

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第425號

原告 啟思文化科技股份有限公司（原名：啟思文化事業股份有限公司、啟思文化事業有限公司）

法定代理人 簡丞志

訴訟代理人 趙培宏律師

被告 萬小申

訴訟代理人 施宣旭律師

陳俐廷律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國115年5月21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、原告主張：兩造於民國103年5月28日簽訂不動產買賣合約書（下稱系爭103年契約），約定原告向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號2樓之2、2樓之3房屋暨其坐落基地應有部分（下稱系爭不動產），價金新臺幣（下同）1億3,300萬元，原告已於100年至102年間支付定金4,118萬2,098元。詎被告於簽約後將系爭不動產移轉登記予他人，被告已陷於給付不能，原告自得解除契約並請求被告返還定金，爰依民法第226條第1項、第259條、第233條、第179條之規定，請求返還定金等語。並聲明：(一)被告應給付原告4,118萬2,098元，及自113年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：被告自原告公司設立起至102年5月止，均擔任原告之法定代理人，兩造因稅務考量，先後於100年1月10日、102年5月2日就系爭不動產簽訂不動產買賣合約書（下稱系

爭100年、102年契約），惟兩造均無受買賣契約拘束之意，亦無履行之意思。嗣因原告變更組織為股份有限公司，法定代理人亦變更為簡丞志，故兩造為延續系爭100年、102年契約意旨，於103年5月28日簽訂系爭103年契約，然兩造均無受契約拘束之意，原告更未曾支付訂金予被告，系爭103年契約係通謀虛偽而無效，原告請求返還定金，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第228至230頁）：

(一)原告於69年8月15日設立登記（原名啟思文化事業有限公司），被告自原告設立登記時起至102年6月6日止擔任原告唯一董事，具有執行業務並代表原告之權限（見本院卷第55至64頁）。另於102年6月7日（即原告組織變更為股份有限公司之日）起至104年9月30日止擔任原告董事。

(二)原告於102年6月7日經股東會決議變更組織為啟思文化事業股份有限公司，原告股東會、董事會於同日選任簡丞志為董事長，上開變更事項經臺北市政府於102年7月9日變更登記（見本院卷第65至80頁）。

(三)系爭102年契約所載當事人為原告（斯時法定代理人亦為被告）與被告，且有兩造之用印（見本院卷第43頁）。

(四)系爭103年契約所載當事人原告（斯時法定代理人為簡丞志）與被告，且有兩造之用印（見司促字卷第13頁）。

(五)系爭102年、103年契約，契約條款第1條至第7條內容均相同（見本院卷第43頁，司促字卷第13頁）。

(六)被告於104年1月5日（原因發生日期：103年11月7日）將系爭不動產以買賣為原因移轉登記予訴外人萬承翰（見司促字卷第18頁）。

(七)原告於108年5月28日變更名稱為啟思文化科技股份有限公司。

(八)原告於113年8月13日以淡水紅樹林郵局存證信函832號，請求被告返還4,118萬2,098元，被告於113年8月14日收受（司

01 促字卷第27、28頁）。

02 (九)原告於114年5月6日以民事準備（一）狀，依民法第256條向
03 被告為解除系爭103年契約之意思表示，被告於114年5月7日
04 收受（見本院卷第45至47頁）。

05 四、本院得心證之理由：

06 (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，
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按表意人與相對人通
08 謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效，但不得以其無效
09 對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。惟通謀虛偽
10 意思表示之行為係積極行為，非消極行為，因此主張他人間
11 之法律行為係本於通謀虛偽意思表示，就該積極事實之存
12 在，依舉證責任分配法則，自應由主張者一方負舉證責任，
13 不得任意轉換由他方就其法律行為非出於通謀虛偽意思一事
14 負舉證之責，惟不負舉證責任一方仍有真實完全陳述義務
15 （最高法院109年度台上字第1437號判決意旨參照）。又通
16 謀虛偽意思表示係內部效果意思，舉證責任固有其困難，惟
17 仍應由主張者負舉證責任。至證明待證事實之存否，其證據
18 方法不以直接證據為限，負舉證責任之一方，非不得以間接
19 證據證明間接事實存在，再本諸論理及經驗法則，依已明瞭
20 之間接事實，綜合全辯論意旨，以推定應證事實之真偽（最
21 高法院110年度台上字第304號判決意旨參照）。查本件原告
22 主張系爭103年契約所載為真實，且原告已交付定金4,118萬
23 2,098元，被告則辯稱系爭103年契約係出於通謀虛偽意思表
24 示，且原告未交付定金。依上說明，自應由原告就定金已交
25 付之事實負舉證責任，被告則應就通謀虛偽意思表示之事實
26 負舉證責任。

27 (二)經查，系爭103年契約全文僅有7條約定，篇幅僅1面A4紙，
28 其第1條約定標的物門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00
29 號2樓之2、2樓之3，第2至4條約定總價為1億3,300萬元、定
30 金為4,118萬2,098元、尾款為9,181萬7,902元，第5、6條並
31 約定尾款交付後7日內應移轉不動產，否則他方得沒收定

01 金，第7條則僅約定契約1式2份（見司促字卷第13頁）。固
02 已載明買賣契約必要之點，惟不動產屬高價之標的，依不動
03 產交易常情，多會約定各期款項金額、交付期限、原有抵押
04 權之處理、所有權移轉程序（例如單獨或共同委任地政士辦
05 理）、稅費負擔、公證、點交程序、瑕疵擔保責任、違約條
06 款等。而系爭不動產曾於102年12月6日設定抵押權予玉山商
07 業銀行，該抵押權於系爭103年契約簽立時之103年5月28日
08 尚未塗銷等情，有系爭不動產異動索引查詢資料在卷可參
09 （見本院卷第738頁），系爭契約卻未就抵押權之處理為約
10 定，實有可議。又系爭103年契約之買賣標的價值高達1億
11 3,300萬元，然契約條款就所有權移轉程序、稅費負擔、公
12 證、點交程序、瑕疵擔保、違約條款等均付之闕如，第4條
13 尾款交付期限亦未實際填載日期（見司促字卷第13頁），該
14 契約形式上已與不動產交易常情不符。再參以系爭103年契
15 約前言載明購買系爭不動產之用途係作為辦公室使用（見司
16 促字卷第13頁），而系爭103年契約係103年5月28日所做
17 成，迄至原告聲請支付命令之日即114年1月22日（見司促字
18 卷第7頁），已逾10年之久，倘若原告有向被告購買系爭不
19 動產以作為辦公室使用之真意，為確保公司營運順利，應無
20 於簽約後遲遲不向被告請求交付房屋使用之理，則兩造間是
21 否有購買系爭不動產供辦公使用之真意，實有疑問。

22 (三)次查，以原告名義申辦之全部銀行帳戶，共計有合作金庫銀
23 行、第一銀行、華南銀行、彰化銀行、上海商業儲蓄銀行、
24 郵局、永豐銀行、玉山銀行等8家銀行，此有本院銀行回應
25 資料明細特定人ID開戶狀態列表-全部回應狀態資料在卷可
26 查（見本院卷第459頁）。而遍觀原告名下上開8家銀行帳戶
27 於100年至102年間全數交易明細（見本院卷第377至387、
28 395至397、399、401、405至458、473、475至480、481至
29 483頁，及本院卷內證物袋內光碟3片），均未見原告有匯入
30 定金4,118萬2,098元予被告之交易紀錄，原告主張有其他方
31 式付款云云，亦無金流之佐證。又原告雖主張查核簽證報告

01 已記載原告於102年底交付定金4,118萬2,098元予被告，並
02 提出102及101年財務報告暨會計師查核報告書為證（見本院
03 卷第165至176頁），惟經本院函詢會計師上開報告之做成過
04 程，會計師函覆略以：原告與被告間簽訂之房地買賣契約、
05 定金交付及返還，均係原告提供資料供本所查核，該買賣契
06 約既經備註股東會決議通過，本所應已查核契約書、收款證
07 明及股東會議紀錄等文件，本所獲取之相關資料、文據及查
08 核紀錄，原均編列於查核工作底稿，惟該等資料均逾會計準
09 則之文件保存年限，故均已銷毀等語，有大弘聯合會計師事
10 務所114年4月18日大弘聯合114年字第1號函暨所附銷毀證明
11 在卷可參（見本院卷第295至309頁），審酌會計師本得以函
12 證方式調查實際上有無確實金流，然本件會計師所為查核簽
13 證，卻僅依憑原告所提供之資料，該等資料是否有名實不符
14 之情形，尚有疑問，自不能單憑上開報告遽認原告已交付定
15 金4,118萬2,098元。至原告雖主張係透過債務抵銷等方式交
16 付定金等語，然未提出任何證據以實其說，此部分主張亦難
17 遽採。是以，被告辯稱系爭103年契約係出於通謀虛偽意思
18 表示，故無真實金流存在等語，較為可採。

19 (四)綜上，被告辯稱系爭103年契約係兩造基於通謀虛偽意思表
20 示所為，亦無實際交付定金等語，較屬可採，則原告主張解
21 除該契約並請求返還定金，難認有據。

22 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第259條、第233條、
23 第179條之規定，請求被告給付4,118萬2,098元，及自113年
24 8月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
25 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，
26 亦失所附麗，併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
31 民事第四庭 審判長法 官 林修平

01

法 官 吳旻靜

02

法 官 廖哲緯

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

07

書記官 何嘉倫