臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第302號

原　　告　池姵瑩
訴訟代理人　羅綡恒律師
被　　告　碩晟建設股份有限公司
法定代理人　張馨文
訴訟代理人　吳文琳律師
複代理人　林桑羽律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國109年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參佰貳拾萬元，及自民國一百零七年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參萬貳仟陸佰捌拾元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰零陸萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決可資參照）。被告碩晟建設股份有限公司起訴時組織為有限公司，嗣於訴訟繫屬中組織變更為碩晟建設股份有限公司，其法人格仍為同一，且組織變更前之權利義務，由組織變更後之股份有限公司概括承受，先予敘明。

二、被告公司於起訴時之法定代理人原為張馨文，嗣於本院審理期間變更為李太行，業據其具狀聲明承受訴訟，並提出臺北市政府民國108年8月19日府產業商字第10852967010號函為證（見本院卷第121至125頁），核與民事訴訟法第175條之規定，並無不合，應予准許。

三、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴時原聲明「被告給付新臺幣（下同）320萬元，及自107年6月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，嗣原告於本院109年5月14日言詞辯論期日，當庭變更其聲明為「被告應給付原告320萬元，及自107年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。經核原告所為訴之變更，係減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同一，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於103年8月間，經原告與被告當時之法定代理人李太行（其對外以「李之為」自居）之共同友人即證人賴宏裕介紹，與被告簽訂房屋及土地預定買賣契約書，由原告以總價金687萬元向被告投資購買坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號○○區○○段205、207、208地號等土地暨其上預定興建之「海吉市」社區編號A3棟第12樓預售屋（下合稱系爭不動產），兩造並另簽訂保証切結書（下稱系爭切結書），約定「乙方（即本件被告）同意於使用執照取得30日內以每坪加價參萬元，即1,288,500元【計算式：42.95坪×3萬/坪＝1,288,500元】買回，甲方（即原告）已繳納之本金及紅利加價部分於交屋時付清」、「若甲方欲保留本戶則同意以玖佰伍拾參萬元正購回保留本戶，其追加款貳百陸拾陸萬元正於交屋時壹次付清」。嗣被告於106年2月間取得使用執照，原告遂依系爭切結書之約定向被告請求返還已繳納之系爭不動產款項238萬元及給付加價買回款1,288,500元，被告並開立面額合計3,668,500元之支票6紙（下合稱系爭支票）交付原告收執以清償上開加價買回款債務（下稱系爭債務）。詎原告於106年6月1日，將系爭支票中之2紙支票（票面金額分別為50萬元、129萬元）存入帳戶提示後卻未獲

兌現，乃委託賴宏裕與李太行商議後續處理事宜，而因被告公司財務困窘，李太行央求原告不再向銀行提示兌現系爭支票中剩餘之4紙支票。其後，被告雖已清償原告50萬元，並陸續收回系爭支票，惟被告之財務危機於107年間經媒體揭露後，資金調度更加困難，原告經由賴宏裕與李太行（當時被告法定代理人已變更為張馨文）協商後，兩造於同年6月4日再簽訂房屋暨土地買賣契約書(下稱系爭不動產買賣契約書)，李太行並持被告公司及法定代理人張馨文之印章，在該契約書最末親筆記載「附則：一、本房屋係作為保障之用，若乙方（即本件被告）於民國107.6.30前歸還借款新台幣參佰貳拾萬元正，則本合約失效。二、若未於上列時間給予甲方（即本件原告）實質保障或還款，則同意本房屋以上項第一條借款金額將本房屋過戶予甲方。李太行6/4」等語(下稱系爭契約附則）。然約定之清償期屆至後，被告仍未清償，又無法聯繫上李太行，原告屢次催討，均未獲置理，為此爰依系爭契約附則之法律關係，請求被告應給付原告320萬元及自107年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)對被告答辯之陳述：

1.被告原辯稱已清償原告306萬元，僅剩60萬元云云，惟原告僅收到被告清償之50萬元，其餘3,165,000元之票款，在原告否認被告已清償之事實後，被告又改稱其已匯款2,865,000元及交付現金60萬元予證人賴宏裕，惟依賴宏裕於本院109年1月16日言詞辯論期日到庭所為證言，可知被告前揭所辯與本件請求無關。原告亦否認被告有將系爭支票轉讓訴外人林嘉皇之事實，被告是否有給付或清償林嘉皇任何款項與本件無關，故被告另辯稱203,500元之票款則已連同系爭支票一併轉讓林嘉皇，且因被告公司已清償林嘉皇系爭支票之票款，兩造間之債務因而消滅云云，顯非事實。

2.依證人賴宏裕於本院109年1月16日言詞辯論期日之證言，應可得知被告確實係為取回系爭支票，而與原告簽訂系爭契約附則，將被告之欠款316萬5,000元加計利息取整數為320萬

，並記載清償期為107年6月30日；且被告自始即知悉系爭契約附則買方即為原告，被告抗辯其簽約係遭證人賴宏裕詐欺云云，顯與事實不符。

3.兩造就原告是否得依系爭契約附則之記載文義，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告並無爭執，均稱系爭不動產僅係被告返還借款之擔保，並無以該欠款320萬元作為系爭不動產之買賣價金並移轉所有權之真意。是依兩造就上開系爭契約附則記載，若本院認定被告確應有於107年6月30日屆期清償原告欠款之事實，則被告已逾清償期仍未清償時，依上開契約附則記載內容「同意」可認若原告請求，則被告同意將系爭不動產過戶予原告，不得拒絕；若原告未請求，則被告無需將系爭不動產過戶予原告，被告無同意或不同意之問題。亦即原告可選擇請求被告將系爭不動產過戶予原告（登記原因應為「擔保信託」），而被告不得拒絕，若原告不請求被告將系爭不動產過戶予原告，此時被告無系爭契約附則附則二記載之「同意」或「不同意」問題，仍應清償原告欠款，並給付利息。

4.被告辯稱依證人賴宏裕所證稱內容與事實不符云云，然由證人賴宏裕於本院109年1月16日言詞辯論期日所證稱：「（問：原證六最後一頁附則，這是何人寫的?）是被告法代李太行本人寫的，當初原告的支票被告法代李太行是透過伊全部拿回去，…」「被告簽訂原證六時，原告沒有在場，伊不能幫原告簽字，當初原告全部是透過伊去跟李太行交涉的…」等語，可知證人賴宏裕已明確表示系爭契約附則簽訂時，原告並不在場，故系爭支票是由原告委託賴宏裕後交付予被告公司法定代理人李太行。又證人已經證述李太行之前就將票取回，而於被告訴代詢問「所以你的意思是原告沒有把六張票給你」，證人賴宏裕係認被告訴訟代理人所詢問者為原告是否有將系爭支票票據權利轉讓予證人，始回答「怎麼會給我」，亦即其所稱之「給」，為「轉讓的給」，而非「轉交的給」。被告曲解證人證詞，並斷章取義，主張證人賴宏裕

之證詞與事實不符云云，應非可採。

(三)並聲明：

1.被告應給付原告320萬元，及自107年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。其答辯略以：

(一)被告已無積欠原告款項：

1.被告就應返還原告之購屋款238萬元連同加價買回款1,288,500元，已交付60萬元現金予原告，而原告亦已將系爭支票全部轉讓予訴外人賴宏裕，訴外人賴宏裕再執系爭支票向被告請求給付票款，被告已匯款2,865,000元至賴宏裕之帳戶賴宏裕並於收受匯款後將系爭支票返還予被告。又賴宏裕已將被告尚餘203,500元未清償部分之票據，連同訴外人林嘉皇對被告之債權，一併轉讓予訴外人林嘉皇之大哥，並另向林嘉皇之大哥調借現金，共計320萬元，被告每月應付之10分利均由林嘉皇代為收取，並已匯入林嘉皇帳戶。故原告已未持有系爭支票，兩造間之債務關係業已消滅。

2.原告雖稱被告給付予訴外人賴宏裕之上開款項，與本件請求無關，惟被告係因積欠訴外人林嘉皇之大哥320萬元，賴宏裕要求被告提供借款擔保，始簽立系爭不動產買賣契約，並記載系爭契約附則，又因賴宏裕不願告知林嘉皇之大哥真實姓名，被告簽立系爭不動產買賣契約時，買受人欄位為空白。詎賴宏裕竟將系爭不動產買賣契約交給原告，並於買受人處填寫原告之姓名，被告係受賴宏裕詐欺而訂立系爭不動產買賣契約及附則，被告依民法第92條規定請求撤銷上開意思表示，原告請求被告給付320萬元，洵屬無據。

(二)證人賴宏裕雖證稱被告係因向其借款300萬元，始匯款至其帳戶云云，惟被告與賴宏裕間並無任何消費借貸關係，而賴宏裕當時受原告委託處理與被告間之債權債務關係，已知被告財務狀況不佳，不可能再借款予被告，且未要求簽署借貸

契約，明定借貸期限、借貸利息與提供擔保品。又證人賴宏裕於被告訴代詢問「原告池姵瑩沒有把這六張支票給你」時，反問「怎麼會把支票給我」，可見依賴宏裕之證言，其並未將支票轉交給證人，顯與原告於本院108年12月5日言詞辯論期日所陳原告確將系爭支票轉交予賴宏裕之內容不符，足見證人賴宏裕所述不實。

三、經查，原告主張兩造於103年8月間簽訂系爭預定買賣契約書，約定由原告承購系爭不動產，原告已依約給付被告238萬元作為購屋款；兩造並簽訂系爭切結書，約定被告同意於使用執照取得30日內以每坪加價3萬元即1,288,500元【計算式：每坪3萬元x 42.95坪=1,288,500元】買回系爭不動產，原告已繳納之本金及紅利加價部分於交屋時付清，若原告欲保留系爭不動產則同意以953萬元買受系爭不動產，其追加款266萬元於交屋時一次付清。被告於106年2月間取得系爭不動產使用執照後，經原告依系爭切結書之約定，請求被告加價買回，被告因此開立系爭支票交付原告收執等事實，業據其提出系爭預定買賣契約書、系爭保證切結書、不動產買賣契約書等件影本為證，並為被告所不爭執，應堪信為真實。

四、本件原告主張兩造因被告未清償全部系爭債務即取回系爭支票，經結算尚欠3,165,000元，而簽立系爭不動產買賣契約書，並由被告公司現任法定代理人李太行代被告加註系爭契約附則，表明「一、本房屋係作為保障之用，若乙方（即被告）於民國107.6.30前歸還借款新台幣參佰貳拾萬元正，則本合約失效。二、若未於上列時間給予甲方（即原告）實質保障或還款，則同意本房屋以上項第一條借款金額將本房屋過戶予甲方」之事實，業據其提出系爭不動產買賣契約書為證；被告對於其因被告依系爭切結書之約定，請求加價買回系爭不動產，而曾對原告負有3,668,500元之系爭債務之事實，並不爭執，惟辯稱系爭債務已因其交付60萬元現金予原告、匯款予受讓原告其餘債權之賴宏裕及訴外人林嘉皇大哥而消滅，其係因另積欠訴外人林嘉皇之大哥320萬元，賴宏

裕要求被告提供借款擔保，始簽立系爭不動產買賣契約，並記載系爭契約附則，又因賴宏裕不願告知林嘉皇之大哥真實姓名，被告簽立系爭不動產買賣契約時，買受人欄位為空白；詎賴宏裕竟將系爭不動產買賣契約交給原告，並於買受人處填寫原告之姓名，被告係受賴宏裕詐欺而訂立系爭不動產買賣契約及附則云云。

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按債務人自認債務發生原因之事實而主張債務已因清償等事實而消滅，應由債務人就該事實負舉證責任（最高法院107年度台上字第1937號判決意旨參照）。又按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。所謂詐欺，係謂故意以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示而言。當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院95年度台上字第2948號民事判決意旨參照）。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

(二)經查，被告對於其因被告依系爭切結書之約定，請求加價買回系爭不動產，而曾對原告負有3,668,500元之系爭債務之事實，既不爭執，揆諸前揭規定及說明，自應由被告就系爭債務消滅，及其係受詐欺而簽立系爭不動產買賣契約及系爭契約附則之事實，負舉證責任。然查，原告雖不爭執被告曾交付50萬元以清償系爭債務，惟被告抗辯之其餘系爭債務消滅原因，及受詐欺而簽立系爭不動產買賣契約書及系爭契約附則之事實，則均為原告所否認，而被告迄本院言詞辯論終結時止，均未能提出任何證據就系爭債務已消滅之事實，舉證以實其說，其主張已非可採。況查，證人賴宏裕於本院言詞辯論期日到庭證稱：「(問：為何後來會有票的事？)因為

當初建商(即李太行)一直與我商量，說他已經沒有公司票，當初開給池姵瑩的票看看可不可以先拿回來。在使用執照下來前一個月，建商有約我與池姵瑩去他們公司，我當天也有去，因為要確定原告是否要買系爭房屋，原告當時是說她不要買系爭房屋...被告就開了6張支票，返還原告之前繳納的價金，及切結書保證的獲利，並收回原證一、二、三(即系爭預定買賣契約書、系爭切結書)。後來池姵瑩說她有提示兌現其中二張支票都跳票，在這之前，被告就透過我去跟當事人溝通，叫原告不要提示支票，但後來被告也沒有積極處理，原告才去提示，跳票後被告一直表示要我去跟原告協調將票還給被告，但原告說她將票還給被告，她沒有任何的保障，被告才說另外簽立原證六(即系爭不動產買賣契約書)作為擔保，我們是相信被告是一時週轉不過來。我告訴原告系爭房屋已經蓋好，就算最後被告沒有辦法給付上開六張支票的票款，原告至少還有這間房屋，原告也同意，後來被告建商到最後有付一個50萬元給原告，其他都沒有付。」、「(問：你自己與被告的金錢往來與原告有無關連？)完全無關，被告給付我的金錢，是我幫被告調錢，是他還我的錢，我是要幫被告解決板信的貸款問題...被告法定代理人知道我認識林嘉皇，有拜託我去向林嘉皇調錢，但我沒有答應，我說這個東西我不經手，而且那是很晚的事了，大約是105年間。」、「(問：原證六最後一頁附則，這是何人寫的？)這是被告法代李太行本人寫的，當初池姵瑩的支票被告法代李太行是透過我全部拿回去，他是為了給原告池姵瑩一個擔保，被告表示沒有支票可以開立了，被告自己主動表示我如果沒有辦法履行的話，我到時候我一戶房子給你作為擔保，要池姵瑩不要擔心...支票還被告，讓被告公司正常運轉...」、「(問：你意思是說簽了原證六以後，被告付了50萬元給原告，所以現在被告積欠原告的是270萬元？還是被告先付了50萬元給原告，才簽原證六，所以現在被告積欠原告的是仍然是320萬元？)應該是320萬元，因為在這段協商過

程中，應該持續了二年，被告沒有支付款項的部分，他都用錢來補，他說你再跟池姵瑩我會補給她，要她票不要提示...」、「（問：剛才你說建商簽原證六是為了要向原告池姵瑩把六張支票取回，是否這個意思？）是。」、「...被告匯款給我是因為105年左右，我幫他向私人調錢，我是向私人調錢，...」、「（問：可否說明原證六簽約的過程？）當初池姵瑩在上班，沒有辦法配合時間，是被告將合約書、包含附則都寫好，我轉交給原告。」、「（問：如果都寫好，為何原證六買方是用手寫在預留空白處，而非如賣方名稱係以打字方式記載？）因為池姵瑩沒有在場，我不能替她簽字，當初池姵瑩全部是透過我去跟李太行交涉的。」、「（問被告交付原證六買賣契約書時，是否知悉買方為池姵瑩？）知道，他沒有理由不知道。」等語（見本院109年1月16日言詞辯論筆錄），可見被告確係為取回用以清償系爭債務之系爭支票，而簽立系爭不動產契約書及系爭契約附則，向原告承諾於107年6月30日前清償320萬元，並以系爭不動產為擔保，而其與證人賴宏裕之金錢往來，與兩造間之債權債務關係，並無關聯，被告前揭所辯，均非可採。

(三)至被告雖又以證人賴宏裕於被告訴代詢問「原告池姵瑩沒有把這六張支票給你」時，反問「怎麼會把支票給我」，而表示原告並未將系爭支票轉交予證人，顯與原告所稱係將系爭支票轉交予賴宏裕之內容不符為由，辯稱證人賴宏裕之證言不實云云。惟查，證人賴宏裕於本院前揭言詞辯論期日，已再三證稱「當初池姵瑩的支票被告法代李太行是透過我全部拿回去」、「（問：原告池姵瑩後來有將這六張支票交給誰？)在之前就先拿回去了，並且一直拜託我們。六張支票全部拿給建商李太行本人。」，而明確說明原告係透過其將系爭支票「轉交」予李太行，則其嗣於被告訴訟代理人詢問「所以你的意思為原告池姵瑩沒有把這六張支票給你？」時，回稱「怎麼會把支票給我。」，顯係認被告訴訟訟代理人所謂「給」，係轉讓票據權利之意，而非表示原告並未將系爭

支票經由其轉交予被告，被告上開辯解，亦非可採。

(四)綜上，被告既未能就系爭債務已消滅，及其係受詐欺而簽立系爭不動產買賣契約及系爭契約附則之事實，負舉證責任，證人賴宏裕復證稱被告係為清償系爭債務，而簽立系爭契約附則，承諾於107年6月30日前給付原告320萬元，惟迄未依約履行，則原告依系爭契約附則之法律關係，請求被告給付320萬元，自屬有據。

五、末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告請求被告給付320萬元，及自107年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　24　　日

民事庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　109　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　湯惠芳