

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第357號

原告 呂雪珍

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 葉冠好律師

被告 維欣國際地產股份有限公司

兼 上一人

法定代理人 黃政維

被告 鍾松村

上列當事人間請求返還借款事件，本院於民國114年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告連帶給付原告新臺幣180萬元，及自民國108年1月18日起至110年7月19日止，按週年利率百分之20計算，自民國110年7月20日起至清償日止，按週年利率百分之16計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之51，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣68萬元供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告黃政維為被告維欣國際地產股份有限公司（下稱維欣公司）之負責人，維欣公司於民國106年3月7日向原告要約出資新臺幣（下同）300萬元投資越南房地產，其中60萬元部分，用於原告單獨購買Sunrise CITYVIEW SC. B-1725房地產，另外240萬元部分（下稱系爭240萬元），維欣公司則與原告簽署海外房地產合資契約書，約定原告以24

01 0萬元投資越南Sunrise CITYVIEW SC.B-2320房地產（下稱
02 系爭投資案）。然黃政維嗣後向原告稱維欣公司出現財務困
03 難，暫停系爭投資案，與原告協商將該240萬元投資款借貸
04 予維欣公司，年息為6%，自106年3月7日起算利息，並另由
05 原告以名下不動產向銀行貸款，將貸款中之180萬元（下稱
06 系爭180萬元）借予維欣公司，約定年息為20%，自108年1月
07 18日起算利息，維欣公司之董事即被告鍾松村同意擔任上開
08 借款債務之連帶保證人，黃政維復向原告承諾其願承擔維欣
09 公司180萬元之借款債務，並同意將其名下之桃園市○○區
10 ○○段00000地號及其上桃園區富國段1549建號等不動產
11 （下稱系爭不動產）設定最高限額抵押權予原告。爰依消費
12 借貸、連帶保證及併存之債務承擔等法律關係，提起本件訴
13 訟等語。並聲明：(一)被告維欣公司、鍾松村應連帶給付原告
14 240萬元，及自民國106年3月7日起至清償日止，按週年利率
15 6%計算之利息。(二)被告應連帶給付原告新臺幣180萬元，及
16 自民國108年1月18日起至110年7月19日止，按週年利率20%
17 計算，自民國110年7月20日起至清償日止，按週年利率16%
18 計算之利息。

19 二、被告答辯如下：

20 (一)維欣公司、黃政維辯稱：系爭240萬元係原告參與團購越南
21 房產之投資款，嗣該投資案出現問題，雙方講好待維欣公
22 司、黃政維取得手上其他越南建案之仲介服務費後，再償還
23 該240萬元予原告，維欣公司並未同意將系爭240萬元變更為
24 借款。另維欣公司確有向原告借款180萬元，黃政維亦有為
25 併存債務承擔之意思，對維欣公司、黃政維應就系爭180萬
26 元本息負連帶清償責任，沒有意見等語。並聲明：原告之訴
27 駁回。

28 (二)鍾松村則以：伊有擔任系爭180萬元借款之連帶保證人，但
29 並未同意就系爭240萬元投資款部分負連帶清償責任；系爭
30 投資案伊也有投資60萬元，當初公司是說會用別的案子補給
31 投資人，不知道為何原告會說是借款等語置辯。並聲明：原

01 告之訴駁回。

02 三、原告主張黃政維為維欣公司之負責人，原告於106年3月7日
03 與維欣公司簽訂海外房地產合資契約書，約定由原告投資系
04 爭投資案240萬元，嗣維欣公司以投資案有變、財務困難，
05 另向原告借款180萬元，原告於108年1月17日匯款180萬元予
06 維欣公司，原告、維欣公司、鍾松村於108年1月18日簽訂借
07 款約定書，黃政維亦承諾願承擔該180萬元借款債務，並於1
08 08年1月21日將系爭不動產設定最高限額抵押權予原告等事
09 實，業據其提出海外房地產合資契約書、借款約定書、匯出
10 匯款憑證、抵押權設定契約書、他項權利證明書等件為證
11 （本院卷第41至73頁），並為被告3人所不爭執，是原告此
12 部分之主張，堪信為真正。

13 四、本院之判斷：

14 (一)關於系爭240萬元部分：

15 1.所謂債之更改，乃當事人間互相同意以新債務替代舊債務之
16 契約；債之更改，乃成立新債務而消滅舊債務之契約，雙方
17 有無消滅舊債務之意思，應依具體事實認定（最高法院79年
18 度台上字第1618號、96年度台上字第1063號民事判決意旨參
19 照）。又解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥
20 於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探
21 求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌
22 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證
23 據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經
24 濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

25 2.原告主張其與維欣公司於108年1月18日合意將投資關係變更
26 為借貸關係，並提出借款約定書為證，惟為維欣公司所否
27 認，並以前揭情詞置辯。經查，原告曾以黃政維訛詐其投資
28 款240萬元、借款180萬元為由，對黃政維提起涉犯刑法第33
29 9條第1項之刑事告訴，黃政維於警詢時稱：當我們決定要動
30 用原告交付之300萬元投資款時，我們有告知原告，因為當
31 時公司周轉有困難，必須借用這筆錢來周轉支撐公司，原告

也有同意等語，並於偵查中陳稱：原告投資團購案8股共240萬元，該團購案因為一些因素無法繼續投資，就與原告商議將剩餘投資款先借予公司周轉使用，原告同意並簽立借款同意書等語（見臺灣桃園地方檢察署【下稱桃園地檢署】112年度他字第7881號偵查卷宗【下稱他字卷】第48頁、第280頁），嗣桃園地檢署檢察官亦以黃政維已與原告協商，將系爭240萬元轉為借款，難認黃政維有何不法所有意圖或詐欺犯意為由，對黃政維為不起訴處分，此有桃園地檢署113年度偵字第42615號不起訴處分書在卷可參（本院卷第75至79頁），並經本院調閱上開偵查卷宗核閱屬實。參以兩造於108年1月18日簽訂之借款約定書開頭記載「呂雪珍於民國106年向維欣國際地產團購新（誤載為金）台幣240萬元整，契約內容載（誤載為戴）明可於108年1月結算獲利了結（本金＋房價漲幅），惟因公司財務困難，無法如期給付，經協商，呂雪珍女士願以現有名下房產增貸200萬（其中20萬呂女士自用，180萬借予維欣國際地產），協商內容如下：團購部分240萬以年息6%，自106年3月7日起，迄今2年……」，亦將系爭240萬元列入借款約定書之範圍內，堪認原告主張其與維欣公司已於108年1月18日協議將投資款改為借款乙節，應屬有據。

- 3.按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院114年度台上字第1084號民事判決參照）。查維欣公司抗辯原告、維欣公司協議待維欣公司取得手上其他越南建案之仲介服務費後，再返還系爭240萬元予原告乙情，核與原告於上開詐欺案偵查中所述：「（投資越南房地產部分後續轉成借款，年息6%，是否如此？）被告說240萬元暫時無法歸還，他說這段期間先付我年息6%，如果越南投資有獲利，再把240萬元還我，但後來被告並未還我。」等語大致相符（見他字卷第195頁），且觀諸借款協議書之內容，系爭240萬元款項亦未如系爭180萬元借款明確

約有借款期間迄日，則維欣公司上開所辯，尚非無據。原告、維欣公司既約定須俟維欣公司取得另案服務報酬此不確定事實發生時，原告始得請求維欣公司返還系爭240萬元，則在上開不確定事實已發生或已確定不發生前，原告尚不得行使其借款返還請求權，原告並未舉證證明系爭240萬元借款清償期已屆至，其逕行請求維欣公司返還240萬元，並命鍾松村負連帶清償責任，難認可採。

(二)關於系爭180萬元部分：

原告主張維欣公司邀同鍾松村為連帶保證人，向其借款180萬元，約定利息自108年1月18日起，按年息百分之20%計算，借款期間至108年12月31日止，黃政維並同意為併存的債務承擔等事實，為被告3人所肯認，則原告主張系爭180萬元借款已屆清償期，被告應連帶給付180萬元，及自108年1月18日起至110年7月19日止，按週年利率20%計算，自110年7月20日（原民法第205條規定之約定利率上限週年20%，於110年1月20日修正為週年16%，於110年7月20日施行）起至清償日止，按週年利率16%計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依消費借貸、連帶保證及債務承擔之法律關係，請求被告連帶給付180萬元，及自108年1月18日起至110年7月19日止，按週年利率20%計算，自110年7月20日起至清償日止，按週年利率16%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部份，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 9 月 22 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 佩 宜

01 以上正本係照原本作成
02 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。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 114 年 9 月 23 日
05 書記官 李芝菁