

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1289號

原告 德宸建設股份有限公司

法定代理人 邵中南

訴訟代理人 黃明展律師

許竺筠律師

被告 鄒成豐

江麗萍

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於中華民國108年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鄒成豐應給付原告新臺幣壹億零壹佰參拾萬參仟參佰元及自民國一百零八年一月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣玖拾萬貳仟零捌拾柒元由被告鄒成豐負擔。

原告其餘之訴駁回。

本判決第一項於原告以新臺幣參仟肆佰肆拾參萬元為被告鄒成豐供擔保後，得假執行。但被告鄒成豐如以新臺幣壹億零壹佰參拾萬參仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按「因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄。」、「共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權。但依第4條至前條規定有共同管轄法院者，由該法院管轄。」民事訴訟法第15條第1項、第20條定有明文。本件原告主張被告鄒成豐、江麗萍（下分稱其姓名）於原告營業所即臺北市中山區共同詐欺原告而由原告與鄒成豐簽立容積移轉買賣契約書（下稱系爭契約），其侵權行為發生地在本院轄區，本院有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：被告於民國101年間得知原告有購買建築容積之需求，透過訴外人周守晟向原告股東邵逸能、洪輝堅表示其可掌握金雍建設股份有限公司（下稱金雍公司）位於臺北市

[illegible]

約業已解除，備位依民法第226條、第259條規定，請求鄒成豐返還上開已付價金及遲延利息等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告1億0,130萬3,300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。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告均聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。並抗辯：

(一)江麗萍抗辯：原告於103年1月17日與鄒成豐簽訂系爭契約，購買751.47平方公尺之容積量體，係由周守晟(本名周國傑)仲介聯繫買賣雙方，江麗萍則僅作為鄒成豐窗口，負責與周守晟聯絡並轉達鄒成豐意旨，而依鄒成豐指示處理事務。又依系爭契約第2條第4期款約定「如因甲方接受基地無法順利接受移入或甲方尚未提出容積移轉申請時，甲方應於送出基地取得使用執照後四個月內將本期款項付清」，本契約送出基地即系爭建物之使用執照於104年2月3日取得，依約原告應於104年6月3日前付清尾款，然因原告接受基地尚未整合完成無法提出容積申請，鄒成豐經與原告協議後同意第4期款暫不支付，俟原告提出容積移轉申請要求時再行支付。且因實際買賣標的為「建築容積量」，原告亦同意鄒成豐可變更送出基地，等原告接受基地提出申請時再將等值之可移轉容積量體移入。本件鄒成豐於104年至106年間個人名下尚有：1.民樂街107號(106年度容積總值約1億7百萬元)。2.延平北路二段134號(106年度容積總值約3億3仟8百萬元)等容積權利之標的；金雍公司及合作股東名下尚有：1.迪化街一段82號。2.延平北路二段66、68號。3.延平北路一段149、151號。4.神農宮古蹟容積案。5.祠宇媽祖宮案等其他容積權利標的。又鄒成豐為金雍公司負責人，契約簽訂及款項收受皆為鄒成豐本人，江麗萍無權干涉且從未與原告相關人士有直接接觸，系爭契約交易價金信託銀行為大台北銀行，相關價金均匯入或轉入鄒成豐之銀行帳戶供其使用，江麗萍並未從系爭契約交易價金獲有任何所得或利益，江麗萍實無與鄒成

01 豐共謀，亦無從中得利，就容積移轉事宜均係獲得鄒成豐同
02 意後，依鄒成豐指示辦理，原告僅以江麗萍簽約時在場及其
03 為金雍公司董事之理由，即認被告共謀詐欺共同侵權行為，
04 應連帶返還價金及給付損害賠償責任，並無所據。原告就其
05 主張江麗萍與鄒成豐故意詐欺一節應負舉證責任。

06 (二)鄒成豐辯稱：伊於104年尚有可移轉之容積量，本件原告另
07 對其提出刑事告訴，希望能再協商等語。

08 四、查，原告主張鄒成豐為金雍公司負責人，其與金雍公司簽立
09 101年12月5日契約，約定以1億4,471萬9,000元買受66號等
10 房地核可移轉建築容積；嗣於103年1月17日與鄒成豐簽立系
11 爭契約，買賣標的變更為系爭建物及土地之核可移轉容積75
12 1.47平方公尺，買賣價金不變，原告除先前已付鄒成豐二期
13 款計6,512萬3,550元外，復於104年3月26日再付第三期款3,
14 617萬9,750元，總計已付價金1億0,130萬3,300元等情，為
15 被告所不爭執（見本院卷第293、458頁），且有原告提出之
16 容積移轉買賣契約書、公司變更登記表及身分證等件影本（
17 見本院卷第25至41頁）在卷可稽，自堪信為實在。

18 五、原告主張被告共同明知系爭契約買賣標的已無足夠容積可供
19 移轉，佯稱有足夠容積可供買賣，致原告陷於錯誤而與之訂
20 約，並交付鉅額價金，原告得依侵權行為法律關係，請求被
21 告連帶返還所交付價金。又鄒成豐就系爭契約之履行已陷於
22 給付不能，系爭契約業經原告解除，鄒成豐應返還上開已付
23 價金及遲延利息等語，為被告否認。茲就兩造爭執分敘如下
24 ：

25 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
26 ，民法第184條第1項前段定有明文。本件原告主張與鄒成豐
27 訂立系爭契約時，其就系爭建物及土地可移出容積量僅餘40
28 3.67平方公尺等語，被告則辯稱鄒成豐於104年至106年間名
29 下尚有臺北市○○街○○○號及延平北路2段134號等處，106年
30 容積權利合計達5億餘元云云。查，系爭建物及土地曾由帝
31 國建設股份有限公司（下稱帝國公司）提出申請，經臺北市

政府以 99 年 11 月 25 日府都新字第 09931800800 號容積移轉許可證明，其允建容積為 975.89 平方公尺、可移出容積為 609.46 平方公尺，當次（第一次）移出容積 445.57 平方公尺，尚可移出容積為 163.89 平方公尺，有前開容積移轉許可證明影本足憑（見本院卷第 72、73 頁）。又系爭建物於 101 年 2 月 6 日第二次變更設計，其原容積樓地板面積為 366.43 平方公尺，變更為 338.74 平方公尺，則系爭建物及土地之可移出容積量變更為 637.15 平方公尺（計算式： $975.89 - 338.74 = 637.15$ ），惟扣除前開 99 年 11 月 25 日移出之容積 445.57 平方公尺，此時可移出容積僅餘 191.58 平方公尺（計算式： $637.15 - 445.57 = 191.58$ ），亦經原告提出系爭建物之建造執照存根影本（見本院卷第 57 至 69 頁）為證；另送出基地可移轉容積總量為基準容積及獎勵容積總和後，再扣除建築設計容積，有關獎勵容積之評定方式，依 95 年 1 月 23 日臺北市都市更新審議委員會第 63 次委員會議審議決議之內容為：容積獎勵評定方式 = (建築物維護成本之 50% / 平均公告土地現值) × 率)。本件鄒成豐於 104 年 2 月取得系爭建物之使用執照後，系爭建物及土地之原始可移出容積總量為 637.15 平方公尺及建築物維護成本 2,382 萬 3,973 元（獎勵容積）；系爭建物維護成本為 2,382 萬 3,973 元（見本院卷第 77 頁），依上開公式計算系爭建物及土地之獎勵容積為 212.09 平方公尺（計算式： $23,823,973 \text{ 元} \times 50\% \div 103 \text{ 年平均公告現值 } 224,655 \text{ 元} \times \text{平均容積率 } 400\%$ ），則至 104 年可移出容積只剩 403.67 平方公尺（計算式： $975.89 - 338.74 + 212.09 - 445.57 = 403.67$ ）。是原告主張鄒成豐於 103 年 1 月 17 日簽立系爭契約時可移出容積量僅餘 191.58 平方公尺，縱加計鄒成豐於 104 年取得之獎勵容積亦僅 403.67 平方公尺等情，應屬可取。

(二) 鄒成豐固抗辯其於 104 年間尚擁有依系爭契約可移轉之容積量（見本院卷第 458 頁），為原告否認，且鄒成豐就系爭建物及土地於訂立系爭契約後，可移轉容積量最僅 403.67 平方公尺，已如前述。是其上開抗辯，尚無足取。

01 (三)至江麗萍雖辯稱：原告同意鄒成豐可變更送出基地，並待接
02 受基地提出申請時再將等值可移轉容積量體移入，而鄒成豐
03 除系爭建物及土地外，尚有其他建物容積可供移轉予原告云
04 云，提出民樂街107號原貌保存建築評估表、土地所有權狀
05 、建物所有權狀、延平北路二段134號歷史建築評估表、合
06 作協議書、迪化街一段82號歷史性建築物積計算表、臺北市
07 政府都市發展局使用執照、使用執照附表、送出基地基準容
08 基、容積移轉買賣契約書、太和堂容積移轉交易合作投資協
09 議、古蹟維護暨再利用事業計畫專任委託服務契約書、委任
10 開發契約書（上開證物下稱民樂街107號原貌保存建築評估
11 表等證物）、大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉申請案書
12 件查核表、不動產買賣契約暨債務清償協議書、延平134容
13 積繼受協議書、容積投資協議書、神農宮容積合作協議等件
14 影本（見本院卷第320至355頁、第417至430頁）為證，原告
15 則否認有同意可變更送出基地。查，江麗萍就原告曾同意鄒
16 成豐可變更送出基地一節，未提出證據證明，參以原告與金
17 雍公司所訂101年1月20日契約，與系爭契約之買賣價金雖均
18 為1億4,471萬9,000元，然其等約定應移轉之容積量，分別
19 為384.81平方公尺、751.47平方公尺，顯見不同建物、土地
20 可移轉建築容積，其交易價格之計算容有不同，此將影響及
21 原告就移入容積之計算。況江麗萍所提出之不動產買賣契約
22 暨債務清償協議書、延平134容積繼受協議書（見本院卷第4
23 19至423頁）係鄒成豐將臺北市○○區○○段○○段000地號
24 土地及其上470建號即門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號之
25 建物出賣予訴外人黃正祥，且延平134容積部分依該協議書
26 亦已轉讓予黃正祥，則此部分自無從再由鄒成豐移轉建築容
27 積予原告之餘地。又縱鄒成豐尚可取得其他可移轉容積，除
28 經原告與鄒成豐協議外，尚不影響系爭契約於訂約時即已無
29 法履行系爭契約有關移轉751.47平方公尺建築容積予原告之
30 事實。

31 (四)本件依江麗萍提出之民樂街107號原貌保存建築評估表、土

地所有權狀、建物所有權狀、延平北路二段134號歷史建築
評估表、合作協議書、迪化街一段82號歷史性建築物積計算
表、臺北市政府都市發展局使用執照、使用執照附表、送出
基地基準容基、容積移轉買賣契約書、太和堂容積移轉交易
合作投資協議、古蹟維護暨再利用事業計畫專任委託服務契
約書、委任開發契約書、大稻埕歷史風貌特定專用區容積移
轉申請案書件查核表、不動產買賣契約暨債務清償協議書、
延平134容積繼受協議書、容積投資協議書、神農宮容積合
作協議等件影本（見本院卷第320至355頁、第417至430頁）
。鄒成豐與原告簽立系爭契約時，該契約已明載系爭土地面
積為751.47平方公尺，而系爭建物及土地原可移出容積為60
9.46平方公尺，於101年2月6日第二次變更設計可移出容積
量變更為637.15平方公尺，加計104年2月取得使用執照時之
獎勵容積212.09平方公尺，是系爭建物及土地總計全部可移
出容積量原可達849.24平方公尺，然鄒成豐早於99年11月25
日即已出售予帝國公司而移出容積445.57平方公尺，致訂約
時顯已不足履行對原告移出系爭建物及土地所約定容積量。
參以鄒成豐至遲於99年之前，即自己或以金雍公司名義，或
與他人合資，多方取得古蹟建築物及其坐落土地所有權、修
復古蹟及申請使用執照，取得建築可移轉容積以出售予他人
，而多次與他人買賣可移轉建築容積，對可移轉容積移轉相
關事宜、法令規定及其面積計算方式應至為清楚，否則難以
從中獲取利益及進行交易。其於與原告締結系爭契約時當已
明知無法履行對原告移出約定容積量，仍未明確告致原告陷
於錯誤而與之訂約，原告因此以與金雍公司所支付之部分價
金抵付系爭契約所給付之價金及簽立系爭契約後所給付之第
3期款，合計1億0,130萬3,300元，而受有上開款項之損害，
鄒成豐自應就原告所受上開損害，負損害賠償責任。本件鄒
成豐既因其上開侵權行為受有前揭損害，則原告請求鄒成豐
返還該等金額，自屬正當。

(五)至原告主張江麗萍與鄒成豐共同不法詐欺原告，簽訂系爭契

約，致其受有上開價金之損害一節。為江麗萍所否認，辯稱：系爭契約係由周守晟負責仲介聯繫買賣雙方，伊僅為與鄒成豐聯繫之窗口，係依鄒成豐指示處理事務等語。按民法第184條第1項前段侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不非法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。又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（最高法院17年上字第917號判例參照）。經查，有關原告就系爭契約所支付之價金，均係匯入或轉入鄒成豐之銀行帳戶供其使用，業經江麗萍提出大台北銀行信託資產報告書、華泰銀行信託契約書、華泰光復銀行存摺封面、明細及公司傳票、華泰光復銀行存摺明細及公司傳票等件影本（下稱大台北銀行信託資產報告書等證物，見本院卷第391至416頁）為證，可認相關交易價金縱有部分價金係以原告與金雍公司間就101年12月5日契約價金抵付，嗣後亦已轉至鄒成豐，而依原告提出之所有證據資料，均無從證明江麗萍有何與鄒成豐共同詐欺原告之事實，自難僅因原告係透過仲介與鄒成豐所指示之江麗萍聯繫，即認江麗萍亦明知鄒成豐於訂約時已無法履約，仍故意促成系爭契約之成立，而將原告與金雍公司所支付價金抵付系爭契約之價金或因此支付第3期價金，造成原告受有損害。至江麗萍固為金雍公司之董事（見本院卷第153頁），然江麗萍為金雍公司之董事，並非必知悉上開鄒成豐於訂立系爭契約時已無法履行之事實，即無從僅以其為金雍公司之董事，即可推認江麗萍亦明知其事。至原告主張江麗萍所提大台北銀行信託資產報告書等證物僅能證明原告有給付金雍公司第1期買賣價金2,894萬3,800元，江麗萍不能證明該款匯入鄒成豐帳戶用以清償貸款；且因該資金最後流向不明，無從證明江麗萍未因本件

01 侵權行為獲有利益。且江麗萍於簽訂系爭契約時亦在場顯係
02 與鄒成豐一同出售系爭建物及土地可移出容積，且依民樂街
03 107號原貌保存建築評估表等證物可知被告在出售容積時，
04 均會計算該標的可供移轉建築容積，且能輕易取得該資料，
05 益徵江麗萍亦明知其事云云。惟就系爭契約約定應給付之第
06 3期價金係原告於訂立系爭契約後所支付外，原告受詐欺所
07 受損害之其他部分事實為鄒成豐明知與原告締結系爭契約時
08 無法履行契約，未告知致原告陷於錯誤而與之訂約，原告以
09 與金雍公司所支付之部分價金抵付系爭契約所應支付之價金
10 之事實，而原告於本院並未主張金雍公司與原告所訂101年1
11 2月5日契約於訂約時亦有明知不能履約之情事，或有其他詐
12 欺原告之事實，自無從以原告依101年12月5日契約交付金雍
13 公司第1、2期買賣價金，據為認定江麗萍有詐欺取得價金之
14 行為。至原告雖依系爭契約支付第3期價金予鄒成豐，然仍
15 應由原告證明江麗萍於原告與鄒成豐訂約前或訂約時，明知
16 鄒成豐已不可能履行系爭契約之義務，為共同不法獲取該價
17 金或助鄒成豐獲取該價金，而仍與鄒成豐共同詐騙原告之事
18 實。至民樂街107號原貌保存建築評估表等證物固為江麗萍
19 所提出，惟尚難以其事後提出該等證物資料，即認江麗萍於
20 訂約前或訂約時亦明知其事。另原告以江麗萍曾於擔任金雍
21 公司董事期間，以自己名義出售大稻埕容積，與鄒成豐長期
22 保持密切合作關係，互相幫助，顯見江麗萍所辯僅為傳達意
23 思之窗口、單純公司員工與事實不符云云，提出大稻埕歷史
24 風貌特定專用區容積移轉買賣契約書影本（見本院卷第439
25 至443頁）為證。查，原告所提該契約之交易雙方為江麗萍
26 及訴外人洪村林，雖其買賣標的物亦係有關臺北市大同區歷
27 史建築之可移出容積量，惟單以此江麗萍與洪村林之買賣契
28 約書，亦不足以逕自推認江麗萍就金雍公司或鄒成豐與第三
29 人所訂立之所有買賣建築容積之契約均知之甚詳，且有以此
30 互相支援詐騙他人之事實，依前開最高法院17年上字第917
31 號判例意旨，仍應由原告就此事實負舉證責任，尚難據此認

江麗萍所辯不足採信，並可推認原告主張為實在。此外，原告就主張江麗萍與鄒成豐共同詐欺原告，致原告陷於錯誤，而與鄒成豐訂立系爭契約，受有損害之事實，原告並未提出其他證據證明，則其此部分主張，尚無足取。

(六)本件原告先位依民法第184條第1項前段規定之侵權行為法律關係請求鄒成豐返還所受損害既有理由，則本院就原告備位依民法第226條、第259條規定，請求鄒成豐返還上開已付價金及遲延利息即無再予贅述必要，附此敘明。

六、末按，依民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、同法第233條第1項前段規定：「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。」，原告主張鄒成豐應自起訴狀繕本送達翌日即108年1月31日（見本院卷第199、301頁所附公示送達公告及證書）起給付法定遲延利息，自屬有據。

七、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段規定，請求鄒成豐給付1億0,130萬3,300元，及自108年1月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告請求江麗萍應與鄒成豐連帶給付上開金額之本息，為無理由，應予駁回。

八、兩造分別聲請供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

十、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 17 日

民事第四庭 法官 蔡政哲

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 108 年 4 月 17 日

書記官 李婉菱