

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第997號

原告 徐吳健英

徐大萍

共同

訴訟代理人 黃中麟律師

趙國婕律師

被告 常福財

訴訟代理人 李柏洋律師

被告 大輪建設股份有限公司

兼法定代理人 吳冠霆

被告 花樣有限公司

法定代理人 柯佩妤

訴訟代理人 張克豪律師

複代理人 林士為律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國111年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告大輪建設股份有限公司、吳冠霆應連帶給付原告徐吳健英新臺幣伍佰萬元，及自民國一百一十年十二月四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告大輪建設股份有限公司、吳冠霆應連帶給付原告徐大萍新臺幣伍佰萬元，及自民國一百一十年十二月四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。

01 訴訟費用由被告大輪建設股份有限公司、吳冠霆連帶負擔五分之
02 一，餘由原告負擔。

03 本判決命大輪建設股份有限公司、吳冠霆給付部分，於原告徐吳
04 健英、徐大萍分別以新臺幣壹佰陸拾柒萬元供擔保後，各得假執
05 行。

06 原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、被告大輪建設股份有限公司(下稱大輪建設)、吳冠霆(下逕
09 稱姓名)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 二、原告主張：民國108年1月至2月間，大輪建設計畫在臺北市
13 ○○區○○段○○段000○000○000○000○000○地號土地
14 投資興建房屋(下稱系爭建案)，該公司與其負責人即被告常
15 福財(下逕稱姓名)、總經理吳冠霆均明知無興建系爭建案之
16 意思，客觀上亦未取得建造執照，竟夥同被告花樣有限公司
17 (下稱花樣公司)意圖為自己及第三人不法所有，由常福財及
18 吳冠霆於108年1月至2月間對伊等佯稱系爭建案將順利如期
19 完工，並虛構大輪建設之興建實績，利用消費者認為預售屋
20 價格低於成屋市場行情之心理，向伊等兜售系爭建案，使伊
21 等受騙而預購系爭建案之房屋，徐吳健英、徐大萍因此各匯
22 付新臺幣(下同)1,326萬元、923萬元之購屋款。俟大輪建
23 設、常福財及吳冠霆取得金錢後，便將大輪建設名下財產即
24 建案基地臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分1/10
25 (下稱系爭483地號持分)出脫予花樣公司，由花樣公司在原
26 建案基地另以新建案「松捷樂」名稱對外推介銷售，藉由債
27 之相對性，令伊等求償無門而受損害。其等透過縝密分工計
28 畫遂行詐欺，顯已成立共同侵權行為，伊等自得依民法第
29 184條第1項前段、後段、第2項、第185條第1項規定請求被
30 告連帶賠償前揭1,326萬元、923萬元之損害；並得廢止前揭
31 預售房屋契約，依民法第179條規定請求被告連帶返還同額

之不當得利。又大輪建設、吳冠霆違反預售房屋契約，至今未取得系爭建案之建照，經伊等於110年5月31日寄發存證信函催告限期5日內履行，其等於翌日收受後，仍未履行，伊等自各得依109年2月28日與大輪建設、吳冠霆簽訂之補充協議書(下稱系爭補充協議書)第3條約定，請求大輪建設、吳冠霆自110年6月7日起至110年10月29日止(共144日)，按日連帶給付10萬元之懲罰性違約金，爰各一部請求500萬元。為此依上開法律規定及契約約定，求為命(一)被告連帶給付徐吳健英1,326萬元、連帶給付徐大萍923萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止法定遲延利息；(二)大輪建設、吳冠霆連帶給付原告徐吳健英、徐大萍各500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止法定遲延利息之判決。並陳明願供擔保，請求准為假執行之宣告。

三、大輪建設、吳冠霆經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。常福財則以：伊過去雖曾擔任大輪建設負責人，然有感於年事已大，自107年開始即未實質經營管理公司，公司所有事務均由吳冠霆經營管理。伊從未與原告接觸，遑論向原告推銷系爭建案房屋，本件應為吳冠霆以大輪建設名義銷售建案，與伊毫無關係等語，資為抗辯。另花樣公司以：伊在吳冠霆引薦下，與大輪建設合建系爭建案，伊本僅屬地主之角色，建築相關事務均由大輪建設負責，其後卻因大輪建設財務出現問題，持續向伊借款周轉，伊見大輪建設實際上已無力再進行合建事宜，為避免前期投資化為烏有，方不得已投入更多資金接手續建，及以1,288萬元購買系爭483地號持分，伊實質上亦屬因大輪建設無法完成建案之受害者，無任何侵害原告權利或不當得利可言等語，資為抗辯。

四、原告請求大輪建設、吳冠霆連帶給付懲罰性違約金部分：
原告主張大輪建設、吳冠霆違反預售房屋契約，未曾取得系爭建案之建照，經原告於110年5月31日寄發存證信函催告限期5日內履行，其等於翌日收受後，仍未履行，原告得依系

01 爭補充協議書第3條約定，請求大輪建設、吳冠霆自110年6
02 月7日起至110年10月29日止(共144日)，按日連帶給付10萬
03 元之懲罰性違約金，爰各一部請求500萬元等情，乃提出系
04 爭補充協議書，於第3條記載「丙方(大輪建設)及丁方(吳冠
05 霆)倘違反本協議書或不動產買賣協議書之任一條款，致本
06 協議書之全部或一部無法履行，或拒絕、遲延履行本協議書
07 之義務者，經甲方(徐吳健英)或乙方(徐大萍)定期催告履行
08 而仍未履行時，自催告屆滿之日起至實際履行之日止，丙方
09 及丁方應按日連帶給付甲方或乙方壹拾萬元之懲罰性違約
10 金」等語，及存證信函、掛號郵件收件回執為證(本院卷第
11 103、125至129頁)。大輪建設、吳冠霆已於相當時期受合法
12 之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭
13 執，依民事訴訟法第280條第3項前段、第1項規定，視同自
14 認。原告上開主張事實，應信為真實。則原告依系爭補充協
15 議書第3條之約定，請求大輪建設、吳冠霆連帶給付原告各
16 500萬元，並加付起訴狀繕本送達翌日即110年12月4日起(送
17 達證書附於本院卷第145頁，惟送達戳章誤載送達日期為
18 「109年」12月3日)至清償日止之法定遲延利息，即屬有
19 據，應予准許。

20 五、原告請求大輪建設、吳冠霆、常福財、花樣公司連帶為侵權
21 行為損害賠償或返還不當得利部分：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張大輪建設、吳
24 冠霆、常福財、花樣公司共同對原告為詐欺之不法侵權行
25 為，應連帶為侵權行為損害賠償或返還不當得利等情，為常
26 福財、花樣公司所否認，並以前揭情詞置辯。依上開規定及
27 舉證責任分配之法則，自應由原告就其主張之詐欺侵權行為
28 事實，負舉證責任。

29 (二)原告主張大輪建設、吳冠霆、常福財明知無興建系爭建案之
30 意思，客觀上亦未取得建造執照，與花樣公司為詐欺行為之
31 分工，由常福財、吳冠霆對原告佯稱系爭建案將順利如期完

01 工，並虛構過往大輪建設之興建實績，騙使原告預購系爭建
02 案房屋及交付購屋款，再由大輪建設將系爭483地號持分全
03 數出脫予花樣公司，花樣公司則另以新建案對外銷售，藉由
04 債權相對性使債權人求助無門云云，固提出系爭建案基地照
05 片、建案圖片、預售屋平面圖；預售屋房屋買賣協議書、匯
06 款申請書回條聯、不動產買賣補充協議書、土地登記謄本及
07 地籍異動索引、系爭補充協議書、系爭建案之建造執照、新
08 建案「松捷樂」之接待會館照片及591房屋網頁資訊、蘋果
09 日報新聞報導為證(本院卷第29、31至33、35至92、95至124
10 頁)。然查：

- 11 1.依原告提出之系爭建案基地照片、預售屋圖片及預售屋平面
12 圖等建案資訊，至多僅足證明大輪建設計畫銷售系爭建案之
13 事實，並無從推認大輪建設或常福財、吳冠霆之興建意願、
14 建造能力甚或建案銷售之細節。原告就主張大輪建設、常福
15 財、吳冠霆自始無建造系爭建案之主觀意願及建造能力，仍
16 虛構不實資訊騙使原告交付購屋價款云云，復未提出其他積
17 極之事證，已難信可採。
- 18 2.至原告主張大輪建設及常福財、吳冠霆收取原告之購屋價款
19 後，未完成系爭建案之興建，無法履約等情，固據提出預售
20 屋房屋買賣協議書、匯款申請書回條聯、不動產買賣補充協
21 議書、系爭建案建照執照存根及存根附表等件為證，且為被
22 告所不爭執。然大輪建設未完成系爭建案之興建，乃屬債務
23 不履行問題，尚非得逕以該事實，推認大輪建設或常福財、
24 吳冠霆於建案銷售之初，即明知將來無意願或無能力完成建
25 案。原告以大輪建設違約之事實，主張大輪建設、常福財、
26 吳冠霆自始知無履約能力及意願，故意共同詐騙原告交付購
27 屋款云云，亦無可採。
- 28 3.原告雖舉土地登記謄本及地籍異動索引、系爭建案之建照執
29 照、「松捷樂」建案之接待會館照片及591房屋網頁資訊、
30 蘋果日報新聞報導等事證，主張大輪建設將系爭483地號持
31 分移轉登記予花樣公司，改由花樣公司在原建案基地另行銷

售新建案，並執該事實為據，主張花樣公司係與大輪建設、常福財、吳冠霆藉由上開分工方式，使債權人求助無門云云。然查，原告所舉上開事證，僅足證大輪建設將系爭483地號持分移轉登記予花樣公司，及花樣公司於原建案基地另行銷售新建案之事實。依一般交易經驗，公司間財產移轉往來或接手建案，可能出於財務規劃、風險及效益評估、投資合作等諸多考量，其原因不一而足，無從僅憑大輪建設、花樣公司上開往來關係，即認其等係基於詐欺分工之故意，意圖出脫財產、使債權人求償無門。況依原告主張之事實，花樣公司除為系爭建案基地之所有權人外，尚與大輪建設共同投資興建系爭建案，且共同依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請危老重建(本院卷第391至393頁)，原告並就此部分主張，提出花樣公司與大輪建設之不動產合作投資契約書為憑(本院卷第397至399頁)。則依該原告主張事實，花樣公司與大輪建設就共同投資之系爭建案，本即利害攸關，在此共同投資關係下，花樣公司衡酌自身已投入之成本、建案完成之效益、自身履約能力及風險評估等因素，決定購買系爭建案基地之持分、接手興建新建案，亦無悖於商業交易之常情。原告以大輪建設將系爭483地號持分移轉登記予花樣公司，改由花樣公司在原建案基地另行銷售新建案之事實，推認花樣公司與大輪建設或常福財、吳冠霆有共同詐欺之行為，亦難認有據。

4. 綜上，原告所舉事證，均無從證明大輪建設、常福財、吳冠霆、花樣公司對原告有何詐欺之不法侵權行為，原告主張大輪建設、常福財、吳冠霆、花樣公司應負共同侵權行為損害賠償責任或返還不當得利，即均屬無據。至原告雖另請求傳訊證人蔡彥鈞、劉先明，欲證明吳冠霆多次提及大輪建設與花樣公司間之合作關係云云(本院卷第243、394頁)。然縱上開證人到庭證稱聽聞前開事項，亦僅能證明大輪建設與花樣公司有商業合作關係而已，無從認有原告主張之詐欺事實，應認上開證人並無傳訊必要，併此敘明。

01 六、綜上所述，原告依系爭補充協議書第3條之約定，請求大輪
02 建設、吳冠霆連帶給付原告各500萬元，及均自110年12月4
03 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
04 准許。其餘請求則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保聲
05 請准為假執行之宣告，經核就其勝訴部分，並無不合，爰酌
06 定相當擔保金額併准許之。至原告請求敗訴部分，其假執行
07 之聲請因訴之駁回而失所依附，應予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
09 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
10 敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

12 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
13 民事第八庭 法 官 鄧晴馨

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
18 書記官 林鈞婷