臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1124號

原　　告　廖姿婷
訴訟代理人　林彥芊律師
原　　告　鄭永麒
訴訟代理人　張家豪律師
被　　告　陳天成
訴訟代理人　陳鼎正律師
複代理人　　高靖棠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108 年1 月24日辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序方面：

按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型，其在學說及實務上，固因具體個案之不同，各按其性質而持肯定說與否定說互見。惟其中原告多數的主觀預備合併之訴，如先、備位原告之主張在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，或在無礙於對造防禦而生訴訟不安定或在對造甘受此「攻防對象擴散」之不利益情形時，為求訴訟之經濟、防止裁判矛盾、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神以觀，自非不得合併提起。查本件先位原告廖姿婷、備位原告鄭永麒均係以與被告間有同一標的物之買賣契約為主張，在實質上、經濟上具有同一性，並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，對被告之防禦亦未生訴訟不安定

之情，故本件原告以主觀預備合併提起本訴，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告廖姿婷經營金月不動產有限公司（下稱金月不動產公司），因看好金門不動產發展之前景，欲與原告鄭永麒及其他投資人共同向被告購買其所有坐落於金門縣○○鎮○○段○段○段地號1195號土地上及其上建號4號（門牌號碼金門縣金湖鎮庵邊2之1號）房屋（下稱系爭房地），經多次討論，兩造遂約定系爭房地之售價為新臺幣（下同）900萬元，另考量系爭房地並非用於自住，而係欲藉由造景規劃及相當整理後，再轉售獲利，故兩造協議：「自簽約日起至97年10月31日止，若買方於前開協議日止，無法售出，買方願於到期日繳付尾款330萬元予賣方。協議期限內暫時不做過戶手續，名下不動產暫時在賣方名下」，並由金月不動產公司再找其他買價承購系爭房地，原告廖姿婷則於當日交付訂金7萬2,000元給被告，然因考量將來貸款成數及信用狀況，故決定由原告鄭永麒出名，遂於97年7月19日原告鄭永麒與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並其後原告廖姿婷並請園藝公司，對系爭房地予以造景及場地維護。然因尋找系爭房地之買家過程並不順利，兩造乃協議依原協議模式繼續尋找買家，詎被告竟未經原告2人之同意，亦無對原告2人為解除契約之意思表示，即擅自於99年9月6日將系爭房地出賣予訴外人黃炳煌，致系爭房地移轉所有權之義務陷於不能給付，且顯屬可歸責於被告之事由，原告2人因而遭投資人孟慶明誤以為原告2人並未與被告簽約，更導致原告廖姿婷因而受有造景費用、簽約金7萬2,000元、原告2人往返金門之機票費用及被告出售系爭房地予黃炳煌之價金與系爭買賣契約價金差額之損害共500萬元。因系爭房地實際之買受人為原告廖姿婷，原告鄭永麒僅為背後出資之一員，為此，爰依系爭買賣契約及民法第226條之規定請求被告給付500萬元予原告廖姿婷；然如認系爭買賣契約之買受人應為原告鄭永麒，則備位請求被告依前開依

據給付原告鄭永麒500 萬元等語。並聲明：

㈠ 先位聲明：1.被告應給付原告廖姿婷500 萬元及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

㈡ 備位聲明：1.被告應給付原告鄭永麒500 萬元及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地之實際買受人為原告廖姿婷，僅係由原告鄭永麒出名與被告簽訂系爭買賣契約。又原告2 人曾交付由訴外人鴻揚全球有限公司所簽發、臺灣中小企業銀行八德分行為付款人、發票日為99年2 月28日、票面金額為350 萬元、金月不動產有限公司及原告鄭永麒共同背書之支票（下稱系爭支票）予被告，作為支付系爭房地之買賣價金，然系爭支票經提示不獲付款，足見原告2 人並未依約履行給付價金之義務，被告即無移轉系爭房地所有權之義務，而被告移轉系爭房地所有權登記義務之清償期因原告遲未付款而尚未屆至。且被告事後亦得以原價向黃炳煌購回系爭房地，故被告並無給付不能之情事。嗣被告持系爭支票向臺灣臺北地方法院聲請核發支付命令，經本院以99年度司促字第14766 號受理在案，依民法第229 條第2 項約定，被告已向原告2 人為付款之請求，原告2 人仍不予理會，顯已構成違約之情事。另被告於系爭支票遭退票時，曾致電要求原告鄭永麒給付價金，詎原告鄭永麒拒絕給付，可認原告2 人並無履行系爭買賣契約之意，依系爭買賣契約第8 條、第12條之約定，生解除契約之效果，又為明確系爭買賣契約之法律關係，被告則以107 年5 月21日當庭由原告所收受之民事答辯理由（五）狀作為解除系爭買賣契約之意思表示。倘認前開解除權之行使不合法，依另案（即本院103 年度易字第584 號刑事案件）所認定事實可知，原告廖姿婷自始即無付款之意，被告係於107 年8 月2 日始知悉原告2 人對被告所為詐欺之侵權行為，爰以107 年11月7 日之答辯理由（八）狀作為撤銷系

爭買賣契約之意思表示。況系爭房地尚未點交予原告2 人，原告2 人於簽立系爭買賣契約後，自無可能就系爭房地之造景有何支出；再者原告2 人請求被告給付所失利益，需就其已依何種預定之計畫，將確定取得預期利益負舉證責任，原告迄未就前開損害舉證以實其說，難認原告受有何損害。退步言之，倘本院認原告仍受有損害，被告亦主張以對原告2 人之系爭支票債權與被告之損害賠償金額為抵銷。等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第171 頁背面）

㈠ 原告鄭永麒於97年7 月19日出面簽立系爭買賣契約，被告迄今僅收受買賣價金現金7 萬2,000 元。

㈡ 有限責任金門縣信用合作社於97年8 月22日核撥貸款570 萬元予被告，被告並將其所有之系爭房地設定抵押權予前開信用合作社。

㈢ 兩造於簽約當時約定自簽約日起至97年10月31日止，若原告鄭永麒無法出售土地，原告鄭永麒願於到期日付330 萬元予賣方，而原告廖姿婷並交付系爭支票，然該支票經提示未兌現，被告即向金月不動產有限公司聲請核發支付命令確定。

㈣ 被告於99年9 月6 日將系爭房地出賣予黃炳煌，並於99年9 月7 日為所有權移轉登記。

四、本件爭點為：㈠系爭買賣契約之買受人究為何人？㈡原告請求被告給付500 萬元之損害賠償是否有理？茲分述如下：

㈠ 系爭買賣契約之買受人究為何人？

1.按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故買賣約據所載明之買受人，不問其果為實際上之買受人與否，就買賣契約所生買賣標的物之給付請求權涉訟，除有特別情事外，須以該約據上所載之買受人名義起訴，始有此項請求權存在之可言（最高法院40年台上字第1241號民事判例參照）。

2.經查，原告廖姿婷主張其為系爭房地之實際購買人，為被告所否認，並辯稱系爭房地係原告鄭永麒向其買受等語。依原告2 人提出之系爭買賣契約（見本院卷第7 頁至第10頁），

其上所載系爭房地之買受人為原告鄭永麒，且兩造對其形式真正不爭執，堪認系爭房地之買受人係原告鄭永麒，並非原告廖姿婷。

3.至被告嗣改稱系爭買賣契約之實際買受人為原告廖姿婷，原告鄭永麒僅為登記名義人，原告鄭永麒係隱名代理原告廖姿婷，故系爭買賣契約存在原告廖姿婷與被告間云云，惟隱名代理性質上係屬有權代理，故須以代理人係以代理本人之意思為法律行為，且其情形為相對人所明知或可得而知為其成立要件。本件被告先稱系爭買賣契約成立於原告鄭永麒與被告間，其後又改稱原告廖姿婷與鄭永麒間係隱名代理關係，系爭買賣契約係存在於原告廖姿婷及被告間云云，經本院詢問何以陳述前後不一，答稱被告主觀上認原告鄭永麒為契約之當事人，但後來經刑事判決認定系爭房地之實際買受人為原告廖姿婷，始改稱實際買受人為原告廖姿婷等語（見本院卷第188 頁背面），可見被告自始均認原告鄭永麒為購買系爭房地之人，自難認其知悉原告鄭永麒係為原告廖姿婷隱名代理。又被告於本院103 年度易字第584 號刑事案件以證人身份證稱：本案房地我在99年9 月間過戶給黃炳煌，原本在賣給黃炳煌之前，廖姿婷、鄭永麒、廖東國是說要買．．．該3 人都有來，說要買房子，廖姿婷說她開仲介公司、補習班，其他兩個都說是是是，就跟我談要買金門的房子，她叫我給她開個價錢，我給她開，我們就談價錢，那時候我開1,000 萬多一點，最後談定900 萬元，．．．買主只有鄭永麒，是因為他們說一個人負責簽，其他兩個也共同買等語（見本院103 年度易字第584 號卷三第189 頁）；並佐以原告鄭永麒於本院審理陳稱：因為我有投資廖姿婷所經營之金月不動產公司，我也匯了很多錢到該不動產公司，當初會用我的名義與被告訂約，是因為我的信用比較好，貸款比較方便，因為想要請不動產公司代銷系爭房地，為了省稅，所以系爭房地之所有權仍登記在被告名下等語（見本院卷第245 頁、第246 頁）；且參於原告廖姿婷、鄭永麒與訴外人孟慶明於

97年6月24日所簽立合作不動產買賣契約書，其上記載「雙方合作購買此屋標的物言明往後再出售時以投資比例分配利潤」等語（見桃園地檢署101年度他字第2607號卷第6頁），可認原告廖姿婷與鄭永麒係為購買系爭房地，以轉售獲利，亦證原告鄭永麒確實有購買系爭房地之意，並非原告鄭永麒代理原告廖姿婷簽立系爭買賣契約，自與隱名代理之要件不符。至於原告廖姿婷雖亦有購買系爭房地之意，僅因貸款便利之考量，故推由原告鄭永麒出面簽立系爭契約，然此乃該2人間之內部關係，不影響系爭買賣契約係成立於原告鄭永麒與被告間之認定，是原告廖姿婷基於系爭房地買受人身分，先位主張被告對其負損害賠償責任，即無理由，難以准許。

4.綜上，系爭房地之買受人為原告鄭永麒，原告廖姿婷既非被告出售系爭房地之締約交易對象，是其提起本件先位訴訟，以被告嗣後將系爭房地出售予黃炳煌，依民法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，即屬無稽，應予駁回，

㈡ 原告請求被告給付500萬元之損害賠償是否有理？

1.被告於107年7月21日解除契約，於法不合：

⑴按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。又按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，然依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第254條、第255條並有明文。

⑵查系爭買賣契約特別補充約定：「雙方協議自簽約日起至97年10月31日止，若買方於前開協議日止，無法售出，買方願於到期日繳付尾款330萬元予賣方。協議期限內暫時不做過戶手續，名下不動產暫時在賣方名下」，第8條約定：「買賣價款如以票據給付，若經乙方（即被告）提示遭退票時，除以甲方（即原告鄭永麒）不按期付款論外，乙方就該票據

求償；若於七日內該票據經提示仍未兌現，以違約論處，甲方絕無異議」，第12條約定：「本約簽定後，倘甲方不買或或不按約定日期付款，經乙方定期催告仍不給付時，願將既付價款全部由乙方無條件沒收，抵做違約金，並解除本約，如乙方不賣或不照約履行應盡義務時，亦應將已收價款如數退還甲方外，另加倍賠償所收價款同額之損害金與甲方後，本約方得解除，各無異議。」等語（見本院卷第8頁至第9頁），固已約定原告鄭永麒應於97年10月31日前繳付尾款，然兩造間所定系爭買賣契約，係房地買賣契約，依其性質客觀上觀察，並非於一定期間不為履行不能達其契約目的，且兩造間並無嚴守該契約所定履行期間之合意，此觀上開條文約定，原告鄭永麒給付遲延後，須經被告定期催告，原告鄭永麒仍不繳款，被告始得解除契約，並須原告鄭永麒違反付款期限，經被告催告相當期間而仍未履行者，被告方得解除契約可知，足認系爭買賣契約並非得不經催告逕行解除之契約。

⑶嗣原告廖姿婷為清償系爭買賣契約之尾款，交付系爭支票等節，固為兩造所不爭執，然被告持系爭支票兌現，遭金融機構以存款不足及列為拒絕往來戶為由遭退票，被告則以金月公司為相對人向臺灣臺北地方法院聲請支付命令等節，業經本院依職權調取臺灣臺北地方法院99年度司促字第14766號卷支付命令卷宗核閱無訛，又被告稱事後未取得系爭買賣契約之尾款等語，亦為原告2人所不爭執，堪認原告鄭永麒應負給付遲延責任。惟兩造間之系爭買賣契約非得不經催告逕行解除之契約，亦如前述，被告雖曾執系爭支票聲請支付命令，然該聲請之對象為金月公司，而非系爭買賣契約之買受人即原告鄭永麒，難認有催告之效力，被告應於原告鄭永麒給付遲延後，定相當期間催告原告鄭永麒給付尾款，原告鄭永麒於期限內不給付尾款，始得解除契約，然被告於107年5月21日逕以書狀解除契約，而未定相當期間催告原告鄭永麒給付尾款等情，為兩造所不爭執，且有被告提出之答辯狀

（見本院卷第118 頁至第119 頁）在卷可查，足認被告逕於107 年5 月21日以書狀為解除契約之意思表示，不發生契約解除之效力。

2.被告於107年11月7日撤銷契約，於法不合：

⑴按民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1 項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院18年上字第371 號判例、44年台上字第75號判例參照）。

⑵被告稱以本院103 年度易字第584 號刑事判決所認定之事實可知，原告廖姿婷自始無付款之真意，而構成詐欺之侵權行為，故以107 年11月7 日書狀送達為撤銷系爭買賣契約之意思表示云云。按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；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法第92條第1 項本文、第93條分別定有明文。是當事人主張撤銷受詐欺之意思表示，除須於發現詐欺後1 年內為之，亦須於意思表示時起算10年內為之，否則，若逾10年仍未發現，以後即不得再行撤銷。本件兩造於97年7 月19日締結系爭買賣契約，是被告於107 年11月7 日以書狀送達作為撤銷出售系爭房地之意思表示，顯已逾民法第93條規定「自意思表示後，經過10年」之除斥期間，而不得撤銷，是被告復表示撤銷出售系爭房地之意思表示，並不發生撤銷之效果。

3.被告將系爭房地轉售他人係給付不能：

⑴按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權人得解除契約，民法第256 條定有明文。本件被告於107 年5 月21日所為解除契約之意思表示不發生效力，於107 年11月7 日所為撤銷出售系爭房地之意思表示亦不生效力，已如前述，則系爭買賣契約依然存續，被告自有依約移轉系爭房地所有權予原告之義務，然被告卻於99年9 月6 日將系爭房地出賣予黃

炳煌，並於99年9月7日為所有權移轉登記，為兩造所不爭執，並有土地登記申請書、土地及建築物所有權買賣移轉契約書在卷可參（見本院卷第49頁、第50頁、第53頁、第54頁），足認被告就系爭房地之履行已屬給付不能。

⑵至被告雖辯稱原告鄭永麒未於97年10月31日給付尾款，故其尚無移轉系爭房地所有權之義務，其清償期未屆至云云，然倘可歸責於被告而給付不能之事由倘發生於契約成立之後，清償期屆至前，既該給付已陷於不能，則應准許原告鄭永麒得於清償期前即得主張民法第226條第1項之損害賠償請求權，較為合理。至原告鄭永麒就其價金給付義務雖有給付遲延之情形，此乃被告亦得對原告鄭永麒主張給付遲延責任之問題，無礙原告鄭永麒得向被告主張第226條第1項之損害賠償請求權之認定。

4.原告請求被告給付損害賠償，並無理由：

⑴因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償，民法第226條第1項定有明文。按民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

⑵原告主張其所受之損失乃原告廖姿婷已支出造景之費用、已付之定金、往返機門之機票費用及原告轉售可能獲得之利益云云，惟查：

①原告廖姿婷已支出造景之費用：

原告廖姿婷主張其為系爭房地支出整地、造景費用云云，為

被告所否認，而原告廖姿婷迄今未提出任何其已支出相關費用之單據，是原告廖姿婷所述是否屬實，即非無疑。至證人范靜華固於本院103 年度易字第584 號刑事案件中於105 年6 月14日審理期日證稱：當時買了地之後，那個地方雜草比較多98年5 月8 日左右，那時候去做整地，被告帶我們到金城國中附近的一家園藝，當時我記得有植栽，大概選了10來萬的東西，當場我是有看到原告廖姿婷數錢，好像先付訂金5 萬5 ，原告廖姿婷有特別跟老闆交代說我們是從臺灣來的，有買金湖的土地，因為我們太遠了，所以所有的事情麻煩被告在當地幫我們全權負責處理，你就跟他一起配合，當時我有在旁邊看到云云（見103 年度易字第584 號卷二第182 頁反面），衡情常人對於過往事物之記憶，隨時日之間隔而漸趨模糊或失真，惟證人范靜華對於偶然發生之事件，卻能於事發後逾7 年，於該案審理中明確證稱原告廖姿婷支出整地、造景費用之時間及金額，此實豈人疑竇。且衡以證人范靜華與原告廖姿婷為好朋友，其於100 年間亦在原告廖姿婷所經營之金月公司接案，此據證人范靜華於前開刑事案件審理時證述在卷（見同卷第185 頁背面、第192 頁），是原告廖姿婷與證人范靜華間具有相當情誼，實難期為真實正確之陳述，故證人范靜華所述尚不足以認定原告廖姿婷就系爭房地確實有整地、造景費用之支出。況縱原告廖姿婷確實有前開費用之支出，然原告廖姿婷並非系爭買賣契約之當事人，其自不得以被告給付不能為由，依民法第226 條第1 項之規定，請求被告賠償其所受之損害。

㈡已支付之定金及往返金門之機票費用：

原告鄭永麒主張其已支出定金7 萬2,000 元，及往返金門之機票費用云云。查系爭契約第4 條第2 項約定：「本約簽定時，甲方應給付乙方新臺幣柒萬貳仟元整」等語（見本院卷第8 頁），而被告已收受買賣價金7 萬2,000 元等節，為兩造所不爭執，可見被告所收受之7 萬2,000 元乃價金之一部先付；又往返金門之機票費用乃訂立系爭買賣契約之成本，

是無論被告是否將系爭房地轉售他人，而致給付不能之情形，前揭支出均會發生，顯非被告給付不能而生之損害，原告鄭永麒自不得依民法第226條第1項之規定請求被告賠償。

③轉售可能獲得之利益：

原告鄭永麒僅稱一直在尋找系爭房地之買家等語（見本院卷第171頁），可見迄言詞辯論終結前原告鄭永麒並無尋得買家，遑論與買家磋商，甚或達成買賣契約之合意，故難認原告鄭永麒有何依預定計畫可取得房屋出售之利益。至系爭房地被告雖以1,010萬元轉售予黃炳煌，與系爭買賣契約之價金900萬元，兩者間有110萬元之差額，然黃炳煌並非原告鄭永麒所尋得之買家，且有此價差可能係因時空背景，及被告之磋商能力等原因所致，難認系爭房地有何增值之情形，故難因有前開價差即認110萬元之差額係原告鄭永麒預定計畫可取得房屋出售之利益或增值之利益。

5.綜上，被告雖應負給付不能之損害賠償責任，但因原告鄭永麒無法舉證證明其受有何損害，故原告鄭永麒主張被告需依民法第226條第1項規定負損害賠償責任，即非有據。

五、綜上，原告廖姿婷既非被告出售系爭房地之締約交易對象，是其提起本件先位訴訟，依民法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，即屬無稽，應予駁回；又被告雖有給付不能之情形，然原告鄭永麒並未舉證證明其因此受有何損害，是原告鄭永麒依民法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償責任，亦屬無理，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併與駁回。

六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論述之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　徐雍甯

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　　108　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　李靜雯