

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第36號

原告 徐秋麟

訴訟代理人 陳丁章律師

複代理人 黃鳳盈律師

被告 英騰開發建設有限公司

設臺北市○○區○○○路000號3樓之1

法定代理人 李庭豪 住同上

訴訟代理人 陳舜銘律師

被告 莊聿鳳（原名：莊麗鳳）

0000000000000000

0000000000000000

林燕玲

0000000000000000

葉宏謨

上一人

訴訟代理人 邱明華

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告英騰開發建設有限公司、莊聿鳳（原名：莊麗鳳）應給付原告新臺幣貳仟捌佰玖拾壹萬元，及被告英騰開發建設有限公司自民國一百十三年十一月二十日起，暨被告莊聿鳳（原名：莊麗鳳）自民國一百十四年四月三日起，各至清償日為止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告英騰開發建設有限公司、莊聿鳳（原名：莊麗鳳）負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告於起訴後，追加莊聿鳳、林燕玲、葉宏謨為被告，並以

01 被告英騰開發建設有限公司（下稱英騰公司）、莊聿鳳、林
02 燕玲、葉宏謨（下合稱被告，分則逕稱姓名）應指示訴外人
03 僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）、陽信商業銀
04 行股份有限公司（下稱陽信銀行）為移轉登記，復主張因給
05 付不能受有損害、消費借貸法律關係為由，而更正請求內容
06 及追加備位聲明，並於備位請求中提起預備主張（見本院卷
07 第219-220、253-254、487頁），經核係本於同一基礎事
08 實、擴張應受判決之聲明，依照民事訴訟法第255條第1項但
09 書第2、3款之規定，於法尚屬無違，先予敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：莊聿鳳、林燕玲、葉宏謨均為如附表所示土
12 地之所有權人，渠等提供土地予英騰公司合建建物。英騰公
13 司因向伊借款新臺幣（下同）2,000萬元，為提供擔保，其
14 及莊聿鳳以地主代表身份遂於民國108年9月17日簽立房地預
15 定買賣契約書（下稱系爭預定買賣契約）、買賣附買回契約
16 書（下稱系爭買賣附買回契約），約定出售金龍皇璽社區如
17 附表所示預售房屋及坐落基地（下合稱系爭房地，分則各以
18 編號稱之）予伊，約定伊以借款2,000萬元作價，如英騰公
19 司未能於4個月內清償2,000萬元，則視為伊已支付2,700萬
20 元認購系爭房地，倘英騰公司於期限內還款2,700萬元，則
21 視為已行使買回權解除系爭房地之買賣契約。惟英騰公司屆
22 期並未依約還款，而地主與建商公司屬於合夥關係或類推適
23 用，林燕玲、葉宏謨亦應負責，至少仍負有表見代理之責；
24 嗣附表編號1所示房地業已出售他人並移轉所有權登記，而
25 附表編號2、3所示房地分別信託登記予僑馥公司、陽信銀
26 行，並遭查封登記在案。爰依系爭預定買賣契約、系爭買賣
27 附買回契約第3條約定、民法第226條第1項、第478條規定，
28 先位請求被告就附表編號1所示房地負給付不能損害賠償之
29 責，就附表編號2、3房地，被告應指示僑馥公司、陽信銀行
30 移轉所有權登記予原告，備位則請求給付不能之損害賠償，
31 求命被告給付2,891萬元本息予原告，縱令認定前開買賣契

約不存在，則預備主張英騰公司亦應返還借款2,700萬元及自109年1月8日起計算之遲延利息等語，聲明如下：(一)先位聲明：1.被告應給付原告757萬元，及自民事訴之變更暨爭點整理狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.英騰公司應指示僑馥公司將附表編號2、3所示建物登記予原告。莊聿鳳、林燕玲、葉宏謨應指示陽信銀行將附表編號2、3所示建物坐落之土地，登記予原告。(二)備位聲明：被告應給付原告2,891萬元，及自民事訴之變更暨爭點整理狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯如下：

(一)英騰公司則以：兩造間為消費借貸關係，並非預售屋買賣，系爭預定買賣契約僅為擔保；又伊向原告借款均有按月給付利息，也願意清償借款；如原告願意購買系爭房地，因伊並無出售系爭房地之明確意思，兩造仍須另議買賣契約重要之點；另伊為建築所需費用辦理融資，已將系爭房地分別信託登記予僑馥公司及陽信銀行，於債務未清償前，信託目的尚未達成，自無從指示僑馥公司、陽信銀行將系爭房地移轉登記予原告等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)莊聿鳳則以：伊單純跟原告借錢，並未賣房，本件也與林燕玲、葉宏謨無關等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(三)葉宏謨則以：伊僅提供個人土地合建換屋，所換得房屋亦非如附表所示房屋；伊與原告素不相識，也未曾過問英騰公司與其他購屋者間交易，更無權指示僑馥公司及陽信銀行移轉房地所有權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(四)林燕玲則以：本件並無表見代理情事，亦非屬合夥關係，只因莊聿鳳載明是地主代表，但伊等並未授權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第337-338頁）：

(一)葉宏謨於102年3月29日將新北市○○區○○段000○○000地號土地，林燕玲於106年10月31日將同段576、643、659、685、690地號土地，莊麗鳳亦於同日將同段686、1250地號土

01 地信託予給陽信銀行（本院卷第263-294頁）。

02 (二)原告、英騰公司於108年9月17日簽立系爭預定買賣契約、系
03 爭買賣附買回契約（本院卷第17-65頁）。

04 (三)附表編號1所示房地於109年6月22日均登記於吳淑滿所有，
05 附表編號2、3所示房屋、土地於109年1月20日、108年11月6
06 日各登記於僑馥公司、陽信銀行名下（本院限制閱覽卷）。

07 (四)附表編號2、3所示房屋經臺灣士林地方法院以113年度司執
08 字第1490號強制執行事件執行中，並於113年4月9日辦理查
09 封登記完竣（本院卷第141-144頁、限制閱覽卷）。

10 四、先位聲明部分：

11 (一)林燕玲、葉宏謨毋庸負責

12 1.依民事訴訟法第277條規定，係由原告主張權利者，應先由
13 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
14 實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉
15 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

16 2.原告雖以本件為合建關係，地主與建商屬合夥關係或可類推
17 適用相關規定，故主張林燕玲、葉宏謨應同負其責，至少有
18 表見代理情事云云（見本院卷第489-490頁），惟遭林燕
19 玲、葉宏謨否認在卷，而本件查無證據顯示被告間為合夥關
20 係，已難比附援引；其次，原告自承對林燕玲、葉宏謨請求
21 之法律上依據，乃莊聿鳳以「地主代表」之身分簽署系爭預
22 定買賣契約一節（見本院卷第254頁），參以莊聿鳳固於系
23 爭預定買賣契約、系爭買賣附買回契約中「地主代表」欄位
24 處用印（見本院卷第19、37頁），卻未曾提出林燕玲、葉宏
25 謨授權其代表簽約之證明文件，尚不能僅憑前開用語逕予推
26 論該二人即應負契約責任，亦難認定具有表見代理之外觀情
27 事，更不足以使法院形成對原告有利之心證，故原告前開主
28 張，自屬無據，顯不可採。

29 (二)英騰公司、莊聿鳳不能證明本件並非買賣關係

30 1.表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
31 效。但不得以其無效對抗善意第三人。虛偽意思表示，隱藏

01 他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。民法第87
02 條定有明文。惟是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以
03 主張，法院始得加以審究。又當事人就其有利之事實，應負
04 舉證之責。是主張隱藏他項法律行為之人，自應就此利己之
05 事實，負舉證責任。

06 2.經查，原告主張就系爭房地為買賣關係，並提出系爭預定買
07 賣契約、系爭買賣附買回契約等件為憑（見本院卷第17-65
08 頁），而英騰公司、莊聿鳳均不否認簽立前開契約（見本院
09 卷第225、490頁），再核以系爭預定買賣契約中已約明買賣
10 標的及價金等重要之點，並於系爭買賣附買回契約再行確認
11 買賣關係，約定英騰公司、莊聿鳳如未依約遵期清償借款，
12 視同原告已支付價金2,700萬元認購等節，堪認雙方初始動
13 機上雖係以系爭房地作為借款之擔保，然前開契約中已清楚
14 約定無法償還時逕以借款作價為系爭房地價金，足見買賣關
15 係亦屬契約合意範圍無疑；至於英騰公司及莊聿鳳雖辯稱因
16 系爭房地至今尚未過戶，且有開立高額利息本票，故真意並
17 非售屋，僅為擔保性質云云（見本院卷第428、475頁），仍
18 不足以推翻前開認定，此外，該二人又未能提出其他證據以
19 實其說，自無從對渠等為有利之判斷。

20 (三)系爭房地均已給付不能

21 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
22 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。又土地經法院執行
23 假扣押，依土地登記規則第128條規定，在法院撤銷查封
24 前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。此時，對債務
25 人言，就其所有之土地已喪失處分之權能，即處於給付不能
26 之狀態，法院自無從命為移轉登記（最高法院70年度第18
27 次民事庭會議決議（二）、107年度台上字第1933號、110
28 年度台上字第2741號判決意旨可資參照）。

29 2.承前所述，原告與英騰公司、莊聿鳳簽立系爭預定買賣契
30 約、系爭買賣附買回契約，英騰公司、莊聿鳳亦不否認尚未
31 清償借款等情（見本院卷第225、428頁），則原告請求該二

人移轉系爭房地所有權登記，應屬有據；惟附表編號1所示房地已於109年6月22日已登記於訴外人吳淑滿所有，而附表編號2、3所示房屋、土地於109年1月20日、108年11月6日各信託登記於僑馥公司、陽信銀行名下，並經臺灣士林地方法院於113年4月9日辦理查封登記完竣等情，為兩造所不否認（見本院卷第488-489頁），並有臺灣士林地方法院民事執行處函文、土地建物查詢資料在卷可佐（見本院卷第141-144頁、限制閱覽卷），準此，系爭房地均已陷於給付不能之事實，應堪以認定。

3.是以，原告先位聲明請求英騰公司、莊聿鳳給付如附表編號1所示房地之損害賠償，自屬有據，而賠償之金額，依土地建物查詢資料所示（見本院限制閱覽卷），附表編號1所示房地（含共有部分）面積總計為57.55平方公尺（計算式參本院卷第236頁），再依不動產交易實價查詢（見本院卷第187頁）可知，該社區房屋每坪交易單價為43萬5,000元，應為757萬2,861元（計算式： $57.55 \times 0.3025 \times 435,000 = 7,572,861$ ，元以下四捨五入），故原告請求英騰公司、莊聿鳳給付損害賠償757萬元，應有理由；至於其先位請求英騰公司、莊聿鳳指示僑馥公司、陽信銀行移轉如附表編號2、3所示房地所有權登記一事，則無理由，不應准許。

五、備位聲明部分：

(一)因系爭房地已陷於給付不能，故原告不得請求英騰公司、莊聿鳳指示僑馥公司、陽信銀行移轉如附表編號2、3所示房地所有權登記予其一節，詳如前述，然就該部分給付不能之損害賠償，原告業已提起備位聲明，自應就此部分為審酌，至於附表編號1所示房地給付不能部分，已於先位請求中准予賠償，原告復於備位聲明為重複請求，茲不再贅述，先予敘明。

(二)從而，原告請求英騰公司、莊聿鳳給付如附表編號2、3所示房地之損害賠償，該部分賠償金額，依臺灣士林地方法院民事執行處函文所示（見本院卷第142頁），前開房地（含共

有部分）面積分別為81.5、80.74平方公尺（計算式參本院卷第236頁），再依不動產交易實價查詢（見本院卷第187頁），該社區房屋每坪交易單價為43萬5,000元，故應各為1,072萬4,381元、1,062萬4,375元（計算式：81.5 $\times$ 0.3025 $\times$ 435,000=10,724,381，80.74 $\times$ 0.3025 $\times$ 435,000=10,624,375，元以下均四捨五入），合計為2,134萬8,756元（計算式：10,724,381+10,624,375=21,348,756），是以，原告備位聲明請求英騰公司、莊聿鳳給付如附表編號2、3所示房地之損害賠償為2,134萬元，亦有理由。

六、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，先位請求英騰公司、莊聿鳳給付757萬元（即附表編號1所示房地），備位請求該二人賠償2,134萬元（即附表編號2、3所示房地），合計為2,891萬元，及各自民事訴之變更暨爭點整理狀送達於英騰公司之翌日即113年11月20日（見本院卷第225頁）起、送達於莊聿鳳之翌日即114年4月3日（見本院卷第301頁）起，各至清償日為止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，自應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果亦無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
民事第四庭 法 官 劉育琳

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

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
書記官 周玉惠

附表：

編號	契約標的	門牌及建號	坐落土地	面積（平方公尺）	備註
1	A3棟第4樓	新北市○○區○○	新北市○○區○○	57.55	房地所有人

		街000巷00號4樓之1 (新北市○○區○○段00000○號)	○段000地號		皆登記為訴外人吳淑滿
2	A6棟第3樓	新北市○○區○○街000巷0號3樓之1 (新北市○○區○○段00000○號)	新北市○○區○○段000地號	81.5	房屋信託登記於僑馥公司，土地信託登記於陽信銀行，並遭查封登記
3	A8棟第3樓	新北市○○區○○街000巷0號3樓之2 (新北市○○區○○段00000○號)	新北市○○區○○段000地號	80.74	同上