臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3467號

原　　告　黃玠諭

訴訟代理人　朱昭勳律師（民國115年3月17日解除委任）

陳隆律師

被　　告　宇千田建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張貴鑫

上列當事人間請求返還投資款事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）198萬元，並自民國109年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第13頁）。於訴狀送達後變更其聲明為：被告應給付原告198萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第65頁），就利息起算日之變更，係為減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠原告受被告負責人張貴鑫邀約投資，兩造於105年11月8日簽署投資證明書(下稱系爭證明書)，約定由原告投資300萬元於被告興建住宅坐落臺中市○○區○○段000000○0000000地號之「獨家會館」建案（下稱系爭建案），預定在系爭建案完銷結案時返還投資款予原告。嗣原告應被告負責人張貴

鑫請求於109年6月1日購買系爭建案其中一戶房屋（即門牌號碼：臺中市○○區○○○路0段00號4樓之5）並辦理折價作為返還部分投資款102萬元，扣除後原告投資款尚餘198萬元。系爭建案已於111年完成建物第一次登記，惟被告已經一段時間沒有銷售，致系爭建案迄今尚有2戶房屋未銷售完畢，仍登記在被告名下，被告係以不正當方式故意阻止銷售完畢之條件成就，爰依系爭證明書之法律關係，提起本訴請求被告返還投資款。

㈡並聲明：如程序事項變更後聲明。

二、被告抗辯：

㈠依系爭證明書約定系爭建案須銷售完畢，原告始能要求退回投資款，系爭建案如果完銷原告可以退還投資本金300萬元，獲利部分則依兩造另簽署之合建分售協議結算分配。惟系爭建案尚有2戶未銷售完畢，不符合完銷結案之要件，其中1戶前銷售予訴外人，但買方未繳清房款，目前訴訟中，另1戶由被告委託仲介銷售中，被告一直有在銷售並無故意阻止條件成就。

㈡答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本件經整理兩造不爭執及爭執事項之結果如下（本院卷第214-215頁，並依訴訟資料調整部分文字）：

㈠兩造不爭執之事項：

1.兩造於105年11月8日簽署系爭證明書（本院卷第19頁），由原告投資300萬元於被告興建之系爭建案，約定未完銷結案不得要求退回。

2.系爭建案已竣工，並於111年1月14日取得111中都使字第12號使用執照。

3.系爭建案目前尚有2戶即臺中市○○區○○段00000○號（門牌號碼：臺中市○○區○○○路0段00號3樓之3，下稱3樓之3房屋）、臺中市○○區○○段00000○號（門牌號碼：臺中市○○區○○○路0段00號5樓之2，下稱5樓之2房屋）於111年4月29日第一次登記為被告名義，目前仍登記被告名下。

㈡兩造爭執之事項：

原告依系爭證明書請求被告返還投資款300萬元，是否有理由？

四、法院之判斷：

㈠兩造於105年11月8日簽署系爭證明書，約定未完銷結案不得要求退回投資款等情，為兩造所不爭執（不爭執事項1.），關於「未完銷結案不得要求退回投資款」之約定，原告指稱投資時約定完銷結案時退回投資款，被告以不正當方式阻止銷售完畢的條件成就等語，核係主張該約定為給付條件。惟按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。倘當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而係預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，則屬對債務之清償約定不確定期限，並非附以條件（最高法院115年度台上字第661號判決意旨參照）。至於當事人所約定不確定事實之發生，究係以之為條件或清償期，應探求當事人之真意，當事人間若非將債務之發生或消滅繫於不確定事實之發生，而係就既已存在之債務，約定於不確定事實發生時履行，並無使給付義務消滅之意思者，應認為係對清償期之約定，而非附以條件，應予辨明。本件原告參與投資系爭建案之目的，即係屆期取回投資本金並可另行分配獲利，被告亦自承如果完銷原告可以退還本金300萬元，獲利部分另依合建分售協議分配（本院卷第183頁），顯見兩造訂約時之真意，並非以被告返還投資款法律行為效力之發生或消滅，繫於將來不確定之事實，而係預期以不確定事實之發生決定被告應於何時履行返還投資款之義務，則系爭證明書關於完銷結案之約定，其性質應屬兩造對債務之清償約定不確定期限，並非附以條件，合先敘明。

㈡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條前段亦有明定；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以

證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院106年度台上字第2867號判決要旨參照）。又當事人如以不確定事實之發生為清償期者，應認該事實發生時，或非因以不正當行為致其發生已不能時，為清償期屆至之時；倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最高法院28年上字第1740號、89年度台上字第2747號、106年度台上字第2638號民事判決意旨參照）。

㈢系爭建案於111年1月14日取得使用執照後，迄今仍有2戶即臺中3樓之3、5樓之2房屋於同年4月29日第一次登記於被告名義，目前仍登記被告名下之事實，為兩造所不爭執（不爭執事項2.、3.），並有臺中市○○區○○段000000地號土地建物查詢資料及同段21171、21182建號土地建物查詢資料（本院卷第205-209頁）在卷可憑，是被告辯稱系爭建案尚未完銷乙情，核與事實相符，兩造於系爭證明書約定之清償期應屬尚未屆至。原告雖主張被告於系爭建案完成建物第一次登記後，已經一段時間未進行銷售，係故意阻止返還投資款之完銷事實發生乙情，則為被告所否認，依前揭說明，即應由原告就本件清償期業已屆至之有利於己之事實負舉證責任。經查：系爭建案迄仍登記為被告名義之3樓之3房屋，被告於114年11月6日委由家旺不動產經紀有限公司台中科博館加盟店銷售，委託銷售期限至115年11月5日止，有被告提出之一般委託銷售契約書（本院卷第85-91頁）在卷可參，且為原告所不爭執（本院卷第184頁）；另5樓之2房屋則經訴外人聲請本院為假處分登記，亦有5樓之2房屋土地建物查詢資料（本院卷第209頁）可憑，均核與被告所辯各情相符；復參酌前述一般委託銷售契約書記載被告委託銷售之房屋總價為726萬，則系爭建案目前尚未完銷之2戶房屋價值非低，倘一直未售出，對被告仍會造成興建成本無法回收、資金調度及對金融機構貸款之利息持續支出等壓力，於被告之權益

亦有受損，衡之常情，被告應無故意不積極銷售尚餘2戶房屋之理，自難僅以系爭建案尚有2戶未售出之事實即遽認被告係故意使「完銷結案」之事實不發生。

㈣除前述外，原告未再提出其他具體事證以實其說，則依原告所舉證據，不足以證明被告係故意保留部分房屋不進行銷售，無從逕認被告有以不正當行為阻止清償期屆至之事實存在。準此，系爭建案既未完銷，且非因被告以不正當行為致不能完銷結案，則兩造依系爭證明書約定之清償期尚未屆至，至堪認定。

五、綜上所述，兩造依系爭證明書約定之清償期既未屆至，原告尚不得請求被告返還投資款，從而，原告依系爭證明書之法律關係，請求被告給付198萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、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　　9　　日

民事第五庭　　法　官　陳文爵

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　　9　　日

書記官　陳建分