臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第759號

原　　告　楊建偉

　　郭月娥

　　桂子敏

　　楊仲萍

　　林麗水

　　江鳳淳

共同訴訟代理人　黃銘照律師

被　　告　創意世家建設有限公司

兼法定代理人　　李祥剛

共同訴訟代理人　李知遠

上列當事人間債務不履行損害賠償事件，本院於民國一一0年二月二十五日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告創意世家建設有限公司應給付原告楊建偉新臺幣伍佰萬元，給付原告郭月娥新臺幣陸佰貳拾伍萬元，給付原告桂子敏新臺幣叁佰貳拾伍萬元，給付原告楊仲萍新臺幣肆佰玖拾柒萬伍仟元，給付原告林麗水新臺幣貳佰伍拾萬元，給付原告江鳳淳新臺幣捌拾貳萬伍仟元，及均自民國一０九年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告李祥剛應給付原告郭月娥新臺幣肆佰貳拾伍萬元，給付原告桂子敏新臺幣叁佰貳拾伍萬元，給付原告楊仲萍新臺幣肆佰玖拾柒萬伍仟元，給付原告林麗水新臺幣貳佰伍拾萬元，給付原告江鳳淳新臺幣捌拾貳萬伍仟元，及均自民國一０九年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告郭月娥負擔百分之五，由被告創意世家建設有限公司負擔百分之五十六，餘由被告李祥剛負擔。

本判決第一項於原告楊建偉、郭月娥、桂子敏、楊仲萍、林麗水、江鳳淳各以新臺幣壹佰陸拾柒萬元、新臺幣貳佰零捌萬元、新臺幣壹佰零捌萬元、新臺幣壹佰陸拾陸萬元、新臺幣捌拾叁萬元、新臺幣貳拾柒萬伍仟元為被告創意世家建設有限公司供擔保後，各得假執行。但被告創意世家建設有限公司如分別以新臺幣伍佰萬元、新臺幣陸佰貳拾伍萬元、新臺幣叁佰貳拾伍萬元、新臺幣肆佰玖拾柒萬伍仟元、新臺幣貳佰伍拾萬元、新臺幣捌拾貳萬伍仟元為原告楊建偉、郭月娥、桂子敏、楊仲萍、林麗水、江鳳淳預供擔保，各得免為假執行。

本判決第二項於原告郭月娥、桂子敏、楊仲萍、林麗水、江鳳淳各以新臺幣壹佰肆拾貳萬元、新臺幣壹佰零捌萬元、新臺幣壹佰陸拾陸萬元、新臺幣捌拾叁萬元、新臺幣貳拾柒萬伍仟元為被告李祥剛供擔保後，各得假執行。但被告李祥剛如分別以新臺幣肆佰貳拾伍萬元、新臺幣叁佰貳拾伍萬元、新臺幣肆佰玖拾柒萬伍仟元、新臺幣貳佰伍拾萬元、新臺幣捌拾貳萬伍仟元為原告郭月娥、桂子敏、楊仲萍、林麗水、江鳳淳預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人或其他得為訴訟當事人之團體之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地之法院管轄；共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權；當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第一條第一項前段、第二條第二項、第二十條前段、第二十四條定有明文。被告創意世家建設有限公司（下稱被告公司）主事務所在臺北市中山區（見卷㈠第四九五頁公司變更登記表），在本院管轄區域內，且依原告與被告公司間房屋、土地、車位預訂買賣契約書或房屋、車位預訂買賣契約書第二十四條約定，雙方合意因該等合約所生訴訟，以本院為第一審管轄法院（見卷㈠第六五、一二七、一五七、二一五、二四九、二九五、三九五、四二九頁）；李祥剛住所固在新北市○○區○○路○段○○○巷○○號十五樓（見卷㈠第四九七頁戶籍謄本），不在本院管轄區域內，但依原告與李祥剛間土地預訂買賣契約書第十六條約定，雙方亦就該等合約所生訴訟，合意以本院為第一審管轄法院（見卷㈠第二三一、二六五、三一一、四一一、四四五頁），依首揭法條，本院自有管轄權。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論為判決，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

１被告公司應給付原告楊建偉新臺幣（下同）五百萬元，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

五計算之利息。

2被告公司應給付原告郭月娥四百萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3被告應連帶給付原告桂子敏六百五十萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

4被告應連帶給付原告郭月娥八百五十萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

5被告應連帶給付原告楊仲萍九百九十五萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

6被告應連帶給付原告林麗水五百萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

7被告應連帶給付原告江鳳淳一百六十五萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

8願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

1兩造間訂有如下所述之不動產買賣契約：

①「帝圖」Ａ４案

原告楊建偉於民國九十九年一月十五日與被告公司訂立房屋、土地、車位預訂買賣契約，約定由楊建偉以總價二千萬元向被告公司買受坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱第五八０號地）持分，及其上被告公司依臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）九六建字第五七一號建造執照所興建、門牌號碼臺北市○○○路○段○○○號、「帝圖」建案編號Ａ棟四樓以及地下二樓編號三號機械車位，雙方同日並簽立不動產買賣（附買回）合約，約定楊建偉將價款匯入被告公司指定之被告李祥剛帳戶，被告公司於締約日起六個月內以相同價款項買回前

述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，楊建偉得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至楊建偉名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予楊建偉；楊建偉已依約付清全部價款，雙方嗣於九十九年七月十日延展買回期限六個月，一００年間再延展買回期限三個月至一００年四月十九日，惟被告公司並未依約買回。

②「帝圖」Ａ５案

原告郭月娥於九十九年一月十五日與被告公司訂立房屋、土地、車位預訂買賣契約，約定由郭月娥以總價二千萬元向被告公司買受坐落第五八０號地持分，及其上「帝圖」建案編號Ａ棟五樓以及地下二樓編號四號機械車位，雙方同日並簽立不動產買賣（附買回）合約，同約定郭月娥將價款匯入被告公司指定之李祥剛帳戶，被告公司於締約日起六個月內以相同價款項買回前述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，郭月娥得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至郭月娥名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予郭月娥。郭月娥已依約付清價款，雙方嗣於九十九年七月十日延展買回期限六個月，九十九年十二月間再延展買回期限六個月至一００年七月十九日，雙方於一００年五月三日合意變更買賣價金金額為四千萬元，郭月娥已支付其中價款二千萬元，其餘二千萬元以貸款支付，惟被告公司並未依約買回。

③「帝圖」Ａ２案【後變更為「南海官邸」Ａ４案】

郭月娥出資五百萬元、原告桂子敏出資一千萬元、楊仲萍出資五百萬元、計二千萬元，於九十九年五月二十七日（以桂子敏、楊仲萍二人名義）與被告公司訂立房屋、土地、車位預訂買賣契約，約定由桂子敏、楊仲萍以總價二千萬元向被告公司買受坐落第五八０號地持分，及其上

「帝圖」建案編號Ａ棟二樓以及地下二樓編號一號機械車位，雙方同日並簽立不動產買賣（附買回）合約，同約定桂子敏、楊仲萍將價款匯入被告公司指定之李祥剛帳戶，被告公司於締約日起六個月內以相同價款項買回前述買賣標的，後楊仲萍退出本次買賣，而由郭月娥實際負擔價金一千二百五十萬元、桂子敏實際負擔價金七百五十萬元。

④「南海官邸」（即「南海故事Ｉ」）Ａ４案

「南海官邸」（即「南海故事Ｉ」）Ａ５案【後經變更為「南海官邸Ⅱ」（即「南海故事Ⅱ」）ＡＢ２案】

⑴郭月娥出資一千萬元、桂子敏、楊仲萍各出資一千二百五十萬元、計三千五百萬元，於九十九年八月十七日共同與訴外人黃美築簽立協議書，約定三人出資三千五百萬元與黃美築共同買受坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○○地號土地，三人已依約匯付款項至指定之李祥剛帳戶；同年十月二十五日三人退出前述投資，改由郭月娥出資一千萬元、桂子敏、楊仲萍各出資一千五百萬元、計四千萬元，與被告公司訂立不動產買賣（附買回）契約，約定由三人向被告公司買受坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱第八０六號地）持分，及其上被告公司依北市都發局九七建字第二００號建造執照所興建、門牌號碼臺北市○○○路○段○○巷○○號、「南海官邸」建案（又稱「南海故事Ｉ」建案）編號Ａ棟四樓、五樓、價金各二千萬元，其中「南海官邸」Ａ４案係由「帝圖」Ａ２案變更而來，被告公司應於締約日起七個月內以相同價款項買回前述買賣標的。

⑵嗣一００年一月三日雙方合意取消前述「南海官邸」建案編號Ａ棟五樓之契約，改約定由三人以總價二千七百萬元向被告公司買受坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（下稱第八０七號地）持分，及其上被告公司所興建、「南海官邸Ⅱ」建案（又稱「南海故事Ⅱ」建案）編號ＡＢ棟二樓，價金其中二千萬元以前述「南海官邸」

Ａ５案之價金抵付，剩餘七百萬元由郭月娥負擔二百萬元、桂子敏負擔三百萬元、楊仲萍負擔二百萬元，被告公司應於締約日起五個月內以相同價款項買回前述買賣標的。

⑶則就「南海官邸」Ａ４案及「南海官邸Ⅱ」ＡＢ２案，郭月娥負擔價金共一千二百萬元、桂子敏負擔價金共一千八百萬元、楊仲萍負擔價金共一千七百萬元。

⑤「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ４、Ｂ４案
「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ２、Ｂ２案
「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ３、Ｂ３案

嗣因被告公司無力以原價四千七百萬元買回前述④所載「南海官邸」（即「南海故事Ⅰ」）Ａ４案及「南海官邸Ⅱ」（即「南海故事Ⅱ」）ＡＢ２案之標的，共僅給付郭月娥、桂子敏各五百萬元，尚積欠郭月娥買回價款七百萬元、積欠桂子敏買回價款一千三百萬元、積欠楊仲萍買回價款一千七百萬元。三人乃於一００年五月三日分別與被告公司訂立房屋車位預訂買賣契約、與李祥剛訂立土地預訂買賣契約：

⑴約定由郭月娥以總價一千四百萬元向被告公司買受被告公司依北市都發局九七建字第五五八號建造執照在第八０七號地上所興建之「南海故事Ⅱ」建案編號Ａ棟四樓及Ｂ棟四樓以及地下三層編號十、十一號機械車位，以總價二千六百萬元向李祥剛買受第八０七號地持分。被告公司另邀同李祥剛為連帶保證人，與郭月娥另簽立不動產買賣（附買回）合約，約定被告公司於締約日起六個月內以相同價款項買回前述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，郭月娥得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至郭月娥名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予郭月娥；郭月娥已付價金二千萬元。

⑵約定由桂子敏以總價一千四百萬元向被告公司買受被告公

司在第八０七號地上所興建之「南海故事Ⅱ」建案編號Ａ棟二樓及Ｂ棟二樓以及地下二層編號一、二號機械車位，以總價二千六百萬元向李祥剛買受第八０七號地持分。被告公司另邀同李祥剛為連帶保證人，與桂子敏另簽立不動產買賣（附買回）合約，約定被告公司於締約日起六個月內以相同價款項買回前述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，桂子敏得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至桂子敏名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予桂子敏；桂子敏已付價金二千萬元。

⑶約定由楊仲萍以總價一千四百萬元向被告公司買受被告公司在第八０七號地上所興建之「南海故事Ⅱ」建案編號Ａ棟三樓及Ｂ棟三樓以及地下二層編號六、七號機械車位，以總價二千六百萬元向李祥剛買受第八０七號地持分；楊仲萍已付價金二千萬元。

⑥「南海故事Ｉ」（即「南海官邸」）Ａ３案

林麗水於九十九年十月九日與被告公司訂立房屋、車位預訂買賣契約，與李祥剛訂立土地預訂買賣契約，約定由林麗水以總價七百萬元向被告公司買受被告公司在第八０六號地上興建之「南海故事Ｉ」（「南海官邸」）建案編號Ａ棟三樓及地下三層編號三號機械車位，以總價一千三百萬元向李祥剛買受第八０六號地持分。雙方同日並簽立不動產買賣（附買回）合約，約定林麗水將價款匯入被告公司指定之被告李祥剛帳戶，由李祥剛為被告公司之連帶保證人，於締約日起七個月內以相同價款項買回前述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，林麗水得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至林麗水名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予林麗水，林麗水已支付全部價金，惟被告公司並未依約買回。

⑦「南海故事Ｉ」（即「南海官邸」）Ａ２案

楊仲萍、江鳳淳於九十九年十月九日與被告公司訂立房屋、車位預訂買賣契約，與李祥剛訂立土地預訂買賣契約，約定由楊仲萍、江鳳淳以總價七百萬元向被告公司買受被告公司在第八０六號地上興建之「南海故事Ｉ」（「南海官邸」）建案編號Ａ棟二樓及地下三層編號二號機械車位，以總價一千三百萬元向李祥剛買受第八０六號地持分。雙方同日並簽立不動產買賣（附買回）合約，約定楊仲萍、江鳳淳將價款匯入被告公司指定之被告李祥剛帳戶，由李祥剛為被告公司之連帶保證人，於締約日起七個月內以相同價款項買回前述買賣標的，如期限屆至被告公司未能買回，得予以展期，如被告公司未能依約購回買賣標的，視為放棄買回權利，楊仲萍、江鳳淳得請求被告公司依不動產買賣合約將買賣標的過戶至林麗水名下，被告公司有義務依約將買賣標的移轉予楊仲萍、江鳳淳，楊仲萍、江鳳淳已支付全部價金（其中江鳳淳負擔五百萬元），惟被告公司並未依約買回。

２被告公司於一００年九月二十二日與訴外人瀧興發建設開發股份有限公司（下稱瀧興發建設公司）訂立買賣契約，約定由被告公司以總價四億六千六百萬元將第五八０號地及其上依北市都發局九六建字第五七一號建造執照興建之建物即「帝圖」建案全部售予瀧興發建設公司，第五八０號地並於同年月二十九日以買賣為原因移轉登記予瀧興發建設公司，「帝圖」建案建物之起造人亦變更為瀧興發建設公司，而於一０二年六月十七日經北市都發局核發一０二使字第一五六號使用執照，被告公司因可歸責於己之事由就前述雙方間①「帝圖」Ａ４案、②「帝圖」Ａ５案買賣契約陷於給付不能，楊建偉、郭月娥自得依民法第二百五十六條、前述雙方間①「帝圖」Ａ４案、②「帝圖」Ａ５案買賣契約第二十二條第一項約定，以起訴狀解除雙方間契約，並民法第二百二十六條第一項規定、前述雙方間

①「帝圖」Ａ４案、②「帝圖」Ａ５案買賣契約第二十三條第一項約定，請求賠償已付價金、利息及給付總價百分之二十計算之違約金：

⑴楊建偉部分就①「帝圖」Ａ４案已付價金二千萬元、違約金四百萬元、五年利息五百萬元，計二千九百萬元，一部請求其中五百萬元，並保留其餘請求。

⑵郭月娥部分就②「帝圖」Ａ５案已付價金二千萬元已經李祥剛於一０一年一月十七日代被告公司返還，違約金八百萬元、二年利息二百萬元，計一千萬元，一部請求其中四百萬元，並保留其餘請求。

３被告於一００年十一月九日與訴外人百鉅國際開發股份有限公司（下稱百鉅開發公司）簽立不動產買賣契約，約定由百鉅開發公司以總價三億四千萬元向李祥剛買受第八０六號地、第八０七號地，以總價一億四千萬元向被告公司買受依北市都發局九七建字第二００號、第五五八號建造執照所興建之地上建物即「南海官邸」（「南海故事Ⅰ」）、「南海故事Ⅱ」（「南海官邸Ⅱ」）建案，第八０六號地、第八０七號地並均於同年十二月一日以買賣為原因移轉登記予百鉅開發公司，被告均因可歸責於己之事由就前述雙方間⑤「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）⑴Ａ４、Ｂ４案、⑵Ａ２、Ｂ２案、⑶Ａ３、Ｂ３案、⑥「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ３案、⑦「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ２案陷於給付不能，郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水自得依民法第二百五十六條、前述雙方間⑤「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、⑥「南海故事Ⅰ」Ａ３案、⑦「南海故事Ⅰ」Ａ２案房屋、車位買賣契約第二十二條第一項、土地買賣契約第十二條第一項約定，以起訴狀解除雙方間契約，並依民法第二百二十六條第一項規定、前述雙方間房屋、車位買賣契約第二十三條第一項、土地買賣契約第十三條第一項約定，請求賠償已付價金、利息及給

付總價百分之十五計算之違約金，另依前述房屋買賣契約第二十五條、土地買賣契約第十四條約定，二契約互為連帶關係，是被告應負連帶履行及賠償之責：

⑴郭月娥部分就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４案已付價金二千萬元、違約金六百萬元、五年利息五百萬元，計三千一百萬元，一部請求其中八百五十萬元，並保留其餘請求。

⑵桂子敏部分就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ２、Ｂ２案已付價金二千萬元、違約金六百萬元、五年利息五百萬元，計三千一百萬元，一部請求其中六百五十萬元，並保留其餘請求。

⑶楊仲萍部分就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ３、Ｂ３案已付價金二千萬元、違約金六百萬元、五年利息五百萬元，計三千一百萬元，一部請求其中五百萬元，並保留其餘請求。就⑦「南海故事Ⅰ」Ａ２案已付價金一千五百萬元、違約金二百二十五萬元（三百萬元乘以四分之三）、五年利息三百七十五萬元（五百萬元乘以四分之三），計二千一百萬元，一部請求其中四百九十五萬元，並保留其餘請求。

⑷林麗水部分就⑥「南海故事Ⅰ」Ａ３案已付價金二千萬元、違約金三百萬元、五年利息五百萬元，計二千八百萬元，一部請求其中五百萬元，並保留其餘請求。

⑸江鳳淳部分就⑦「南海故事Ⅰ」Ａ２案已付價金五百萬元、違約金七十五萬元（三百萬元乘以四分之一）、五年利息一百二十五萬元（五百萬元乘以四分之一），計七百萬元，一部請求其中一百六十五萬元，並保留其餘請求。

二、被告部分：

被告未於最後言詞辯論期日到庭，前曾到庭聲明陳述如下：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告固不爭執原告所提證物之形式真正，惟以兩造間並無訂立買賣契約之真意，兩造間為「假買賣、真借款」，實際係因被告李祥剛所負責集團旗下各公司（含被告公司、至遠聯合實業股份有限公司、至遠營造有限公司）自九十

八年間起發生資金緊缺情形，李祥剛個人乃向原告借款再貸與被告公司等集團公司，原僅提出自身簽發之票據以為擔保，嗣受原告脅迫簽具不動產買賣契約及買回契約以為擔保，擬待該等標的整棟售出後再以所得價款清償借款，詎原告先執票據強制執行，後又執脅迫被告簽立之擔保用買賣契約為請求，但兩造間既無訂立買賣契約之意思，原告即不得以買賣契約請求等語，資為抗辯。

三、原告主張之事實，業據提出房屋、土地、車位預訂買賣契約書、不動產買賣（附買回）合約書、匯款回條聯、國內匯款申請書（兼取款憑條）、匯出匯款憑證、統一發票、延長期限協議書、本票、匯款申請書代收入傳票、不動產買賣契約書、土地登記謄本、北市都發局一０二使字第一五六號使用執照存根、協議書、匯款收執聯、支票、匯款申請書、房屋、車位預訂買賣契約書、土地預訂買賣契約書、存摺類存款取款憑條、存摺節錄影本為證（見卷㈠第五五至三三三、三八七至四七九頁），核屬相符，上開證據之形式真正，並經被告坦認屬實；惟原告主張因被告陷於給付不能，而以起訴狀為解除兩造間買賣契約之意思表示，並依民法第二百二十六條兩造間房屋、土地、車位預訂買賣契約、房屋、車位預訂買賣契約、土地預訂買賣契約之約定，一部請求被告公司或被告連帶賠償已付價金本息及給付違約金，則為被告否認，辯稱：兩造間並無訂立買賣契約之意思，被告所簽立之買賣契約係受脅迫簽立、旨在擔保李祥剛個人與原告間借款債務之返還，原告自不得依買賣契約主張權利等語。

四、茲分述如下：

（一）當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有

第二百二十六條之情形時，得解除其契約；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第一百五十三條第一項、第一百九十九條第一項、第二百一十三條第一、二項、第二百二十六條第一項、第二百五十六條、第二百六十條、第三百五十四條、第三百四十八條第一項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第二百七十七條前段亦有明定。而原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判；當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證；當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任；主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負舉證之責，最高法院十八年上字第一六七九、一六八五、二八五五號、十九年上字第二三四五號、二十一年上字第二０一二號、四十四年台上字第七五號、四十八年台上字第二九號迭著有判例闡釋甚明。

（二）原告主張①原告楊建偉與被告公司間訂有總價二千萬元之「帝圖」Ａ４案（含第五八０號地持分）買賣契約，②原告郭月娥與被告公司間訂有總價二千萬元之「帝圖」Ａ５案（含第五八０號地持分）買賣契約，郭月娥另與被告公

司間訂有總價一千四百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ４、Ｂ４案房屋車位買賣契約，與被告李祥剛間訂有總價二千六百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ４、Ｂ４案土地（即第八０七號地持分）買賣契約，③原告桂子敏與被告公司間訂有總價一千四百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ２、Ｂ２案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有總價二千六百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ２、Ｂ２案土地（即第八０七號地持分）買賣契約，④原告楊仲萍與被告公司間訂有總價一千四百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ３、Ｂ３案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有總價二千六百萬元之「南海故事Ⅱ」（即「南海官邸Ⅱ」）Ａ３、Ｂ３案土地（即第八０七號地持分）買賣契約，⑤原告江麗水與被告公司間訂有總價七百萬元之「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ３案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有總價一千三百萬元之「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ３案土地（即第八０六號地持分）買賣契約，⑥楊仲萍（負擔四分之三）、原告江鳳淳（負擔四分之一）與被告公司間訂有總價七百萬元之「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ２案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有總價一千三百萬元之「南海故事Ⅰ」（即「南海官邸」）Ａ２案土地（即第八０六號地持分）買賣契約；及被告公司於一００年九月二十二日與訴外人瀧興發建設公司訂立買賣契約，將第五八０號地及其上依北市都發局九六建字第五七一號建造執照興建之建物即「帝圖」建案全部售予瀧興發建設公司，第五八０號地已於同年月二十九日以買賣為原因移轉登記予瀧興發建設公司，「帝圖」建案建物之起造人亦變更為瀧興發建設公司，就「帝圖」Ａ４案、「帝圖」Ａ５案買賣契約已陷於給付不能；以及被告於一００年十一月九日與訴外人百鉅開發公司簽立不動產買賣契約，由李祥剛將第八０六號

地、第八０七號地、由被告公司將依北市都發局九七建字第二００號、第五五八號建造執照所興建之地上建物即「南海官邸」（「南海故事Ⅰ」）、「南海故事Ⅱ」（「南海官邸Ⅱ」）建案售予百鉅開發公司，第八０六號地、第八０七號地已於同年十二月一日以買賣為原因移轉登記予百鉅開發公司，被告就「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、「南海故事Ⅰ」Ａ３案、Ａ２案均陷於給付不能等情，已經提出被告不爭執真正之預訂買賣契約書、匯款單據、不動產買賣契約書、土地登記謄本、使用執照存根為憑，前已述及。前開被告不爭執真正之契約書不唯名稱均為「預訂『買賣』契約書」，契約最前方及最末尾之「立契約書人」欄位均記載原告稱謂為「買方」、被告公司或李祥剛稱謂為「賣方」，而經雙方簽名、蓋印，且自前言至管轄法院前主要之約款，均以「買方」代表原告、「賣方」代表被告公司或李祥剛，內容亦反覆提及「買賣」、「買賣標的」、「出售面積」、「價款」、「買賣雙方」，並載明「所有權移轉」、「產權移轉」等語。原告為三十五年至五十九年間出生、心神智識正常之成年人（見卷㈡第一五三至一六三頁戶籍資料），被告公司為九十五年間設立、資本總額一億元、以住宅及大樓開發租售為主要營業之公司，李祥剛則為四十五年間出生、心神智識正常之成年人，並擔任被告公司董事長（見卷㈠第四九五至四九七頁公司變更登記表、戶籍謄本）；原告除江鳳淳僅支付五百萬元外，楊建偉、桂子敏、林麗水均支付二千萬元，郭月娥更支付達四千萬元，楊仲萍亦已支付共三千五百萬元，原告所支付之款項數額及時期並均合於預訂買賣契約及不動產買賣（附買回）合約書之約定，兩造間分別訂有「帝圖」Ａ４案、「帝圖」Ａ５案、「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、「南海故事Ⅰ」Ａ３案、Ａ２案買賣契約，堪以認定。

（三）被告雖辯稱兩造並無訂立預訂買賣契約之意思，或原告係受脅迫簽立該等買賣契約，惟並未提出證據以實其說，自難採憑，且衡諸常情，兩造間如係成立金錢借貸契約而無訂立不動產買賣契約之意思（僅係假設），自可簽立金錢借貸契約，訂明借用期限、利息、還款方式等，並令借用人提出相當擔保，何以簽立以買賣為標題及內容之買賣契約書？蓋簽立不動產買賣契約，原告依約即負有支付價金之義務，依約亦僅享有請求被告移轉無瑕疵買賣標的物之權利，且除買賣契約經原告合法解除外，原告將無從要求被告返還所受領之金錢及就所受領之金錢支付利息，與貸與人如未交付借用物，借貸契約即未生效，貸與人不負有貸與借用人金錢之義務，借用人並未享有請求貸與人交付金錢之權利，且貸與人得請求借用人於約定期限內返還借用物，通常亦得請求約定利息迥異，易言之，簽立不動產買賣契約取代金錢借貸契約，對於處在優勢地位之金錢貸與人而言並無利益；再者，被告既有資金需求且無法提出相當擔保，原告直接拒絕借款即可，豈有「脅迫」被告簽立買賣契約，再執意「無息貸與」被告五百萬元至四千萬元鉅款、自陷高額金錢無法取回風險之理？被告此節所辯悖於事理常情，委無可採，是縱兩造間買賣契約存有「附買回約款」、「約定買回價格與原買賣價格相同」、「買回期限僅締約後五至七個月」、「買回期限可由出賣人片面延展，且顯早於買賣標的物約定移轉期限」、「原告締約後即付清全部價款，未視買賣標的建物之工程進度、所有權移轉情形或占有移轉情形分期付款」等異常情形，仍難逕指兩造間並無訂立預訂買賣契約之意思，或原告係受脅迫簽立該等買賣契約。

（四）兩造間分別訂有「帝圖」Ａ４案、「帝圖」Ａ５案、「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、「南海故事Ⅰ」Ａ３案、Ａ２案買賣契約，而被告公司於一００年九月二十二日與訴外人瀧興發建設公司訂立買賣

契約，將第五八０號地及其上依北市都發局九六建字第五七一號建造執照興建之建物即「帝圖」建案全部售予瀧興發建設公司，第五八０號地已於同年月二十九日以買賣為原因移轉登記予瀧興發建設公司，「帝圖」建案建物之起造人亦變更為瀧興發建設公司，就「帝圖」Ａ４案、「帝圖」Ａ５案買賣契約已陷於給付不能，被告於一００年十一月九日與訴外人百鉅開發公司簽立不動產買賣契約，由李祥剛將第八０六號地、第八０七號地、由被告公司將依北市都發局九七建字第二００號、第五五八號建造執照所興建之地上建物即「南海官邸」（「南海故事Ｉ」）、「南海故事Ⅱ」（「南海官邸Ⅱ」）建案售予百鉅開發公司，第八０六號地、第八０七號地已於同年十二月一日以買賣為原因移轉登記予百鉅開發公司，被告就「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、「南海故事Ｉ」Ａ３案、Ａ２案均陷於給付不能，已如前敘，原告依民法第二百五十六條規定以起訴狀解除雙方間前開買賣契約，並依民法第二百二十六條規定請求賠償已付價金本息及違約金，自屬有據。

（五）數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第二百七十一條、第二百七十二條規定甚明。

１郭月娥就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４案（共八百五十萬元）、桂子敏就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ２、Ｂ２案（共六百五十萬元）、楊仲萍就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ３、Ｂ３案（共五百萬元）及⑦「南海故事Ｉ」Ａ２案（共四百九十五萬元）、林麗水就⑥「南海故事Ｉ」Ａ３案（共五百萬元）、江鳳淳就⑦「南海故事Ｉ」Ａ２案（共一百六十五萬元）之債務不履行損害賠償請求，固均請求被告連帶負

責，但郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水就前開買賣契約係分別與被告公司訂立房屋車位預訂買賣契約、與李祥剛訂立土地預訂買賣契約，迭已載明，就被告公司、李祥剛因陷於給付不能所生民法第二百二十六條第一項之損害賠償請求權，自屬各別之請求權，無連帶之可言，亦即被告公司無庸就李祥剛違反土地預訂買賣契約所生損害賠償債務負責，李祥剛亦無庸就被告公司違反房屋車位預訂買賣契約所生損害賠償債務負責。

2 至郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水與被告公司間房屋車位預訂買賣契約第二十五條固約定：「買方與本預售房屋車位坐落之土地所有權人（地主）簽立之『土地預訂買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分之並存關係，並應併同履行始生法律效力。故買方應對與地主所訂『土地預訂買賣契約書』必須履行之義務負連帶責任，買方亦同意如違法『土地預訂買賣契約書』之約定時，亦視同買方違反本約之約定，如買方喪失『土地預訂買賣契約書』之權利時，亦視同買方喪失本約之權利」，與李祥剛間土地預訂買賣契約書第十四條固約定：「買方與本土地上興建預售屋之所有權人簽立之『房屋、車位預訂買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分之並存關係並應併同履行始生法律效力，故買方應對與建方所訂『房屋、車位預訂買賣契約書』，必須履行之義務負連帶責任；買方亦同意如違反『房屋、車位預訂買賣契約書』之約定時，亦視同買方違反本約之約定，如買方喪失『房屋、車位預訂買賣契約書』之權利時，亦視同買方喪失本約之權利」（見卷㈠第二一五、二三一、二四九、二六五、二九五、三一一、三九五、四一一、四二九、四四五頁），然該等約款文義僅係約定房屋車位買賣契約與土地買賣契約之效力相牽連、不能單獨存在、發生效力，買方（郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水）違反任一契約，視同亦違反另一契約，且僅明示買方（郭月娥、桂子敏、楊仲

萍、江鳳淳、林麗水）就房屋車位與土地二買賣契約之義務連帶負責，並未約定賣方（被告公司、李祥剛）亦就房屋車位與土地二買賣契約之義務連帶負責，是契約並無明示被告公司就非屬契約當事人之土地買賣契約、李祥剛就非屬契約當事人之房屋車位買賣契約，對於郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水各負全部給付之責任，郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水請求被告連帶負責，應屬無憑。

3郭月娥、桂子敏、楊仲萍、江鳳淳、林麗水請求被告連帶負責部分既非有據，本件原告請求被告連帶給付之數額，爰逕以各請求半數認定。

（六）茲就各原告請求之金額記載如下：

1楊建偉就①「帝圖」Ａ４案已付價金二千萬元，自得請求被告公司損害賠償、回復原狀、如數返還，而是筆價金已逾其本件請求之數額（五百萬元），其餘部分爰不贅述。

2郭月娥就②「帝圖」Ａ５案依該買賣契約第二十三條第一項後段約定，於未超過已繳價款範圍內，固得請求被告公司給付總價款百分之二十計算之違約金即八百萬元（計算式：「②「帝圖」Ａ５案總價款」四千萬元，乘以百分之二十），然郭月娥就此契約僅於九十九年一月十八日支付價金二千萬元，該筆價金並於一０一年一月十七日即經返還，此經郭月娥自承在卷，其後郭月娥未曾再繳納價金，難期被告公司仍依約移轉買賣標的物，是郭月娥就本契約被告公司給付不能所受損害僅是筆價金自九十九年一月十八日給付時起至一０一年一月十七日返還時止二年期間之利息，以法定利息計算，數額為二百萬元（計算式：「郭月娥已付價金」二千萬元，乘以週年利率百分之五），郭月娥並已請求被告公司賠償該部分利息，參諸以週年利率百分之五計算利息，業較斯時我國一般金融行庫之存款利率已高出甚多，爰依民法第二百五十二條規定酌減是筆違約金至零，是郭月娥請求被告公司賠償二百萬元為有理

由，逾此範圍之請求，則非有據。

郭月娥就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４案已付被告公司價金七百萬元、已付李祥剛價金一千三百萬元，自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（八百五十萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償四百二十五萬元，其餘部分爰不贅述。

3桂子敏就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ２、Ｂ２案已付已付被告公司價金七百萬元、已付李祥剛價金一千三百萬元，自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（六百五十萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償三百二十五萬元，其餘部分爰不贅述。

4楊仲萍就⑤「南海故事Ⅱ」Ａ３、Ｂ３案已付被告公司價金七百萬元、已付李祥剛價金一千三百萬元，自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（五百萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償二百五十萬元，其餘部分爰不贅述。

楊仲萍就⑦「南海故事Ⅰ」Ａ２案已付價金被告公司價金五百二十五萬元（七百萬元四分之三）、已付李祥剛價金九百七十五萬元（一千三百萬元四分之三），自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（四百九十五萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償二百四十七萬五千元，其餘部分爰不贅述。

5林麗水就⑥「南海故事Ⅰ」Ａ３案已付被告公司價金七百萬元、已付李祥剛價金一千三百萬元，自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（五百萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償二百五十萬元，其餘部分爰不贅述。

6江鳳淳就⑦「南海故事Ⅰ」Ａ２案已付價金被告公司價金

一百七十五萬元（七百萬元四分之一）、已付李祥剛價金三百二十五萬元（一千三百萬元四分之一），自得請求被告公司、李祥剛損害賠償、回復原狀、如數返還，是筆價金已逾其本件請求之數額（一百六十五萬元），即請求被告公司、李祥剛分別賠償八十二萬五千元，其餘部分爰不贅述。

（七）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段、第二百零三條規定甚明。原告請求被告賠償因給付不能所生損害，此項給付無確定履行期限，被告自受催告時起負遲延責任，是原告分別請求被告就損害賠償數額併支付自起訴狀繕本送達翌日即均自一０九年十月二十一日起（見卷㈠第四八七、四八九頁送達證書）至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑。

五、綜上所述，楊建偉與被告公司間訂有「帝圖」Ａ４案（含第五八０號地持分）買賣契約，郭月娥與被告公司間訂有「帝圖」Ａ５案買賣契約，另與被告公司間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４案土地（即第八０七號地持分）買賣契約，桂子敏與被告公司間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ２、Ｂ２案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ２、Ｂ２案土地（即第八０七號地持分）買賣契約，楊仲萍與被告公司間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ３、Ｂ３案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有「南海故事Ⅱ」Ａ３、Ｂ３案土地（即

第八０七號地持分）買賣契約，江麗水與被告公司間訂有「南海故事Ⅰ」Ａ３案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有「南海故事Ⅰ」Ａ３案土地（即第八０六號地持分）買賣契約，楊仲萍（負擔四分之三）、江鳳淳（負擔四分之一）與被告公司間訂有「南海故事Ⅰ」Ａ２案房屋車位買賣契約，與李祥剛間訂有「南海故事Ⅰ」Ａ２案土地（即第八０六號地持分）買賣契約，被告公司就「帝圖」Ａ４案、「帝圖」Ａ５案買賣契約已陷於給付不能，被告就「南海故事Ⅱ」Ａ４、Ｂ４、Ａ２、Ｂ２、Ａ３、Ｂ３案、「南海故事Ⅰ」Ａ３案、Ａ２案均已陷於給付不能，從而，原告均依民法第二百二十六條第一項規定，一部請求損害賠償、回復原狀、如數返還已付價金（郭月娥就②「帝圖」Ａ５案部分係請求賠償已付價金利息及違約金），楊建偉部分請求被告公司給付五百萬元，郭月娥部分請求被告公司給付六百二十五萬元（即二百萬元加四百二十五萬元）、請求李祥剛給付四百二十五萬元，桂子敏部分請求被告公司、李祥剛各給付三百二十五萬元，楊仲萍部分請求被告公司、李祥剛各給付四百九十七萬五千元（即二百五十萬元加二百四十七萬五千元），林麗水部分請求被告公司、李祥剛各給付二百五十萬元，江鳳淳部分請求被告公司、李祥剛各給付八十二萬五千元，及均自起訴狀繕本送達翌日即一０九年十月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第三百八十五條第一項前段、第七十九條、第八十五條第一

項、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　18　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　顏子薇