臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第533號

原　　告　鼎麗資產管理股份有限公司
法定代理人　李祐鑫
訴訟代理人　陳逸鴻律師
被　　告　天強建設股份有限公司
　　天郁營造有限公司
共　　同
法定代理人　馮振義
被　　告　馮瀚鋒
共　　同
訴訟代理人　游孟輝律師
　　宋銘樹律師
複　代理人　朱敬文律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告天強建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟捌佰陸拾玖萬陸仟玖佰伍拾貳元，及自民國一百零七年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告天郁營造有限公司應給付原告新臺幣壹仟捌佰陸拾玖萬陸仟玖佰伍拾貳元，及自民國一百零七年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告馮瀚鋒應給付原告新臺幣壹仟捌佰陸拾玖萬陸仟玖佰伍拾貳元，及自民國一百零七年四月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告天強建設股份有限公司、被告天郁營造有限公司、被告馮瀚鋒各負擔三分之一。

本判決第一至三項部分，於原告各以新臺幣陸佰貳拾參萬貳仟參佰壹拾柒元分別為被告天強建設股份有限公司、被告天郁營造有限公司、被告馮瀚鋒供擔保後，得假執行。但被告天強建設股份有限公司、被告天郁營造有限公司、被告馮瀚鋒各以新臺幣壹仟

捌佰陸拾玖萬陸仟玖佰伍拾貳元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴狀原聲明：「一、被告天強建設股份有限公司（下稱被告天強公司）應給付原告新臺幣(下同)56,090,857元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告天郁營造有限公司(下稱被告天郁公司)應給付原告56,090,857元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告馮瀚鋒應給付原告56,090,857元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。四、前三項之給付，倘任一被告為給付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務。」嗣變更聲明為：「一、被告天強公司應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告天郁公司應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、被告馮瀚鋒應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（院卷二第22至23頁），原告主張基礎事實均相同，與首揭規定相符，所為訴之變更應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：原告與被告天強公司、天郁公司及馮瀚鋒於民國106年10月23日，簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約)。原告以總價款25億2,661萬5,200元，向被告購買坐落臺北市○○區○○段0○段000000000地號土地（面積1254平方公尺，權利範圍71714/100000，下稱系爭土地）、門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○號(即117戶建物及86個停車位，原名「京都大觀」，嗣更名為「one@台北」（下稱系爭

房屋，與系爭土地合稱系爭房地），被告並於106年12月1日移轉登記系爭房地所有權予原告。而國泰人壽保險股份有限公司(下稱國泰人壽)因原告申辦貸款，於106年12月5日即將貸款撥付入被告於板信商業銀行板橋分行(下稱板信商銀)開立之信託財產專戶（帳號:000-0000-0000000000000000)，則被告依系爭契約第6條第1項約定應於106年12月5日交付系爭房地予原告。詎被告自106年12月5日(即貸款撥付日)起僅點交75戶建物予原告占有，尚有42戶建物未完成點交，固經原告屢催履約，然系爭房地終因被告一屋二賣致未交付原告，截至107年3月26日止，違約狀態已達111天(即106年12月6日至107年3月26日)，是被告應給付違約金56,090,857元（計算式：2,526,615,200× 0.0002× 111)。爰依系爭契約第6條第1項、第2項約定，提起本件訴訟，並聲明：㈠被告天強公司應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡被告天郁公司應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告馮瀚鋒應給付原告18,696,952元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠被告就系爭土地與地主簽訂合建契約，起造名為京都大觀之集合式住宅大樓，約定被告從中可分得117戶。而就系爭房地融資，係向板信商銀申貸，詎板信商銀自系爭房屋取得使用執照後即要求償還融資債務，然系爭房屋僅銷售部分戶數，尚不足支應興建系爭房屋所需資金。又原告於104年2月間起即擔任被告財務顧問，自104年3月16日起以其關係企業鼎晟不動產開發股份有限公司(下稱鼎晟公司)名義出借2.5億元，嗣並增加至3.5億元，即於104年3月16日簽訂借貸契約，額度2億5,000萬元，復於同年11月9日簽訂協議書，增加借貸金額1億元(被證1，被證2)，予被告作為營運資金使用，假借投資名義買賣系爭房屋(特定樓層及車位)，以擔保所

貸予3.5億元資金。又原告於106年9月19日與被告簽訂借款契約書(即被證23)，出借2,257,245元，觀諸借款契約書第2條第2項第2款約定：「以上開約定計算之利息及本金，列入甲乙丙丁戊伍方就『京都大觀』簽訂之協議書到期結清之金額計算」，然原告於106年9月19日前未曾以自己名義與被告簽訂任何名為協議書之文件，僅鼎晟公司曾與被告簽署5份名為協議書之文件，足認原告係居於幕後主導者地位，以其關係企業鼎晟公司為出借資金之名義人，假藉買賣系爭房屋作為取得擔保之手段，實則出借資金方為真正法律關係，是原告早於104年3月間以其關係企業鼎晟公司名義進行「假買賣、真借貸」，參以增補暨當事人變更協議書(即被證24)自明。再者，原告於106年10月5日以其關係企業鼎晟公司之名義，對被告寄發存證信函聲稱：「……二、目前因貴我雙方間正協議合作，由本公司協助貴公司以本建案資產為擔保物，洽詢銀行取得融資以清償貴公司因本建案尚未清償之土地融及信託受益權債務…」(被證44)，則原告及鼎晟公司自104年2月間以來，屢屢出借資金協助被告解決財務，致被告誤信渠等係代向銀行洽詢融資以清償系爭房地融資債務，方於106年10月23日與原告簽訂系爭契約（即被證30），且被告前與鼎晟公司所簽訂之協議書（即被證5、11、14、22）於106年12月1日予以解除（即被證37)，是兩造簽訂系爭契約，確係通謀虛偽意思表示，應屬無效，從而，原告請求給付違約金，自屬無據。

㈡爰聲明:1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造間不爭執事項（院卷二第159至160頁）：

㈠原告對被證1至被證46之形式真正不爭執。

㈡原告與被告天強公司、天郁公司及馮瀚鋒於106年10月23日，簽訂原證1「房屋土地買賣契約書」（即系爭契約）。系爭契約第1條及第2條約定，原告以總價款25億2,661萬5,200元，向被告購買系爭契約第1條所示之臺北市○○區○○段0

○段000000000地號土地（面積1254平方公尺，權利範圍71714/100000)、門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○號等117戶建物及86個停車位等標的（下稱系爭房地，詳原證1附表）。

㈢系爭房地於106年12月1日完成所有權移轉登記，由原告取得所有權。

㈣106年12月5日國泰人壽將原告所貸房屋買賣價金1,596,438,009元，撥付入被告天強公司於板信商銀板橋分行開立之信託財產專戶（帳號：000-0000-0000000000000000)。

㈤系爭契約第6條（交屋）第1項載有：「本買賣標的物，應於貸款撥付日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬離完畢。」等語。同條第2項載有：「因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受損害」。

㈥106年12月5日貸款撥付日迄今，被告僅點交75戶建物予原告占有，尚有42戶建物未完成點交。

四、本件爭點及得心證之理由：

㈠系爭契約是否為兩造通謀虛偽意思表示所為之契約？系爭契約是否無效？

1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條第1項、第2項固有明文。惟所謂通謀為虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示。又是否隱藏他項法律行為，亦須由當事人予以主張，法院始得加以審究。是主張隱藏有他項法律行為之

人，自應就此利己之事實，負舉證責任（最高法院85年度台上字第2114號判決意旨參照）。是以，被告主張兩造間並無買賣系爭房地之真意、實係借款擔保之法律行為，系爭契約因通謀虛偽而無效等節，既為原告所否認，自應由被告就此利己事實，負舉證之責。

2.查，兩造於106年10月23日簽訂系爭契約，約定原告以總價款25億2,661萬5,200元，向被告購買臺北市○○區○○段0○段000000000地號土地（面積1,254平方公尺，權利範圍71714/100000）、門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○號等117戶建物及86個停車位附屬建物等標的，有房屋土地買賣契約書在卷可稽（院卷一第21至26頁），並為兩造所不爭執，而買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣合約即為成立，民法第345條定有明文，是以，系爭契約內容就買賣之價金及標的物均明確特定，應認兩造間就系爭房地之買賣合約已經成立。

3.再原告為向被告購買系爭房地，於106年10月18日向國泰人壽申請貸款17億5千萬元，並於106年12月4日簽立貸款契約，國泰人壽並於106年12月5日撥付被告天強公司開設於板信商銀板橋分行受託信託財產專戶（帳號：00000000000000號），以代償被告天強公司對板信商銀之土建融資債務餘額1,196,233,845元及信託受益權借款金額400,204,164元，嗣原告再將貸款餘額150,000,000支付予被告天強公司等情，有國泰人壽函覆檢附之借款申請書、貸款契約書、系爭契約書、代償案件洽詢單、撥款申請書、通知函、相關核貸、土地建物登記等資料及板信商銀塗銷同意書、匯款資料、領款簽收單、原告開立發票日期106年12月11日面額1億5千萬元支票在卷（院卷一第27頁、第151頁，申貸文件另附卷外），是原告向國泰人壽借貸所得款項，先是代償被告天強公司土建融資債務後，所餘價金款項亦支付被告天強公司受領，堪認原告於締立系爭契約後，自始即有支付價金之事實。再

者，兩造簽立系爭契約後，被告迄今有點交75戶建物予原告，為兩造所不爭執，又原告將系爭房地「京都大觀」建案更名為「ONE@台北」，並公開對外進行銷售乙情，亦有591房屋交易網頁資料為佐（院卷二第59至71頁），原告於買受系爭房地後業已實際為處分買賣標的物之行為，堪認兩造自始有買賣系爭房地合意，並非為借款擔保為物權移轉登記，自非虛偽買賣交易。

4.另對照國泰人壽核貸予原告過程中所出具之徵信報告，亦評估原告營業項目為不動產開發，貸款資金用途為購買不動產（房屋117戶及車位86個），還款來源係「擔保品出售價金」，債權保障即以房屋117戶及車位86個為擔保品，原告並按不動產出售進度還款，國泰人壽並就擔保品之所在概況、環境、生活機能、銷售狀況、銷售計劃進行授信展望分析及鑑估總值，而認系爭房地符合市場趨勢，原告主要業務及連帶保證人資力無虞，又本案還款來源為系爭房屋出售價金，考量放款率及6樓以上住宅每坪核貸金額，因此建議承作等節，有國泰人壽108年7月11日國壽字第1080070682號函及所附徵信報告為佐（院卷二第133至138頁），益徵原告向國泰人壽申請貸款時真意即在向被告購置系爭房地，並以系爭房地供作貸款擔保品，及以出售系爭房地之所得資為還款的資金來源，亦經國泰人壽核貸時調查無訛，並非如被告所稱系爭契約為「假買賣」之情形。至被告另聲請傳喚鍾明俊、龍時霽、吳熙哲等人，主張證人有參與貸款作業，可證明貸款經過及簽署系爭契約之原因係通謀虛偽意思表示等語（院卷二第165頁），惟上開貸款申請、核貸文件資料業經國泰人壽提出，並經審酌如前，又被告逾時而未提出任何資料釋明證人參與貸款作業，況兩造簽立系爭契約時間在先，原告向國泰人壽申請貸款時間在後，證人為銀行端或放款人員者應非參與系爭契約締立的相關人員，無以建立證人與待證事實間之關連性，均無調查之必要。

5.本件被告主張與原告間系爭契約為通謀虛偽意思表示，進而

認定系爭契約無效，主要係以被告與原告、原告關係企業鼎晟公司間有財務協議之法律關係，原告早於104年3月間即以鼎晟公司名義進行「假買賣、真委託借貸」等情為據，並提出被告與鼎晟公司間所簽訂之協議書、投資協議書、展延協議書為佐（院卷一第187至203頁、第255至269頁、第355至363頁），惟依渠等間自始協議意旨，鼎晟公司投資被告開發建案，目的即在取得建案房屋及停車位的所有權（院卷一第95頁、第187頁），再鼎晟公司固於106年10月5日寄發存證信函對被告聲稱：「……目前因貴我雙方間正協議合作，由本公司協助貴公司以本建案資產為擔保物，洽詢銀行取得融資以清償貴公司因本建案尚未清償之土地融及信託受益權債務…」等語，有台北火車站郵局106年10月5日存證信函可佐（院卷一第488頁），惟鼎晟公司於該存證信函亦重申：協議書約定由該公司取得建案之房地持分及停車位，並因得悉被告擅將此部分預售，影響其受領預售屋之權益，要求被告勿再自行處置資產等語（同卷第486頁、第490頁），足認協議書之當事人間並非只是基於單純的借貸關係，鼎晟公司本意即在取得建案房屋之權利，況嗣後業於106年12月1日解除契約，有解約協議書為證（院卷一第462至464頁），原告並非締約當事人，尚無受此開協議書拘束之效力。至被告抗辯因原告及鼎晟公司屢出資協助被告解決財務困局，致誤信本件係由原告代向被告銀行洽辦融資以清償系爭房地土建融資債務，兩造才簽訂系爭契約云云，僅為被告單方面認知，原告真意即系爭契約仍為買賣關係，購買系爭房地目的即在處分出售，揆諸前開說，原告買賣真意與被告所稱「誤信」隱藏借貸關係之非真意表示，即無通謀之合意，故系爭契約內容具體明確，兩造間均能認知買賣系爭房地之交易安排及法律效果，難認被告通謀虛偽意思表示之抗辯屬實。

6.綜上，被告主張兩造間就系爭房屋之交易安排為「假買賣、真借貸」，為通謀虛偽意思表示，系爭契約因此無效等情，並未舉證以實其說，即無理由。

㈡原告依系爭契約第6條，請求被告給付違約金是否有據？

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文，是契約條文所明定者為賠償額預定性違約金者，當事人間既經約定有違約金，則一旦有債務不履行情事發生，債權人即得不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付，亦即為因不履行而生損害賠償之總額。

2.依系爭契約第6條（交屋）之約定：「本買賣標的物，應於貸款撥付日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬離完畢。因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受損害」等語（院卷一第24頁）。另國泰人壽係於106年12月5日為貸款撥付日，系爭房地117戶中，被告迄今僅點交75戶建物予原告占有，尚有42戶建物未完成點交，原告曾催告被告履約未果等節，均為兩造所不爭執，並有原告106年12月20日存證信函在卷可認（院卷一第31至35頁），又國泰人壽係於106年12月5日將貸款撥付被告設於板信商銀板橋分行開立之受託信託財產專戶，亦如上述，則被告於106年12月5日迄今尚有42戶系爭房地建物未完成點交，未於約定交屋日前搬離完畢，而有違約情事，則原告主張自106年12月6日起至107年3月26日止，被告共計違約111天，而請求違約金56,090,857元（計算式：2, 526,615,200× 0.0002× 111），即屬有據。

3.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條定有明文。查兩造間就系爭契約之違約金分擔並未

約定債權人各負全部給付責任之表示，復無其他特別約定，就本件給付違約金為金錢之債既屬可分，是原告主張被告天強公司、天郁公司、馮瀚鋒等3人就上開違約金56,090,857元，應平均分擔3分之1清償責任，即各付18,696,952元，應有理由。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付違約金，併請求給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日之遲延利息，而起訴狀繕本分別於107年4月9日、107年4月9日、107年4月21日送達被告天強公司、天郁公司、馮瀚鋒等人，有送達證書附卷足憑（院卷一第47至51頁），其請求各自起訴書送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約第6條約定，請求被告天強公司、天郁公司、馮瀚鋒各給付18,696,952元，及各自107年4月10日、107年4月10日、107年4月22日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。又兩造均分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，經本院斟酌後，於判決結果不生影響，無一一論列之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　20　　日

民事第三庭　　法　官　林瑋桓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　12　　月　　20　　日

書記官　江慧君