臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第504號

原　　告　何依珍
訴訟代理人　李永裕律師
複代理人　江俊傑律師
被　　告　源聯建設有限公司
兼法定代理人　林桂玉
被　　告　蕭瑞璋
共　　同
訴訟代理人　林紹源律師
　　李慧君律師

上列當事人間請求清償債務事件，經本院於民國109年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告源聯建設有限公司應給付原告新台幣陸佰壹拾萬肆仟柒佰伍拾元，及自民國109年9月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告先位之訴駁回。

訴訟費用由被告源聯建設有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰零參萬伍仟元供擔保後，得為假執行。如被告源聯建設有限公司以新台幣陸佰壹拾萬肆仟柒佰伍拾元預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

1先位主張：

被告公司係由被告林桂玉與其配偶即被告蕭瑞璋共同經營，並以被告林桂玉為登記負責人，被告蕭瑞璋為總經理，此有經濟部商工登記公示資料查詢、名片及臉書貼文可證。被告公司及訴外人源聯營造股份有限公司（負責人蕭瑞璋）早已於105年間即因周轉困難而遭到多名債權人追償數千萬元債務，已無清償能力，被告林桂玉、蕭瑞璋惡意隱瞞此節，自始即無履行給付買回價款之真意，竟對原告佯稱渠等及所營

公司有資金3億元，如原告向被告公司購買松下雲品建案預售屋，被告公司保證一定會於2年半加計18.75%成數向原告買回房地之權利，並提供其預先制作之不動產借名購買協議書（原證三）、房地預定買賣附買回契約書（原證四），故意以背於善良風俗之方法詐騙原告金錢。原告不疑有他，誤信投資有利可圖，將來必可獲得被告公司給付加計18.75%成數之利潤，因而於民國106年2月15日，原告與訴外人李宜蓁先簽訂不動產借名購買協議書（原證三），再以李宜蓁之名義，與被告公司簽訂松下雲品2F-A3房地（以下簡稱系爭房地）預定買賣附買回契約書（原證四）。原告與被告公司約定系爭房地總價新台幣（下同）0000000元，分為5個單位，原告出資470萬元購買其中4個單位，並已依約給付470萬元至被告蕭瑞璋指定之銀行帳戶，孰料，被告公司竟未於108年8月15日前通知原告買回系爭房地，因原告本意即係投資賺取利潤，並非在買房，故多次催告被告公司買回，乃由被告蕭瑞璋出面，於108年12月30日與原告簽訂原證六之補充協議2，依原證六之補充協議2第3條約定，被告公司以585萬元向原告買回「松下雲品」2層A3戶房地之4/5權利，於109年2月29日前給付0000000元、於109年4月15日前付清尾款0000000元，以上二期付款如有遲延者，應分別加計5萬元罰款以及按月加計遲延違約金1%。原告於109年4月13日向被告蕭瑞璋要求結算買回金額及匯款至原告帳戶，被告蕭瑞璋仍向原告表示「會延一個月」、「錢會在5月中進來」，絲毫未提及被告公司已私下與李宜蓁換屋之情事，惡意欺瞞、一騙再騙，被告未依約付款，迭經原告發函催告，被告均置之不理，甚至拒接電話，原告至被告公司登記營業地址查看，竟發現被告公司並未在該處營業，且經原告查詢法學資料檢索，赫然發現被告早已於105年間即因周轉困難而遭到多名債權人追償，已無清償能力，原告始知被騙470萬元。被告蕭瑞璋、林桂玉共同故意詐騙原告470萬元，應依民法第184條第1項前段、第185條連帶負賠償責任，被告公司則依民法

第28條、公司法第23條之規定，應與被告蕭瑞璋、林桂玉連帶賠償原告470萬元及自106年2月15日起自清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

2備位主張：

依被告公司與原告所簽之原證六補充協議2第3條，被告公司應於109年2月29日前給付0000000元、於109年4月15日前付清尾款0000000元，以上二期付款如有遲延者，應分別加計5萬元罰款以及按月加計遲延違約金1%。惟被告公司迄未付款，依原證六之補充協議第3條約定之買回價金及逾期罰款計算方式，被告公司累計積欠原告買回價款及逾期罰款共0000000元【「第一期款0000000元＋5萬元罰款＋73125元（0000000× 0.01× 5個月）」＋「（尾款0000000元＋131625元（0000000元x 0.01× 3個月）」＝0000000元】，爰依協議第3條，請求被告公司給付0000000元。並聲明：被告公司應給付原告0000000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

1被告公司之負責人為林桂玉，被告蕭瑞璋協助妻子林桂玉處理被告公司建築或銷售事宜。被告公司自106年起，在新北市○○區○○路興建住宅乙棟（建案名：松下雲品），委由訴外人占盛企業有限公司（以下簡稱占盛公司）對外銷售1、2、10樓共計7戶之預售屋，訴外人占盛公司之人員李宜蓁（其主管為蕭圓繻）與被告公司於106年2月15日就2樓A3戶簽署「松下雲品房地預定買賣附買回契約書」（即原證四），約定由李宜蓁以920萬元買下，因採預售屋銷售模式，李宜蓁只須先支付其中587.5萬元即可，餘款依買回條款辦理（同原證四第三條），即被告公司可於簽約後2.5年內以已支付價金587.5萬元增加18.75%及補貼稅金後之710萬元向李宜蓁買回系爭房地。如被告公司未於2.5年內通知李宜蓁買回系爭房地時，李宜蓁則應補足至689萬元，方可向被告

公司買下預售屋產權。時至108年9月間，原告帶原證四契約書正本及原告與李宜蓁簽署之借名買賣契協議書（原證三）、470萬元之匯款單據前來被告公司，表示自己就2樓A3戶有4/5權利，李宜蓁有1/5權利，但與李宜蓁溝通不良，自106年2月15日起算至108年8月15日已超過2.5年，希望被告公司買回2樓A3戶；被告蕭瑞璋見原告持有契約書正本與470萬元匯款單，便與李宜蓁聯繫，釐清原告是否為預售屋投資人，李宜蓁告知被告蕭瑞璋稱原告確為預售屋投資人有4/5權利，可以與其商議，被告蕭瑞璋便向原告說明本建案是交由日商松下營造負責施工，其對工安要求非常嚴謹，故建築完工時期恐將延後8個月交屋，被告公司不是與原告直接締約之人，被告公司無意介入原告與李宜蓁間之糾紛，但被告公司有意願行使買回權，請原告及李宜蓁延長被告公司行使買回權之期限，至108年12月16日，屆時被告公司願以加價22%之條件（原條件是加價18.75%）行使買回權，為此，被告公司與原告於108年9月6日簽署補充協議書（被證一）。時至108年12月，原告再次前來表示因與李宜蓁還有糾紛，不想再等了，希望被告公司立刻行使買回權，當時系爭房屋已興建完成正申請使用執照中，為避免原告與李宜蓁間之爭議影響整體進度，基於善意及息事寧人之心態，由被告蕭瑞璋出面洽談表示願以585萬元買下原告4/5之權利，分兩期付款，第一期146.25萬元於109年2月29日前支付，第二期438.75萬元則於109年4月15日前由被告公司直接支付至銀行信託帳戶，為此，被告公司與原告再度簽署補充協議（原證6）。嗣至109年2月間，被告公司就本建案取得使用執照，將依預售屋契約逐一將房產登記予各預售屋買家，或由被告公司買回，當時被告公司欲買回1F-A1做為辦公室自用，惟1F-A1預售屋買家（陳淑敏）欲保留房屋無意出售，而李宜蓁欲出售2F-A3，李宜蓁遂與陳淑敏協議換屋，由陳淑敏取得2F-A3保留產權，李宜蓁則取得1F-A1再售回被告公司，三方並簽署換屋協議（被證2：換屋協議書）。豈料，李宜蓁換得1F-A1

後竟然反悔，不願意出售給被告公司，而表示依預售屋契約第三條要保留產權，即逾2.5年被告公司未付款行使買回權時，李宜蓁得確定買下1F-A1產權，被告公司無權買回了。當時被告蕭瑞璋代表被告公司向李宜蓁表示：李宜蓁保留1F-A1房產後，請李宜蓁妥善處理自己與原告之關係，不要影響其他人，被告公司願意增加1F-A1之權利範圍增加一個平面大車位（1F-A1原無車位），但要求李宜蓁必須妥善處理其與原告間之問題，嗣將1F-A1產權登記予李宜蓁。簡言之，李宜蓁於換屋後（2F-A3換成1F-A1），拒絕被告公司買回預售屋，被告公司確定無法買回1F-A1，被告並未欺騙原告，原告主張並非事實。預售屋契約當事人為李宜蓁，原告與李宜蓁的意思不一致時，依最高法院103年度台上字第323號判決意旨，以出名登記人為有權處分，李宜蓁既然拒絕被告公司行使買回權，原告即不得要求被告買回，被告否認有騙取原告資金之情事等語置辯。

2並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告先位主張：被告公司及訴外人源聯營造股份有限公司（負責人蕭瑞璋）早已於105年間即因周轉困難而遭到多名債權人追償數千萬元債務，已無清償能力，被告林桂玉、蕭瑞璋惡意隱瞞此節，自始即無履行給付買回價款之真意，竟對原告佯稱渠等及所營公司有資金3億元，如原告向被告公司購買松下雲品建案預售屋，被告公司保證一定會於2年半加計18.75%成數向原告買回房地之權利，故意以背於善良風俗之方法，共同故意詐騙原告470萬元，應依民法第184條第1項前段、第185條連帶負賠償責任，被告公司則依民法第28條、公司法第23條之規定，應與被告蕭瑞璋、林桂玉連帶賠償原告470萬元及自106年2月15日起自清償日止，按年息百分之5計算之利息等情。被告則以：被告公司已與出名人李宜蓁換屋，李宜蓁拒絕被告公司買回，被告並未欺騙原告之故意等語置辯。經查，原告固提出105年度、106年度本院及

其他法院以被告公司或訴外人源聯營造股份有限公司、被告蕭瑞璋、林桂玉為債務人之支付命令、本票裁定或判決，主張被告公司及訴外人源聯營造股份有限公司（負責人蕭瑞璋）早已於105年間即因周轉困難而遭到多名債權人追償數千萬元債務，已無清償能力，被告林桂玉、蕭瑞璋惡意隱瞞此節，自始即無履行給付買回價款之真意，係故意詐騙原告470萬元等情，惟查，被告公司於105年間，因積欠資金，故與原告約定以於2年半內買回之方式募得資金，以解決資金週轉困難之窘境，而被告公司於募得資金後確實也委由第三人完成建案，自難謂被告蕭瑞璋、林桂玉自始即在詐騙原告之金錢。又依原證四之房地預定買賣附買回契約書第參條第三點載明，倘被告公司未於產權登記前或本合約成立起迄2.5年期未依購買時價加計18.75%固定成數買回時，買方得以每坪43萬元之價位購買本戶房地計689萬元（見卷第32頁），從該文義可知，買賣雙方已對被告公司未於預售屋買賣契約成立起2.5年內買回之情形作約定，是被告公司並非一定要於預售屋買賣契約成立起2.5年內買回不可，原告自不能以被告公司之後未買回，即指被告蕭瑞璋、林桂玉於106年2月15日係共同故意詐騙原告之金錢。至於被告公司於108年12月30日與原告簽立原證六之松下雲品2層A3房地預定買賣附買回契約書補充協議2，已約定要給付原告買回款之時間，卻又於109年4月9日與訴外人李宜蓁簽約換屋乙節，此乃被告公司事後有無違反原證六之補充協議之問題，自不能作為認定被告蕭瑞璋、林桂玉於106年2月15日即具有侵權故意之證據。是原告先位本於民法第184條第1項前段、第185條、第28條、公司法第23條之規定，請求被告三人連帶賠償原告470萬元及自106年2月15日起自清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、原告備位主張：依被告公司與原告所簽之原證六補充協議2第3條，被告公司應於109年2月29日前給付0000000元、於109年4月15日前付清尾款0000000元，以上二期付款如有遲

延者，應分別加計5萬元罰款以及按月加計遲延違約金1%。惟被告公司迄未付款，應給付原告買回價款及逾期罰款共0000000元，爰訴請被告公司依約給付等情；被告則以：被告公司已與出名人李宜蓁換屋，李宜蓁拒絕被告公司買回預售屋，原告即不得要求被告公司買回等語置辯。經查，依原告與訴外人李宜蓁簽訂之原證三不動產借名購買協議書第一條至第四條載明，合購之標的為被告公司松下雲品建案2樓A3，原告擁有5分之4之權利，李宜蓁不得擅自出賣、移轉該不動產之權利，且買賣契約書由原告保管，原告應於106年2月15日匯款470萬元至被告公司指定帳戶內，被告公司亦持有該協議書一份，故被告公司自當知悉以李宜蓁名義向被告公司購買松下雲品2樓A3，原告擁有5分之4之權利。依據原證四以李宜蓁名義與被告公司簽訂之房地預定買賣附買回契約書第參條第三點載明，倘被告公司未於產權登記前或本合約成立起迄2.5年期未依購買時價加計18.75%固定成數買回時，買方得以每坪43萬元之價位購買本戶房地計689萬元（見卷第32頁），是被告公司行使買回權之期限係自簽約日106年2月15日起算2年半，即至108年8月15日屆期。但因被告公司未於108年8月15日向原告買回，原告與被告公司又於108年9月6日簽訂被證一松下雲品2層A3房地預定買賣附買回契約書補充協議（見卷第129頁），延長買回期間至108年12月16日，買回價金加計成數從18.75%提高至22%，又於108年12月30日，原告與被告公司簽訂原證六松下雲品2層A3房地預定買賣附買回契約書補充協議2，約定被告公司以585萬元向原告買回5分之4之權利，於109年2月29日前給付0000000元、於109年4月15日前付清尾款0000000元，以上二期付款如有遲延者，應分別加計5萬元罰款以及按月加計遲延違約金1%（見卷第51、52頁）。被告公司既於108年12月30日已就原告之5分之4權利行使買回權，則被告公司對原告即負有給付買回款之義務，應受原證六之拘束，故被告公司於109年4月9日與李宜蓁所簽之換屋協議書（被證三見卷第139頁

），僅能就李宜蓁名下5分之1權利生效，被告公司不能持被證三之協議書對抗原告，辯稱已經換屋而拒絕給付原告買回款。被告公司迄未依原證六之期限給付買回款，原告起訴日期為109年8月3日，就第一期款0000000元之約定付款日期109年2月29日，已逾5個月，就第二期款0000000元之付款日期109年4月15日已逾3個月，是原告請求被告公司給付買回款及逾期罰款共0000000元【「第一期款0000000元＋5萬元罰款＋73125元（0000000×0.01×5個月）」＋「（尾款0000000元＋131625元（0000000元x 0.01×3個月）」＝0000000元】，及自109年9月9日即起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告及被告公司陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告之。

五、結論：原告先位之訴無理由，備位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第七庭法　官　陳映如

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　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　黃頌棻