

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第70號

原告 陳瑞翔

原告 傅煒煊

共同

訴訟代理人 林俊佑律師

被告 鵬源環球地產顧問有限公司

兼 上一人

法定代理人 黃呂源

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年6月4日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告陳瑞翔負擔八分之五，餘由原告傅煒煊負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。本件原告提起本件訴訟時，原依原告陳瑞翔、傅煒煊各自於民國106年5月25日、同年6月15日分別與被告鵬源環球地產顧問有限公司（下稱被告鵬源公司）簽訂「合作意向書」而各自與被告鵬源公司成立之合夥投資不動產契約（下分別稱系爭契約A、系爭契約B，並合稱系爭契約）關係、民法第184條、公司法第23條及公平交易法第30條規定，為訴之聲明：(一)被告鵬源公司應給付原告陳瑞翔新臺幣(下同)25萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(二)被告鵬源公司應給付原告傅煒煊15萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)被告黃呂源應

給付原告陳瑞翔50萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(四)被告黃呂源應給付原告傅煒煊30萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於同一基礎事實下，迭為訴之聲明變更、追加為如後述所示，並將請求權基礎變更為依系爭契約關係及民法第179條之不當得利返還法律關係，核與首開規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)先位之訴：

1. 原告陳瑞翔、傅煒煊各自與被告鵬源公司締結系爭契約A、系爭契約B，依系爭契約之約定，雙方合夥關係下投資購買之不動產物權應由原告指定登記為共有，原告陳瑞翔、傅煒煊並分別將各自合夥之資金50萬元、30萬元均已匯款給付完畢，詎被告以原告參與投資之合夥共同資金購置坐落桃園市○○區○○段0000○號土地及其上同段2099建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00號5樓）（該土地及建物，下合稱系爭八德路房地）、坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段719建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街000巷0號）（該土地及建物，下合稱系爭民豐一街房地）、坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭大安段土地）後，原告自得依系爭契約之「前言」、系爭契約A第29條及第30條約定、系爭契約B第33條及第34條約定，行使選擇權，從兩造共同合夥投資之系爭八德路房地、系爭民豐一街房地及系爭大安段土地中，選擇其一要求被告鵬源公司辦理共有之應有部分所有權移轉登記予原告，是本件原告乃擇定系爭民豐一街房地，請求被告鵬源公司應依照原告出資額所占比例，將該房地應有部分330分之50、330分之30分別移轉登記予原告陳瑞翔、傅煒煊。又本件被告雖陳稱系爭八德路房地購買及裝修之投資金額共花費330萬元，係原告

01 不支付移轉登記相關規費，故無法辦理應有部分移轉云云，  
02 然本件被告從未曾向原告報告過投資事務處理狀況，原告根  
03 本無從為選擇，自未曾特定以系爭房地為兩造共有之登記，  
04 且被告投資系爭八德路房地，宣稱之裝潢費用高達200萬  
05 元，顯然不合常情。

- 06 2. 又被告鵬源公司將包含原告在內眾人投資款項購得之房地  
07 產，擅自全部登記在被告黃呂源名下，使被告黃呂源中飽私  
08 囊，已違反系爭契約A第12條、系爭契約B第14條約定，而屬  
09 重大違約情事，應依約各賠償原告各自投資金額之50%，即  
10 賠償原告陳瑞翔25萬元、賠償原告傅煒煊15萬元作為違約  
11 金。為此，爰依系爭契約關係，提起本件先位訴訟等語，並  
12 先位聲明：(1)被告鵬源公司應將系爭民豐一街房地登記原告  
13 陳瑞翔（應有部分330分之50）、原告傅煒煊（應有部分330  
14 分之30）為共有人。(2)被告鵬源公司應給付原告陳瑞翔25萬  
15 元違約金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
16 5%計算之利息。(3)被告鵬源公司應給付原告傅煒煊15萬元違  
17 約金，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
18 算之利息。(4)願供擔保，請准宣告假執行。

19 (二)備位之訴：

- 20 1. 退步言之，縱認原告先位之訴無理由，然本件被告黃呂源擅  
21 自將原告投資款項中飽私囊，應對原告負不當得利返還之  
22 責，返還原告陳瑞翔投資金額50萬元、返還原告傅煒煊投資  
23 金額30萬元。
- 24 2. 又被告鵬源公司將包含原告在內眾人投資款項購得之房地  
25 產，擅自全部登記在被告黃呂源名下，使被告黃呂源中飽私  
26 囊，縱認該投資款項流向被告黃呂源而使其不當得利，被告  
27 鵬源公司仍是違反系爭契約A第12條、系爭契約B第14條約  
28 定，而屬重大違約情事，仍應依約各賠償原告各自投資金額  
29 之50%，即賠償原告陳瑞翔25萬元、賠償原告傅煒煊15萬元  
30 作為違約金。為此，爰依系爭契約關係及民法第179條之不  
31 當得利返還法律關係，提起本件備位訴訟等語，並備位聲

01 明：(1)被告鵬源公司應給付原告陳瑞翔25萬元，及自起訴狀  
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)被告  
03 鵬源公司應給付原告傅煒煊15萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
04 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)被告黃呂源應依  
05 不當得利返還原告陳瑞翔50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日  
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(4)被告黃呂源應給付  
07 原告傅煒煊30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
08 止，按年息5%計算之利息。(5)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)當初被告鵬源公司招募原告投資，投資標的物就是系爭八德  
11 路房地，故本件原告投資之款項係只用於投資系爭八德路房  
12 地，當時系爭八德路房地總投資款是330 萬元，原告陳瑞翔  
13 投資50萬元，原告傅煒煊投資30萬元，原告陳瑞翔可以取得  
14 系爭八德路房地應有部分應該是33分之5、原告傅煒煊可以  
15 取得系爭八德路房地取得應有部分是33分之3。而投資系爭  
16 八德路房地實際成本超過330 萬元，當時買價就花了333 萬  
17 元，被告黃呂源還有自己貸款快250多萬元為該房地裝修，  
18 嗣後出租給別人，投資所獲得的租金分配，原告陳瑞翔已經  
19 拿走16萬多了、原告傅煒煊已經拿走快10萬元。被告願意將  
20 系爭八德路房地登記為原告共有，但原告自己不願意再出錢  
21 繳納登記規費，所以沒辦法完成相關登記。

22 (二)原告主張系爭契約A第12條、系爭契約B第14條，約定內容要  
23 求契約雙方未經對方同意不得移轉、讓與、設質或抵押予第  
24 三人者，是指契約權利，不是原告指的那些房地產，有關所  
25 投資房地產的經營管理本來就是被告鵬源公司得全權處理，  
26 原告不能干涉經營，只能夠主張孳息收益年化分潤，有關使  
27 用收益在合夥期間也都是由被告鵬源公司處理。又系爭契約  
28 A第30條、系爭契約B第34條所約定的是乙方（即被告鵬源公  
29 司）「得」經甲方（即原告）同意代為房地產登記，而且要由  
30 甲方負擔規費，本件原告沒有負擔規費，且因契約條款文字  
31 是用「得」，故是被告鵬源公司可以選擇是否要為共有登

01 記。本件被告之前要求原告負擔規費，原告也說不要登記  
02 了，所以被告沒有將房地產登記為原告共有，並沒有違約等  
03 語置辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.  
04 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷及得心證之理由：

06 (一)本件原告主張兩造有締結系爭契約等節事實，為被告所不否  
07 認，並有原告所提系爭契約A、系爭契約B之「合作意向書」  
08 影本（見本院卷二第22頁至第33頁及第35頁至第46頁）在卷  
09 可稽，是此部分事實首堪認定。至原告主張依系爭契約關係  
10 得向被告鵬源公司請求將原告登記為系爭民豐一街房地之共  
11 有人、被告鵬源公司應給付原告違約金及被告黃呂源應返還  
12 不當得利金錢予原告等節，則為被上訴人所否認，並以前開  
13 情詞置辯，是本件所應審究之爭點厥為：1. 本件原告是否得  
14 請求被告鵬源公司依系爭契約關係將其等登記為系爭民豐一  
15 街房地之共有人？2. 本件原告是否得向被告鵬源公司請求賠  
16 償違約金？3. 本件原告是否得向被告黃呂源請求不當得利返  
17 還金錢？茲分別敘述如後述。

18 (二)原告於先位之訴中請求被告鵬源公司依系爭契約關係將其等  
19 登記為系爭民豐一街房地之共有人，為無理由：  
20 稽諸記載系爭契約內容之「合作意向書」影本，顯示依原告  
21 與被告鵬源公司各自簽立之系爭契約A第30條、系爭契約B第  
22 34條固均有約定：「合夥關係成立同時，乙方（即被告鵬源  
23 公司）得經甲方（即原告）同意後代為至地政機關為特定房  
24 屋共有之登記，惟其所生規費由甲方負擔之。」（見本院卷  
25 二第27頁及第39頁），其文義固係約定於經原告同意後，被  
26 告鵬源公司得代原告至地政機關就合夥出資購買之特定房屋  
27 登記為共有。惟本件原告若得請求被告將系爭民豐一街房地  
28 為原告共有之登記，其前提必須係該房地為兩造合夥投資之  
29 標的物，然本件被告既已辯稱：原告合夥投資之標的物僅有  
30 系爭八德路房地等語，被告黃呂源並陳稱：該土地係伊獨資  
31 購買等語（見本院卷二第90頁及第135頁）。是原告即應就

01 系爭民豐一街房地亦為原告參與合夥投資之標的物一節，負  
02 擔舉證之責，然本件原告並未舉證證明系爭民豐一街房地亦  
03 屬兩造合夥投資之標的物，自難認該房地確實為兩造合夥投  
04 資之標的物。何況，縱使假設系爭民豐一街房地是兩造合夥  
05 投資之標的物，惟原告就登記為共有一事，亦上開契約條款  
06 約定，亦負有須先清償相關規費，以利登記完成之義務，然  
07 本件原告亦未能舉證證明其已先履行該義務，是本件原告主  
08 張依系爭契約關係，於先位訴訟請求被告將系爭民豐一街房  
09 地登記為原告所共有云云，為無理由。

10 (三)原告於先、備位之訴中均請求被告鵬源公司賠償違約金，為  
11 無理由：

12 稽諸系爭契約A第12條、第13條約定及系爭契約B第14條、第  
13 15條約定，固均有約定「雙方同意非經他方送達附件一之書  
14 面同意，不得將本契約之全部或一部之權利義務移轉、讓  
15 與、設質或抵押予其他第三人，如有違反應賠償對方所有損  
16 失(包括但不限於可預期利益、因此所受利益、罰金、行政  
17 罰鍰、刑事罰鍰、郵電費及律師費)及一切因此衍生之費  
18 用」、「前條之同意，乙方應向甲方酌收本約標的金額三成  
19 為計之手續費，若由甲方經乙方同意後自理者，乙方仍應向  
20 甲方酌收本約標的金額一成為計之移轉費；但屬情節重大之  
21 違約情況者，含懲罰性之違約金定為本約標的金額之五成  
22 外，另依所涉法律定之」(見本院卷二第24頁及第37頁)，  
23 然系爭契約A第12條、系爭契約B第14條約定受限移轉者乃係  
24 「契約之權利義務」，亦即契約雙方基於契約所負之債權、  
25 債務等權利義務者，諸如：投資款給付債務、投資款收取債  
26 權、孳息分派債務、孳息受領債權等是也，並非約定契約下  
27 投資所涉不動產標的物受限移轉，是本件原告主張被告鵬源  
28 公司將包含原告在內眾人投資款項購得之房地產，擅自全部  
29 登記在被告黃呂源名下，違反系爭契約A第12條、系爭契約B  
30 第14條約定云云，顯係誤會「契約標的」與「契約標的物」  
31 之不同，其此部分主張自不可採，是其基此請求被告鵬源公  
32 司應依系爭契約賠償原告違約金云云，為無理由。

33 (四)原告於備位之訴中均請求被告黃呂源返還不當得利50萬元、

30萬元，為無理由：

本件原告雖主張被告鵬源公司將包含原告在內眾人投資款項購得之房地產，擅自全部登記在被告黃呂源名下，使被告黃呂源中飽私囊，被告黃呂源應不當得利返還原告陳瑞翔投資金額50萬元、返還原告傅煒煊投資金額30萬元云云，然綜觀系爭契約全文（見本院卷二第22頁至第33頁及第35頁至第46頁），就被告鵬源公司以投資客合夥出資購買之房屋，並未明文約定禁止登記於鵬源公司法定代理人即被告黃呂源之名下，且系爭契約A第5條、第29條及系爭契約B第7條、第33條均有約定「本件甲方（即原告）純粹借貸或出資與乙方（即被告鵬源公司）合夥取得房屋產權，絕不干涉乙方之所有專業管理經營及企業營運，並願遵從乙方經營管理決策，始為簽定」、「合夥關係存續期間：甲方(即原告)與乙方(即被告鵬源公司)基於合夥關係共同所有乙方所定之房屋產權，甲方得享該房屋產權出租後依比例所得之年化孳息，俟該共有房屋出售後經甲方依購入時出資比例受領等比之利差或損差後，本契約方為終止，惟前述房屋之占有、使用、收益、處分全依乙方所決定，甲方概無異議，始為本件簽訂」（見本院卷二第23頁、第27頁、第36頁及第39頁），何況不動產投資因涉及法令限制、貸款條件、行政機關管制政策等問題，將相關投資之不動產登記於關係人名下，於不動產投資交易實務上並非鮮見，是尚難以本件有兩造合夥投資之房地產登記於被告黃呂源名下，即認原告投資款項係遭被告黃呂源挪用侵占或中飽私囊。再者，於本件並無法證明被告黃呂源有挪用侵占原告投資款項下，被告鵬源公司將購得之投資不動產登記於被告黃呂源名下，假使縱認被告黃呂源有不當得利，則其應不當得利返還者亦是不動產登記利益，而非原告投資金額，且返還對象亦應係投資合夥團體。是本件原告請求被告黃呂源應不當得利返還原告陳瑞翔投資金額50萬元、返還原告傅煒煊投資金額30萬元云云，為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約關係及民法第179條之不當得利

01 返還法律關係規定，請求如上開先、備位之訴訴之聲明所示  
02 內容，均無理由，不應准許，其等先、備位之訴均應予駁  
03 回。又原告之訴既經全部駁回，其等假執行之聲請即失所依  
04 據，亦應併與駁回之。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，附此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但  
09 書。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日  
11 民事第二庭 法 官 陳炫谷

12 以上正本係照原本作成

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 1 日  
16 書記官 盧佳莉