臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2781號

原　　告　何坤鑫
訴訟代理人　錢炳村律師
被　　告　鄧小貞
　　合泰建築經理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林淑貞
訴訟代理人　連根佑

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年2月15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：原告及訴外人何宗洲委託訴外人何星穎與被告鄧小貞於民國110年12月10日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由何星穎向鄧小貞購買其所有臺中市○○區○○○路000○0號房屋，及坐落之臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍6086/100000）、同段364地號土地（權利範圍全部）（下稱系爭房地），總價新臺幣（下同）1,390萬元，及由合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）擔任系爭買賣契約之履約保證人，何星穎並給付簽約款現金10萬元，及簽立票面金額130萬元之本票乙張(票號:WG0000000、發票日期：110年12月10日)，價金履約保證申請書及價金履約保證書。嗣原告依約於110年12月13日分別匯款10萬元至何星穎帳戶，及130萬元至履約保證專戶，另原告現已獲何宗洲讓與系爭買賣契約債權，並終止與何星穎間之委任關係。惟系爭房地竟於110年12月3日遭法院查封，而無法依約履行，原告遂於111年1月4日寄發存證信函予鄧小貞解除系爭買賣契約。爰依系爭買賣契約第9條第1項、第12條第

1項、第12條第3項、價金履約保證申請書第2條第1項第1款及民法第249條第3款規定提起本件訴訟云云。並聲明：㈠鄧小貞應給付原告280萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡合泰公司應給付原告140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢第一項之給付於第二項給付之範圍內免給付義務。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠鄧小貞部分：我不認識原告，我的契約根本沒有原告等語，資為抗辯。

㈡合泰公司部分：系爭買賣契約、價金履約保證申請書、價金履約保證書均係由鄧小貞與何星穎簽立，自上開文件之外觀均無法得知何星穎係代理原告簽約。又系爭買賣契約明定何星穎應於111年1月7日前指定登記名義人，惟迄至同年月6日何星穎仍未指定登記名義人，原告自無權向被告為契約上權利之主張，原告於111年1月4日寄發存證信函解除系爭買賣契約，應屬無效，又何星穎於110年12月10日簽約時給付之現金10萬元乃系爭買賣契約第4條明定之簽約款，與定金性質有別，原告依系爭買賣契約書第12條第3項及民法第249條第3款規定請求鄧小貞加倍給付280萬元顯無理由，且價金履約保證申請書第2條第1項第1款係規範買方應給付仲介服務費與地政士費用，與原告返還價金之主張無涉，再者，價金履約保證申請書第5條及價金履約保證書第5條第2項明定，當履約爭議發生時，應待雙方達成書面協議、判決確定、或與確定判決同等效力之文書，以作為合泰公司撥付款項及結算之依據等語置辯。並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項如下：

㈠鄧小貞於110年12月10日透過訴外人信旺不動產經紀商行、信鑫不動產經紀商行居間仲介，與何星穎簽立以1,390萬元出售系爭房地之系爭買賣契約、價金履約保證申請書、價金

履約保證書，並由何星穎給付斡旋金現金10萬元及簽立票面金額130萬元本票乙張(票號:WG0000000、發票日期:110年12月10日），上開文件買方欄均由何星穎簽寫「何星穎」，賣方欄則書寫「鄧小貞」，且並無另指定產權移轉登記名義人之約定。

㈡原告於111年1月4日寄發新豐山崎郵局存證號碼000004號存證信函予被告鄧小貞。

四、本院之判斷：

㈠按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人請求（最高法院18年上字第876號、17年上字第906號判決先例參照）。換言之，債權契約有所謂債之相對性，即在債之關係中，其法律關係原則上僅建構於參與債之關係之法律主體間，僅契約債權人得對契約債務人有所主張，至契約以外之第三人原則上不受他人間債權契約之拘束，亦無由主張該債權契約之效果。

㈡系爭買賣契約係由何星穎與鄧小貞所簽訂，其上買方並記載為何星穎乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠）。是系爭買賣契約所記載之買賣雙方為何星穎與鄧小貞，買賣關係應即存在於其等之間。原告另主張簽約時何星穎有告知鄧小貞，買方為原告等語（本院卷89頁），為被告所否認，原告就此自應負舉證責任。鄧小貞於本院審理中稱：110年12月10日簽定系爭買賣契約時，現場有代書、我的房仲業務，我先生，還有何星穎，還有她的房仲業務，原告沒有在現場。現場何星穎沒有說什麼，我也是第一次與何星穎見面。何星穎沒有跟我說她是代替原告跟我簽約，也沒有對我說實際買賣的人是誰，她只有說是要投資買賣房子，我不認識原告等語（本院卷136至138頁），可見實際與鄧小貞簽約之人確係何星穎，且買賣契約亦無記載任何代理之意旨，難認原告有

委任何星穎為系爭買賣契約代理人之情，則原告即非系爭買賣契約之契約當事人。至原告主張何星穎係受原告及何宗洲之託處理系爭房地買賣事宜，及買賣價金係由原告支付，且何宗洲部分已轉讓予原告等情，固據原告提出LINE對話紀錄、郵局跨行匯款申請書、債權讓與契約書為證（本院卷45至53頁、131頁），然此情縱設屬實，亦僅為原告與何星穎內部之問題，對於契約當事人為何星穎乙節，不生影響。又原告於起訴時檢附之系爭買賣契約「甲方連帶保證暨登記名義人簽署處」欄固有原告之簽名，然對照何星穎於111年1月6日向臺灣臺中地方檢察署對鄧小貞提出詐欺等告訴時檢附之系爭買賣契約，此欄則係空白，未有任何記載，業經本院調閱該署111年度偵字第2736號卷核閱無訛，參以鄧小貞於本院時亦稱：我跟代書手上的契約沒有原告之簽名，何星穎也沒有跟我說，房子要登記給誰等語（本院卷137頁），是原告並未指定系爭房地登記名義人。從而，原告既非系爭買賣契約之當事人，且何星穎未曾就系爭房地有指定登記名義人之情事，原告自無從本於契約當事人地位，對被告主張解除契約，並據此請求返還所給付之金額。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第1項、第12條第1項、第12條第3項、價金履約保證申請書第2條第1項第1款及民法第249條第3款之規定，訴請㈠鄧小貞應給付原告280萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡合泰公司應給付原告140萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢第1項之給付於第2項給付之範圍內免給付義務，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。至原告聲請傳喚何星穎，以證明原告有授權何星穎代為簽訂系爭買賣契約（本院卷88、138頁），核無必

要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　31　　日

民事第四庭　　法　官　吳金玫

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　　112　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　張筆隆