臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2538號

原　　告　顏麟懿

訴訟代理人　何文雄律師

　　謝允正律師

被　　告　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

訴訟代理人　陳右昇

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年9月30日辯論終結，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、原告主張略以：

㈠被告前於桃園市中壢區中華路1段推出「湯城世紀」社區興建案（下稱系爭建案），並委由訴外人久捷開發有限公司（下稱久捷公司，法代為林俊魁）代為銷售。原告於民國108年9月25日購買E5一戶，簽訂房屋土地訂購預約單(下稱系爭訂購預約單)，並於同日交付訂金新台幣（下同）20萬元，另交付暫收款25萬元，有現場代銷人員在訂購預約單上蓋用「湯城世紀」專用收款章可憑。嗣於108年10月3日訴外人即久捷公司代表人林俊魁代理被告與原告正式簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告當日旋將簽約款530萬元匯至林俊魁指定之帳戶，其後依久捷公司代銷人員指示於108年12月12日將「稅單取得款」170萬元匯入上開帳戶，而下一期價款480萬元依約應於完成過戶後由原告向銀行貸款來支應，惟經原告多次聯繫久捷公司及被告辦理不動產過戶事宜，歷時3個月餘仍未獲置理，原告乃於109.3.25以原證5存證信函催告被告應於收受該函5日內履行不動產移轉登記義

務，該函於109.3.27送達被告，被告卻以未曾收受系爭訂購預約單及系爭買賣契約為由拒不辦理移轉登記，原告不得已於109.5.15以原證7存證信函向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，該函於109.5.19送達被告，是兩造間系爭買賣契約業於109.5.19解除，依契約第11條第1項約定，原告自得請求被告返還所受領之價金745萬元。而扣除原告嗣自訴外人林俊魁處收受所返還之500萬元後，原告仍得向被告請求餘款245萬元。又兩造間系爭契約既已解除，則被告所受領而迄未返還之買賣價金，依契約第11條第1項約定，當附加自受領時起每日按萬分之2計算之利息償還。

㈡此外，系爭買賣契約第11條第1項明定賣方若違反移轉登記及交付房地之契約上主要義務致本約解除時，同意按原告已支付價金總額之同額給違約金，但不得超過房地總價款15%。本件原告所付價金已遠逾總價金15%，故原告請求被告按違約金上限給付184萬5千元，自屬合理(總價金1230萬元×0.15＝184萬5千元)，原告併請求被告給付自存證信函送達翌日即109.5.20起至清償日按年息5%計算之利息。

㈢再者，就原告於108年9月25日簽立訂購預約單當日所交付之訂金20萬元及暫收款25萬元，依該預約單下方約定事項第2點記載「若賣方於上開時間內不同意依此總價出售，則買方已付之款項金額全數無息退回買方」，及備註欄記載「此總價需經公司同意方可售出，若不同則無息退還訂金」，此亦屬兩造之約定，是原告就前開45萬元部分，併依上開預約單之約定為請求權基礎。

㈣為此，依系爭買賣契約第11條第1項及系爭訂購預約單之約定提起本件訴訟。聲明：

1.被告應給付原告429萬5千元，及其中75萬元自108年10月3日起，其中170萬元自108年12月12日起，均至清償日止，按日息萬分之2計算之利息，其餘184萬5千元，自109年5月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠被告總瑩公司與原告間並無契約關係，此觀原告所提原證1成屋買賣約書之買賣雙方，分別為原告顏麟懿及訴外人林俊魁，均非被告總瑩公司可明。依契約相對性原則，被告總瑩公司自始即非系爭買賣契約之當事人，原告要求被告總瑩公司履行契約義務，顯無理由。

㈡依民法第103條第1項「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力」規定，代理人需在其代理權限內，以「本人名義」所為之意思表示，其法律效果始直接對於本人發生效力，然依原證1契約，雖騎縫處隱約可看到久捷公司之印記，但於契約簽署用印處，僅見訴外人林俊魁之印章，並無被告總瑩公司之任何名義，系爭買賣契約應僅可解釋為原告與訴外人林俊魁間之買賣契約關係，誠與被告總瑩公司無涉。另觀諸原證2系爭訂購預約單之內容更加離譜，該預約單上完全沒有被告公司之印記，亦無時任代銷業務久捷公司之印記，僅見原告及許峻豪之簽名，該預約單上更無確認收受買方確切金額之記載，原告僅以蓋有「湯城世紀收款章」(原告誤植「湯城世紀」「專用」收款章），認定此為被告公司所為，對此被告公司否認該印章之真實性，應請原告舉證其為真實。

㈢又原告自稱有於108年10月3日交付訂金20萬元、暫收款25萬元，及先後匯款530萬、170萬至林俊魁帳戶，共計745萬元等節，然被告公司否認有收到上開訂金及暫收款，且上開匯款帳戶也非被告公司帳戶。被告自始未曾收受前開任何款項，自無返還義務，原告向被告請求返還，顯無理由。

㈣聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張：被告前於桃園市中壢區中華路1段推出「湯城世紀」社區之系爭建案，並委由訴外人久捷公司（法代為林俊魁）代為銷售。而原告於108年9月25日至久捷公司之接待中心，簽立購買系爭建案E5一戶之「房屋土地訂購預

約單」，並於同日交付20萬元、25萬元予久捷公司人員許峻豪，嗣原告於108.10.3與久捷公司代表人林俊魁簽訂系爭買賣契約，並同日將簽約款530萬元匯至林俊魁名義之帳戶，另於108.12.12再匯款170萬元至林俊魁之上開帳戶等情，業據原告提出系爭訂購預約單、系爭買賣契約、匯款單2份等影本為憑等為憑（本院卷第9-21頁），並為被告不爭執，足信為真。

四、本院得心證之理由：

原告另主張：其與久捷公司簽立之上開系爭訂購預約單、系爭買賣契約，及所交付之訂金、暫收款及匯款款530萬元、170萬元等款，因久捷公司為被告之代銷公司，法律效力均應歸屬於被告公司，故被告應依系爭訂購預約單及系爭買賣契約之約定，返還原告目前尚未受退還之款項245萬元（林俊魁前已退還原告500萬元），並應另依約賠付違約金184萬5千元，合計請求被告應給付原告429萬5千元等情，業據被告否認，並以前詞置辯。茲就本院得心證之理由，說明如下：

㈠按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其所簽立之系爭訂購預約單、系爭買賣契約，效力均及於被告公司，然業據被告否認，則依舉證責任分配原則，應由原告就上情自負舉證之責。

㈡觀諸原告所提出之系爭訂購預約單及系爭買賣契約（本院卷第9-16、17頁），其上均未見關於被告總瑩公司之名稱，甚至其中買賣契約之賣方更逕載為「林俊魁」（本院卷第16頁），原告復自陳其係匯款至「林俊魁」之個人帳戶（匯款申請書2紙，見本院卷第19、21頁），上開各情均無從認定被告係本件買賣契約之當事人，是原告主張被告應依系爭買賣契約負起買賣契約之相關責任，尚難憑採。

㈢證人林俊魁（久捷公司負責人）固於111.7.14到庭證稱略以：原告購買系爭房屋時，係經過被告公司特助張廖泓偉（被告負責人張廖泓境的哥哥）同意後才簽立系爭訂購預約

單，系爭買賣契約書上的賣方，也是依張廖泓偉的指示用我「林俊魁」的名義去簽，當時我也覺得奇怪，但我當時跟張廖泓偉是通過LINE通話，我有請示過他，契約中約定付款匯至我的個人帳戶，也是張廖泓偉指示的等語（本院卷第89-97頁筆錄），然查，證人林俊魁復自陳：我跟張廖泓偉只有通電話，沒有張廖泓偉同意此筆交易的任何書面文件，我代銷系爭建案已有10年，因為有9百多戶，是分好幾期一直蓋，在之前的銷售案件中，未曾以我個人名義為出賣人，也未曾要求客戶將款項匯至我個人戶頭，我當時也覺得奇怪，但因為張廖泓偉如何指示我就依照他的指示。我們之前做的任何房屋買賣交易，沒有用這種方式進行的等語（參同日筆錄），是依林俊魁之證詞，可知本件交易於形式上已有諸多不合交易常情之處。且查，證人林俊魁前於109.8.5即曾出具切結書，表示其與原告於108.9.25簽立之系爭買賣契約，為其個人行為，與被告公司無關，如有損害被告公司權益，願負民事、刑事責任等語，有該切結書1份在卷可參（本院卷第121頁），而原告前對被告公司負責人張廖泓境提起刑事詐欺告訴一案，業經檢察官對張廖泓境為不起訴處分，並於處分書中敘明另對林俊魁提起公訴，此有被告提出之桃園地檢署109年度偵字第32076號不起訴處分書在卷可參（本院卷第123-127頁），是以林俊魁本身即為涉有詐欺犯嫌之利害關係人，則其所為前開有利於原告部分之證詞，本院自難逕予採信。

㈣原告另稱：本件有構成隱名代理、表見代理之情形，被告仍應對原告負系爭買賣契約之責等語，惟如前所述，本件買賣契約上之賣方係逕載為「林俊魁」，非被告之代銷久捷公司，於訂購預約單及買賣契約上，復均無被告公司之任何記載，此外，原告亦未提出其他足資認定本件有構成隱名代理或表見代理之具體佐證，是原告之前揭主張，亦難憑採。

㈤至原告另稱：系爭訂購預約單下方約定事項第2點記載「若賣方於上開時間內不同意依此總價出售，則買方已付之款項

金額全數無息退回買方」，及備註欄記載「此總價需經公司同意方可售出，若不同則無息退還訂金」，此亦屬兩造之約定，是原告就簽立訂購預約單當日所交付之45萬元部分，併依上開預約單之約定為請求權基礎等語。惟查，上開預約單縱認為真正（被告已否認其為真正），其效力亦僅存在於原告與久捷公司之間，原告仍無從據以對被告公司主張任何權利。是原告前揭主張，仍屬無據。

五、綜上，原告依系爭買賣契約第11條第1項及系爭訂購預約單之約定提起本件訴訟，請求被告給付429萬5千元及相關利息等，為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　周玉羣

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　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　蕭尹吟