

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第36號

原告 羅哲

訴訟代理人 蘇信誠律師

被告 傑座建設股份有限公司

法定代理人 劉穎宏

訴訟代理人 林衍鋒律師

複代理人 徐偉瀚律師

被告 郭維鴻

上列當事人間請求返還款項等事件，本院於民國112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告傑座建設股份有限公司（下稱傑座公司）透過代書即被告郭維鴻遊說原告之母羅林月娥投資門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、119號不動產（下稱系爭不動產），原告遂於民國108年12月23日與被告傑座公司就系爭不動產1/2權利簽訂「不動產買受權利讓渡書」（下稱系爭買受權利書），約定原告出資新臺幣（下同）925萬元，被告傑座公司並附上其與訴外人黃紅草簽訂之不動產買賣契約書取信原告，被告郭維鴻另簽立面額1,000萬元之本票（下稱系爭本票）及保證書，保證羅林月娥購買系爭不動產如未順利登記於原告名下，願賠償損失。又原告與被告傑座公司之負責人劉穎宏於108年12月24日簽立「出資額轉讓協議書」（下稱系爭轉讓協議書），劉穎宏承諾將被告

01 傑座公司登記出資額250萬元1/2即125萬元轉讓予原告或原  
02 告指定之第三人，並應於系爭轉讓協議書簽訂後七日內辦理  
03 變更登記。嗣被告郭維鴻以書面承諾45日即可過戶予原告，  
04 兩造於109年1月16日再就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書  
05 （下稱系爭買賣契約）。詎原告已於108年12月27日匯款予  
06 被告傑座公司，迄今系爭不動產仍在訴外人陳正芳名下；且  
07 被告傑座公司已變更登記資本額為1,000萬元，縱原告取得1  
08 25萬元之股權，也僅占12.5%，與持股50%相距甚大，被告顯  
09 以詐術使原告陷於錯誤而交付款項，原告已寄發存證信函解  
10 約。為此，爰分別依系爭轉讓協議書第6條、系爭買賣契約  
11 第9條第1項約定及被告郭維鴻簽立之保證書、系爭本票，請  
12 求被告傑座公司、郭維鴻返還925萬元等語，並聲明：(一)被  
13 告應給付原告925萬元，及自109年6月1日起至清償日止，按  
14 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

## 15 二、被告之抗辯：

16 (一)被告傑座公司則以：系爭買受權利書、系爭轉讓協議書、系  
17 爭買賣契約等三份契約均係被告傑座公司與原告本於買賣系  
18 爭不動產事宜所簽訂，此三份契約間具有相互依存關係，應  
19 合併觀察而視為同一份契約，故原告應履行者除給付925萬  
20 元外，尚應有「與傑座公司共同向銀行辦理擔保貸款3,300  
21 萬元」及「無條件於2,500萬元範圍內借貸資金予傑座公  
22 司」等契約義務，但原告未完整履行基於契約所負之對待給  
23 付義務，被告傑座公司依民法第264條規定拒絕辦理移轉登  
24 記，並不構成違約，原告不得請求被告返還925萬元及賠償  
25 損害。且原告寄發之存證信函所載寄件人未有系爭買受權利  
26 書之契約當事人羅林月娥，自不生解除契約之效力等語，資  
27 為抗辯。

28 (二)被告郭維鴻則以：伊為仲介代書，簽署保證書係因之前原告  
29 委託伊賣房，稱少賺四、五百萬，伊說此案可以賺1,000萬  
30 元，如果沒有賺到1,000萬元，伊補給原告，但原告一直未  
31 履行契約所定義務等語（見本院卷第119頁），資為抗辯。

01 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
05 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論  
06 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全  
07 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他  
08 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，自該意思表示所  
09 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當  
10 事人所欲表示之法律效果，為全盤之觀察，以為判斷之基  
11 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其  
12 真意（最高法院104年度台上字第1877號判決意旨參照）。

13 (二)經查：

14 1.原告與被告傑座公司、劉穎宏簽有系爭買受權利書、系爭轉  
15 讓協議書，原告及訴外人羅磐與被告傑座公司間簽有系爭買  
16 賣契約，此有上開三份契約在卷可查（見本院卷第21頁、第  
17 37頁、第39頁、第43頁至第53頁）。而系爭買受權利書於文  
18 首記載「為房屋座落台北市○○區○○路○段000○000號  
19 1、2樓土地坐落永昌段六小段33地號之房地買賣權利讓渡2  
20 分之1共同委由傑座建設股份有限公司興建事宜，成立下列  
21 協議……」等語，契約內容則約定被告傑座公司讓與系爭不  
22 動產1/2所有權予原告，原告與被告傑座公司各以現金925萬  
23 元、剩餘3,300萬元共同擔保貸款之方式出資，及嗣後原告  
24 與被告傑座公司合建所產生之利潤由雙方各半；又依系爭轉  
25 讓協議書約定：劉穎宏將被告傑座公司登記之出資額半數即  
26 125萬元轉讓予原告，並配合辦理變更登記，原告應於簽訂  
27 系爭轉讓協議書之日起，於2,500萬元範圍內無條件出借資  
28 金，以俾利興建中華傑座建案，劉穎宏及原告按出資額比例  
29 分配利潤。再佐以系爭買賣契約第1條、第2條約定所載，買  
30 賣標的為系爭不動產及所坐落之臺北市○○區○○段○○段  
31 00地號土地權利範圍1/2，買賣價金分為簽約款925萬元、尾

01 款1,650萬元，總價款為2,575萬元等內容，核與系爭買受權  
02 利書所定原告現金出資925萬元，及須與被告傑座公司共同  
03 貸款金額之半數相符，可知系爭買受權利書、系爭轉讓協議  
04 書、系爭買賣契約之締約目的係原告以出資半數之方式參與  
05 被告傑座公司就系爭不動產合建計畫，並就合建所得利益對  
06 半分潤，且原告須與被告傑座公司共同貸款3,300萬元，其  
07 半數1,650萬元作為買賣系爭不動產之尾款。

08 2.而系爭轉讓協議書未約定先辦理出資轉讓額變更登記，或先  
09 由原告借款2,500萬元，系爭買賣契約第3條第4項亦明白約  
10 定：「乙方（即被告傑座公司）於完成產權移轉登記並將房  
11 地交付之同時，甲方應將第四期款付清。但雙方協議甲方必  
12 須透過金融機構辦理融資貸款作為房屋尾款之給付時，甲方  
13 應依金融機構通知之日期親自完成辦理開戶、對保並授權金  
14 融機構將核貸金額逕予撥入乙方指定之帳戶，或由金融機構  
15 通知甲乙雙方會同撥款，並辦理交屋手續。」等語，足見出  
16 資轉讓額變更登記之辦理與原告借貸2,500萬元，或給付尾  
17 款與所有權移轉登記均應同時為之，原告與被告傑座公司均  
18 無先為給付之義務，甚且原告與被告傑座公司既已約定應共  
19 同貸款，並以貸款半數作為尾款支付，於原告一同辦理貸款  
20 前，被告傑座公司自無先移轉系爭不動產所有權1/2予原告  
21 之義務。

22 3.是綜上以觀，原告未辦理共同貸款或出借資金，被告傑座公  
23 司未移轉系爭不動產所有權或變更公司之出資額登記，並無  
24 違約，原告以被告傑座公司未使其取得系爭不動產所有權及  
25 1/2股權為由，即單方面主張解除契約，請求被告傑座公司  
26 返還925萬元，要屬無據。

27 (三)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
28 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。復按主張法律關係  
29 存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，  
30 負舉證責任，苟未能舉證證明，即應承擔不利益之結果，此  
31 乃舉證責任分配之法則，最高法院106年台上字第355號判決

01 意旨參照。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債  
02 權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉  
03 證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應  
04 負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台  
05 上字第377號判決意旨可參）。查被告郭維鴻簽立保證書予  
06 原告，且為擔保該保證書之損害賠償債務，簽發系爭本票予  
07 原告乙情，有該保證書及本票附卷可稽（見本院卷第35  
08 頁）。依保證書內容記載「茲保證羅林月娥投資購買中華路  
09 2段117、119號土地30坪，持份15坪，如無法順利登記於羅  
10 哲名下，則本人願意賠償其損失，恐口說無憑，特立此  
11 書。」等語以觀，可見於系爭不動產無法過戶予原告時，被  
12 告郭維鴻始有依保證書負賠償責任之義務，惟原告未履行系  
13 爭買受權利書、系爭轉讓協議書、系爭買賣契約所定契約義  
14 務，如前所述，則原告無法證明系爭不動產已無法移轉登記  
15 予原告之不確定事實業已發生，要無依保證書請求被告郭維  
16 鴻賠償損失之餘地。

17 (四)再按票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所存  
18 抗辯之事由對抗執票人，票據法第13條前段定有明定。而依  
19 票據法第13條前段規定之反面解釋，票據債務人祇不得以自  
20 己與發票人或執票人之前手間所存抗辯之事由對抗執票人，  
21 若以其自己與執票人間所存抗辯之事由資為對抗，則非法所  
22 不許。惟須以兩者間有得資為對抗之抗辯事由存在為限，亦  
23 即該票據係基於票據債務人與執票人間之特定目的簽發，但  
24 該目的有不能或不達之情形，始足當之。換言之，必須票據  
25 債務人與執票人間為票據直接授受者，始有其適用，有最高  
26 法院94年度台簡上字第9號民事裁判可資參照查，被告郭維  
27 鴻簽發系爭本票並交予原告收執，可認原告與被告郭維鴻為  
28 系爭本票之直接前後手，系爭本票之基礎原因關係則為前述  
29 保證書，已如前述，揆諸上開說明，被告郭維鴻自得以因保  
30 證書所生抗辯事由對抗原告。而被告郭維鴻依保證書應負之  
31 損害賠償責任尚未發生，業經本院認定如前，被告郭維鴻非

01 不得以此對抗原告，是原告依系爭本票請求被告郭維鴻給付  
02 925萬元，洵屬無據。

03 四、綜上所述，原告分別依系爭轉讓協議書第6條、系爭買賣契  
04 約第9條第1項約定及被告郭維鴻簽立之保證書、系爭本票，  
05 請求被告返還925萬元，均無理由，應予駁回。又原告之訴  
06 既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

07 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用  
08 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
09 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
10 併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 5 月 16 日  
13 民事第八庭 法 官 宣玉華

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 112 年 5 月 16 日  
18 書記官 林怡秀