

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3914號

原告 黃錦杰

訴訟代理人 徐仲志律師

複代理人 陳宗賢律師

訴訟代理人 陳郁翎律師

被告 安宏企業有限公司

商喬企業有限公司

共同

法定代理人 劉慶興

被告 白乃文

石玉甄

共同

訴訟代理人 林宇文律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴主張：原告於民國103年11月13日受訴外人彥緯建設有限公司（下稱彥緯公司）所設之代銷公司即被告安宏企業有限公司（下稱安宏公司）、被告商喬企業有限公司（下稱商喬公司）所共同僱用之業務員即被告白乃文之誘騙，而向訴外人購買坐落基隆市○○區○○段000地號上之預售屋（門牌號碼為基隆市○○區○○路00○0號，下稱系爭房

01 屋)並簽訂關於系爭房屋之買賣契約，其後陸續給付買賣價
02 金共新臺幣(下同)86萬元，嗣於106年4月26日被告石玉甄
03 以交屋為由誘騙原告簽立新買賣契約書及給付20萬元購買停
04 車位，被告白乃文、石玉甄共同誘騙原告購買系爭房屋致原
05 告受有86萬元之損害，被告安宏公司、商喬公司為其等之僱
06 用人，被告等應依侵權行為之法律關係對原告負賠償責任等
07 語(見起訴狀)。原告再於109年3月4日變更其請求權基礎
08 稱：訴外人彥緯公司已發函向原告解除系爭房屋之買賣契
09 約，足徵其已無履行契約之誠意，該屋已賣予他人陷給付不
10 能，而原告無給付遲延情形，構成民法第226條第1項情形，
11 故原告依民法第256條規定解除買賣契約，再依民法第179條
12 不當得利法律關係，請求被告等返還86萬元之不當得利等語
13 (見本院卷第277頁)。原告之請求權基礎自侵權行為變更
14 為不當得利，核其請求之基礎事實即原告因簽立系爭房屋之
15 買賣契約而給付86萬元之事實同一，訴訟之資料及證據可加
16 以援用，符合民事訴訟法第255條第1項第2款規定，於程序
17 上應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：

20 原告於103年11月13日向訴外人彥緯公司(已解散清算完
21 結)購買系爭房屋，並與訴外人彥緯公司所設之代銷公司即
22 被告安宏公司、商喬公司所共同僱用之業務員即被告白乃文
23 簽立關於系爭房屋其及坐落土地之買賣契約(原證3、4)，
24 其後陸續給付買賣價金共86萬元，又於106年4月26日被告石
25 玉甄以交屋為由與原告簽立新買賣契約(原證6、7)，嗣後
26 訴外人彥緯公司發函向原告解除系爭房屋之買賣契約，足徵
27 其已無履行契約之誠意，該屋已賣予他人陷給付不能，而原
28 告無給付遲延情形，構成民法第226條第1項情形，故原告依
29 民法第256條規定解除買賣契約，再依民法第179條不當得利
30 法律關係，請求被告等返還86萬元之不當得利等語。並聲
31 明：1.被告白乃文、石玉甄、安宏公司應連帶給付原告86萬

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 被告白乃文、石玉甄、商喬公司應連帶給付原告86萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3. 前二項之給付，如其中一項被告已為給付，他項被告在該給付範圍內免給付義務。4. 原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

簽訂原證6、7契約之目的乃因在106年3月間原告所購之系爭房屋已經興建完成，訴外人彥緯公司通知原告辦理貸款及繳交未付之分期款，原告希望能向銀行多貸款項，故將原來買賣價金516萬元提高至586萬元，原告並持之向基隆市第二信用合作社暖暖分行申辦貸款，而由原告與訴外人彥緯公司簽立之折讓協議書，可知其等仍以原證3、4契約合計之516萬元為買賣價金，故原證6、7之契約乃為辦理貸款而通謀虛偽所簽訂，應為無效。原告與訴外人彥緯公司等間之契約已因可歸責於原告之事由而由訴外人彥緯公司解除，原告自不得再依民法第226條等規定而解除。被告並非契約當事人，且原告係將86萬元款項交付訴外人彥緯公司，並非交付被告，被告自不負返還不當得利之責任等語。並聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，被告願供擔保請免假執行。

三、爭點整理：

（一）不爭執事項：

1. 原告於103 年11月13日向訴外人彥緯公司購買系爭房屋，並與訴外人即彥緯公司實際負責人張進成及地主劉安新簽訂系爭房屋之土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書（原證3、4），約定房屋款289萬元、土地款227 萬元，共516萬元。
2. 原告於103 年11月17日、12月23日、104 年12月23日、105 年6 月16日、8 月1 日及9 月30日分別給付259,000 元（計算式：114,000 元+145,000元=259,000元）、516,000 元（計算式：289,000 元+227,000元=516,000元）、2

0,000元、30,000元、25,000元及10,000元，共計860,000元予彥緯公司（原證5-1、5-2）。

3. 原告於106年4月26日與訴外人張進成、劉安新及彥緯公司另行簽訂系爭房屋之土地買賣契約書及房屋買賣契約書（原證6、7）。

4. 訴外人彥緯公司於104年12月4日及12月18日寄送繳款通知單予原告，分別請求原告給付255,000元及257,550元結構體完成之應繳款（見本院卷第243頁至第245頁）。

5. 訴外人彥緯公司於105年6月14日寄送台北西松郵局第776存證信函予原告，該函記載：「…本公司於104年12月4日寄發繳款通知，經多次通知台端繳款，迄今未獲台端繳納…5日內未繳納款項及滯納金本合約將自動失效解除…」（見本院卷第247頁）。

6. 訴外人彥緯公司於106年6月15日及8月15日，分別寄送台北永吉郵局第122號存證信函及台北永吉郵局237存證信函予原告，分別記載：「…請台端於文到十日內依合約約定一次補足新台幣肆佰伍拾萬元整之現金，否則將依合約之違約條款方式處理，逕行解約…」、「請台端依約一次補足新台幣肆佰伍拾萬元整之現金，否則將依合約之違約條款方式處理，但至今仍未收到台端之款項…請台端於文到十日內補足上述金額，倘若再未獲台端繳款，本公司將依合約之違約條款約定逕行解除貴我雙方所簽之房地買賣合約…」（見本院卷第249頁、第253頁）。

7. 訴外人劉安新、張進成及彥緯公司於109年3月10日寄送台北永吉第48號存證信函予原告，該函記載：「…因台端多次繳款遲延，且申辦貸款遭銀行退件，寄件人多次定期催付台端繳款、補足房地買賣價金…前經寄件人以台北永吉郵局第237號存證信函解除房地買賣契約，今為期慎重，特再以本函為解除台端購買基隆市○○區○○路00○0號2樓房地契約之意思表示…」（見本院卷第295頁）。

01 (二) 爭點：

02 原告主張出賣人給付系爭房屋之義務陷於給付不能，係可
03 歸責於出賣人之事由所致，原告於109 年3 月4 日當庭依
04 民法第256 條及226 條第1 項之規定，解除原證3 、4 、
05 6 、7 之契約，並依民法第179 條請求被告等給付其已交
06 付之860,000 元款項，有無理由？

07 四、本院之判斷：

08 (一) 查原告於103 年11月13日與訴外人張進成及劉安新簽立土
09 地預定買賣契約書（原證3）及與訴外人彥緯公司簽立房
10 屋預定買賣契約書（原證4），約定房屋款289萬元、土地
11 款227 萬元，共516萬元，此為兩造所不爭執；又原告於1
12 06 年4 月26日再與訴外人張進成、劉安新另行簽立系爭
13 房屋之土地買賣契約書（原證6）及與訴外人彥緯公司另
14 行簽立房屋買賣契約書（原證7）。對照原證3土地預定買
15 賣契約及原證6土地買賣契約之內容，其標的均指系爭房
16 屋所坐落基地之應有部分，就此部分原證3記載價款為227
17 萬元（見本院卷第25頁），原證6記載價款為2,314,000元
18 （見本院卷39頁），依經驗法則，預售買賣契約鮮少有於
19 房屋興建完成後反而增加相同標的之買賣價款之情形，而
20 原證6之土地買賣契約亦未載明原證3之契約因原證6之簽
21 訂而失其效力，則就同時存在之原證3、6之契約，如有不
22 同記載時，應依契約雙方當事人之真意，判斷其效力。又
23 對照原證4、7之契約內容，其標的均指系爭房屋，就此部
24 分原證4記載價款為289萬元（見本院卷第61頁），原證7
25 記載價款為2,946,000元（見本院卷103頁），亦有不符經
26 驗法則之情，且原證7之房屋買賣契約亦未載明原證4之契
27 約因原證7之簽訂而失其效力，則就同時存在之原證4、7
28 之契約，如有不同記載時，亦應依契約雙方當事人之真
29 意，判斷其效力。

30 (二) 再者，依原證3、6之買賣契約，總價516萬元之買賣價
31 金，其分期給付方式為：訂金259,000元（114,000+145,0

00=259,000)、簽約款516,000元(227,000+289,000=516,000)、結構體完成款255,000元(116,000+139,000=255,000)、銀行貸款4,100,000元(1,800,000+2,300,000=4,100,000)、交屋款30,000元(13,000+17,000=30,000)，而原告至105年9月30日繳納合計86萬元後，即未再繳納，經訴外人彥緯公司於106年8月15日以臺北永吉郵局第237號存證信函催告其繳納後續買賣價金，並於存證信函表明「請台端於文到十日內補足上述金額，倘若再未獲台端繳款，本公司將依合約之違約條款約定逕行解除貴我雙方所簽之房地買賣合約…不再另行通知」（見本院卷第255頁），堪認原告與訴外人彥緯公司間就系爭房屋之買賣契約即原證4、7業經訴外人彥緯公司合法解除，其解除之時點即為原告收受該106年8月15日存證信函後10日（參見本院卷257頁）。又原證3之土地預定買賣契約書第16條約定「…房屋預定買賣契約書…與本約有密不可分之並存關係…任一契約解除時，其他契約亦失其效力」（見本院卷第33頁），雖原證6之土地買賣契約書無此記載，惟依締約雙方之真意，及基於系爭房屋之土地買賣契約與房屋買賣契約彼此間具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，同其命運之本質，就系爭房屋所坐落土地之買賣契約，亦因房屋買賣契約經解除而失其效力。

（三）系爭房屋之買賣契約既經訴外人彥緯公司於106年8月間合法解除，則原告遲至109年3月4日始向非契約相對人之被告主張解除原證3、4、6、7之契約，即無理由，原告再進而依民法第179條請求被告等給付其向訴外人彥緯公司交付之860,000元款項，亦無所據。從而，原告依民法第179條請求被告等給付860,000元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均對判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
02 民事第九庭 法 官 戴嘉慧
03 以上正本係照原本作成。
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 109 年 6 月 30 日
07 書記官 石勝尹