

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5616號

原告 梁澤傑
訴訟代理人 王信凱律師
被告 忠富發建設股份有限公司

法定代理人 穆泓華
訴訟代理人 楊晉佳律師
楊壽慧律師

上列當事人間債務不履行損害賠償等事件，本院於民國114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告於民國111年1月7日與被告簽訂不動產買賣契約書(下稱買賣契約)，買賣門牌新北市○○區○○路○段000號7樓房地含車位(下稱系爭不動產)，買賣價金為新臺幣(下同)1995萬元。嗣原告於113年5月20日將系爭不動產以2550萬元出售予訴外人郭哲銘，並簽訂不動產買賣意願書，並已收受訂金，與買受人約定於原告實際取得系爭不動產後，原告將立即通知與買受人另訂正式買賣契約辦理收款及過戶等事宜。
- (二)系爭不動產現已興建完成並取得使用執照(即新北市新莊區幸福琿建案)而銷售中，甚至媒體報導已完銷，每坪單價達66萬元。然兩造卻未依買賣契約第3條約定備妥移轉過戶登記所需交付文件並進行第1期價款給付等作業，或收到被告有關履約通知。經原告屢為催請竟無回應，是於113年5月30日委請律師函催雙方盡速協同辦理履約事宜，並於113年5月31日送達被告，仍無結果，再於113年6月19日以台北建北郵局第425號存證信函限期催告被告履約，並經被告於113年6月2

01 0日收受，有送達回執可憑，但被告仍未依約履行，爰依民
02 法第254條解除契約，並以起訴狀繕本送達作為解除契約之
03 意思表示。

04 (三)查買賣契約總價金1995萬元賣給原告，嗣原告以2550萬元出
05 售予他人並簽訂不動產買賣意願書，即係原告資產價值之增
06 加有所獲利，該增加部分即為被告倘能依約履行時而契約未
07 解除時，原告原可獲取之利益。原告今因可歸責於被告事由
08 致契約解除致未能取得利益為555萬元，原告依此作為請求
09 被告應負損害賠償之數額。

10 (四)買賣契約絕非被告所辯之擔保工具：

11 (1)被告辯稱買賣契約係為擔保投資協議書關於實物抵充還款之
12 履行，與事實不符，且就二者看不出有何關聯性，被告亦未
13 就擔保關係為舉證。依常理及契約實務，提供擔保會在契約
14 載明「須提供某物(如本票、不動產)作為擔保」，並約定於
15 債務人清償履約後，須立即無條件返還擔保品或作廢等文
16 字，但本件二契約均未見有關擔保記載。

17 (2)本件買賣契約緣由，係因被告當時欠缺資金，為吸引募資借
18 款，以大眾對房地產必然上漲心態，而提出以較低價格優先
19 買未來興建不動產為誘因，才簽立買賣契約，不應因後來房
20 地產上漲，而藉詞違約反悔。被告辯稱原告未支付訂金等
21 語，乃因簽約時，系爭建案一半土地所有權屬睿暘開發建設
22 有限公司所有，而因其與被告有產權糾紛，被告擔心日後無
23 法過戶，所以不敢收取原告訂金，以免日後違約賠付違約
24 金，所以才在系爭不動產契約書第3條，另外載明房屋付款
25 交割流程。

26 (3)系爭買賣契約第1條「買賣標的物之土地地號」、「建物門
27 牌」、「權利範圍」及「汽車停車位編號」、第2條「買賣
28 標的物總價款」、第3條「付款之約定」第1項「付款要件」
29 即在被告備妥轉移過戶登記所需交付文件書類及證件時，原
30 告才需繳交頭期款予被告，上開事實與被告答辯稱前揭項目
31 均已空白處理可證云云，完全不符。

01 (4)系爭買賣契約為被告所提供，原告未予增減。合約使用70%
02 條款與近90%篇幅，詳細約定房款支付、產權移轉、稅費負
03 擔、房屋點交、違約罰則等條文。若系爭不動產買賣契約書
04 只是如被告所稱僅供擔保之用，契約應該只會有一條「本契
05 約係為擔保之用」，無需大費週章，製作一份超過2000字的
06 正式買賣契約書。

07 (5)於110年12月14日的LINE對話，被告同意以每坪48.5萬出售
08 系爭不動產予原告，證明系爭買賣契約，並非如被告所辯僅
09 作擔保之用，兩造於111年1月7日簽約，依被告承諾每坪48.
10 5萬，乘以建物面積37坪，加上汽車停車位200萬，總計199
11 4.5萬(48.5*37+200=1994.5)，最終取整數以1995萬作為買
12 賣總價款，此證明係基於合意買賣簽訂系爭買賣契約。倘如
13 被告所述為單純供擔保投資之用，則應是擔保投資額1500萬
14 元，但系爭不動產買賣價金乙截然不同金額1995萬元，甚至
15 是坪數計算後之金額，顯然並非供擔保之用。

16 (6)兩造簽約後，原告分別於111年3月1日、111年6月15日、111
17 年7月8日、111年10月3日、111年11月16日、111年12月2
18 日、112年8月1日、112年11月16日，八度詢問被告關於系爭
19 建案使用執照核發進度。若無真實買賣，何需多次詢問使照
20 進度，被告又何需針對提問回答。被告雖辯稱原告自112年8
21 月11日後未再追問使用執照核發進度，然係因原告已透過被
22 告轉介工地主任即訴外人林佑峻，直接查詢相關進度，故無
23 須再行向被告查詢，此應予釐清。

24 (7)被告答辯以「兩人於112年8月11日見面討論，並同意解除該
25 投資協議書，則作為擔保用之不動產買賣契約書自應併同失
26 效」，但若此則被告又何須於112年10月16日LINE對話，還
27 對原告說明「其實沒有，我們簽的合約是要買賣交屋」，更
28 足以證明，被告承認合意買賣系爭不動產事實。

29 (五)原告並非首次跟被告簽立投資協議書並投資款項，之前已簽
30 多次投資協議書，但之前未簽訂買賣契約供擔保：

31 (1)兩造分別於108年9月26日簽訂投資協議書、109年9月28日簽

01 訂借款協議書，其性質與本件投資協議書完全相同。惟前揭
02 兩協議皆未加簽任何有關擔保之契約，何以111年1月7日投
03 資協議書需加簽買賣契約為擔保？顯見雙方僅為借貸或投資
04 協議，並無簽訂買賣契約慣例。是本件111年1月7日簽署買
05 賣契約，非屬擔保工具。

06 (2)雙方對買賣價格協商合意為每坪單價48.5萬元*37坪+停車位
07 200萬元=1994.5萬元，並以整數1,995萬元作為契約總價，
08 並填入契約第2條，若僅為擔保性質，何需詳列「買賣標的
09 物之地號面積、門牌樓層、戶型坪數與總價款」等具體交易
10 條款，甚至還討價還價？被告所辯顯與常理相悖。況該價金
11 亦與投資金額1500萬元顯不相當，益證非擔保。況係供擔保
12 之用，則投資協議書違約時，就直接以該不動產取償，則原
13 告何需付錢購買不動產，顯然無理。

14 (六)證人黃雅惠與被告具利害關係，且並未全程參與簽約，無法
15 證明擔保用途：

16 (1)證人黃雅惠證稱系爭買賣契約係於111年1月7日，依被告指
17 示臨時自網路下載「公版契約」，然被告早在雙方確認買賣
18 不動產意願，於111年1月6日即以LINE傳送空白買賣契約初
19 稿予原告參考，此有111年1月6日LINE對話紀錄可證，且依
20 原告「哈哈我們真的心有靈犀，我剛好要問您合約好了
21 嗎」，表示在此之前就買賣共識，而當時還沒簽訂投資協議
22 書，何來供擔保之說？此更與證人稱簽約當日才上網臨時下
23 載公版契約來供擔保，完全不符。

24 (2)被告就證人聲請理由係「黃雅惠亦在場親見親聞上開二契約
25 之簽訂過程，包含討論、修改」、「足見黃雅惠於111年1月
26 7日雙方簽署投資協議書及不動產買賣契約書時，確實在場
27 見證簽約過程」等語。然證人已自承111年1月7日簽約過程
28 並未全程在場，並稱「我沒有聽到他們討論的內容，我不知
29 道為什麼這樣」及「我沒有全程在場…我不知道他們在講什
30 麼」等語，足見其對契約締結關鍵事實毫無所悉。證人黃雅
31 惠非契約當事人，不明瞭簽約背景，未全程參與簽約過程，

01 所述屬轉述與推測而不足採，且為被告員工，具職務上直接
02 從屬與利害關係，其證詞難免迎合被告，本件應以現存物證
03 為認定事實之基礎。

04 (七)本件轉售事實業據證人郭哲銘證實其購屋意願：

05 (1)證人郭哲銘證稱「…去年二月跟原告討論這個不動產，原告
06 跟我提的，他說他要賣。他在星巴克跟我說的，當時他說他
07 買一個預售屋，他可以賣給我，當時只有嘴巴聊聊，後來他
08 開價2700萬，後來指不是同一天，聊聊後有陸續討論，我看
09 到他給的價格比實價登錄低，我就決定要跟他買」、「(買
10 賣價金)2550萬，殺價決定的，往返為原告開2700萬，往來
11 一下就決定2550萬，於5月決定的，我有電話跟他說2550
12 萬，他同意了，所以我們就見面簽約，沒有跟他說什麼原因
13 要殺到2550萬，我看實價登錄決定這個價格，當時實價登錄
14 大概是落在同坪數有2900萬的，還有2693萬的，2700萬的話
15 我無利可圖，所以拉到2550萬。我用591跟樂居網站，輸入
16 社區名字即幸福琿，就有實價登錄、格局，上面提到的兩個
17 價格都是幸福琿的房子，樓層不同，但是坪數相同，我用坪
18 數去做訂價的參考」、「我沒有比較過其他房子，我全部看
19 實價登錄，為什麼選這間是因為這是原告介紹的，我沒有跟
20 別人討論過，我沒有要入住，我純粹是投資客」、「超過10
21 間，我有買過這種預售屋，是有紅單的那種，但是原告沒有
22 給我看這件的紅單。因為其實我們做過很多投資案，他跟我
23 說這間會賺錢，所以我做了功課之後就決定買了。我所謂做
24 了功課是指，實價登錄查詢，跟這個社區的坐落點，附近的
25 捷運站等等不是去現場看，是以地圖的方式跟591做查
26 詢」、「我付了10%255萬，用匯款方式，在5月22日」、
27 「那時候已經查過實價登錄了，要最後簽約了，砍完價錢
28 了，已經決定要簽約」、「應該是我發現他在這裡遇到的困
29 難，所以才願意低於實價登錄的價錢賣給我，所以我認為我
30 是有獲利的，因為正常的交易很難用實價登錄以下的價錢為
31 交易，應該是資金有困難或是交易有問題，一般房地產投

01 資，要取得好的價格，都是要有特殊條件，例如本件情形。
02 所以我其實心裡有數為什麼原告要賣給我，我指的心裡有數
03 是指，原告可能在投資那邊有困難，我指的投資是指，本件
04 原告參與融資取得房屋的投資，他可能錢卡住這個案子裡，
05 或是案子有狀況，他願意低價出售，我當然要買」等語，均
06 足證原告與證人間針對系爭不動產確實有買賣意願。

07 (2)證人已證述承購動機係投資，經比對不動產買賣意願書上價
08 格，確與違約當下該區域類似房屋市場成交價格偏低，明顯
09 低於幸福琿社區實價登錄價格，證人確實有購置動機，倘為
10 虛偽通謀交易通常會刻意拉高價格以誇大損害，但本件意願
11 書約定交易價格偏低，足證郭哲銘購買意願真實性，而證述
12 「我要求對方要用這個價格讓與…我一定要賺到這個價差」
13 與「所以我認為我是有獲利的，因為正常的交易很難用實價
14 登錄以下的價錢為交易…他願意低價出售，我當然要買」等
15 語，被告試圖將雙方合意簽署之不動產買賣意願書推論為虛
16 偽通謀之文件，顯然欠缺理由。

17 (3)被告固列舉證人與原告證詞些微差異，然僅屬人類記憶與認
18 知於一段時間後之正常現象：

19 ①被告質疑原告與證人郭哲銘證述如文件交付時間、對解約認
20 知、庭外聊天內容有所出入，然此差異均屬次要細節或語意
21 理解層面，就雙方合意買賣之核心事實，原告與證人陳述並
22 無二致。

23 ②記憶本隨時間經過而淡化，證人非訴訟當事人，且事隔已
24 久，對於文件準備過程等次要細節記憶有限。證人與原告在
25 本訴訟案中角色不同、利害關係亦不同，對同一事件的關注
26 焦點、記憶重心、時間認知本就可能產生合理落差。對於非
27 核心事務及細節產生記憶模糊或認知落差，實乃人之常情，
28 此等無關宏旨之差異，與本案主要爭點欠缺關聯性。

29 ③就解約說法差異，係雙方對語意理解與認知落差所致：□原
30 告稱有提到解約但證人沒有強烈要求，係指曾以口語討論倘
31 若因建商違約時，證人是否會要求終止合約或補償情境假設

01 (證人證述時亦稱：我會叫他賠我)。□原告證人均非法律
02 人，不明白解約為法律專門用語，雙方對之理解與認知不
03 同，自然會形成證詞表述差異，此乃經驗法則之常態，並非
04 事實矛盾。□庭外聊天屬私人交流，內容差異極其正常。庭
05 外輕鬆聊天何需具備完整記憶，閒聊對話屬於非正式陳述且
06 非嚴謹的個人交流，證據力極低，雙方皆不重視，記憶自然
07 不同、內容亦可能不完整。相較於法庭上具結（宣誓）後的
08 證詞，庭外閒聊內容的證據力極低，此等無關宏旨之內容差
09 異實屬正常，且證人亦證稱確實有在開庭前討論隔天「銀行
10 法的事情要開庭」等閒聊內容，並無異狀。

11 (八)賠償金額計算：依不動產買賣契約被告以總價金1995萬元出
12 賣原告，嗣原告以2550萬元出售，而因可歸責於被告事由致
13 契約解除致未能取得利益555萬元，原告依此請求被告應負
14 損害賠償之數額，為此，爰依債務不履行損害賠償法律關係
15 為請求權基礎，提起本訴，請求判決如訴之聲明所示。

16 (九)並聲明：被告應給付原告555萬元，及自起訴狀送達之翌日
17 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息；並願供擔保
18 請准宣告假執行。

19 二、被告答辯意旨略以：

20 (一)就投資協議書及不動產買賣契約書部分：

21 (1)兩造於111年1月7日簽訂投資協議書及不動產買賣契約書，
22 原告依投資協議書第1條約定，於111年1月1日匯款1500萬元
23 予被告，兩造均不予爭執。

24 (2)兩造於111年1月7日簽訂投資協議書緣由係原告為參與投資
25 被告興建中之系爭建案，主動要求提供資金予被告供作興建
26 所須資金之用。而兩造在簽署系爭投資協議書及不動產買賣
27 契約書時，先就投資協議書進行討論，並就有需要調整之部
28 分請員工即證人黃雅惠進行修改，此由黃雅惠證述「被證1
29 投資協議書老闆有給我電子檔，然後打內容，我有修改過，
30 是在他們簽約那天有叫我進去要我修改，卷P131有沒有改我
31 不記得了，印象中改的地方是在卷P131第二條，但是更改的

01 內容我忘記了。原告的名字、個資都是老闆給我的，我將這
02 些資料打在被證1投資協議書」等語，足見兩造直至簽約當
03 日仍在就協議內容進行協商。

04 (3)系爭投資協議書略為：原告投資1500萬元被告(第1條)；被
05 告則(1)以實物充抵方式返還原告所投資本金暨應受分配盈餘
06 (第2條第1項)、或(2)以18個月結算投資本金暨盈餘(第2條第
07 3項前段)、或(3)返還原告所投資之本金暨以每坪6萬元之差
08 額(此為優先銷售每坪46萬元與每坪單價40萬元差額)計算之
09 利息(第2條第3項後段)。

10 (4)投資協議書中關於實物充抵方式還款部分，被告在原告要求
11 下，雙方合意再另行簽署系爭買賣契約，此有黃雅惠證述
12 「被證2不動產買賣契約書部分是上網去抓公版下來的，我
13 忘記是誰去下載的，我不太確定，應該是我去下載的，經過
14 是他們先簽投資協議後，在場人有原告及老闆三人，他們兩
15 個人談，談完之後簽好被證1投資協議書，然後原告及老闆
16 叫我做一份不動產買賣契約書，他們告訴我裡面之資料叫我去
17 去登打，我其實電腦裡有一些版本，都是網路上下載的，不
18 動產買賣契約書內容都是公版，公司沒有其他人負責這塊，
19 只是將資料填寫進去而已，填進去時我有問原告及老闆今天
20 不是來投資的嗎？為什麼還要簽買賣契約書？老闆說擔保用
21 要擔保這1500萬，原告沒有說什麼，我沒有問其他問題，就
22 去下載公版」等語可參，而在黃雅惠當場詢問為何要簽署系
23 爭買賣契約時，被告法定代理人回覆以係作為擔保之用，在
24 場原告亦未作任何反對表示意見，足見兩造簽署系爭買賣不
25 動產契約書真意係作為系爭投資協議書擔保之用。

26 (5)因此，兩造於簽訂系爭投資協議書及不動產買賣契約書之真
27 意為：就被告於彼時興建中系爭建案，原告提供被告1500萬
28 元資金，於系爭建案興建結束後，被告以實物充抵方式返還
29 原告所投資本金暨應受分配盈餘(投資協議書第2條第1項)。

30 (6)況且，原告於113年3月15日委託律師律師函亦以「投資期限
31 屆滿雙方合作關係解除，『忠富發建設』卻未能依約使本人

01 受分配系爭建案37.5坪、收回投資本金暨應受分配盈餘、給
02 付遲延利息等，更似欲將本人受抵償建物暨持分基地對外公
03 開銷售，恐使本人蒙受鉅額損失」等語，足見原告於簽訂系
04 爭投資協議書及不動產買賣契約書時，清楚認知投資1500萬
05 元係為獲得以實物充抵方式還款不動產，因而簽訂擔保用之
06 不動產買賣契約書，此由律師函記載「投資…依約…受分
07 配…受抵償…」等文字自明。

08 (7)系爭不動產買賣契約書亦因而未特定不動產之土地地目及權
09 利範圍、建物建號，亦未具體約定土地及建物價款，更未具
10 體約定付款方式，且系爭不動產買賣契約書第1條所載建物
11 面積「約37坪」與投資協議書第2條第1項所載建物面積「3
12 7.5坪」相符，更證系爭不動產買賣契約書僅係為擔保投資
13 協議書中關於「實物充抵方式還款」之履行。

14 (8)就系爭買賣契約價金1995萬，係因系爭投資協議書第2條第1
15 項就實物充抵方式，約定內容為「以實物充抵方式返還原告
16 所投資本金暨應受分配盈餘」，其中應受分配盈餘依第2條
17 第3項後段，係以「優先銷售每坪46萬與每坪單價40萬元之
18 差額」即每坪6萬元進行計算，共計225萬元(6萬元×37.5坪=
19 225萬元)。又原告主動參與投資系爭建案時，營建業受疫情
20 影響，各縣市政府也因此將建照之建築期限自動延長2年，
21 原告擔心建案進度遲延，因此將遲延利息按合約期限18個月
22 以每月1%計算共270萬元(1500萬元×1%×18個月=270萬元)，
23 納入系爭買賣契約上所載價金中。因而，系爭買賣契約上所
24 載價金係分別由原告投資金額1500萬元，加上應受分配盈餘
25 225萬元，再加上預期利息270萬元，總計1995萬元(按1%月
26 息為原告所提出，此與兩造於112年8月11日合意解除系爭投
27 資協議書後，原告就未還款部分請求給付1%月息相同)。

28 (九)然系爭建案因疫情影響，未能於投資協議書簽定後18個月內
29 完成興建，被告無法以實物充抵方式返還原告所投資本金暨
30 應受分配盈餘，而原告因個人在馬來西亞投資，有現金周轉
31 問題，原告遂聯繫被告法定代理人穆泓華，兩人於112年8月

01 11日見面討論，並同意解除該投資協議書。原告更於112年8
02 月30日傳訊「下週9月7日的投資解約款，麻煩您幫我匯到下
03 面這個帳戶，感恩」等語提醒穆泓華返還投資解約款，足見
04 兩造已解除系爭投資協議書，則作為擔保用之不動產買賣契
05 約書即失所附麗，自應併同失效，是原告主張被告應賠償其
06 得出售予他人可獲取利益之差額，並無理由。

07 (10)至原告援引原證15投資協議書及原證16借款協議書，主張其
08 過往投資未曾以不動產買賣契約作為擔保，然該二份協議不
09 僅未包含本件系爭投資協議書所特有實物充抵約定，金額亦
10 僅各為300萬元，與本件1500萬元之投資規模顯不相當，自
11 難類比，反更說明本件另行簽署系爭不動產買賣契約，係基
12 於高額投資風險所為擔保安排。原告提出原證17對話紀錄，
13 主張被告法定代理人曾傳送不動產買賣契約書初稿，然由對
14 話內容，該契約係供原告向遠銀及中國信託核貸程序所用，
15 其契約當事人並非原告與被告，亦與本件作為擔保之系爭不
16 動產買賣契約書性質不同，不足以否認證人證稱系爭契約僅
17 具擔保性質之證述。

18 (11)原告於113年3月15日委託律師寄發律師函予被告、113年4月
19 29日對被告提起前案訴訟時，原告即已知悉兩造間就系爭投
20 資協議書已解約及並無就不動產買賣達成協議，原告卻仍於
21 113年5月20日與第三人簽訂不動產買賣意願書，足見原告係
22 故意以不實轉賣之方式作為本件訴訟請求之理由。

23 (二)就原告與證人郭哲銘所簽署之不動產買賣意願書部分：

24 (1)原告與郭哲銘就系爭不動產交易之關鍵過程，包含見面次
25 數、價格議定方式及重要文件交付時點等事項，前後陳述多
26 有歧異，且均屬一般不動產交易中，足以影響當事人是否進
27 行交易之核心事項，就此等重大事項，原告與郭哲銘說法卻
28 相互矛盾，顯非單純記憶錯誤所能解釋，自難認其交易過程
29 為真實。

30 (2)尤有甚者，郭哲銘自承於簽署買賣意願書當日，始首次取得
31 格局圖、不動產買賣契約書及相關謄本文件，然此與一般交

01 易經驗，買方於決定是否購買不動產前，理應事前審閱相關
02 文件，以確認標的內容及權利狀況。郭哲銘於對標的物及權
03 利內容均未充分了解之情況下即簽署意願書，顯與一般經驗
04 法則不符。

05 (3)郭哲銘是否於簽約前或簽約後知悉系爭不動產已繫屬訴訟，
06 以及是否曾提出解約返還訂金等情，原告與證人陳述歧異，
07 此等事項攸關交易風險及雙方權利義務之存否，郭哲銘若真
08 有實際購買之真意，理應對此印象深刻，然其說法卻與原告
09 截然相反，益難採信。

10 (4)郭哲銘自稱為專職房地產投資人，過往曾多次進行不動產買
11 賣，理應熟悉不動產交易流程及風險控管。惟其於本件總價
12 高達2550萬元交易，未曾實地勘查標的物，對交屋時程、資
13 金來源及貸款條件均未作任何規劃，亦未要求約定違約金或
14 其他履約保障條款，甚至原告尚未取得所有權、交易風險高
15 度不確定情況，仍長期未為解約或催告等行為，此與一般專
16 業投資人追求風險控管及交易確定性之行為模式顯不相符。

17 (5)原告與郭哲銘就作證前庭外短暫對話內容陳述前後不一，證
18 人並就是否留有LINE對話紀錄反覆更改說法，其證述一致性
19 與可信性已難採信。尤原告自113年7月18日提起本件訴訟以
20 來，已多次提出與被告法定代理人就本案相關LINE對話紀
21 錄，然涉及其與郭哲銘就系爭不動產買賣所為關鍵對話，卻
22 始終未能提出，甚至郭哲銘經法院傳訊作證後，法官當庭命
23 原告及證人二人提出就系爭不動產買賣之對話記錄，開庭當
24 時，證人郭哲銘稱因另有涉及風花雪月之事，不宜當庭提
25 出，須庭後整理再提出，原告當庭亦陳稱可庭後提出，但原
26 告於114年11月28日提出其與郭哲銘對話記錄，如原告真與
27 證人郭哲銘真有買賣系爭不動產之事實，此乃對於原告有利
28 之事實，其豈有於被告聲請傳喚證人郭哲銘並訊問後，始提
29 出原告與證人郭哲銘間之對話記錄，況其提出對話記錄係與
30 本案毫無相關之對話記錄，時序上顯屬反常。再觀原證23對
31 話內容，涵蓋演唱會門票購買、追討款項及海外投資等諸多

01 細節，顯示原告與證人郭哲銘間之日常聯繫甚為頻繁且內容
02 完整，然其中卻完全未見任何與系爭不動產買賣相關之討
03 論，亦未附有格局圖、土地或建物謄本、照片等交易上通常
04 應隨附之檔案。原告與郭哲銘之對話內容，顯係故意不提出
05 本件系爭不動產交易期間之全部對話記錄，益證其有心虛隱
06 瞞不實之處，原證23自不足以補強原告主張，亦難認具有證
07 明系爭不動產買賣真實存在之證明力。

08 (6)綜上，原告與郭哲銘間所簽署之不動產買賣意願書，無論自
09 交易流程、風險承擔方式、雙方行為模式，或證述之一致性
10 觀察，均與一般真實不動產買賣交易有嚴重不符之處，且郭
11 哲銘證言多處與經驗法則不符，自不足採信。從而，堪認該
12 買賣意願書係雙方通謀所為之虛偽意思表示，並非真實買賣
13 意思。依民法第87條第1項規定，自屬無效。

14 (三)原告請求被告給付不動產轉賣價差即所失利益，是否屬不動
15 產交易可得預期之利益部分：

16 (1)原告於113年3月15日委託律師寄發律師函提及履行投資協議
17 書及不動產買賣契約書爭議「…(二)嗣投資期限屆滿雙方合作
18 關係解除，忠富發建設卻未能依約使本人受分配系爭建案3
19 7.5坪、收回投資本金暨應受分配盈餘、給付遲延利息等，
20 更似欲將本人受抵償建物暨持分基地對外公開銷售，恐使本
21 人蒙受鉅額損失」等語，原告並於113年4月29日對被告提起
22 前案債務不履行損害賠償訴訟，足見原告已清楚知悉兩造間
23 並無就不動產已達成買賣協議。

24 (2)原告與郭哲銘簽訂不動產買賣意願書前，即知悉系爭不動產
25 已建造完成並開始交屋，然郭哲銘證稱原告係告知「大概兩
26 年內」交屋，足見原告清楚知悉取得不動產所有權尚存在不
27 確定性，否則不需以2年為估計交屋期間。詎原告竟仍於113
28 年5月20日簽訂不動產買賣意願書。

29 (3)原告所稱價差損失，係建立於尚未取得系爭不動產所有權，
30 且明知權利來源存在爭議，已進入訴訟程序之情形下，而簽
31 訂轉賣契約所致。此類高度投機性交易損失，絕非不動產交

01 易通常可預期之利益，與民法第216條所定填補損害之原則
02 明顯不符。且原告自願在產權不穩定下即進行高價轉賣，其
03 行為本身即屬高風險商業決策，應自負交易風險，自無從將
04 其價差損失完全歸責於被告。

05 (四)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
06 供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭買賣契約、不動產
09 買賣意願書、幸福琿建案新聞、律師函及回執、存證信函、
10 幸福琿建案土地謄本、郭哲銘匯款單、另案投資協議、內政
11 部實價登錄列印資料、法務部調查局台北市調查處證人通知
12 書、原告與郭哲銘對話紀錄等文件為證(卷1第23-70、197-2
13 11、217-223、271-274、289-304、327-349、383-398頁，
14 卷2第9-13、51-102頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞
15 茲為抗辯，並提出系爭投資協議、系爭買賣契約、對話紀
16 錄、上海商業儲蓄銀行匯款單據、律師函、原告前案民事起
17 訴狀、存證信函、另案民事裁定、幸福琿建案委託銷售契
18 約、系爭建案7樓戶之第二類建物謄本、系爭建案之內政部
19 實價登錄查詢結果等文件為證(卷1第131-181、239-242、24
20 9-265、359-368、405-414頁)；是本件所應審究者為：兩造
21 間就投資協議書及不動產買賣契約書之關聯為何？被告抗辯
22 原告與第三人郭哲銘所簽署之不動產買賣意願書為通謀虛偽
23 意思表示，有無理由？原告請求被告給付不動產轉賣價差即
24 所失利益550萬元，有無理由？

25 (二)就投資協議書及買賣契約之關聯部分：

26 (1)就系爭買賣契約是否為買賣目的之真意而簽署部分：

27 ①原告主張系爭買賣契約交易內容意思合致之過程係以「兩造
28 於111年1月7日見面簽約時，也依據被告於111年12月14日承
29 諾之每坪48.5萬，乘以建物面積37坪，加上汽車停車位新台幣
30 幣200萬，總計1994.5萬(48.5*37+200=1994.5)，最終取整
31 數以1995萬作為標的物買賣總價款」等語(辯論狀第4頁)，

01 但是，衡諸一般不動產買賣市場交易常情，買方會盡所能壓
02 低賣方出售價格，未曾聽聞買方提高賣方售價之情形，而本
03 件依照雙方議定單價計算總價為1994.5萬元，竟提高售價為
04 1995萬元，顯然違反常理，則就系爭不動產是否確實為買賣
05 目的之真意而簽署買賣契約，已非無疑。

06 ②另系爭買賣契約第2條、第3條第1項第1款以「買賣之價款：
07 □本標的物買賣總價款為1995萬元」、「付款之約定：□甲
08 方(即本件原告)應支付乙方之各期價款，雙方同意按下列付
09 款方式，由甲方開立以各該期付款日當天以匯款方式匯予乙
10 方。(一)於雙方簽訂本契約書及備妥移轉過戶登記所需交付之
11 文件書類及證件時，由甲方給付第一期價款1500萬元予乙
12 方…」等語，有系爭買賣契約在卷可按(卷1第23-27頁)，然
13 而，系爭買賣契約之付款約定僅記載原告於被告備妥移轉過
14 戶登記所需交付之文件書類及證件時匯付1500萬元價款，而
15 此與興建中不動產交易會依照建築進程而為付款之交易常
16 情，顯然與交易常情不相符合，尤其，就餘款495萬元部分
17 竟然付之闕如未為任何記載，是就雙方確為買賣目的之真意
18 而簽立買賣契約，亦堪容疑。

19 (2)就兩造於111年1月7日同時簽訂投資協議書及系爭買賣契
20 約，以及契約內容關聯部分：

21 ①投資協議書前言、第1條第1項、第2條第1、3、4項以「緣甲
22 乙雙方就新北市○○區○○段00地號土地及其上建物興建工
23 程：新北市政府建築執照103莊建字第33號，於110年1月8日
24 忠富發建設有限公司偕同遠銀資產管理股份有限公司簽訂合
25 作協議書(下稱合作協議)，其中乙方(即本件原告)以自己名
26 義出資支應『合作協議』相關事項…」、「乙方投資金額：
27 1500萬元」、「就合作協議中有關忠富發公司可受分配利潤
28 範圍內，乙方同意以受償本建案建物37.5坪(每坪單價40萬
29 計)暨持份基地作為投資結算，即甲方(即本件被告)應以實
30 物充抵方式返還乙方所投資本金暨其應受分配盈餘」、「雙
31 方同意，自本協議書簽訂之日起投資本金暨盈餘以18個月結

01 算或甲方於本建案之中任30戶成屋銷售提早完成，並清償合
02 作協議有關遠資公司之買回總價款後，優先銷售每坪46萬元
03 完稅並結算，俾實現乙方收回其投資本金暨其應受分配盈
04 餘」、「就合作協議中有關忠富發公司於該協議存續期間
05 內，因本建案之投資運用及其所生之孳息及收益，乙方同意
06 以本條第一項規定作為投資結算…」等語；嗣雙方於112年8
07 月11日合意解除投資協議，被告並於112年9月8日匯款300萬
08 元，於113年7月22日將尾款1200萬元提存，有上揭投資協議
09 書、上海商業儲蓄銀行匯款申請書、台灣士林地方法院113
10 年度存字第689號提存書在卷可按(卷1第131-139、145、175
11 頁)，並為兩造不予爭執。

12 ②而系爭買賣契約約定乙「買賣之價款：□本標的物買賣總價
13 款為1995萬元」、「…於雙方簽訂本契約書及備妥移轉過戶
14 登記所需交付之文件書類及證件時，由甲方給付第一期價款
15 1500萬元予乙方…」等語，並於建物標示欄位就建物面積記
16 載「約37坪」等語之部分，即與投資協議書中就「甲乙雙方
17 就新北市○○區○○段00地號土地及其上建物興建工程…其
18 中乙方(即本件原告)以自己名義出資支應…」、「乙方投資
19 金額：1500萬元」、「就合作協議中有關忠富發公司可受分
20 配利潤範圍內，乙方同意以受償本建案建物37.5坪(每坪單
21 價40萬計)暨持份基地作為投資結算，即甲方(即本件被告)
22 應以實物充抵方式返還乙方所投資本金暨其應受分配盈餘」
23 等約定相吻合，且就系爭買賣契約約定1500萬元之部分，亦
24 與系爭投資協議上「乙方同意以受償本建案建物37.5坪(每
25 坪單價40萬計)」記載之金額完全相符(即 $37.5 \times 40 = 1500$)，
26 是被告主張該二份契約為投資關連，即非無由。

27 ③況且，系爭買賣契約僅有上開第一期價款之約定，然關於總
28 價款1995萬元扣除1500萬元剩餘價款495萬元部分，均未於
29 系爭買賣契約記載，倘若依系爭買賣契約之約定，原告僅支
30 付1500萬元價款後，即可以系爭不動產所有權，並未就495
31 萬元之支付期間方式為約定，顯與一般常理不相吻合，反而

01 係與投資協議書前述獲益計算之約定可互為搭配補充，據此
02 足見雙方就系爭買賣契約並未為完整之約定，尚難認屬離力
03 存在之完整契約約款，反而卻能與投資協議書相互援引，則
04 原告以系爭買賣契約為獨立存在之主張，尚無從遽認有據。

05 (4)再者，徵諸系爭投資協議所載實物充抵約定記載原告得以取
06 得之不動產坪數為37.5坪，此與系爭買賣契約中之建物面積
07 「約37坪」之記載大致相符，該二份契約亦係於同日簽訂，
08 則被告主張：買賣契約書僅係為擔保投資協議書中關於實物
09 充抵還款之履行方式等語，即非無據。

10 (5)另外，就不動產交易常情以觀，於投資不動產時，對於不動
11 產之座落、樓層、戶型、日照、視野或房屋公共設施及管理
12 等等條件當應甚為注意，此等情狀將影響居住體驗，即使日
13 後出售，亦會影響轉售效益，縱使原告主張其為投資客，此
14 等情形亦將影響日後出售價格，並無不予詳為確認狀況而為
15 斟酌之理，否則，若標的物為難以脫手之物件，即無法達成
16 轉售目的，即應屬常理；但是，本件原告自承其於簽訂系爭
17 買賣契約時，以至系爭建案興建完成之後，均未曾瞭解其購
18 買之系爭不動產相關條件，甚而更陳述「當時的對話是被告
19 法代跟我說的，他說『只要我投資1500萬除了約定的收益
20 外，還有總價1995萬承購199號7樓出售給我』除了這之外講
21 了很多。被告說這個建案可以在半年內完工，可以實現被證
22 1投資協議書上的利潤225萬，而且建案完工後把上述的房地
23 產完成過戶」等語(卷1第372頁)，即與前述購買不動產將要
24 注意事項有間，亦與不動產投資對於標的物是否得以轉售獲
25 得價差甚為關心之常情不相符合，則是否確實為買賣目的之
26 真意而簽買賣契約，即有質疑，而與被告以：本件僅在取得
27 投資協議利潤，對系爭不動產相關條件則非其目的等語較為
28 吻合；是原告主張：本件是獨立不動產買賣契約，非系爭投
29 資協議擔保等語，尚無從遽以採據而為原告主張有利認定。

30 (三)又原告雖以系爭投資協議書及系爭買賣契約均未記載擔保文
31 句及擔保約定內容，並提出108年9月26日投資協議書、109

01 年9月28日借款協議書等文件，而以上揭二份協議並無任何
02 擔保之約定，據以主張系爭買賣契約並非111年1月7日投資
03 協議擔保工具，而係獨立之買賣契約等語，但契約擔保並非
04 必須記載擔保文句法定要式條件，而本件投資協議書及系爭
05 買賣契約之前連關係，業具被告陳明，經審認應堪採據，已
06 如前述，其次，原告上開二份協議與本件系爭投資協議記載
07 之金額不同，亦無從以該二份協議未記載擔保之約定，即逕
08 謂兩造間簽訂之系爭買賣契約，並非為系爭投資協議之擔
09 保。是以，原告主張：系爭買賣契約非屬系爭投資協議之擔
10 保工具等語，即無從採據。

11 (四)從而，系爭買賣契約約定未臻完整且與常情相違背，而原告
12 未能提出證據證明確為買賣目的真意而簽署買賣契約，即應
13 受系爭投資協議經雙方合意解除溯及失效之影響，則其以將
14 系爭不動產轉售予訴外人郭哲銘，主張其受有550萬元之轉
15 售預期利益損失，即非有據。

16 四、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第256條、第233條第
17 1項等規定請求被告賠償550萬元及法定遲延利息，為無理
18 由，應予以駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
20 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
21 附此敘明。

22 六、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
23 決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
25 民事第二庭 法官 蘇嘉豐

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
30 書記官 陳亭諭