單純無因性之債務約束等，替代原
04 有之法律關係而成立者，為屬於創設性之和解；若僅以原
05 來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定性之解
06 解。倘係前者，債務人如不履行和解契約，債權人應依和
07 解所創設之新法律關係請求履行，不得再依原有之法律關
08 係請求給付。如為後者，既係以原來明確之法律關係為基
09 礎而成立之和解，僅有認定之效力，債權人自非不得依原
10 來之法律關係訴請債務人給付，祇法院不得為與和解結果
11 相反之認定而已（最高法院98年度台上字第315號判決意
12 旨參照）。至和解之本質，究為創設，抑為認定，應依和
13 解契約之內容定之。經查，本件兩造間所簽立之系爭讓渡
14 同意書，係被告將其以927萬元承購系爭建案B5棟4F房地
15 （含B3層34號車位）之權利，以113萬元讓與予原告之「預
16 售屋承購權利買賣契約」，被告本應擔保其讓與原告之預
17 售屋承購權利係真實存在，若屬不然，則原告即買受人有
18 權依民法債務不履行之相關規定主張權利。觀諸證人徐逢
19 麒之證詞及兩造所簽訂之系爭協議書內容可知，系爭協議
20 書之簽訂緣由，係原告與林為帆簽立系爭買賣合約書後，
21 認被告讓與之預售屋承購權利是否存在及真實性有所疑
22 問，兩造協談後於110年1月27日始達成協議，系爭協議書
23 雖未使用「和解書」之名稱，而係以「協議書」稱之，然
24 該協議書之內容係以兩造原有之債務為基礎，並未創設他
25 種法律關係，是系爭協議書性質上應屬「認定性和解契
26 約」，先此敘明。

27 （三）按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民
28 法第99條第1項定有明文。再按解釋契約，固須探求當事
29 人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業
30 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文
31 字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參

照)。經查，系爭協議書記載：「若合約有虛偽不實造假之狀況，則被告同意退還（原告已支付之）58萬元，並協助原告向和發公司求償83萬元及違約金，特此保證」等語，依雙方當事人之真意，應認係被告同意於「確認被告所讓與之系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車位)承購權利不存在」之停止條件成就時，返還原告已支付之轉讓權利金58萬元，不再收取剩餘之轉讓權利金55萬元，並協助原告向和發公司求償。又漢乙公司於110年2月2日與原告之代理人林芳薇協談時，即確認被告讓與原告之系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車位)預售屋訂購單及系爭買賣契約，均屬漢乙公司員工林為帆竊取後偽造之，被告讓與原告之承購權利不存在等事實，此業據證人徐逢麒證述明確，另有系爭和解書在卷可稽，依前所述，應認兩造於系爭協議書上記載之停止條件於110年2月2日業已成就，則依前所述，原告主張被告應依系爭協議書返還58萬元，應屬有理由，而應予准許。

(四) 本件被告雖以前語為辯，然而：

1. 被告所讓與之系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車位)承購權利，屬自始不存在之權利，業據前述。漢乙公司雖同意將系爭建案另一戶房地即C1棟12樓房地（含B2層77號車位）以1117萬元出售予原告委託之代理人林芳薇，然此為漢乙公司另與林芳薇所簽立之契約，與前述B5棟4F房地(含B3層34號車位)承購權利所涉之標的、當事人（原告本人）、價金（927萬）均屬不同，顯屬獨立之法律關係，漢乙公司願簽訂系爭和解書，無非係因其員工林為帆涉犯竊盜、偽造文書案件，為收回系爭買賣合約，避免漢乙公司本身受波及而遭原告或和發公司為民事、刑事案件求償而為之，自不得以系爭和解書推論被告所讓與之「系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車位)承購權利」係屬「真正」或「權利之瑕疵已有治癒」等情，被告之辯解顯然不足採憑。

01 2.又查，證人徐逢麒固於本院言詞辯論期日證稱：「系爭協
02 議書只是讓林芳薇不要損失錢，如果有任何問題，被告會
03 負責協助原告向和發公司取回簽約金，並退還58萬元，但
04 房子的權利回歸被告。到漢乙公司簽訂系爭和解書後隔日
05 即2月3日，我和林芳薇在勝利小館談優創客建案C1棟12樓
06 房地（含B2層77號車位）的事情，我有錄音（如被告提出
07 之錄音譯文一），當時給林芳薇三個選項，一、我們把58
08 萬元退還給林芳薇，並且再多給她50萬元，C1棟12樓房地
09 （含B2層77號車位）房子的所有權我們收回。二、我們把
10 58萬元退還給林芳薇，C1棟12樓房地（含B2層77號車位）
11 由林芳薇及被告共有。三、若林芳薇上述兩點都不接受，
12 她就要支付我們仲介費4%。林芳薇同意第二個選項，她
13 說：『你要合就合吧！』（錄音譯文27：58），原本約定
14 2月4日要返還58萬元，但我們怕還錢以後林芳薇反悔，所
15 以沒有還錢，此後我就沒有處理這件事。」等語（見本院
16 卷(二)第9至24頁）。然查，依系爭協議書記載：「若合約
17 有虛偽不實造假之狀況，則被告同意退還（原告已支付
18 之）58萬元，並『協助』原告『向和發公司求償』、」
19 等語，應認被告於簽立系爭協議書之際，主觀上認為縱有
20 「被告所讓與承購權利不存在」之情形，其亦僅負返還58
21 萬元予原告之義務，至於和發公司部分，被告僅具「協
22 助」原告求償之義務。倘若被告之真意，係於退還原告58
23 萬元以後，取回承購系爭建案B5棟4F房地(含B3層34號車
24 位)之權利，又何需在系爭協議書中載明其將「協助」原
25 告向和發公司求償等語？證人徐逢麒證稱：系爭協議書是
26 約定被告退還58萬元房子的權利回歸被告等語，顯與系爭
27 協議書所載內容不同，難認證人徐逢麒前揭證言與事實相
28 符；再者，被告所提出之錄音譯文一（見本院卷(一)第285
29 至328頁）中，林芳薇固曾對證人徐逢麒稱：「你要合就
30 合吧！」（見錄音譯文一27：58，本院卷(一)第317頁），
31 然關於如何合作，並無進一步之說明，已難單以此語認定

01 林芳薇同意於被告將58萬元返還原告以後，另與被告或徐
02 逢麒就系爭建案C1棟12樓房地（含B2層77號車位）成立合
03 作或共有關係；再者，林芳薇陳稱：上開「你要合就合
04 吧！」之語後，又另稱：「、、、還是要寫個協議（00：
05 29：41）、我怎麼知道，還沒想好（00：29：46）、一萬
06 五阿，你這次要退一萬五阿（00：29：53）、廟裡叫我不
07 要合，不曉得有沒有問題，我自己念念而已（00：31：3
08 4）、我想到時候再講（00：31：45）【徐逢麒：那就明
09 天把58萬的簽約金還給你】、然後我們再約時間（00：3
10 1：52）」（本院卷(一)第319頁、第321頁）等語，依前開
11 林芳薇與證人徐逢麒之間對話可知，林芳薇之真意應係於
12 被告依系爭協議書返還58萬元予原告以後，就系爭建案C1
13 棟12樓房地（含B2層77號車位）是否、如何繼續合作，渠
14 等將另行商討並以書面簽訂協議；另查，被告於110年3月
15 8日傳送予林芳薇之LINE訊息中，係表示：「我的意思是
16 說原本要收4%，現58扣22代銷要回我的，實際只收你退
17 傭給我的36合買的話退你58，你要哪一個呢？不用4%，
18 只收你36。」，林芳薇則答覆稱：「我們之間很單純的，
19 我跟你買B5那間房子，你拿了差價58萬，現在B5那間房子
20 沒買到，你應該退我差價，不要把事情搞複雜了。」等語
21 （見本院卷(二)第81頁），依前開對話內容，亦足認被告主
22 觀上從未認定林芳薇於110年2月3日已同意證人徐逢麒所
23 述之方案二內容，依前所述，證人徐逢麒所為證言，難認
24 與事實相符，不足採信，不得以其所為證言，認定兩造曾
25 另合意變更系爭協議書之內容，附此敘明。

26 （五）未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
27 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
28 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；
29 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
30 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
31 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率

01 計算之遲延利息；民法第229條第1項、第2項、第233條第
02 1項前段分別定有明文。依據系爭協議書之約定，被告於
03 停止條件成立時即110年2月2日，本即應負清償責任，又
04 原告起訴後，起訴狀繕本已於110年7月9日送達被告，此
05 有本院送達證書在卷為憑，則原告併請求自起訴狀繕本送
06 達翌日即110年7月10日起至清償日止，按週年利率百分之
07 5計算之法定遲延利息，亦屬有據，應予准許。

08 （六）從而，原告依據系爭協議書之約定，請求被告應給付58萬
09 元，及自起訴狀繕本被告之翌日即110年7月10日起至清償
10 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
11 准許。

12 四、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，本院
13 經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日
18 民事第一庭 法 官 張詠晶

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，須於本判決送達後二十日內向本院提出上訴狀
21 （須按他造當事人之人數附繕本）。

22 中 華 民 國 111 年 2 月 23 日
23 書記官 蔡美如