

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第109號

原告 余品瑩

訴訟代理人 張名賢律師

陳彥霓律師

被告 台灣蘇富比國際房地產股份有限公司

法定代理人 陸大文

訴訟代理人 鄭涵雲律師

殷耀晨律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年9月22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

壹、程序方面：

按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24條定有明文。經查，本件依兩造所簽立之The River
S03-04項目款項往來協議（下稱系爭協議）第12條之約定，
兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第18頁至第19
頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）伊透過被告仲介於民國110年4月26日向越南地區開發商CITY
GARDEN THU THIEM LIMITED LIABILITY COMPANY（下稱越南
開發商）購入The River Thu Tiem S03-04之越南地區不動
產建案（下稱系爭建案），伊並依系爭建案之買賣契約（下
稱系爭買賣契約）陸續於附表所示時間匯款共計美金582,78
6元予越南開發商，用以給付系爭建案部分價金。惟嗣後被

01 告未提供符合品質之服務，時常反覆向伊催繳伊已匯款之系
02 爭建案價金，伊認被告並未善盡其義務，爰向被告提出欲解
03 除系爭買賣契約，而被告認為系爭建案未來極具發展潛力，
04 遂與伊協商由被告向伊購買系爭建案，然因考量系爭建案當
05 時尚未落成、越南地區不動產移轉相關規定與節省稅賦目
06 的，兩造遂約定系爭建案剩餘尾款由被告透過伊之帳戶繼續
07 給付予越南開發商，日後系爭建案交屋後伊應依被告指示移
08 轉系爭建案予被告或被告指定之人，至於伊已付訖之系爭建
09 案價金被告願給付返還伊，兩造約定以被告向伊承買系爭建
10 案並給付伊已支付之系爭建案價金作為被告未盡善良管理人
11 注意義務之回復原狀、損害賠償之方式，並於111年3月4日
12 簽立系爭協議。

13 (二)系爭協議內容係由被告公司法務人員撰擬，其雖於系爭協議
14 第1條將被告應給付伊系爭建案剩餘價金、應返還伊系爭建
15 案已付價金均記載為「借貸」，然實際上係以借貸之通謀虛
16 偽意思表示隱藏上開被告向伊承買系爭建案之約定，故「借
17 貸」之文字記載不影響系爭協議所約定被告應給付系爭建案
18 剩餘價金予伊，並應將伊已支出之系爭建案價金返還給付予
19 伊之義務。兩造簽訂系爭協議後，被告有依約給付第1期美
20 金85,452元予伊(此部分雖記載為借貸，實際上係將伊所為
21 附表編號7之匯款返還給付予伊)，然因被告違反系爭協議第
22 1項之規定即未將款項遵期交付，經伊多次催告未果，復屢
23 以系爭協議未有之條件藉詞拒絕執行，則系爭協議第8條之
24 條件業已成就，伊自得依系爭協議第8條約定請求被告以26,
25 240,361,000越南盾承買系爭建案房屋，並請求被告負擔轉
26 讓承接之相關費用。又被告違反系爭協議第1條第2款之約
27 定，即被告最遲應於111年10月13日前將越南盾5,213,674,1
28 50元匯入系爭協議第2條所約定之伊名下上海商業儲蓄銀行
29 帳號內，復又違反系爭協議第1條第3款之約定，即未於111
30 年8月31日前給付返還伊系爭建案已付價金美金497,334元，
31 致伊因被告上開遲延給付而須以自己所有之款項為被告代

01 墊，且無法自由運用上開款項，受有利息之損失，伊自得依
02 民法第231條第1項請求被告給付上開金額按週年利率5%計算
03 之利息。

04 (三)為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應以越南
05 盾26,240,361,000元購買原告所有系爭建案，並應負擔移轉
06 所有權所需費用。2.被告應給付美金497,334元自111年8月3
07 1日起至被告履行前項義務之日止，按週年利率5%計算之利
08 息。3.被告應給付越南盾5,213,674,150元自111年10月13日
09 起至被告履行第1項義務之日止，按週年利率5%計算之利
10 息。

11 二、被告則以：

12 (一)伊為仲介代理公司，負責代理原告在越南向越南開發商購置
13 系爭建案，原預計最晚111年6月前就可交屋，而原告簽訂系
14 爭買賣契約後，因個人因素表達欲中途解約，並希望無需支
15 付解約相關損失，伊基於希望交易順利進行與協助客戶之目
16 的，在配合系爭買賣契約之前提下，與原告簽訂系爭協議，
17 由伊依原告之付款時程提供借款給原告，希望待原告最晚11
18 1年6月取得系爭建案所有權後，再由伊代為轉售或是由伊買
19 下系爭建案，至原告賣出系爭建案所得之款項，即應做為歸
20 還伊之借款。系爭協議既有約定清償及開立清償證明等事
21 宜，可證明系爭協議中關於貸與資金之部分，確屬單純之借
22 貸關係，至其他約定原告取得系爭建案所有權後，得由伊負
23 責該系爭建案之出售，或由伊購買等等之約定，旨在希望原
24 告能順利出售該系爭建案獲得價金，保障伊能順利獲得還款
25 而已，此部分約定與借貸款項間，各自獨立。

26 (二)系爭協議之付款時程及約定，均是依據原告與越南開發商間
27 之系爭買賣契約而定，彼此之間關係連動，系爭買賣契約第
28 38頁之付款時程表（下稱系爭付款時程表），編號1至7之加
29 總即為原告所稱已支付給越南開發商之70%價金，而伊確已
30 依系爭協議第1條第1款約定借款美金85,452元給原告。系爭
31 付款時程表編號8至9加總即為剩餘30%之款項，惟關於編號8

01 之款項並未註明付款日期，而是記載為「當賣方通知交屋
02 時」，雖原告有提出越南開發商告知該款項之付款截止日為
03 111年10月25日，但經伊詢問之結果，越南開發商表示尚無
04 法確定交屋時間，因此伊認為此情並不符合系爭付款時程表
05 編號8之付款條件，因此暫不支付借款予原告，須待越南開
06 發商確認交屋時程，此乃情事變更且不可預期之事。之後，
07 原告就無再行請求伊支付第2期借款，直至112年1月間，原
08 告始順利完成交屋並取得該系爭建案所有權，但直至原告知
09 悉確切交屋日期及完成交屋程序前後，原告均未再次通知伊
10 支付第2期借款，因此伊並無違約之情事。

11 (三)系爭協議之真意即伊在借出第2期款項（即原告之交屋尾款）
12 後，越南開發商就會交屋，隔一段很短之期日，即111月8月
13 31日前，原告就會取得系爭建案所有權憑證並交付給伊當作
14 擔保，伊憑此擔保再借出第3期款項，如此設計之目的，在
15 於以所有權憑證作為伊借出第2、3期款項之擔保，此為雙方
16 當事人之真意，原告也知悉系爭協議所設計之擔保意思。又
17 伊從未拒絕借出第2、3期款項，因越南開發商未在111年6月
18 底前交屋，致伊無法依系爭協議第5條約定，在111年8月31
19 日前取得系爭建案所有權憑證當作擔保，故伊請原告另外提
20 出簡單之擔保，以符合協議書之擔保精神，只要原告提出擔
21 保（例如本票），伊即可借出款項，但原告拒絕，因此伊尚
22 未借出第2、3期款項。再者，系爭協議第8條之違約罰則，
23 依據雙方真意，是針對伊原價購買之義務所訂定，並非針對
24 伊之借款義務而訂定，而事實上，伊至今皆表示願意原價買
25 回系爭建案，故無1.5倍罰則之適用。又原告於112年1月取
26 得系爭建案所有權後，未依系爭協議第5條約定將憑證交付
27 予伊保管，已屬違約，伊已數次以正式函文表達雙方應依系
28 爭協議繼續執行，而依系爭協議第4條之約定，伊有全權代
29 理原告處理系爭建案出售事宜之權利，故原告應依系爭協議
30 第4條之約定將系爭建案出售予伊，方符系爭協議之約定。

31 (四)綜上所述，如仍認本件係伊違約，則因越南開發商延遲交屋

01 乃簽訂系爭協議時所不可預料之事，伊依民法第227條之2規
02 定，請求減免伊超過原告購買原價購買系爭建案之義務，且
03 原告既清楚系爭協議之擔保精神，且知悉系爭協議簽訂之前
04 提就是「越南開發商最晚將在111年6月底交屋」，嗣後越南
05 開發商延遲交屋致系爭協議無法如期執行，原告又拒絕提出
06 其他之簡單擔保替代，進而又主張伊違約，顯違反民法第14
07 8條第2項之誠信原則，並非公允，應予駁回等語，資為抗
08 辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、原告於110年4月26日與越南開發商簽立系爭買賣契約，並支
10 付附表所示款項，嗣兩造於111年3月4日簽立系爭協議等
11 情，為兩造所不爭執，復有系爭協議、系爭買賣契約及中譯
12 本、上海商業儲蓄銀行匯出匯款證明書等資料在卷可稽(見
13 本院卷第17頁至第87頁、第265頁至第314頁)。原告主張系
14 爭協議為通謀虛偽意思表示，雖名為借貸，實隱藏被告向伊承
15 買系爭建案之約定，因被告違反系爭協議，故依系爭協議第
16 8條，請求被告應以越南盾26,240,361,000元購買原告所有
17 系爭建案，並應負擔移轉所有權所需費用；另依民法第231條
18 第1項，請求被告應給付美金497,334元自111年8月31日起至
19 被告履行前項義務之日止，及給付越南盾5,213,674,150元
20 自111年10月13日起至被告履行第1項義務之日止，均按週年
21 利率5%計算之利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲
22 說明得心證之理由如下：

23 (一)原告主張依系爭協議第8條，請求被告應以越南盾26,240,36
24 1,000元購買原告所有系爭建案，並應負擔移轉所有權所需
25 費用等語，為無理由：

26 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277 條亦有明文。是主張權利存在之人就權利
28 發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實
29 、權利消滅事實、權利排除事實負有舉證責任。復表意人與
30 相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得
31 以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1 項定有明文。又

所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言。相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始足當之。主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，就該事實應負舉證之責。而負舉證責任之一方，苟能證明間接事實並據此推認要件事實，雖無不可，並不以直接證明為必要，惟此經證明之間接事實與待證之要件事實間，須依論理法則或經驗法則足以推認其關聯性存在，且綜合各該間接事實，已可使法院確信待證之要件事實為真實者，始克相當（最高法院105年度台上字第1260號判決要旨參照）。

- 2、原告主張系爭協議第1條雖稱被告將分期借貸款項予原告，惟係通謀虛偽意思表示，實則兩造約定由被告向原告購買系爭建案，系爭建案之剩餘款項由被告透過原告帳戶給付予越南開發商，至於原告已付之系爭建案價金則由被告返還予原告，兩造係約定由被告向原告承買系爭建案並給付原告已支付之價金做為被告未盡善良管理人注意義務之回復原狀、損害賠償之方式，且為借名合約等語。惟查，系爭協議前言及第1條約定：「茲因甲方(即原告)於2021年購買越南不動產建案The River Thu Tiem S03-04(以下簡稱「標的物件」，總價款為17,493,574,000越南盾(不含稅費與其他交易相關費用)，甲方於本協議簽訂時，已依買賣合約規定繳付約70%總價款予開發商。但因甲方個人因素考量，故經甲乙(即被告)雙方合意，就甲方所購買標的物件之後續事項，達成以下約定：一、乙方將分期借貸以下款項予甲方：1)第一期：乙方將於2022年3月31日前借貸美金85,452元予甲方。2)第二期：乙方將依標的物件後續交屋時程與金額規定，借貸最多不超過美金260,000元予甲方，乙方同意應於甲方依買賣合約需繳付開發商款項截止日起算7日前，將款項支付予甲方。甲方承諾與切結，本期次之款項將只專用於標的物件之交屋尾款，不得另行挪為他用；且甲方應依標的物件買賣合約與開發商之要求，完成不動產剩餘尾款繳付。3)第三期：

01 乙方將於2022年8月31日前借貸美金497,334元予甲方」；第4
02 條約定：「本協議簽訂後，甲方(即原告)同意乙方(即被告)
03 有權對標的物件為出售與轉讓之代理，乙方可全權決定出售
04 與轉讓之事項，甲方並應依乙方所指示，無條件配合出售與
05 轉讓相關作業。且未經乙方事前書面同意，甲方不得將標的
06 物件作任何涉及資產權益之處分」，第5條則約定：「甲方
07 (即原告)於完成標的物件交屋取得所有權後，同意相關權益
08 憑證由乙方(即被告)代為保管，並確認將依乙方之指示，將
09 標的物件轉讓予乙方或乙方所指定之第三方，甲方應積極配
10 合所有必要作業，不得藉故延遲或作異議之表示」；第6條約
11 定：「甲方(即原告)依本協議第五條規定，完成將標的物件
12 轉讓後所取得之總交易價款(扣除轉讓之相關稅費與規
13 費)，甲方同意應於取得總交易價款日起算14日內，將總款
14 項全額支付予乙方(被告)。乙方收取此款項後，乙方同意並
15 確認甲方因依本協議向乙方借貸之債務視為全數清償，並應
16 開具正式清償證明予甲方」；第7條約定：「本協議簽訂後，
17 乙方(即被告)應於2022年8月31日前以書面告知指定轉讓對
18 象。若甲方(即原告)已於2022年8月31日前完成標的物件交
19 屋，且甲方亦可於2022年8月31日前依乙方之要求指示完成
20 標的物件轉讓予乙方或乙方指定之第三方，則本協議第一條
21 所規定之第三期借貸與第六條之規定，甲乙雙方同意得合意
22 協調處理與另行簽訂增補協議」(見本院卷第17頁至第18
23 頁)。從上開內容可知，兩造係約定由被告分三期借款予原
24 告，讓原告可順利完成系爭建案之價金支付，之後由被告全
25 權決定系爭建案出售與轉讓之事項，且在原告取得系爭建案
26 所有權後、被告代理出售系爭建案前，原告應將系爭建案相
27 關權益憑證交由被告保管，並配合被告指示將系爭建案移轉
28 予被告或被告指定之第三方，若被告代理出售系爭建案後，
29 則原告出售系爭建案所得之總交易價款，扣除轉讓之相關稅
30 費與規定後，應全額支付予被告，做為清償原告依系爭協議
31 第1條所為之借款，且被告應開立正式之清償證明予原告。

01 是依此觀之，兩造間就系爭協議之約定，確係由被告借款予
02 原告以完成系爭建案之買賣，之後再由被告代理轉售系爭建
03 案，且在原告取得系爭建案所有權、被告出售系爭建案前，
04 原告應提供系爭建案之相關權益憑證交由被告保管，以做為
05 擔保。是依前開約定內容，並未見原告所稱兩造係通謀虛偽
06 而為意思表示訂立系爭協議，原告亦未舉證證明被告向原告
07 承買系爭建案並給付原告已支付之價金係做為被告未盡善良
08 管理人注意義務之回復原狀、損害賠償之方式，或有何借名
09 合約一情。再參原告主張被告有未盡善良管理人義務、應負
10 損害賠償等語，然原告並未指出被告係依何約定有何違反善
11 良管理人義務之情，原告空言主張系爭協議為通謀虛偽意思
12 表示、被告有違善良管理人注意義務等語，自難可採。

- 13 3、原告雖提出與被告員工吳曉嵐、盧彥豪之對話紀錄(見本院
14 卷第225頁至第239頁、第245頁至第249頁)，主張被告有未
15 提供符合品質之服務等情。惟依證人吳曉嵐到庭證述：伊的
16 業務同仁將系爭建案賣給原告，後來該同仁離職，伊大約於
17 109年、110年間接手上開案件。(提示原證7第1頁、第4頁，
18 本院卷第245頁至248頁)這是伊與原告之前LINE的對話內
19 容，當時原告要求在傳訊息給伊時，伊必須馬上回覆，但事
20 實上伊手邊有其他案子，不可能馬上回覆，又原告認為伊等
21 沒有做到原告想要的條件，例如原告曾要求要跟公司董事長
22 直接對話，又原告買了房地產後，沒有原因就不想要了，希
23 望伊等公司買回這個房地產，伊當時沒有辦法答應原告這些
24 要求，原告有時跟伊對話情緒會比較激動，基於服務業的精
25 神，伊就會回覆原告不好意思沒有達到原告全部的要求，所
26 以才會稱「服務沒有到位」、「沒有提供到完善的服務」等
27 內容。(提示原證7第2頁)在21時53分的對話，以購買預售
28 屋來說，客人已經簽訂了買賣合約，也同時繳交了工程款，
29 當初服務原告的同事，已經把全部的流程、買賣注意事項，
30 都交辦好，同事離職之後，伊收到的指示為原告交屋之後，
31 由伊等公司贈送越南的來回機票，後來因為原告不想要這個

01 房地產，就要求被告買回房地產，所以由伊出面來協調這件事。
02 事。之前的對口確實都有跟原告對接，伊會說「您說的沒錯」
03 是因為原告先陳述這不關離職員工的事，所以伊才這樣回覆，
04 因為確實不關離職員工的事，並不是伊表示服務沒有到位等語
05 (見本院卷第318頁至第320頁)。是此部分亦難以原告所提對話紀錄，
06 即認被告有何未依約定提供符合服務品質之情。
07

08 4、且參兩造就系爭協議之簽訂經過，證人吳曉嵐證述：原告堅持
09 希望被告買回該不動產，之後雙方協調的結果，是被告會先以借貸
10 的方式，就是先借錢給原告，來協助原告完成交屋，等原告取得
11 不動產的所有權之後，再賣給被告。被告跟原告中間有簽一個協議
12 的合約，當時原告堅持被告要先匯款給原告，原告才願意去配合
13 後續交屋的程序，在討論過程中，被告有跟越南的建商詢問交屋
14 的時間，越南建商說最晚會在2022年6月底前交屋，當時被告已經
15 有先匯8萬多元的美金給原告，讓原告去付不動產的款項，兩造已
16 經達成協議，就是被告會借錢給原告，讓原告去取得越南的不動
17 產，故簽了一個協議，伊記得協議中有約定其中一筆款項是要在
18 8月31日前匯給原告，但是有一個但書，就是被告在8月31日前
19 匯錢給原告時，原告必須準備好要把房子過戶給被告的相關文件，
20 這樣避免錢給原告了，但是原告並沒有把越南的不動產過戶給
21 被告，後來建商延遲交屋，過程中伊每兩週都會以EMAIL跟越南
22 建商確認交屋的時間，也有讓原告知道這件事，但越南建商都沒
23 有給伊確切的回覆，所以就沒有在8月31日前交屋，原告非常生
24 氣，就要求被告要把最一開始的工程款匯給原告，金額是多少伊
25 不知道，因為伊並沒有經手買賣合約，被告有一直告訴原告願意
26 向原告買回越南的不動產，但還是要請原告先把不動產交屋的相
27 關文件拿到後，才能一手交錢，一手交屋，後來原告就一直說要
28 告伊等，後來被告就沒有把8月31日應付的款項給原告，原告也
29 沒有把相關交屋的文件給伊等，因為原告的部分也尚未交屋。被
30 告願意以當
31

01 初原告購買不動產的價錢向原告買回。(提示本院卷第17頁
02 至第19頁)，這就是伊所稱兩造簽的協議。依系爭協議，被
03 告分三期款項借錢給原告，也就是協議第1條訂的內容(法官
04 提示本院卷第17頁)，被告借這三期的款項給原告，就是讓
05 原告先去取得越南的不動產，所以這三期款項的總和，也就
06 是原告跟越南建商簽訂買賣不動產的價款總和，簽完協議之
07 後，被告有把該不動產拿到市場上賣，如果這時候有買方要
08 買，就是由原告與該買方簽訂買賣契約，等於是房子就由原
09 告直接賣給該買方，則原告自然取得最後買賣的價款，不用
10 再把買賣價金給被告，只要把系爭協議被告借給原告的那三
11 期款項還給被告就好，但本件的情形被告只有匯了第一期款
12 給原告，後來因為交屋延遲，原告就要求被告先匯二期借
13 款，被告就跟原告說可不可以等交屋時再一起把第二、三期
14 款匯給原告，或是原告可以提供抵押品，這樣被告也可以把
15 第二期的借款借出去，但後來原告拒絕。…(提示附表2編號
16 6、8)伊回答「我們不會給越南，因為我們給越南他不
17 會收。」、「就是我們公司付的錢給你的，代墊款項，都會到
18 你這個帳號。」、「你越南帳號就只有你自己匯錢過去付餘
19 款，對不對？因為他認你是購買人，跟下一個買方，不管是
20 誰，下一個買方的錢才會到你越南帳號。」等語，是因為如
21 果越南不動產買賣當購買人是伊，任何工程款都必須由伊名
22 下的銀行帳戶給付，不可以有其他人代付，所以才會這樣
23 說。…本件被告並沒有違約，因為依照系爭協議第5條，原
24 告必須先給被告相關不動產的文件，本件因為原告沒有給文
25 件，所以被告沒有111年8月31日前將美金497,334元匯給原
26 告，並沒有違約。…系爭協議的簽訂，是為了借款給原告
27 順利完成系爭建案之交易，並不是要利用原告名義買系爭建
28 案。依系爭買賣契約第9.3條約定，越南開發商最晚預計111
29 年3月底前會交屋，後來簽系爭協議時，兩造也是認知系爭
30 建案交屋時間最後為111年6月底。而依系爭協議第7條，約
31 定原告在111年8月31前依被告指示轉讓房子給被告或第三

人，是因為預計最晚在111年8月31日前，原告已經可以拿到所有權及相關憑證，且依系爭協議第1條，第三期款項約定是在111年8月31日前借出，是因為當時被告及原告都認知越南開發商在111年6月底前會交屋，所以在111年8月31日前，原告已經可以拿到所有權及相關憑證。又兩造在簽系爭協議前都有自行審視過協議的內容，所以都了解協議的意思，第5條的約定就是被告希望取得這些憑證作為借款的擔保等語（見本院卷第320頁至第329頁）。足認兩造簽訂系爭協議之真意，係原告於購買系爭建案並支付部分價金後，因故不願再購買，故而由被告分三期借貸金錢予原告，讓原告去支付系爭建案之價金，包括先前原告已支付之系爭建案費用。且因價金是由被告支付，故而系爭協議第4條約定原告同意被告有權對標的物件為出售與轉讓之代理，被告可全權決定出售與轉讓之事項，因簽立系爭協議時，兩造均預期系爭建案最晚於111年6月底前會交屋，原告斯時已可取得系爭建案之相關文件，故在被告111年8月31日借第3期款項予原告前，原告應先交付系爭建案之相關權益憑證由被告保管，以為擔保，避免被告在借出所有款項後、實際轉售系爭建案前，並無任何借款之保障，且此一定約真意亦為兩造所知悉。嗣因遲至111年8月31日，原告仍未取得系爭建案之所有權，故而被告要求原告提供其他擔保，便會支付第3期借款，然原告拒絕提供，是此部分依系爭協議第1條、第4條、第5條約定之真意及精神，在原告未提出系爭建案相關權益憑證或其他擔保之前提下，被告未支付原告第3期借款，自難認有何違反系爭協議之情。

- 5、復參證人盧彥豪證述：系爭協議是由伊撰寫，伊是被告所屬集團法務人員，伊當時被告知因為原告跟被告有一個交易的項目，需要經由借款的方式，讓原告完成交易，原告之前已經有部分款項給建商，但原告不願意再購買，希望不要有任何損失，後來經過溝通後，由被告借款給原告，去完成交易，且被告也向原告承諾會原價買回該不動產，所以才會簽

01 系爭協議。簽協議前沒有要求原告簽本票，但協議中有約定
02 原告取得不動產後要把相關的憑證、文件交由被告保管，以
03 這樣的方式作為借款的擔保。（提示原證1，本院卷第17-19
04 頁）伊有參與協議的簽署，協議之前有先給原告，讓原告看
05 過並進行修改，且簽協議時原告也有帶一位朋友還是顧問陪
06 同，現場也有再把協議從頭到尾看過一遍。系爭協議第1條
07 約定分期借貸，是因為第一期款就是原告支付給越南建商1
08 0%的款項，及原告告知越南盾換算美金，第二期款是不動產
09 的交屋尾款，第三期款則是原告之前已經繳付給建商款項的
10 總和。依照越南不動產的交易，原告沒有辦法直接向越南建
11 商要求退回已支付的全部款項，但原告又不希望受有損失，
12 所以被告承諾等到原告完成整個交易取得所有權後，如果原
13 告不想持有，或要賣給第三人，就由被告向原告原價買回。
14 …（提示附表2編號6，本院卷第230-231頁）伊所說「你不管
15 我們賣多少錢嘛，對不對？就是說假設我今天賣超出很多的
16 錢，但是基本上，你還是拿回這樣子的那個數字」，是因為
17 原告很擔心受有損失，所以被告向原告承諾原價買回，如果
18 轉賣後超過的金額是歸被告所有，如果不足，也會給原告原
19 價的金額，不會讓原告有損失。（提示附表2編號5，本院卷
20 第229-230頁）伊所說「喔其實原因是因為，那時候可能Nina
21 有跟余小姐這邊解釋就是說，因為越南他的房地產的比較特
22 別的狀況就是說是現在的狀況他，余小姐一定要交完屋之後
23 我才能夠作轉讓，就是沒有辦法像台灣預售屋一樣就是權利
24 就直接作轉讓嘛」，是因為當時原告付了70%後不想繼續購
25 買，被告同意原價買回，但依越南的規定，原告仍然必須先
26 完成不動產的交易後，被告才能跟原告原價買回。系爭協議
27 第1條所訂的三期款項，是原告告知被告，原告以越南盾向
28 越南建商購買，價金折合美金的金額，但當被告要以原價向
29 原告買回不動產時，被告仍然要支付另一筆全額的不動產款
30 項到原告的越南帳戶，所以協議所訂的三期款項，是原告向
31 越南建商買賣價金的總和，但不是被告要向原告買回的款項

01 金額。…系爭協議第5條的約定是來自當初原告的要求，原
02 告表示取得不動產後，被告就必須原價買回，所以才會約定
03 標的物要轉讓給被告或指定的第三方，如果原告要把房子賣
04 給其他人，當然可以，因為原告當時的要求就是不要有損
05 失。又依系爭協議第1條第3點，約定被告在111年8月31日將
06 美金497,334元匯給原告，當時因為在8月31日原告沒有取得
07 房屋所有權，所以沒有辦法提供擔保，之後兩造往來的文
08 件，被告都表示，只要原告提供簡單的擔保，被告就會借款
09 給原告，在簽協議時，經原告跟被告詢問，建商表示最晚4
10 月30前會交屋，一定不會拖過6月30日，所以當初預定8月31
11 日，是預期那時原告一定能取得房屋所有權，可以提供相關
12 的擔保，所以才會約定8月31日被告會借款給原告。在簽約
13 時就已經向原告及原告的朋友將協議內容全部說過一遍，原
14 告理解在取得所有權後，要把相關文件交給被告，就是借款
15 的擔保。…系爭協議的目的並不是公司要買房子，而是要讓
16 原告不要受有損失，原告告訴伊當初就是用美金去換算成越
17 南盾，所以才會用美金做借貸。…系爭協議第7條，會約定
18 原告在111年8月31前依被告指示轉讓房子給被告或第三人，
19 是因為預計最晚在111年8月31日前，原告已經可以拿到所有
20 權及相關憑證。而系爭協議第5條，就是要以系爭建案之憑
21 證當作借款擔保之意，原告也知道擔保的意思。…原告要求
22 第三筆借款時，被告並沒有借出，當時告知原告，希望原告
23 能提供簡單的擔保，據伊了解，吳曉嵐有告知因為交屋延後
24 超出預期，因此要出個擔保才符合原本契約的擔保精神。而
25 原告要求的第二期借款，被告也沒有借出，理由是希望原告
26 能提供簡單的擔保，才符合原本契約的擔保精神。…本件因
27 為越南開發商無法在原本大家預期的111年6月底前交屋，如
28 果被告在111年8月31前借出第二、三期款項，等於是毫無擔
29 保，而且如果之後被告向原告履行原價買回的義務時，被告
30 必須再支付一次全額的款項，到原告名下的帳戶，等於原告
31 取得兩倍的房屋款項，但被告卻沒有任何擔保等語(見本院

卷第333頁至第344頁)。依盧彥豪之證述亦可知，兩造於111年3月4日簽立系爭協議時，因預期越南開發商最遲可於111年6月底前交付系爭建案，故原告可取得系爭建案之相關權益憑證，並依系爭協議第5條提供予被告做擔保，於此前提下，被告便會依系爭協議第1條第3點，於111年8月31日前借貸美金497,334元予原告，亦即兩造均知悉被告借貸前開款項之前提，係原告已提供系爭建案之相關權益憑證予被告做擔保，而本件因原告並未提供系爭建案之相關權益憑證，亦未提供其他擔保品，故被告未於111年8月31日借貸美金497,334元予原告，自難認有何違反系爭協議之情。

6、原告雖主張依兩造之對話紀錄，可知被告係將系爭建案之買賣價金陸續給付予原告以購買系爭建案，並非借款等語。然依原告所提對話紀錄：

(1)111年2月21日：

「原告：Nina(即吳曉嵐)麻煩您告訴公司，既然越南建案已增值，您跟文豪都這樣表示，我的要求付款全額匯回，有賺錢就讓貴公司賺，一毛錢我都不願被扣款。如果您們無法決定麻煩把香港董事長電話給我，我直接跟他溝通，感謝吳：好。理解您的意思。我們等一下會跟公司法務先開個會然後跟老闆呈報。請等我消息…」

吳曉嵐：Dear Claudia, 我今天已經與法務討論了幾個符合您需求的解決方案給陳老闆了。待他回覆後，我會立刻與您報告 謝謝🙏」

(2)111年2月23日：

「吳曉嵐：跟您回報 The River 您所購買的 S-3.04 戶別狀況：1、我們將於3/15前提供合約與您簽約。2、餘款40%由我司代墊。3、本金60%最遲將於2022/8/31前給您。4、後續也需麻煩您配合所有交屋與轉讓的的作業。5、現在最即時需付款10%要麻煩您先匯款。匯款及建商提供的匯款單麻煩再傳給我。謝謝…」

原告：麻煩請法務要出一份私約，貴公司老闆簽名，我也簽

01 名，我可以先付2／28的10％但麻煩3／31號前把10％的錢打
02 回我帳號，其他30％麻煩打到我帳上，我再匯給開發商，接
03 下來過戶費用蘇富比付，在8／31前蘇富比匯回60％我付的
04 所有費用，感謝

05 吳曉嵐：私約上用印會使用我們公司大小章 金流時程沒問
06 題交屋時的餘款，開發商會提供確切金額後，我們即可匯款
07 給您」

08 (3)111年2月28日

09 「原告：我付出的60％的錢今年2022／8／31前麻煩匯回我
10 的帳號，延遲一天就算違約，全部的錢加倍還回來，麻煩私
11 約上寫上，我希望這份私約公證～…

12 吳曉嵐：沒問題。有把以上您的完整訊息給法務。目前回覆：
13 1、三月二號可先出合約讓您過目及確認。2、如合約ok，我
14 們可三月四日約4：30簽約。如要當天完成雙方簽立、需要
15 使用公司大小章所以要麻煩您來我們公司。3、您2/28 付的
16 款項確認簽約後，3/15前會匯入給您。4、簽約當天不一定
17 能去公證。有可能需要改日。5、餘款部分，因交屋前，建
18 商通知交屋時才會把 餘款+ property tax + maintenance
19 fee 一併列出，我們才會知道餘款需要付多少。建商通知
20 時，我會把確切金額資訊傳給法務及會計讓他們審核及先出
21 帳給您」。

22 (4)雖有上開對話紀錄在卷可稽(見本院卷第245頁至第247頁)。

23 然上開對話內容，僅係原告向被告要求需將原告給付之款項
24 匯回，系爭建案則由被告出售，有賺錢就是被告取得，原告
25 不願有任何損失，之後兩造在討論被告應如何給付款項，且
26 需配合越南開發商交屋之時程，並未見原告所稱兩造係通謀
27 虛偽意思表示，系爭協議旨在做為被告未盡善良管理人注意
28 義務之回復原狀、損害賠償之方式，亦無證明原告所稱系爭
29 協議所生之法律關係為借名、委任等情，原告主張，難認有
30 理。

31 7、原告雖主張依系爭協議第8條約定：「本協議簽訂後，乙方

(被告)若有違反、不執行或無法執行本協議之規定與義務，且於甲方(即原告)所提出之期限後仍不履行時，甲方有權要求乙方以26,240,361,000越南盾承接標的物件，乙方並應負擔轉讓承接之相關費用」，故被告未依系爭協議第1條所定時間借款予原告，即是違反系爭協議第8條，自應以越南盾26,240,361,000元購買原告所有系爭建案，並應負擔移轉所有權所需費用等語。惟系爭協議為被告借款予原告，以利原告完成系爭建案之交易，並非回復原狀、損害賠償方式所為之協議，且因原告未依兩造協議提供擔保，故被告始未於系爭協議第1條第3點所定期限借貸美金497,334元予原告等情，已於前述，自難認被告有何違反系爭協議之義務。且就系爭協議第8條約定內容，就「乙方(被告)若有違反、不執行或無法執行本協議之規定與義務」何意，吳曉嵐證述：被告從頭到尾都沒有不執行，被告的義務就是當原告取得不動產相關的文件給被告後，被告就應該借款給原告，至於為什麼會這樣約定，這是原告要求的，這條約定是針對被告原價承接的義務，也就是原告怕被告不跟原告買回，所以約定這一條，被告不可能不跟原告原價買回該不動產等語(見本院卷第332至第333頁)；證人盧彥豪亦證述：系爭協議第8條的目的是被告負有向原告原價買回或不讓原告有損失的義務，該協議是以避免原告損失為目的，如果被告不履行原價承接的義務，才會有1.5倍的罰則等語(見本院卷第345頁)。再參原告與盧彥豪的對話紀錄，針對系爭協議第8條約定內容討論：「原告：好，那你如果8月31號以前，我沒有收到全部的，那就算你們違約了？被告法務Jeff(即盧彥豪)：對。被告人員Nina(即吳曉嵐)：然後就會跳到第8項嘛！被告法務Jeff：應該不會啦，應該是說，這個邏輯上就是說，如果違約的話我要用這個錢…被告人員Nina：1.5倍的…被告法務Jeff：的錢跟你購買的話，那我當然會在8月31號

01 之前就用原價給你買回來了…對呀

02 被告人員Nina：對呀因為我們沒有照你那個0.0…那個，其
03 實因為我覺得我們的誠意是很足的，那就不需要什麼0.0幾
04 趴，反而是說，欸1.5倍去買回來。

05 被告法務Jeff：就1.5倍去買回來。

06 被告人員Nina：那我們是不…基本上

07 被告法務Jeff：那但是同樣邏輯說，既然我1.5倍要給你買
08 回來，那我當然是真的我找不到買方，我在8月31之前，就
09 原價給你買回來。

10 原告：ok

11 被告法務Jeff：所以邏輯是這樣子。」（見本院卷第232頁
12 至第233頁）。

13 從上開對話內容亦可知，再參系爭協議第7條所稱被告於111
14 年8月31日前以書面告知原告系爭建案指定轉讓對象等內
15 容，系爭協議第8條所提及被告違反之義務，係即被告未依
16 系爭協議履行向原告原價買回系爭建案之義務，並非指被告
17 未依系爭協議第1條履行借款之義務。是原告主張本件被告
18 未依系爭協議第1條所定時間借款予原告，即是違反系爭協
19 議第8條，自應以越南盾26,240,361,000元購買原告所有系
20 爭建案，並應負擔移轉所有權所需費用等語，難認有理，應
21 予駁回。

22 （二）原告主張依民法第231條第1項，請求被告給付美金497,334
23 元自111年8月31日起至被告履行前項義務之日止，及給付越
24 南盾5,213,674,150元自111年10月13日起至被告履行第1項
25 義務之日止，均按週年利率5%計算之利息等語，為無理由：
26 本件因原告未依系爭協議第5條提供擔保予被告，故被告始
27 未依系爭協議第1條提供借款，被告並無違反系爭協議或給
28 付遲延之情，已於前述。從而，原告主張依民法第231條債
29 務人遲延給付之損害賠償請求權，請求被告給付美金497,33
30 4元自111年8月31日起至被告履行前項義務之日止，及給付
31 越南盾5,213,674,150元自111年10月13日起至被告履行第1

項義務之日止，均按週年利率5%計算之利息等語，亦無理由。

四、綜上所述，原告未舉證證明被告有何違反系爭協議之情，從而，原告主張依系爭協議第8條，被告應以越南盾26,240,361,000元購買原告所有系爭建案，並應負擔移轉所有權所需費用；及依民法第231條，請求被告應給付美金497,334元自111年8月31日起至被告履行前項義務之日止，按週年利率5%計算之利息，及給付越南盾5,213,674,150元自111年10月13日起至被告履行第1項義務之日止，按週年利率5%計算之利息等語，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

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 112 年 10 月 20 日
書記官 李昱萱

附表：

編號	匯款時間(民國)	匯款金額(美金)	證物出處(本院卷)
1	110年4月1日	157,990元	第75頁
2	110年5月3日	66,592元	第77頁
3	110年6月21日	66,592元	第79頁
4	110年8月16日	68,840元	第81頁
5	110年10月25日	71,070元	第83頁
6	110年12月23日	66,250元	第85頁
7	111年2月24日	85,452元	第87頁

(續上頁)

01

總計	582,786元	
----	----------	--