

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3142號

原告 林彥含

訴訟代理人 熊賢祺律師

複代理人 呂尚衡律師

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 陳昀好律師

吳奕賢律師

被告 楊峻岳

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 謝孟高律師

蕭凡森律師

王琦翔律師（業於民國113年8月15日解除委任）

賴奕霖律師（業於民國113年8月15日解除委任）

許立功律師

林盟仁律師

被告 邱威儒

訴訟代理人 林雅儒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

貳、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不甚
礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
5條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。

二、經查，卓沛玉原對被告為本件起訴請求，嗣被告邱威儒以11
2年12月19日民事答辯狀（本院於112年12月20日收文）質疑

01 其非適格之當事人（見本院卷一第103頁），經卓沛玉於民
02 國112年12月25日言詞辯論庭追加原告（見本院卷一第145
03 頁），再於113年3月25日言詞辯論庭撤回卓沛玉起訴之部分
04 （見本院卷一第319頁）。卓沛玉已因原告變更而脫離訴
05 訟。

06 三、原告原起訴聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）21
07 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
08 率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見
09 本院卷一第13頁）。又於113年3月14日民事準備書（三）狀
10 變更及減縮聲明為：(一)先位聲明：1.被告邱威儒應給付原告
11 208萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
12 利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。
13 (二)備位聲明：1.被告應連帶給付原告208萬元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息。2.願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第234
16 頁）。

17 四、核原告前開所為之變更、追加及減縮應受判決事項之聲明，
18 均係基於同一契約效力紛爭之同一基礎事實而為主張，又依
19 卷內證據資料亦具有共通性，自得相互援用，基於訴訟經濟
20 及紛爭一次解決之原則，堪認二者請求之基礎事實同一，依
21 上開說明，應予准許。

22 貳、事實部分：

23 一、原告主張：

24 (一)被告邱威儒於109年7月間向訴外人泓瑞建設股份有限公司
25 （下稱泓瑞公司）及李瑞文以總價1514萬元購買如附表之建
26 物及土地（購買時為預售屋，下稱系爭房屋及系爭土地，合
27 稱系爭房地，總價不包含買賣契稅、代書費、火險、地震
28 險、管理基金等暫收款項，於簽約時預估為20萬元，多退少
29 補，下稱暫收款），雙方並簽訂系爭房屋預定買賣契約書、
30 系爭土地預定買賣契約書（下合稱系爭房地預定買賣契約
31 書）。被告邱威儒簽約後，依約支付泓瑞公司訂金10萬元、

01 簽約金142萬元、8樓頂板76萬元，共計已支付228萬元，尚
02 有交屋保留款（以買賣價金百分之5計算）75萬元及金融貸
03 款金額1211萬元合計1286萬元之餘款未付（計算式：75萬元
04 +1211萬元=1286萬元，下稱系爭餘款）。被告邱威儒於11
05 1年7月間欲轉售系爭房地，乃委由被告楊峻岳經營之君悅地
06 產開發有限公司（下稱君悅公司，負責人為被告楊峻岳，君
07 悅公司加盟永義房屋並以永義房屋黎明公益店名義經營不動
08 產經紀）居間銷售。被告楊峻岳將系爭房地出售訊息告知原
09 告之母卓沛玉，卓沛玉即以原告代理人身分，於111年7月31
10 日至永義房屋黎明公益店（下稱永義房屋）議價，被告邱威
11 儒同意以1602萬元出售系爭房地予原告，雙方成立買賣之法
12 律關係（下稱系爭買賣關係）。兩造再於111年8月1日相約
13 在星巴克咖啡店2樓簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭契約
14 書），約定原告以總價1602萬元向被告邱威儒購買系爭房
15 地，原告應支付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288
16 萬元則於換約後，由原告承受被告邱威儒基於系爭房地預定
17 買賣契約書之權利義務以代支付。簽約日期並回溯記載為
18 「111年7月31日」。卓沛玉於同日交付現金210萬元作為斡
19 旋金予被告楊峻岳轉交給被告邱威儒收受（下稱系爭210萬
20 元），並依系爭契約書第3條第1項約定，轉帳簽約款86萬元
21 至君悅公司之台新商業銀行文心分行帳戶（下稱台新銀行帳
22 戶，帳號詳卷）。兩造再於111年9月22日在泓瑞公司之代銷
23 公司員工李小姐陪同下，由原告依系爭契約書第3條第2項約
24 定，交付支票金額228萬元，支票號碼HT0000000號之支票1
25 張（下稱系爭支票）予被告邱威儒作為換約款。原告、卓沛
26 玉再與被告邱威儒簽訂系爭土地更名協議書及系爭建物更名
27 協議書（下合稱系爭房地更名協議書一），將系爭房地預定
28 買賣契約書之權利義務轉讓予原告及卓沛玉承受，嗣後原告
29 與卓沛玉再於112年8月9日簽訂系爭土地更名協議書及系爭
30 建物更名協議書（下合稱系爭房地更名協議書二），由原告
31 單獨承受系爭房地預定買賣契約書之權利義務。

01 (二)原告於111年9月22日為止，依系爭契約書內容，已支付給被
02 告邱威儒524萬元(計算式：111年8月1日給付現金210萬元＋
03 簽約款86萬元＋111年9月22日換約時交付系爭支票228萬元
04 =524萬元)，原告僅需再給付被告1078萬元(計算式1602萬
05 元－524萬元=1078萬元)。然被告邱威儒於111年9月22日
06 換約時，僅給付泓瑞公司228萬元，尚有系爭餘款未給付。
07 故原告換約後，尚需給付超出系爭契約買賣價金以外之208
08 萬元予建商(計算式：系爭餘款1286萬元－1078萬元=208
09 萬元)。

10 (三)系爭房地更名協議書一第2條約定有：買方(指被告邱威儒，
11 以下系爭房地更名協議書一所指買方為何人部分均同)未繳
12 之餘款及貸款，由受讓人(指原告及卓沛玉，以下系爭房地
13 更名協議書一所指受讓人為何人部分均同)依約負責繼續繳
14 納，買方並負連帶繳納之責。被告邱威儒自應對泓瑞公司未
15 繳之系爭餘款，與原告負連帶繳納之責，故2人為泓瑞公司
16 系爭餘款債權之連帶債務人，原告既已向泓瑞公司清償完
17 畢，自得依民法第281條，向被告邱威儒請求償還208萬元。
18 同時原告既已清償系爭餘款，高於原告依系爭契約書所載應
19 給付之剩餘價金債務1078萬元，被告邱威儒因原告之溢付行
20 為，取得208萬元之利益，並無法律上之原因，故原告依民
21 法第179條不當得利之規定請求被告邱威儒返還208萬元本
22 息，於法有據。

23 (四)如認原告上開主張不足採，則被告邱威儒明知於111年間新
24 冠肺炎疫情仍籠罩全台，又逢美國升息縮表，股債市應聲跌
25 落，景氣一片低迷，因預售屋規定只能轉讓一次，故預售屋
26 轉讓交易行情更是低迷，其購入系爭房地之成本為1514萬
27 元，為實際獲利210萬元，竟以高額報酬86萬元委任被告楊
28 峻岳尋找買主，被告即意圖為自己不法之所有，共同基於詐
29 欺之犯意聯絡，由被告楊峻岳利用原告有買房換屋自住之需
30 求，以被告邱威儒股票投資失利哄騙卓沛玉交付系爭210萬
31 元之現金予被告邱威儒，以確保被告邱威儒取得預期實際獲

01 利，被告邱威儒再與原告簽訂總價1602萬元之系爭契約書，
02 交易交易過程中，被告楊峻岳故意未於112年7月31日交付系
03 爭房地預定買賣契約書，以避免原告發現系爭契約書之總價
04 異樣，亦未告知原告其所給付之簽約款86萬元實係被告楊峻
05 岳向被告邱威儒收取之居間報酬，向卓沛玉佯稱系爭房地之
06 買賣價金即為系爭契約書所載之1602萬元，承諾事後被告邱
07 威儒會返還210萬元，並不斷利用原告及卓沛玉不熟悉不動
08 產交易過程，欺瞞原告及卓沛玉系爭房地預定買賣契約書之
09 金融貸款金額僅為1078萬元，致原告於換約後，尚需支付20
10 8萬元始能交屋，而受有損害，原告自得依民法第184條、第
11 185條規定請求被告連帶給付208萬元之損害賠償。爰提起本
12 件訴訟請求，並聲明如壹、三所示。

13 二、被告抗辯：

14 (一)被告邱威儒抗辯：

- 15 1.系爭契約書所載之1602萬元買賣總價，係因原告以使被告邱
16 威儒降低房地合一稅稅額為由，讓被告邱威儒同意僅以1724
17 萬元出售予原告，加以被告楊峻岳表示泓瑞公司如知悉實際
18 交易價格恐不同意換約，故於系爭契約書填寫較低之總價金
19 額，但並非系爭買賣關係實際成交价格，系爭房地實際成交
20 價格應為被告邱威儒原購屋成本1514萬元加計210萬元獲
21 利，此為原告所明知，是原告主張系爭買賣關係之價金金額
22 為1602萬元並不實在。
- 23 2.被告邱威儒於出售系爭房地時，已依系爭房地預售買賣契約
24 書約定，繳納訂金10萬、簽約金142萬、8樓頂板76萬元，共
25 計228萬元，此一金額即為系爭契約書第3條第2項記載之換
26 約款228萬元由來，而第3條第1項之簽約款86萬元，係被告
27 間約定之居間報酬，實際由被告楊峻岳收取，至系爭契約書
28 第3條第3項尾款1288萬元即係以兩造約定填寫較低買賣總價
29 1602萬元扣除上述86萬元及228萬元而來，惟因兩造均知悉
30 實際成交價額，故原告需支付被告邱威儒要求之獲利210萬
31 元及上述被告邱威儒已支付之款項228萬元，其餘尚未支付

01 泓瑞公司之款項於換約後即均由買受人即原告承擔，原告明
02 知上情，竟於泓瑞公司即將交屋之際，杜撰系爭210萬元需
03 返還及謊稱買賣金額為1602萬元之不實說詞，其心態誠屬可
04 議。

05 3.原告於111年8月1日給付簽約款86萬元、系爭210萬元予被告
06 邱威儒，於111年9月22日換約當天再以系爭支票給付被告邱
07 威儒228萬元，原告自承其至遲於換約當天知悉系爭餘款金
08 額，衡諸一般經驗法則，倘如原告所主張兩造議定之買賣價
09 金僅為1602萬元，則原告於換約時即已知悉其購屋總額已逾
10 1602萬元（即簽約款86萬元＋系爭210萬元＋換約款228萬元
11 ＋系爭餘款1286萬元＝1810萬元）豈有未提出任何異議之
12 理，反而仍如數交付被告邱威儒換約款228萬元並完成換
13 約。

14 4.本件係屬預售屋轉讓買賣，而依一般預售屋轉讓買賣交易價
15 金支付流程，係由買方支付賣方一定金額後（通常為賣方已
16 支付建設公司之金額加計賣方欲賺取之利潤），再由買方承
17 接賣方與建設公司之契約（即換約），完成後續賣方與建設
18 公司預售屋買賣契約未完成之權利義務，是買方於買受賣方
19 轉讓之預售屋時，自不可能不去瞭解賣方與建設公司尚未支
20 付之貸款金額，依系爭契約書第5條約定：雙方合意本約所
21 謂換約，即甲方（指原告，以下系爭契約書甲方所指為何人
22 部分均同）須承受乙方（指被告邱威儒，以下系爭契約書乙
23 方所指為何人部分均同）與建設公司（指泓瑞公司，以下系
24 爭契約書建設公司所指為何人部分均同）所訂立之房屋土地
25 預定買賣契約書之全部內容，即當日起須支付給建設公司之
26 所有價款，並更換承買人為甲方之名義，由此益證原告與被
27 告邱威儒簽訂系爭契約書前不可能不知道，更不可能不去瞭
28 解被告邱威儒對於泓瑞公司尚未給付之款項金額為何。

29 5.依原告提出其與泓瑞公司之LINE對話截圖，泓瑞公司係依約
30 通知原告繳納交屋款75萬元，非如原告所稱「建設公司通知
31 原告被告邱威儒尚有工程款75萬元漏未繳納予建設公司」等

01 情，是原告主張被告邱威儒尚有工程款75萬元未付顯然與事
02 實不符，而交屋保留款75萬元於換約後，依系爭契約書第3
03 條第3項及系爭房地更名協議書一第3條約定，本即應由原告
04 負擔，是原告執其片段擷取與被告邱威儒之對話曲解事實主
05 張此為被告邱威儒未付之工程款，顯與事實不符。

06 6.系爭210萬元係系爭買賣關係價金之一部，既為兩造所不爭
07 執，被告邱威儒取得系爭210萬元即有法律上原因，自無不
08 當得利之情事。又原告於起訴時先稱「賣家被告邱威儒因股
09 票賠錢身上無現金週轉，故以此210萬元先支應被告邱威儒
10 股票賠錢之損失，待系爭預售屋買賣過程結束，被告楊峻岳
11 即會將210萬元返還與原告」，其後又改稱210萬元為買賣契
12 約成立後轉為定金之斡旋金，其主張前後顯然不一，相互矛
13 盾。且一般斡旋金繳納，仲介業者於買方繳納後會給與「斡
14 旋金收據」、「要約承諾書」、「出價保證金」等單據為
15 憑，然本件原告給付210萬元後，並無上開內容之書面為
16 憑，是其主張斡旋金之說顯與客觀證據不符，且倘系爭210
17 萬元係屬斡旋金性質，衡諸常情，於買賣契約成立後，斡旋
18 金轉為定金成為買賣價金之一部，亦必然會載明於買賣契約
19 中以避免爭議，然系爭契約書亦無相關之記載，足證原告主
20 張系爭210萬元係斡旋金之說，顯係臨訟編纂之不實說詞。

21 7.原告主張其僅需於1078萬元的範圍內承受被告邱威儒對泓瑞
22 公司的價金債務，故其已溢付208萬元，應由被告邱威儒依
23 不當得利之法律關係返還等語，惟依系爭契約書第3條第3項
24 及系爭房地更名協議書一第3條之約定內容，原告本應承受
25 系爭餘款之債務，原告之主張與上開契約約定內容顯不相
26 符。

27 8.被告邱威儒於出售系爭房地前本即明確告知被告楊峻岳出售
28 之價格為原購屋價額1514萬元加計210萬元獲利，此一事實
29 為原告於起訴狀所自承，是被告邱威儒自無原告所指侵權行
30 為之情事。倘如原告主張其認知買受系爭房地之價格為1602
31 萬元及若當時知悉被告邱威儒要實賺210萬元，其根本不會

01 拿出來210萬元，則兩造顯然未就系爭買賣關係之價金達成
02 合意，自難認系爭買賣關係已成立，則原告應將系爭房地返
03 還予被告邱威儒，被告邱威儒亦願退還自原告所受領之價
04 金。

05 9.原告上開主張顯無理由，應予駁回，並聲明：(一)原告之訴駁
06 回。(二)如受不利益之判決，願供擔保請准免為假執行之宣
07 告。

08 (二)被告楊峻岳抗辯：

09 系爭買賣關係之價金為1812萬元，系爭210萬元係系爭買賣
10 關係價金之一部，除非解除契約，自無再行返還給原告之可
11 能，被告楊峻岳亦未曾與原告約定要返還系爭210萬元，至
12 何人有無投資股票失利，與系爭買賣關係無關，被告實為胡
13 亂勾稽事證提起本訴，自無理由，其餘部分援引被告邱威儒
14 之抗辯。並聲明：駁回原告之訴

15 三、依兩造間之爭點整理狀，整理本件爭執與不爭執事項如下：
16 (見本院卷第437至477頁、537至539頁)

17 (一)不爭執事項：

- 18 1.被告邱威儒於109年7月間向泓瑞公司以總價1514萬元購買系
19 爭房地，雙方並簽訂系爭房地預定買賣契約書。
- 20 2.被告邱威儒簽約後，依約支付泓瑞公司訂金10萬元、簽約金
21 142萬元、8樓頂板76萬元，共計已支付228萬元，尚有交屋
22 保留款（以買賣價金百分之5計）75萬元及金融貸款金額121
23 1萬元合計1286萬元之系爭餘款未付。
- 24 3.原告之代理人卓沛玉與被告邱威儒簽訂系爭契約書，第2條
25 買賣總價記載為1602萬元，第3條付款方式，記載原告應支
26 付簽約款86萬元、換約款228萬元，尾款1288萬元則於換約
27 後，由原告承受被告邱威儒基於系爭房地預定買賣契約書之
28 權利義務以代支付。簽約日期記載為111年7月31日。
- 29 4.卓沛玉於111年8月1日交付系爭210萬元予被告楊峻岳轉交給
30 被告邱威儒收受，並依系爭契約書第3條第1款，轉帳簽約款
31 86萬元至君悅公司之台新銀行帳戶。86萬元簽約款由被告邱

01 威儒作為居間報酬給付給被告楊峻岳收受。系爭210萬元亦
02 為系爭買賣關係價金之一部。

03 5.原告於111年9月22日依系爭契約書第3條第2項約定，交付系
04 爭支票予被告邱威儒作為換約款。

05 6.原告與被告邱威儒於111年9月22日簽訂系爭房地更名協議書
06 一，將系爭房地預定買賣契約書之權利義務轉讓予原告及卓
07 沛玉承受，嗣後原告與卓沛玉再於112年8月9日簽訂系爭房
08 地更名協議書二，由原告單獨承受系爭房地預定買賣契約書
09 之權利義務。

10 (二)爭執事項：

11 1.系爭買賣關係價金為1812萬元或系爭契約書所載之1602萬
12 元？

13 2.原告請求被告邱威儒給付208萬元是否有理由？

14 3.原告請求被告連帶給付208萬元是否有理由？

15 參、得心證之理由：

16 一、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文，又解釋當事人所立書據之真
18 意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不
19 能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。契約
20 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去
21 事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失
22 真意（最高法院19年度上字第28號、19年度上字第453號裁
23 判意旨參照）。故探求契約當事人之真意，本應通觀契約全
24 文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之
25 觀察（最高法院74年度台上字第355號裁判意旨參照）。本
26 件兩造就系爭買賣關係合意之價金為何既存有爭執，此已涉
27 及契約解釋之範疇，自應依前開解釋方法，確定系爭契約約
28 定之意義及內容，先予敘明。

29 二、經查：

30 (一)就系爭契約書所載內容形式以觀，第3條約定之付款方式

31 為：1.簽約款：甲方支付簽約款86萬元。2.換約款：雙方約

01 定於111年11月30日前，會同至建設公司完成換約，甲方支
02 付228萬予乙方。（甲方須以現金或開立銀行本支票支
03 付）。3.尾款：1288萬元，於雙方換約後，由甲方承受該約
04 之權利及義務，與乙方無涉（實際金額依建設公司紀錄為
05 準）之內容，第5條約定有：「雙方合意本約所謂換約，即
06 甲方須承受乙方與建設公司所訂立之房屋土地預定買賣契約
07 書之全部內容，即當日起須支付給建設公司之所有價款，並
08 更換承買人為甲方之名義之內容，是就系爭契約書所載之買
09 賣價金1602萬元，原告分3次給付，第1次價金給付，為原告
10 與被告邱威儒簽訂系爭契約書時，應給付簽約款86萬元，第
11 2次價金給付，為原告與被告邱威儒共同至泓瑞公司換約
12 時，應給付被告邱威儒228萬元。第3次價金給付，則係以原
13 告與被告邱威儒換約後，由原告承受被告邱威儒基於系爭房
14 地預定買賣契約書所生之權利義務後，作為尾款1288萬元之
15 替代給付。將3次價金加總後，確為1602萬元（計算式：86
16 萬元+228萬+1288萬元=1602萬元），而與系爭契約書第2
17 條買賣總價欄所載金額相符一致，亦為兩造所不爭執（見不
18 爭執事項1.、3.）。

19 (二)惟就原告之付款歷程以觀，原告之代理人卓沛玉於111年8月
20 1日支付被告楊峻岳86萬元，與系爭契約書第3條所載第1次
21 價金給付之名目、金額相符，卓沛玉於111年9月22日與被告
22 邱威儒換約時，簽訂系爭房地更名協議書一，將系爭房地預
23 定買賣契約書之權利義務轉讓予原告及卓沛玉承受，原告並
24 交付系爭支票予被告邱威儒，亦核與系爭契約書第3條所載
25 第2次價金給付及第3次價金給付之名目、金額相符，上開事
26 實亦為兩造所不爭執（見不爭執事項4.至6.），堪認原告已
27 依系爭契約書約定，履行價金給付義務完畢。

28 (三)有疑問者，原告於111年8月1日除支付系爭契約書之第1次價
29 金給付之簽約款外，另給付系爭210萬元予被告邱威儒收
30 受，系爭210萬元為系爭買賣關係價金之一部，為兩造所不
31 爭執（見不爭執事項4.）。故系爭210萬元，究係如原告主

01 張：性質為斡旋金，作為系爭契約書所記載之買賣價金1602
02 萬元之部分價金預付，抑或如被告所辯稱：被告與卓沛玉為
03 讓被告邱威儒規避房地合一稅，以免轉嫁給卓沛玉負擔，乃
04 合意於系爭契約書外，另以給付系爭210萬元之現金方式，
05 使被告邱威儒取得210萬元之實際獲利，即為本件兩造之爭
06 執所在。

07 (四)觀諸系爭契約書第3條、第5條之約定內容，系爭買賣關係之
08 契約目的，就買方原告而言，係取得被告邱威儒基於系爭房
09 地預定買賣契約書之權利義務，就賣方被告邱威儒而言，則
10 係取得對待給付之價金。又被告楊峻岳證稱：當時因為被告
11 邱威儒只看實際獲利結果，為了節稅及降低出售價格，所以
12 兩造同意以現金210萬元額外給付，再約定系爭契約價金為1
13 602萬元，以成本來看應該是1602萬元，再加上210萬元才是
14 成交之實際金額等語（見本院卷一第419頁）。被告邱威儒
15 於如附表二編號6所示之時間，以電話擴音方式，與被告楊
16 峻岳、原告及泓瑞公司3名員工確認系爭買賣關係之價金金
17 額時，亦陳稱：被告楊峻岳跟伊講的成交價格，就是1514萬
18 元加210萬元，就是伊賺210萬元等語，有附表二編號6所示
19 錄影之檔案譯文附卷可稽（見本院卷第89、90頁），而被告
20 委由被告楊峻岳出售系爭房地前，曾委由有巢氏房屋在網路
21 上刊登售屋廣告，出售價格為1888萬元，亦有有巢氏房屋售
22 屋網頁截圖在卷可佐（見本院卷一第123頁），均核與被告
23 邱威儒所辯其出售系爭房地，所預期實際獲利為210萬元之
24 詞相符一致，自堪採信。故被告邱威儒就系爭買賣關係之契
25 約目的，係為取得高於系爭房地成本價格至少210萬元之實
26 際獲利無訛。被告邱威儒出售系爭房地既為謀利，其出售價
27 格必定高於成本價格始有獲利之可能。

28 (五)故分析被告邱威儒購買系爭房地之成本，依系爭房地預定買
29 賣契約書所載內容，總價為1514萬元，且至出售系爭房地予
30 原告前，被告邱威儒已依約支付泓瑞公司訂金10萬元、簽約
31 金142萬元、8樓頂板76萬元，共計已支付228萬元，尚有交

01 屋保留款（以買賣價金百分之5計算）75萬元及金融貸款金
02 額1211萬元合計1286萬元之系爭餘款未付，為兩造所不爭執
03 （見不爭執事項1、2）。對比系爭契約書第3條所載之買
04 賣價金付款方式，其中第2次價金給付為228萬元，對應被告
05 邱威儒已支付給泓瑞公司之228萬元，第3次價金給付1288萬
06 元，則對應被告邱威儒尚未給付之系爭餘款（兩者僅相差2
07 萬元，計算式： $1288\text{萬元} - 1286\text{萬元} = 2\text{萬元}$ ），並以原告
08 承擔系爭房地預定買賣契約書之權利義務為替代給付。故系
09 爭契約書所約定之第2次價金給付、第3次價金給付，已幾近
10 被告邱威儒購買系房地之總成本1514萬元，故如單純依系爭
11 契約書所載之買賣價金，被告邱威儒獲利金額僅為第1次價
12 金給付之86萬元及第3次價金給付與系爭餘款之差價2萬元，
13 總計88萬元（計算式： $86\text{萬元} + 2\text{萬元} = 88\text{萬元}$ ），已與被
14 告邱威儒預計實際取得獲利210萬元相差甚遠。更毋論第1次
15 價金給付之86萬元，已由被告邱威儒作為居間報酬給付予被
16 告楊峻岳收受，為兩造所不爭執（見不爭執事項4.）。而第
17 3次價金給付之尾款金額，之所以約定比系爭餘款多2萬元，
18 原因在於為被告繳納系爭房地轉售時所生之相關規費之準
19 備，業據被告楊峻岳證述甚詳（見本院卷一第420頁），而
20 系爭契約書第4條亦確約定有：建設公司之換約手續費由賣
21 方支付，地政士之簽約費4元（應為4萬元之誤寫）由雙方支
22 付等內容（見本院卷一第25、27頁），故若系爭買賣關係之
23 價金確如原告所主張以系爭契約書第2條所載之1602萬元為
24 準，此時被告邱威儒出售系爭房地根本毫無獲利可言。是原
25 告既不爭執系爭210萬元為系爭買賣關係之部分價金，且係
26 有別於系爭契約書第3條所約定之付款方式之外，另以現金
27 給付予被告邱威儒，客觀上即核與被告所辯：簽約當時係為
28 規避房地合一稅及使被告邱威儒可實際取得預期獲利210萬
29 元，同時降低原告之購入價格，故僅於系爭契約書中約定被
30 告邱威儒因購買及出售系爭房地所需之成本，實際獲利210
31 萬元則由原告另以系爭210萬元現金給付給被告邱威儒，系

01 爭買賣關係價金應為1812萬元一詞，相互吻合，亦與國內常
02 見之購買預售屋再轉售賺取差價之投資模式及以虛設契約總
03 價以規避房地合一稅之課徵手法相符一致，足證被告所辯，
04 確屬有據，自堪採信為真實。

05 三、原告固主張：依系爭契約書第2條之買賣總價欄所載金額為1
06 602萬元，依文義解釋，堪認系爭買賣關係所合意之買賣價
07 金應即為1602萬元等語，惟系爭210萬元根本未曾出現在系
08 爭契約書之中，依文義解釋，該筆款項即難認與系爭契約書
09 所載之1602萬元有何關連。且原告既與被告邱威儒於系爭契
10 約書第3條約定分3次給付合計1602萬元予被告，已認定如
11 前，原告僅需依約付款即可完整履行其給付價金之義務。原
12 告既自承系爭契約書實際簽訂日係於111年8月1日當日所為
13 之事實，卻於同日先交付現金210萬元予被告邱威儒，再至
14 銀行匯款86萬元至君悅公司銀行帳戶內，同為系爭契約書所
15 約定之買賣價金，何需畫蛇添足以不同方式為給付？又原告
16 依同日所簽訂之系爭契約書，僅須給付86萬元之簽約款，實
17 無於同日預先給付尚未到期價金之必要及義務。縱認原告出
18 於預先給付價金之目的給付系爭210萬元之現金，依一般買
19 賣不動產之交易習慣，非不得將系爭契約書第3條第1項簽約
20 款金額變更為210萬元已足，完全不需再另行匯款86萬元至
21 君悅公司銀行帳戶內，或直接將簽約款金額修改為296萬元
22 （計算式：86萬元+210萬元=296萬元），或將第2次價金
23 給付之換約款修改為18萬元（計算式：228萬元-210萬元=
24 18萬元），或於系爭契約書末段，加註買方簽約當日尚有以
25 現金210萬元預先給付價金之內容，原告非不得以一般不動
26 產買賣契約常見之增修方式，作為原告已給付系爭210萬元
27 價金之證明，以避免日後滋生爭議，卻捨此不為，僅由非系
28 爭契約書當事人之被告楊峻岳提供內容為：茲收到款項新臺
29 幣210萬元整，因口說無憑，故特立此據證明，簽收人：被
30 告楊峻岳，付款人：卓沛玉等內容之簽收單作為憑據（見本
31 院卷一第37頁），而就系爭簽收單內容形式以觀，實不足以

01 做為系爭210萬元屬系爭契約書之部分價金預付之依據。況
02 原告於111年9月22日換約時，仍依系爭契約書第3條第2項約
03 定，交付系爭支票予被告邱威儒作為換約款，甚至於換約同
04 日，完全未再向被告邱威儒確認已有預付系爭210萬元之前
05 提下，逕與被告邱威儒簽訂系爭房地更名協議書一，直接承
06 受系爭房地預定買賣契約書之權利義務，為兩造所不爭執
07 （見不爭執事項5、6.），原告於換約當日就系爭契約書所
08 載1602萬元之價金已有溢付之情形當有認識，卻無視自己所
09 主張已預先給付系爭210萬元之部分價金之事實，亦未提出
10 系爭簽收單以為第2次、第3次買賣價金之折抵，足證原告主
11 觀認知系爭210萬元為系爭買賣關係價金之一部，但未包含
12 於系爭契約書所載1602萬元之內，原告主張系爭210萬元為
13 系爭契約書所載價金1602萬元之部分價金預付云云，實與一
14 般經驗法則、交易習慣及前開證據有違，自不足採信。

15 四、按民法第244條前段規定：「債務人之代理人或使用人，關
16 於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失
17 負同一責任。」等語，此為有關債務人代負責任之規定。觀
18 之該法文，係不問債務人有無過失，均應就代理人或使用人
19 之故意或過失所生之不履行，負同一責任，債務人尚不得以
20 其已盡相當注意，或縱盡相當注意仍無法避免債務不履行之
21 發生而主張免責。次按法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及
22 調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論
23 理及經驗法則，此觀民事訴訟法第222條第1項本文、第3項
24 規定自明。又證人證言之證據力，固由事實審法院認定，惟
25 法院取捨該證言時，應依證人參與待證事實之緣由、有無在
26 場確實聞見、前後陳述之全部內容、觀察記憶認知與說明諸
27 般能力、就訟爭事件及兩造間之利害關係等，加以綜合判
28 斷，並以論理法則及經驗法則為內在制約，依自由心證判斷
29 該證言是否可採。查卓沛玉雖證稱：當時被告楊峻岳沒有跟
30 伊告知系爭房地之開價是多少，僅告知系爭房地要出售，就
31 約伊到永義房屋店內議價，伊於111年7月31日到永義房屋店

01 內，跟被告楊峻岳出價1580萬元，被告邱威儒當時在店內隔
02 壁房間，被告楊峻岳就去問被告邱威儒，被告邱威儒說要16
03 02萬元，伊就說好，兩造並約好於隔天簽約。被告楊峻岳於
04 111年8月1日當天叫伊先去銀行領系爭210萬元給他，說因為
05 被告邱威儒輸股票要先拿，伊領了之後交給被告楊峻岳，被
06 告楊峻岳再轉交給被告邱威儒。後來伊就到星巴克咖啡店2
07 樓簽系爭契約書，簽好後伊想到系爭210萬元沒有在系爭契
08 約內，就打電話給被告楊峻岳，被告楊峻岳就開立系爭簽收
09 單給伊，並叫伊再匯1筆86萬元的簽約款。伊就是要用1602
10 萬元買系爭房地，伊簽約時不知道被告邱威儒跟泓瑞公司購
11 買之價格，也不知道被告邱威儒之開價，也沒有看到系爭房
12 地預定買賣契約書，系爭契約書第3條總共3次價金給付之金
13 額都是被告楊峻岳寫的，伊沒有注意，就是簽名而已。伊轉
14 帳86萬元後，還有簽發1張本票號碼TH0000000、金額86萬元
15 之本票（下稱系爭本票）給被告楊峻岳作擔保，在換約時伊
16 取回本票還有跟系爭房地更名協議書一一起拍照存證。伊到
17 換約當天才有看到系爭房地預定買賣契約書，在系爭房地交
18 屋後，伊有向被告楊峻岳確認系爭買賣關係價金是1602萬
19 元，被告也都承認交屋款75萬元應由被告邱威儒承擔，後來
20 於112年8月23日，與被告及泓瑞公司員工協調確認時，伊才
21 知道被告楊峻岳有收取被告邱威儒之簽約款86萬元作為居間
22 報酬，及被告邱威儒要實拿獲利210萬元等事實。但伊自始
23 至終都是要用1602萬元購買爭房地，系爭210萬元是系爭契
24 約書的部分價金，並有伊與被告楊峻岳之LINE通訊軟體（下
25 稱LINE）通訊紀錄截圖、伊與被告間之錄音、錄影檔案譯文
26 可以佐證等語（見本院卷二第16至33頁）。惟查：

27 (一)被告邱威儒於委託被告楊峻岳居間出售系爭房地前，曾委由
28 有巢氏房屋在網路上刊登售屋廣告，出售價格為1888萬元，
29 有有巢氏房屋售屋網頁截圖在卷可佐，已如前述。且被告邱
30 威儒購買系爭房地之價格為1514萬元，有實價登錄系統可供
31 查詢，亦據被告楊峻岳證述屬實（見本院卷一第420頁），

01 是證人證述其於購買系爭房地前，不知被告邱威儒之購屋成
02 本價格及欲出售價格，即與國內購屋者多會利用網路或實價
03 登錄系統，甚至詢問房仲業者查詢賣家之購買成本及出售價
04 格，以為議價參考之交易習慣相左。

05 (二)又依卓沛玉提出其與被告楊峻岳之LINE通訊紀錄截圖，被告
06 楊峻岳於111年7月30日確有傳送同在臺中市南屯區三和街之
07 建物，實價登錄價格最高為1506萬元，最低為1238萬元間之
08 訊息予卓沛玉，卓沛玉並於111年7月31日14時41分，傳送
09 「1580可？」之訊息給被告楊峻岳（見本院卷二第197至第2
10 07頁），卓沛玉以此作為其購屋時，同地段建物之行情僅在
11 1238萬元至1506萬元之間，伊出價也只有1580萬元，故其同
12 意購買系爭房地之價格不可能超過1602萬元之依據。惟查，
13 被告楊峻岳證稱：當時因為政府對不動產交易每100萬元會
14 課45萬元之房地合一稅，且被告邱威儒要實拿210萬元之獲
15 利，若以被告邱威儒取得系爭房地之成本價格1514萬元計
16 算，實際售價要加到近400萬元，故一方面為讓被告邱威儒
17 取得預期獲利，另一方面為避免被告邱威儒提高售價將房地
18 合一稅轉嫁給原告負擔。故伊有告知卓沛玉因為節稅之關
19 係，她也可以買得比較便宜，所以必須要用另外給付現金21
20 0萬元之方式給付部分價金，不列在系爭契約書內，因為有
21 金流的話，該課的稅還是要課，伊與卓沛玉都有協議好，卓
22 沛玉也知道系爭210萬元係系爭買賣關係價金之一部分等語
23 （見本院卷一第419至421頁）。足證被告邱威儒確有告知卓
24 沛玉如欲購買系爭房地，買賣價金中有210萬元需以現金給
25 付之事實。再觀諸原告提出上開LINE通訊紀錄截圖內容，被
26 告楊峻岳所傳送之同地段建物其等實價登錄價格期間，均為
27 108年至109年之間，與被告邱威儒購買系爭房地之時點相
28 近，而系爭房地含停車位之總坪數為45.6坪，有系爭房地之
29 實價登錄系統截圖附卷可稽（見本院卷一第373頁），對照
30 被告楊峻岳傳送之同段建物實價登錄資料，僅有最高價格15
31 06萬之該筆建物其坪數與系爭房地坪數相當（見本院卷二第

01 197頁)，其交易價格核與被告邱威儒購買系爭房地之價格1
02 514萬元大致接近，被告楊峻岳傳送上開實價登錄訊息後，
03 再傳送：「我會提供這附近的行情，預售的登錄跟成屋還是有
04 有落差」等文字內容（見本院卷二第203頁），顯見被告楊
05 峻岳傳送同段建物於108年至109間之實價登錄價格之目的，
06 應在說明被告邱威儒購入系爭房地之價格1514萬元，符合當
07 時交易行情，而非提供卓沛玉於111年通訊當時系爭房地之
08 交易行情，卓沛玉認其購買系爭房地當時，市場行情僅在12
09 38萬元至1506萬元之間，容有誤會。而卓沛玉於111年7月31
10 日13時2分，尚傳送：「我會去可是這個預售屋（指系爭房
11 地）我可能會考慮，一次要拿那麼多錢，我上班要有一些周
12 轉金不然沒辦法工作，而且價格有偏高」，再於同日13時9
13 分傳送：「我還是偏向於可以馬上入住的，因為那個（指系
14 爭房地）又要等很久，而且馬上就要拿現金出去。」等文字
15 內容予被告楊峻岳（見本院卷二第203、205頁），核與被告
16 楊峻岳證稱：其有告知卓沛玉如欲購買系爭房地，買賣價金
17 中有210萬元需另以現金給付之內容相符一致。是卓沛玉雖
18 有於111年7月31日14時41分，傳送1580萬元之出價訊息予被
19 告楊峻岳，但審酌被告楊峻岳有告知卓沛玉系爭建物之成本
20 價格1514萬元符合市場行情，及賣家即被告邱威儒為節稅以
21 實際獲利210萬元現金，故需另以現金交付部分價金210萬元
22 等訊息，卓沛玉當已知悉被告邱威儒之出售底價為1724萬元
23 （計算式：1514萬元+210萬元=1724萬元），故卓沛玉上
24 開1580萬元之出價，應係未包含被告楊峻岳先前告知需另以
25 現金給付之210萬元之價格，否則卓沛玉實無於同日前往永
26 義房屋店內與被告議價之必要。是上開LINE通訊紀錄截圖自
27 難做為卓沛玉證述其購買系爭房價格上限為1602萬元之佐
28 證。

29 (三)卓沛玉雖證稱其與原告於換約時，始知悉系爭房地預定買賣
30 契約書之內容等語，惟卓沛玉既亦證稱伊知悉系爭契約第3
31 條第1次價金給付是簽約款，第2次價金給付是被告邱威儒已

01 經付給建商之金額，第3次價金給付是剩下其要付的金額等
02 語（見本院卷二第20頁），如其未於簽約當時審閱系爭房地
03 預定買賣契約書之內容，如何知悉及核對系爭契約書第3條
04 所約定之第2次價金給付及第3次價金給付金額是否正確無
05 虞？且系爭契約書第7條第2項約定有：簽訂本約完成後，乙
06 方與建設公司簽定之系爭房地預定買賣契約書正本由仲介公
07 司保管，俟換約時再交付予建設公司之內容。被告邱威儒於
08 簽約當時如未攜帶系爭房地預定買賣契約書正本，如何讓卓
09 沛玉確認其確有履行該條之義務？被告楊峻岳亦證稱：伊在
10 簽約當下有給卓沛玉系爭房地預定買賣契約書影本，裡面才
11 會有系爭房地之坪數及當時原始買價，在換約時再將正本提
12 供給原告等語（見本院卷一第426、427頁），是被告卓沛玉
13 證稱其與原告於換約時，始知悉系爭房地預定買賣契約書之
14 內容，才得知被告邱威儒購屋成本為1514萬元及尚有系爭餘
15 款未給付云云，實屬無稽。

16 (四)至卓沛玉所證稱系爭買賣關係之價金即為系爭契約書之所載
17 之1602萬元，及系爭210萬元為1602萬元部分價金之預付等
18 內容，與其於本件起訴之初所稱：系爭210萬元係被告楊峻
19 岳以被告邱威儒因投資股票失利需向伊借貸210萬元週轉，
20 待交易完成後，會返還予伊之詞，相互扞格（見本院卷一第
21 16、17頁），其證詞之真實性已有所疑。況縱認卓沛玉所證
22 述系爭210萬元為1602萬元部分價金預付一詞屬實，但卓沛
23 玉於給付系爭210萬元現金前，尚未與被告邱威儒簽訂系爭
24 契約書，非不得將第1次給付之簽約款金額約定為210萬元已
25 足，卻於簽訂系爭契約書時無視已給付210萬元現金之事
26 實，仍將1602萬元分為3次給付，再於同日以匯款方式給付8
27 6萬元之簽約款，顯將系爭210萬元排除在系爭契約書之價金
28 之外。其於111年9月22日換約時，仍依系爭契約書第3條第2
29 項約定，交付系爭支票予被告邱威儒作為換約款，甚至於換
30 約同日，完全未再向被告邱威儒確認已有給付系爭210萬元
31 之事實，亦未主張系爭210萬元應與換約款或尾款相互抵

01 扣，避免溢付超出1602萬元之價金總額，反逕與被告邱威儒
02 簽訂系爭房地更名協議書一，直接承受系爭房地預定買賣契
03 約書之權利義務，卓沛玉於簽訂後尚且知悉拿出簽約款之匯
04 款單及系爭本票與系爭房地更名協議書一併拍照存證（見本
05 院卷第一第31頁），以明其已依系爭契約書約定，給付所有
06 價金完畢，卻未連同足以證明原告已給付系爭210萬元之系
07 爭簽收單一併拍照存證，堪認卓沛玉於斯時主觀上根本未將
08 系爭210萬元視為1602萬元之部分價金。再觀諸被告楊峻岳
09 與卓沛玉於如附表二編號2所示時間之通話譯文，內容如下
10 （見本院卷一第397頁）：

11 卓沛玉：重點是你也很扯，他要節稅，我買房子，我還
12 要配合他，太扯了，我幹嘛要幫他節稅？

13 被告楊峻岳：沒有，姐，我跟你講，因為配合他節稅，我們
14 房子才會降價啦，就是這樣，大家都是互相的
15 啦。

16 卓沛玉：可是那時候買這樣也沒有便宜到哪裡。

17 被告楊峻岳：本來要繳，不是，本來要繳給政府的，他就不
18 用繳這麼多，那你不用付那麼多，其實節稅的
19 目的是這樣啦。

20 上開通話譯文內容亦足證卓沛玉於購買系爭房地之初，確係
21 出於幫助被告邱威儒規避房地合一稅及降低購屋價格之目
22 的，而同意配合將部分價金另以交付現金方式給付給被告邱
23 威儒。據上，卓沛玉此部分證述內容，自不足採信。

24 (五)卓沛玉之證詞既有如上之瑕疵，自難做為對原告主張可採之
25 依據。原告於換約前，本人雖未參與系爭買賣關係之磋商議
26 價、簽訂系爭契約書及給付簽約款、系爭210萬元等款項過
27 程，惟卓沛玉係以原告之代理人身分，為原告從事系爭買賣
28 關係換約前之上述各項行為，為原告所不爭執（見不爭執事
29 項1.），依民法第244條之規定意旨，應與自己之故意或過
30 失負同一責任，故卓沛玉就前述所認定之事實，縱未曾告知
31 原告或未據實告知原告，原告均不得推諉毫無所悉而免除其

01 應負之責。

02 五、至原告雖另提出下列LINE通訊紀錄截圖及錄音、錄音檔案譯
03 文作為其主張之依據，經查：

04 (一)被告楊峻岳曾以LINE開設「泓瑞微時代討論」群組邀請原
05 告、卓沛玉加入，並告知卓沛玉下列內容（見卷一第19頁、
06 第577頁）：

07 被告楊峻岳：當時他們第一手買價在0000-0000看樓層。

08 卓沛玉：你幫姊談。

09 被告楊峻岳：所以開價1798真的不貴我盡量壓在1700內。

10 卓沛玉：你談

11 被告楊峻岳：好

12 原告主張此可證明系爭買賣關係之價金並非被告主張之1812
13 萬元等語。惟被告楊峻岳既否認上開內容與系爭房地有關
14 （見本院卷一第420頁），原告亦未再就此另行舉證證明，
15 自無從作為原告有利認定之依據。。

16 (二)被告楊峻岳與卓沛玉通話中，曾表示：因為你那時候也跟我
17 說因為你股票輸錢想要補一點錢回來嘛，確實是有這件事情
18 等內容（見本院卷一第75頁）。原告主張此可證明被告楊峻
19 岳確有告知卓沛玉，因被告邱威儒投資股票失利，需卓沛玉
20 先行給付系爭210萬元供被告邱威儒週轉之事實。惟依上開
21 通話內容，卓沛玉所指投資股票失利者應為被告楊峻岳，已
22 與原告主張內容互生歧異。且系爭210萬元係被告邱威儒於
23 出售系爭房地時欲實拿之獲利，至其獲利之動機為何，對本
24 件事實之認定無礙，自無從作為原告有利認定之依據。

25 (三)被告楊峻岳於111年9月22日與卓沛玉以LINE通訊，內容如下
26 （見本院卷一第365頁）：

27 被告楊峻岳：後續待（貸）款

28 （手機電子計算機程式畫面截圖，顯示「000
29 0」）

30 建商那不能知道我們私下金流。

31 被告楊峻岳與卓沛玉於同日以LINE通訊，內容如下（見本院

01 卷一第367頁)：

02 卓沛玉：我剩下銀行貸款是00000000是嗎？再加250000
03 的過戶費用，就剩下這些是嗎？
04 不要到時候建商又要跟我收什麼款項。
05 你要交代助理一下喔。
06 因為那個小姐有跟我她加LINE

07 被告楊峻岳：好。

08 被告楊峻岳與原告於111年9月23日以LINE通訊，內容如下
09 (見本院卷一第369頁)：

10 被告楊峻岳：邱醫生說他也被節稅搞混了，他說該他處理的
11 會處理，妳再跟建商小姐那邊說金額沒問題。
12 看是到時候邱醫師匯款給我或是打到妳媽帳
13 戶。不能讓建商知道我們私下金流的事情。

14 原告：好的。

15 原告主張此可證明被告楊峻岳亦認同系爭210萬元為買賣價1
16 602萬元之預付，方會告知原告後續貸款金額為1078萬元
17 (計算式：1602萬元－86萬元簽約款－系爭210萬元－換約
18 款228萬元＝1078萬元)，足證原告確有溢付208萬元，並經
19 被告楊峻岳允諾會請被告邱威儒返還之事實。惟觀諸上開通
20 訊內容中，被告楊峻岳雖有以手機計算機程式計算出1078萬
21 元之金額，但隨即告知卓沛玉「不能讓建商知道我們私下金
22 流」，即意在提醒卓沛玉，系爭210萬元未包含於系爭契約
23 書之1602萬元價金之中，因依被告楊峻岳之計算之結果1078
24 萬元，若將私下金流即系爭210萬元因重複扣除再加總回
25 去，則加總後金額1288萬元(計算式：1078萬元＋210萬元
26 ＝1288萬元)，即與系爭契約書第3條第3項之尾款金額相
27 符，其理自明。故上開LINE通訊紀錄內容自難作為被告楊峻
28 岳有將系爭210萬元視為系爭契約書所載1602萬元部分價金
29 預付之依據。

30 (四)卓沛玉於112年4月4日與被告邱威儒通話時，詢問被告邱威
31 儒：「後面那個工程款你會給我們嗎？」，被告邱威儒表

01 示：「會啊，這個當初都已經講好了」；卓沛玉再於112年6
02 月6日與被告楊峻岳通話時，詢問被告楊峻岳：「姊姊問
03 你，因為他（指泓瑞公司）有傳資料給我說我有百分之5的
04 工程款還沒付嘛」，被告楊峻岳表示：「有，我跟你講，這
05 個東西是你全部付完，我再跟邱醫師（指被告邱威儒）再對
06 一次，因為邱醫師也不太了解他到底…，你懂嗎？就是你跟他
07 之間的誤會他以為他付完了，但沒關係，因為我們有付款
08 的資料，我再跟邱醫師反應，…，反正你只要有付那個款，
09 你有收據有什麼的，你給我，那我去跟邱醫師解釋，對。」
10 等內容（見本院卷一第79、81頁），卓沛玉與被告楊峻岳以
11 LINE通訊時，卓沛玉告知：「75萬的工程款你要叫邱醫師先
12 拿出來喔姐姐這邊沒錢了。」、「還有百分之5的交屋款未
13 繳」，被告楊峻岳則回覆：「對，但是邱醫生轉帳給您，您
14 對建商，不然金額加上去會不符合成交價。」等內容，亦有
15 卓沛玉與楊峻岳之LIEE通訊紀錄截圖可參（見本院卷一第4
16 7、49頁），是原告主張此可證明被告均坦承有允諾給付75
17 萬元工程款之事實。惟被告均辯稱：被告邱威儒因於系爭買
18 賣關係結束後相隔甚久，突接獲卓沛玉告知還有款項未付給
19 建商，方告知卓沛玉會依約定付款，被告楊峻岳則係因卓沛
20 玉告知被告邱威儒會支付該筆款項，以為卓沛玉有與被告邱
21 威儒另行約定，才會順著卓沛玉之語意回答，惟經被告事後
22 確認卓沛玉所稱之75萬元工程款，實係系爭房地預定買賣契
23 約書中之交屋保留款，依系爭契約書第3條第3款、第5條約
24 定及系爭房地更名協議書一第3條約定，本應由原告負擔，
25 與被告邱威儒無涉等語。被告所辯核與系爭契約書第3條第3
26 款、第5條約定及系爭房地更名協議書一第3條約定相符，堪
27 認屬實，再觀諸被告楊峻岳於通話中，亦有表示：被告邱威
28 儒以為他已付完了，會再跟被告兵威儒再對一次等語，足證
29 被告均係在未查證75萬元工程款之由來時，方為上開通話內
30 容之表示，原告既未能舉證證明其與被告邱威儒間有與前開
31 契約條文內容相反之約定，自不得據以主張被告有允諾應由

01 被告邱威儒負擔工程款（即交屋保留款）75萬元之事實。

02 (五)原告雖以如附表二所示之錄音、錄影譯文及LINE通訊紀錄截
03 圖，做為其主張系爭買賣關係價金即為系爭契約書所載1602
04 萬元之依據，惟系爭買賣關係交易於111年9月22日因原告與
05 被告邱威儒完成換約而結束，原告遲至112年4月至6月間，
06 突向被告主張應由被告邱威儒應負擔工程款75萬元，並詢問
07 系爭買賣關係之價金金額是否如系爭契約書所載為1602萬元
08 及剩餘貸款是否為1078萬元，在原告單方自行錄音情形下，
09 被告尚未及細究75萬元工程款之由來，故就原告主張之75萬
10 元工程款，誤認係被告邱威儒換約前漏未給付之款項，而允
11 諾負責，已如前所述，同時被告因忌憚其等規避房地合一稅
12 應負之法律責任，故對原告所主張之系爭買賣關係價金金
13 額，亦有虛應答稱如系爭契約書所載之金額之情形（參附表
14 二編號1至5所示之譯文），惟被告楊峻岳與卓沛玉通話時，
15 已有多次請卓沛玉攜帶單據至公司以便讓其核對稽算（見本
16 院卷一第396、397、399、402頁、第405、406頁），足證其
17 亦未能確認原告於通話中關於75萬元工程款由被告邱威儒負
18 擔之主張是否屬實。嗣原告於112年8月23日、112年8月29
19 日，邀集泓瑞公司人員與被告核對系爭買賣關係之價金及原
20 告已繳付之款項流向，被告見規避稅賦之舉已為泓瑞公司知
21 悉，方敢正面回應系爭買賣價金中部分價金係以系爭210萬
22 元之現金給付之事實（參附表二編號6、7），觀諸被告於附
23 表二編號6、7之譯文中所述內容，核與前所認定系爭買賣關
24 係價金金額應為1812萬元之內容相符一致，應堪認定較其等
25 於附表二編號1至5中所虛應答稱之內容，較為可採。是如附
26 表二編號1至5所示之錄音譯文及LINE通訊紀錄截圖，亦無從
27 做為認定原告主張屬實之依據。

28 六、原告雖主張其係系爭房地買家，根本無避稅需求，且被告邱
29 威儒之購屋成本價格為1514萬元，依爭契約書所載之價金為
30 1602萬元，兩者尚有88萬元差價，被告邱威儒非無獲利等
31 語。惟查，上開88萬元差價，實際上作為被告邱威儒給付被

01 告楊峻岳之居間報酬及因換約所產生之規費支出，被告邱威
02 儒無實際獲利，已如前述。又被告邱威儒出售系爭房地，預
03 期獲利為210萬元，依國內現行房地合一稅課徵標準，於持
04 有後2年內交易者，應課徵房地交易所得百分之45的稅額。
05 被告邱威儒如要在扣除稅額後取得210萬元之淨利，需以382
06 萬元溢價出售方能達成（計算式： $210\text{萬} \div \text{百分之}0.55 = 381$
07 $\text{萬}8181.18\cdots$ ，萬元以下四捨五入），亦即需以1896萬元作
08 為最低之售價（計算式： $1514\text{萬元} + 382\text{萬元} = 1896\text{萬}$
09 元 ），再加計被告楊峻岳之居間報酬86萬元之後，相較前所
10 認定系爭買賣關係價金1812萬元，原告確受有以較低承購價
11 格購入系爭房地之利益，而有合意私下給付系爭210萬元部
12 分價金以隱蔽金流避稅之動機。是原告上開主張，亦不足
13 採。

14 七、按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
15 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法
16 律有規定者為限，民法第272條定有明文。查原告主張依系
17 爭房地更名協議書一第2條約定有：買方未繳之餘款及貸
18 款，由受讓人依約負責繼續繳納，買方並負連帶繳納之責。
19 故原告與被告邱威儒為泓瑞公司系爭餘款債權之連帶債務
20 人，原告既已向泓瑞公司清償完畢，自得依民法第281條，
21 向被告邱威儒請求償還208萬元等語。然依系爭房地更名協
22 議書一第3條約定有：受讓人（指原告與卓沛玉）自轉讓日
23 起，概括承受原買賣契約之一切權利與義務（包括已行使及
24 未行使部分）。依系爭契約書第3條第3款約定有：…，於雙
25 方換約後，由甲方承受該約之權利及義務，與乙方無涉等內
26 容。足徵原告應為換約時為系爭餘款之最終負責清償之人，
27 故原告清償系爭餘款後，系爭餘款之債權債務關係即已終局
28 消滅。系爭房地更名協議書一第2條文義上雖記載「連帶繳
29 納」，實際上被告邱威儒僅於原告未依約清償系爭餘款時，
30 始負擔保之責，性質上屬保證責任，與連帶債務無涉。自不
31 得據以上開契約條文形式用語，遽認原告與被告邱威儒間就

01 系爭餘款有成立連帶債務之事實。原告依民法第281條向被
02 告邱威儒請求償還208萬元，自屬無據。

03 八、又系爭買賣關係價金為1812萬元，系爭210萬元為價金之一
04 部，已如前認定屬實，被告邱威儒受有價金當有法律上原
05 因，原告既未有何溢付買賣價金之結果，自與不當得利之構
06 成要件有別。原告據以主張請求被告邱威儒返還溢付之208
07 萬元不當得利，應認於法未合。

08 九、未按依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行
09 為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
10 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，
11 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
12 要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或
13 不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，
14 在當事人間無一定之特殊關係（如當事人間為不相識之陌生
15 人）之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意
16 義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正
17 常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性
18 外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧
19 「權益保護」與「行為自由」之旨意（最高法院100年度台
20 上字第328號判決意旨參照）。原告固以前詞主張被告所為
21 對其構成詐欺之侵權行為，惟系爭買賣關係之價金為1812萬
22 元，為讓被告邱威儒實拿210萬元之獲利及規避房地合一
23 稅，避免轉嫁給原告負擔，故部分價金以系爭210萬元支
24 付，且未記載在系爭契約書之中，以隱蔽金流，均為卓沛玉
25 所知悉，並與被告邱威儒合意後，簽訂系爭契約書，再於簽
26 約當日私下給付系爭契約書所未記載之系爭210萬元價金予
27 被告邱威儒，最終原告支付之價金金額及項目，均核與系爭
28 買賣關係所合意之價金金額及系爭契約書所載之項目，相符
29 一致，雙方既已依約履約完畢，實難認被告有何詐欺之不法
30 行為。況卓沛玉曾證述：伊在KTV上班，伊是幹部等語（見
31 本院卷二第16頁），亦曾向被告楊峻岳表示：因其上班要有

01 一些週轉金不然沒辦法工作之內容（見本院卷二第203、205
02 頁），足證卓沛玉係一名具社會工作經驗及金融財務智識健
03 全之成年人，如其非對隱蔽金流以規避稅賦之事實有所認識
04 及合意，豈會在完全未簽訂任何書面契約情形下，不分青紅
05 皂白即將系爭210萬元之大額現金交付給未曾謀面之被告邱
06 威儒收受？原告既應就其代理人卓沛玉負同一故意過失責
07 任，已如前述，卻無視其代理人卓沛玉就被告規避房地合一
08 稅之行為早有知悉及合意，並配合被告簽訂實際交易價金金
09 額不實之系爭契約書，及以交付現金方式隱蔽系爭210萬元
10 金流流向等事實，竟於交屋之際，執被告規避稅賦需負法律
11 責任之軟肋，逕以系爭契約書形式所載1602萬元作為系爭買
12 賣關係之價金總額，再重複扣除本不包含在系爭契約書所載
13 1602萬元總價內之系爭210萬元，造成其有溢付買賣價金208
14 萬元之假象，聯合不知情之泓瑞公司人員，要求被告楊峻岳
15 返還86萬元之居間報酬及被告邱威儒負擔依約本應由原告負
16 擔之交屋保留款75萬元，進而提起本件訴訟，請求被告返還
17 208萬元，被告辯稱原告提起本件訴訟，心態可議，實非無
18 據。依前所認定之事實，亦難認原告客觀上受有何種損害之
19 結果。基此，原告依侵權行為之法律關係，請求被告連帶給
20 付208萬元之損害賠償，即屬無稽，不應准許。

21 肆、綜上所述，原告先位依連帶債務及不當得利之法律關係請求
22 被告邱威儒應給付原告208萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
23 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；原告備位
24 依侵權行為之法律關係，請求被告應連帶給付原告208萬
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
26 分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請
27 亦失所附麗，應併予駁回。

28 伍、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
02 民事第一庭 法 官 廖聖民

03 正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
07 書記官 曾惠雅

08 附表一：本件所涉房屋及土地

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 09 建物門牌號碼 | 臺中市○○區○○街000號12樓之3 (含地下2層101號停車位) |
| 建物地號 | 臺中市○○區○○○段000地號12樓A3戶房 屋 |
| 土地地號 | 臺中市○○區○○○段000地號 |

10 附表二：原告提出作為本件主張之證據

| | | | |
|-------|----------|--------------------------------------|--|
| 11 編號 | 日期(民國) | 證據 | 原告主張之事實 |
| 1 | 112年4月4日 | 112年4月4日錄音檔案及譯文 (見本院卷一第221至223頁) | 原告、卓沛玉致電被告邱威儒，邱威儒自承： 1. 系爭買賣關係沒有避稅之問題，一切權利義務均依照系爭契約書所載。 2. 系爭買賣關係之價金即為系爭契約書所載金額(即1602萬元)。 3. 工程款75萬元會由伊負擔。 |
| 2 | 112年6月6日 | 112年6月6日錄音檔案及其譯文 (見本院卷一第393至403頁) | 1. 被告楊峻岳向原告稱75萬元工程款先由卓沛玉支付，被告楊峻岳會持支付單據向被告邱威儒請求此款項。 2. 原告再次詢問貸款金額為何不是被告楊峻岳先前所稱之1078萬元，而是1211萬元時，被告楊峻岳稱先由原告支付1211萬元，溢付部分伊會持單據向被告邱威儒催討。 3. 原告、卓沛玉詢問被告楊峻岳「邱威儒欲避稅一事跟原告有何關係？」，被告楊峻岳卻支吾其詞、牽扯其他。 |

| | | | |
|---|-----------|--|---|
| 3 | 112年8月14日 | 112年8月14日錄音檔案及其譯文(見本院卷一第405至407頁) | 被告楊峻岳請卓沛玉提出繳款證明,以向被告邱威儒請求卓沛玉溢付之款項,並表示若被告邱威儒拒不償還,會對被告邱威儒提告。 |
| 4 | 112年8月15日 | 112年8月15日錄影檔案及其譯文(見本院卷二第59至61頁) | 原告、卓沛玉、被告楊峻岳於永義房屋店內會談: 1. 被告楊峻岳向原告、卓沛玉表示貸款差額跟工程款75萬元都會由被告邱威儒負擔,並表示會由伊直接去向被告邱威儒說明。 2. 被告楊峻岳表示系爭房地買賣價金即為1602萬元。 |
| 5 | 112年8月22日 | 112年8月22日之錄音檔案及譯文(見本院卷一第225、226頁) | 1. 被告楊峻岳向卓沛玉表示不會讓伊損失任何一毛錢,並再次請卓沛玉將已支付之費用加總給被告楊峻岳。 2. 卓沛玉向被告楊峻岳確認系爭預售屋房地之價金究竟是否為1602萬元,被告楊峻岳並未否認。 |
| 6 | 112年8月23日 | 112年8月23日之錄影檔案及其譯文(見本院卷一第83至91頁、卷二第63至72頁) | 原告、卓沛玉、被告楊峻岳、泓瑞公司林姓經理至代銷公司會談,現場並致電被告邱威儒以擴音方式參與。 1. 被告楊峻岳否認卓沛玉交付之系爭210萬元由伊收取,並要求被告邱威儒澄清。 2. 被告均否認系爭買賣關係價金為1602萬元。 3. 被告邱威儒自承伊當時購入系爭房地金額為1514萬元,且欲實賺210萬元。 4. 被告楊峻岳自承簽約款86萬元實為居間報酬,泓瑞公司員工及林姓經理均證稱原告及卓沛玉絲毫不知情此事。 |
| 7 | 112年8月29日 | 112年8月29日之錄影檔案及其譯文(見本院卷一第219、220頁、卷二第73至92頁) | 原告、卓沛玉、被告楊峻岳至永義房屋店內會談,並協請泓瑞公司委派資深游姓仲介到場協調雙方和解,現場並致電被告邱威儒以擴音方式參與。 1. 被告楊峻岳自陳簽約款86萬元實為服務費。 2. 被告邱威儒不否認有收取系爭210萬元。 |

| | | | |
|---|------------|---|--|
| | | | <ol style="list-style-type: none">3. 被告楊峻岳自陳伊處理系爭房地買賣有瑕疵，願意退回一半居間報酬予原告。4. 被告楊峻岳致電被告邱威儒，並嘗試說服被告邱威儒退還94.5萬元予原告；惟被告邱威儒只願意退還73萬元。 |
| 8 | 112年8月30日 | 112年8月30日錄音檔案及其譯文（見本院卷二第93至95頁） 楊峻岳與卓沛玉Line對話紀錄截圖影本（見本院卷一第311頁）。 | <ol style="list-style-type: none">1. 被告楊峻岳致電卓沛玉告知不要再接觸泓瑞公司，因為泓瑞公司希望楊峻岳把86萬元簽約款（即居間報酬）退還予原告。2. 被告楊峻岳答應卓沛玉本件爭議會由他全權處理好。 |
| 9 | 112年11月24日 | 112年11月24日錄影檔案及其譯文（見本院卷二第97、98頁） | <ol style="list-style-type: none">1. 被告楊峻岳找藉口表示自己事情很多，都無法好好處理本件爭議。2. 卓沛玉表示系爭預售屋房地價格就是如買賣契約書上所載之1602萬元，溢付之系爭210萬元均要退還。3. 被告楊峻岳承諾會把卓沛玉之想法轉達予被告邱威儒知悉。 |