

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3363號

原告 簡郁鍾

訴訟代理人 鄭弘明律師

被告 董品妍

訴訟代理人 陳亮逢律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國110年間，借用被告名義，以新臺幣7,920,000元向訴外人即總太建設開發股份有限公司（下稱總太公司）購買心之所向建案A9棟12樓之預售屋（下稱系爭預售屋），兩造間就系爭預售屋之買賣有借名登記契約存在，而原告已繳納720,000元自備款與總太公司，嗣被告於000年00月間，被告向原告表示有買家有意以受讓預售屋買賣權利（即轉讓紅單）之方式購買系爭預售屋，原告以LINE向被告表示同意出售而終止借名登記契約，被告於轉讓後獲得價差280,000元，惟被僅返還原告740,000元（即原告已繳納之自款720,000元及價差中之20,000元），尚積欠原告240,000元未給付，屢經催討未獲置理。爰依借名登記契約終止後之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告240,000元，及自支付命令聲請狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

兩造為同事並一度成為男女朋友，交往期間原告獲悉被告友人投資預售屋權利轉讓而有獲利之機會，而邀被告共同投資，因原告已投資多筆建案致貸款受限，兩造約定原告借用被告名義購買系爭預售屋，自備款及分期款均由原告繳納，且當時原告正積極追求被告，為取得被告芳心，兩造因而約定系爭預售屋權利轉讓獲利之金額，其中一成由原告取得，餘歸被告取得，嗣原告於繳納自備款720,000元後，系爭預售屋權利於000年00月間，出售與訴外人謝和憲，並簽訂總太建設心之所向預售屋換約買賣契約書（下稱換約契約書），依換約契約書記載系爭預售屋權利轉讓之價金為8,150,000元，扣除系爭預售屋原始購入價金7,920,000元後，系爭預售屋權利轉讓獲利之金額為230,000元，再扣除被告繳納之房地合一稅90,675元後，實際獲利為139,325元，依上開兩造就獲利之約定，原告分得獲利之金額為13,932元，而原告自承除取回已繳納之自備款720,000元外，另取得20,000元之獲利，原告已無獲利可向被告請求等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張借用被告名義，以7,920,000元向總太公司購買系爭預售屋，兩造間就系爭預售屋之買賣有借名登記契約存在，原告已繳納720,000元自備款與總太公司，嗣因系爭預售屋買賣權利轉讓時，兩造間之借名登記契約即已終止，原告已取回繳納之自備款720,000元及獲利之20,000元等事實，業據提出繳款試算表、原告繳納自備款之存摺交易明細、被告給付740,000元之存摺交易明細、LINE對話紀錄截圖（見支付命令卷第13-23、37-43頁）為證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件兩造有爭執者為系爭預售屋買賣權利轉讓之獲利為多少？兩造就上開獲利有無約定分配比例？原告是否得請求所主張之全部獲利？

(一)、兩造間就系爭預售屋買賣之約定為借名登記契約：

01 1.、按稱借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他人名
02 義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為
03 出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關
04 係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁
05 止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效力，並類
06 推適用民法委任之相關規定（最高法院98年度台上字第990
07 號判決意旨參照）。

08 2.、原告主張兩造間就系爭預售屋買賣存有借名登記契約，而被
09 告對此亦表示不爭執（見本院卷第54頁），雖系爭預售屋買
10 賣並非重在不動產之登記，而係重在讓預售屋買賣權利之轉
11 讓獲取價差，且與向來實務上所認定之借名登記契約以實體
12 不動產之登記為常例不符，惟該權利（即俗稱紅單轉讓）在
13 平均地權條例第81條之3第1項修正前（112年2月8日修正）
14 仍具交換轉讓之經濟價值而屬財產權之種，因此，本院認仍
15 有借名登記契約之適用。又借名登記契約於系爭預售屋出售
16 時，兩造約定之目的已達，應認為已經終止，依上開最高法
17 院判決意旨所示，兩造關於系爭預售屋買賣之借名登記契約
18 終止後，即應類推適用關於委任之規定，以定兩造之權利義
19 務。

20 3.、至被告另抗辯兩造就系爭預售屋買賣係屬合資投資之一種云
21 云，惟此與被告不爭執之借名登記契約未合，且合資契約係
22 雙方共同出資完成一定目的之契約，而本件系爭預售屋買賣
23 之自備款均係原告所繳納，被告則分文未出，難認係合資投
24 資之契約，被告此部分抗辯，與事實不符，尚難採信。

25 (二)、系爭預售屋權利轉讓之價差為260,000元：

26 1、經查，原告主張系爭預售屋權利轉讓之價差為260,000元，
27 且被告已於110年11月3日匯款20,000元與原告，並以原告於
28 LINE對話中對訴外人蔡美雪（即Dony，下同）表示：「Don
29 y，心之所向260,000都到了唷，20,000在我這裡，240,000
30 在妹妹（指被告，下同）那，我們要約吃飯了」（見支付命
31 令卷第17頁、本院卷第95頁），被告對此亦不爭執（見本院

01 卷第103頁），亦與蔡美雪於本院證述：「（你剛剛所謂獲
02 利，系爭房屋總共獲利多少錢？）我忘記了」、「【（提示
03 證8之LINE對話紀錄即本院卷第95頁）這個DONY是不是你本
04 人？】是」、「（這是你跟誰的對話？」跟原告」、「（原
05 告有提到DONY心之所向260,000都到了，20,000在我這，24
06 0,000在妹妹那，我們要約吃飯了，請問這是什麼意思？）
07 因為原本原告是要賠售，但是我因為我幫忙賣的關係，所以
08 反而有獲利，所以凹原告要請我吃飯」、「（所以對話中提
09 到260,000是否就是系爭房屋的獲利金額？）應該是扣掉所
10 有的費用之後的獲利金額，但是這不包含後面被追繳的房地
11 合一稅」等語相符（見本院卷第134-135頁）。依上開說
12 明，原告主張系爭預售屋轉賣之價差為260,000元，應堪認
13 定。

14 2、至被告雖抗辯依換約契約書所載，約定轉約價款為8,150,00
15 0元，原告已付金額為720,000元，而扣除系爭預售屋之原始
16 購入價格7,920,000元，價差僅有230,000元云云。然觀諸被
17 告提出之換約契約書第3條契約總價約定末端記載「（統計
18 至112年6月10日賣方已繳自備款項為新臺幣1,200,000元
19 整）」（見本院卷第61頁），顯與兩造不爭執之出售時間00
20 0年00月間有異，換約契約書應非000年00月間出售系爭預售
21 屋時所做成，應係財政部中區國稅局臺中分局於112年3月30
22 日發函（見本院卷第163頁）要求提供課稅資料後所為，較
23 符合經驗法則，被告之抗辯尚難採認。況證人蔡美雪於本院
24 亦證稱：「（這間預售屋的換約價格是否就如你剛才看到的
25 買賣契約書所載？）我、被告及另外一位朋友當時同時賣四
26 間心之所向房子，所以上面合約的價格跟我們實際成交的價
27 格相差不遠，系爭房屋正確的出售價格我不記得，但是跟契
28 約所記載的價格相去不遠」等語（見本院卷第133-134
29 頁），亦與被告抗辯情形不合，被告所為抗辯，尚難採信。

30 (三)、借名契約終止後，兩造已就報酬之分配另有約定：

31 1.、按「受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，

應交付於委任人」、「受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息」、「報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬」、「受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告」，民法第541條第1項、第546條第1項、第547條、548條第1項分別定有明文。本件兩造間之借名登記契約已終止，兩造間之權利義務應類推適用委任之法律關係，已如前述。經查，原告主張不知有房屋合一稅情事，價差即為獲利云云，惟被告抗辯出售系爭預售屋後，另繳納房屋土地交易所得稅90,675元，業據提出財政部中區國稅局（下稱中區國稅局）個人房屋土地交易所得稅申報核定稅額繳款書、個人房屋土地交易所得稅核定開徵稅款成功交易紀錄明細表、中區國稅局臺中分局函、個人房屋土地交易所得稅申報書【110年7月1日以後交易使用】（見本院卷第63、65、163-167頁）為證，並經本院依職權向中區國稅局函查被告繳納房地合一稅之金額，經該局臺中分局函覆：「有關董君111年度個人房屋土地交易所得稅，經本分局核定補徵應納稅額90,675元」（見本院卷第155頁）等語，核與被告抗辯相符，堪予採信。此部分既係被告受原告委任出售系爭預售屋所支出之費用，自應於系爭預售屋轉售之價差中扣除，此與兩造約定獲利分配之真意相符，而出售系爭預售屋之價拆為260,000元，業經本院認定如前，則出售系爭預售屋之獲利金額為169,325元（計算式：00000-00000=169325）。

2.、原告主張預售屋買賣權利轉讓後之全部獲利應歸屬原告所有，被告則抗辯兩造就獲利約定原告取得一成，餘歸被告，就此有利之事實，依民事訴訟法第277條規定，應由被告負舉證責任。次查，原告主張兩造就獲利之分配並未約定，並以兩造LINE對話紀錄雖曾提及原分配一成，餘歸被告所有，但並未達成共識云云，惟被告抗辯兩造就獲利之約定為原告一成，餘歸被告所有，且證人蔡美雪於本院亦證稱：「（你

知道原告跟被告他們就這戶的出售利潤如何拆分？）當初我知道獲利部分，是原告拿一成，被告拿九成」、「（你如何知道？）我記得我跟原告的LINE或者是公司內部的通訊軟體原告有講過就房屋獲利部分，是原告拿一成，被告拿九成。這間房子原本原告是想賠售，但是我跟原告說我處理看看，結果最後有獲利成交，所以是被告委託我出售」、「（據你所知，原告跟被告後續有因為這間預售屋換約的事情有糾紛嗎？）我不知道，我當時有把系爭房屋獲利的部分分成一成及九成交給原告跟被告，至於是用現金或匯款的方式我不記得了。其他的價金是直接匯給系爭房屋當時的所有權人就是被告，獲利的部分是買受人用現金交給我，我再來做分配」、「（當你把房屋獲利扣除相關費用之後，其中一成交給原告，九成交給被告之後，兩造就獲利的分配，有沒有跟你質疑過？）沒有」（見本院卷第133、135頁）等語，核與原告抗辯情節相符，被告所陳獲利分配比例之抗辯，應與事實相符，堪予採信。加以原告在與蔡美雪LINE對話時，亦向蔡美雪表示「「Dony，心之所向260,000都到了唷，20,000在我這裡，240,000在妹妹那，我們要約吃飯了」（見支付命令卷第17頁、本院卷第95頁），被告對此並不爭執（見本院卷第103頁），證人蔡美雪亦證述原告未就獲利分配為原告分一成，被告分九成之比例提出質疑（見本院卷第135頁），益證原告主張兩造就獲利之分配並未約定乙及，與事實不符，不足採認。

3.、再查，系爭預售屋之買賣及轉售，係原告借用被告名義所為，惟出售事宜均係被告出面委託證人蔡美雪協助，此業據蔡美雪於本院證述明確（見本院卷第133頁），又兩造對於系爭預售屋出售之獲利分配，可認屬民法第547條報酬之約定，而委任報酬之約定，應許當事人自由約定，即便約定處理委任事務所得獲利，均作為受任人之報酬，基於私法自治，亦無不可。本件兩造確實已就獲利約定由原告取得一成，且該約定並無違反強行禁止規定，自屬有效，被告所

辯，應屬可採。

(四)、綜上，系爭預售屋轉售之獲利金額為260,000元，扣除出售系爭預售屋所繳納之交易稅90,675元後為169,325元，已如前述，而兩造就獲利約定由原告取得一成，亦經本院認定如前，則原告得向被告請求系爭預售屋轉售之獲利金額之一成為16,933元（計算式： $169325 \times 0.1 \div 16933$ ，小數點以下四捨五入），而原告自承被告已於110年11月3日給付740,000元，其中720,000元為原告繳納之自備款，20,000元為獲利部分，則扣除被告已交付原告20,000元後，已無餘額，原告自不能再向被告請求獲利。

四、綜上所述，原告依借名登記契約終止後之法律關係，請求被告給付原告240,000元本息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
臺中簡易庭 法 官 李立傑

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 3 月 20 日
書記官 洪加芳