

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第205號

原告 蔡彥鈞
訴訟代理人 賴永憲律師
複代理人 宋雲揚律師
被告 常福財

訴訟代理人 李柏洋律師
被告 大輪建設股份有限公司

兼法定代理人 吳冠霆
被告 花樣有限公司

法定代理人 柯佩妤
被告 蕭燈村

上二人共同
訴訟代理人 張克豪律師
郭淑萍律師

上列當事人間請求返還款項等事件，本院於民國112年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。

01 查，原告起訴時先位及備位聲明均係請求給付新臺幣（下
02 同）9,710,000元本息；嗣於民國112年5月11日言詞辯論期
03 日以言詞變更請求金額為9,700,000元本息（見本院卷第213
04 至214頁），核係不變更訴訟標的，而減縮應受判決事項之
05 聲明，依前揭說明，應予准許。又關於先位之訴部分，原告
06 於112年6月16日以書狀另主張大輪公司係隱名代理花樣公司
07 與原告訂立系爭買賣契約，故其所為自應對本人即花樣公司
08 發生代理之效力，花樣公司應對原告負契約責任等語（見本
09 院卷第230至231頁），核係不變更訴標的，而補充事實上及
10 法律上陳述，非為訴之追加，併予敘明。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：

13 (一)原告於107年9月10日、同年月12日與大輪公司簽訂系爭買賣
14 契約，向大輪公司買受坐落於臺北市○○區○○段○○段00
15 0○○000○○000○○000地號土地（下合稱系爭基地）上擬
16 興建之住宅（下稱系爭建案）1間及所屬基地之權利，已給
17 付買賣價金9,700,000元。因花樣公司與大輪公司簽立系爭
18 補充契約，約定以大輪公司喪失履行合建能力為停止條件，
19 承擔系爭建案之一切權利義務。嗣大輪公司無法繼續興建，
20 由花樣公司接手續建，花樣公司應承受大輪公司於系爭買賣
21 契約之地位，承擔大輪公司對原告所應負之契約義務。又大
22 輪公司與花樣公司係共同經營系爭建案之投資關係，大輪公
23 司對外具有代理權限；其與原告簽立系爭買賣契約時，雖未
24 以花樣公司之名義，亦係隱名代理花樣公司，所為應對本人
25 即花樣公司發生效力。花樣公司拒絕按系爭買賣契約交付房
26 屋，爰以本件起訴狀繕本向花樣公司為解除契約之意思表
27 示，並先位依民法第259條第2款規定及系爭補充契約第2條
28 約定，請求花樣公司返還買賣價金9,700,000元，及計付法
29 定遲延利息。

30 (二)吳冠霆、常福財、蕭燈村（下合稱吳冠霆等3人）明知大輪
31 公司無實際興建系爭建案之意思，亦未取得建造執照，竟與

01 花樣公司謀議，由花樣公司假意將系爭建案其中一筆基地即
02 483地號土地之應有部分1/10高價出售予大輪公司，實則為
03 借名登記，創造系爭建案之基地價格高昂之表象，以此方式
04 吸引買家；而大輪公司則基於地主兼建商之身分對外銷售預
05 售屋後，再惡意倒閉並脫產，嗣再以無法履行買賣契約為
06 由，由花樣公司承接，改以「松捷樂」案名另推新案銷售，
07 致原告陷於錯誤，而受有交付上揭買賣價金之損害，爰備位
08 依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前段規定，請
09 求備位被告吳冠霆等3人連帶賠償9,700,000元，並計付法定
10 遲延利息；併依公司法第23條第2項、民法第28條規定，請
11 求大輪公司與常福財、吳冠霆，以及花樣公司與蕭燈村，分
12 別對原告負連帶賠償責任。

13 (三)聲明：(甲)先位聲明：1.被告花樣公司應給付原告9,700,000
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。(乙)備位聲明：1.
16 被告吳冠霆、常福財、蕭燈村應連帶給付原告9,700,000
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
18 之利息。2.被告吳冠霆、常福財、大輪公司應連帶給付原告
19 9,700,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
20 週年利率5%之利息。3.被告蕭燈村、花樣有限公司應連帶給
21 付原告9,700,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%之利息。4.前三項所示給付，如有任一被
23 告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內，免給
24 付義務。5.願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告答辯：

26 (一)花樣公司、蕭燈村則以：花樣公司或蕭燈村從未見過原告，
27 自始至終亦不知悉其他共同被告私下之任何預售屋買賣行
28 為。系爭買賣契約之相對人、保證人、收款人、締約磋商或
29 接觸聯繫之人，均非花樣公司或蕭燈村，縱有債務不履行或
30 侵權行為等情事，應由其他實際上與原告接洽之被告負責，
31 與花樣公司、蕭燈村無關。至原告所稱大輪公司隱名代理花

01 樣公司與原告簽立系爭買賣契約等語，係憑空捏造不動產合
02 作投資協議書中所無內容，其主張並無可採。又花樣公司係
03 在大輪公司因財務問題無法續行合建案後，始承受大輪公司
04 依合建契約之建商地位，承擔範圍自僅限於合建契約中建商
05 與地主間之權利義務關係，即花樣公司應依照合建契約興建
06 房屋並與合建地主分屋，不包括他人私下從事且與合建契約
07 無關之預訂房屋買賣行為。再者，花樣公司在大輪公司因財
08 務問題無力續行系爭建案後，購買483地號土地成為地主，
09 並與其他地主共同委託陽信銀行依信託契約將系爭建案基地
10 移轉登記予花樣公司俾利興建，所作所為皆屬合法正當，原
11 告不能僅以花樣公司商業上之交易行為，即貿然指稱花樣公
12 司、蕭燈村涉有共同詐欺之侵權行為等語，資為抗辯。並聲
13 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執
14 行。

15 (二)被告吳冠霆及大輪公司以：大輪公司確實有興建系爭建案之
16 意思，係因資金出現問題，方將系爭建案轉給花樣公司，並
17 未欺騙原告等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
18 利判決，願供擔保免為假執行。

19 (三)被告常福財則以：伊係受吳冠霆請託，擔任大輪公司負責
20 人，但自107年開始即無實質上經營、管理大輪，公司所有
21 事務均係吳冠霆處理；系爭建案自始至終均由吳冠霆辦理，
22 出售預售屋之價款亦匯至吳冠霆個人銀行帳戶，本件應是吳
23 冠霆以大輪公司名義兜售之個人行為，與伊無關等語置辯。
24 並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為
25 假執行。

26 三、本院判斷：

27 (甲)先位之訴部分：

28 (一)按債權契約為特定人間之權利義務關係，基於債權契約相對
29 性原則，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束
30 力。次按第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其
31 債務於契約成立時，移轉於該第三人。第三人與債務人訂立

01 契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效
02 力，民法第300條、第301條定有明文。又依同法第116條第1
03 項規定，承認須以意思表示為之。是此所謂「承認」，乃指
04 債權人以債務人或承擔人為相對人，同意債務移轉予承擔
05 人，債務人脫離原債務關係之「意思表示」。再按隱名代理
06 之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義為之，惟
07 實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可
08 得而知者，始足當之（最高法院111年度台上字第2356號民
09 事判決參照）。

10 (二)查，原告主張其於107年9月12日與大輪公司簽訂系爭買賣契
11 約，向大輪公司買受系爭建案房屋1間及所屬基地之權利，
12 已給付買賣價金9,700,000元等情，固據提出系爭買賣契約
13 書、匯款單等件為證（見本院卷第53-65、243-245頁）。惟
14 上揭各項證據顯示系爭買賣契約之相對人為大輪公司，並非
15 花樣公司，則依債權契約相對性原則，僅於締約當事人間發
16 生拘束力，原告尚不得逕執系爭買賣契約法律關係，對花樣
17 公司主張契約上之權利。至原告雖主張大輪公司與花樣公司
18 間係合作投資關係，大輪公司有對外代表權，其雖未以花樣
19 公司名義，實係隱名代理花樣公司與原告簽立系爭買賣契，
20 故花樣公司應為系爭買賣契約效力所及，應負出賣人義務等
21 語。惟花樣公司與大輪公司所簽立之不動產合作投資契約書
22 （見本院卷第29-33頁）係關於兩公司就系爭建案之合作投
23 資約定，該契約書內並無原告所指大輪公司得對外代表花樣
24 公司，或得以花樣公司名義與他人簽立預售屋買賣契約等相
25 關內容。至原告另提出之基地現場照片、大輪公司粉絲專頁
26 開工合照（見本院卷第43-51、67頁）等各項證據，亦均無
27 任何花樣公司之名稱或人員，核亦均不足以證明吳冠霆代表
28 大輪公司與原告簽署系爭買賣契約時，實際上有代理花樣公
29 司之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知。此外，
30 原告復未能提出其他積極證據證明上情，自難認大輪公司當
31 時係以隱名代理方式代理花樣公司與原告簽立系爭買賣契

01 約，則其主張花樣公司應為系爭買賣契約效力所及，應對原
02 告負出賣人義務等語，並無可取。

03 (三)原告另主張花樣公司與大輪公司簽署系爭補充契約，約定以
04 大輪公司喪失履行合建能力為停止條件，承擔系爭建案之一
05 切權利義務。嗣大輪公司無法繼續興建，由花樣公司接手續
06 建，花樣公司應承受大輪公司於系爭買賣契約之地位，承擔
07 大輪公司對原告所應負之契約義務等語，亦為花樣公司否
08 認，並執上詞置辯。查，大輪公司與花樣公司簽署系爭補充
09 契約書時間為106年9月22日（見本院卷第23頁），而大輪公
10 司與原告簽署系爭買賣契約之時間則為107年9月12日（見本
11 院卷第59頁），可見系爭補充契約簽署時間係在系爭買賣契
12 約書之前，且前後已相距約一年；系爭補充契約簽署時，原
13 告與大輪公司間既尚未成立系爭買賣契約關係，自不可能存
14 有以系爭補充契約承擔簽署在後之系爭買賣契約責任之可能
15 性。再從系爭補充契約內容觀之，第1條、第2條第1項明定
16 「本補充契約書之目的，係為補充或取代甲、乙雙方嗣後將
17 簽訂之不動產合作興建協議書之內容。」、「本合建案進行
18 中，若乙方發生資金困難或倒閉等不可預測之情形，致使本
19 合建案無法繼續進行，則乙方於不動產合作興建協議書中之
20 契約當事人地位，由甲方概括承受。」準此可知，於前揭約
21 款所定條件成就時，花樣公司所須承受者為不動產合作興建
22 協議書（即合建契約）中大輪公司之契約當事人地位。故花
23 樣公司抗辯系爭補充契約約定花樣公司之承擔範圍僅限於合
24 建契約中建商與地主間之權利義務關係，即花樣公司應依照
25 合建契約興建房屋並與合建地主分屋，並不包括與合建契約
26 無關之預訂房屋買賣契約關係等語，應屬可採。是原告執系
27 爭補充契約第2條約定主張花樣公司應承擔大輪公司於系爭
28 買賣契約當事人地位，應對原告負系爭買賣契約之出賣人義
29 務等語，亦屬無據。

30 (四)綜上，原告主張花樣公司應對原告負系爭買賣契約之出賣人
31 義務，以及其得依法解除契約，並依民法第259條第2款規定

01 及系爭補充契約書第2條約定，請求花樣公司返還買賣價金
02 9,700,000元等語，為無理由，應予駁回。

03 (乙)備位之訴部分：

04 原告先位之訴既無理由，本院應就其備位之訴為審理。查：

05 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
07 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。民法
08 第184條第1項、第2項前段定有明文。又按當事人主張有利
09 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
10 條前段定有明文。原告主張吳冠霆等3人明知大輪公司無實
11 際興建系爭建案之意思，亦未取得建造執照，竟與花樣公司
12 共同對原告為詐欺之不法侵權行為，致其受有支付買賣價金
13 9,700,000元之損害，應連帶負侵權行為損害賠償責任等
14 語，為被告所否認，並各以前揭情詞置辯，自應由原告就其
15 主張之詐欺侵權行為事實，負舉證責任。

16 (二)原告固提出系爭補充契約書、不動產合作投資契約書、自由
17 時報報導、系爭建案設計外觀圖、基地照片、陽信商業銀行
18 核貸備忘錄、大輪公司粉絲專頁開工等合照、系爭買賣契
19 約、匯款單據(見本院卷第19-71、243-245頁)為證，並援
20 引吳冠霆於本院所為之陳述為據。然：

21 1.原告所提出之上揭證據，僅足以證明系爭建案一開始確實是
22 由大輪公司整合、規劃及興建，並由吳冠霆代表大輪公司銷
23 售1戶預售屋予原告，及收取其價金，暨大輪公司與花樣公
24 司間有合作興建、合作投資等契約關係等事實，但各該證據
25 均尚無從推認大輪建設或常福財、吳冠霆一開始即無興建意
26 願，以及花樣公司、蕭燈村與吳冠霆、常福財間有何共同謀
27 議詐欺原告等事實。又大輪公司、吳冠霆固不爭執於銷售系
28 爭建案時尚未取得建造執照等情(見本院卷第291頁)，但
29 原告已自承大輪建設當時亦僅告知尚在申請中等語(見本院
30 卷第257頁)，自亦難認吳冠霆代表大輪公司銷售予原告之
31 過程中，曾就系爭建案是否取得建照一事，有何詐騙之情

01 事。至大輪建設、吳冠霆收取原告之購屋價款後，未完成系
02 爭建案之興建，而無法履約等情，固為大輪建設、吳冠霆所
03 不爭執。然大輪建設未完成系爭建案之興建，乃屬債務不履
04 行問題，尚難徒以該事實，推認大輪建設、常福財、吳冠霆
05 於建案銷售之初，即無意願興建系爭建案。原告以大輪建設
06 事後違約之事實，主張大輪建設、常福財、吳冠霆自始即無
07 履約意願，而故意詐騙原告交付買賣價金等語，並無可採。
08 原告復未能提出其他積極之證據證明吳冠霆、常福財、大輪
09 建設自始無建造系爭建案之意願，虛構不實資訊騙使原告交
10 付買賣價金事實，其前揭主張，自難認可取。

11 2. 至花樣公司雖不爭執接手續建系爭建案，並將案名更改為
12 「松捷樂」對外銷售等情，惟執上詞置辯。查，依兩造所各
13 自提出之各份契約書可知，大輪公司於105年11月15日即與
14 訴外人王正男就系爭建案基地之一即483地號土地（權利範
15 圍全部）簽署不動產合建契約（即被證1，見本院卷第149-1
16 58頁），之後方於106年9月22日與花樣公司簽署系爭補充契
17 約（即原證2、10、被證2，見本院卷第19-23、69-71、159-
18 161頁）就兩公司未來擬簽訂之合建協議內容預為約定。其
19 後兩公司於107年1月22日正式簽署不動產合建契約書（即被
20 證3，見本院卷第163-177頁），花樣公司以其之後取得之48
21 3地號土地（權利範圍9/10）與大輪公司合建；兩公司並於
22 同年月29日簽署不動產合作投資契約書（即原證2【標籤誤
23 貼原證3】，見本院卷第27-33頁）另為投資分潤約定。未再
24 於108年9月11日簽署不動產買賣契約書（即被證4，見本院
25 卷第173-177頁），花樣公司向大輪公司購買483地號土地之
26 剩餘權利範圍（即1/10），兩公司並於同年月17日簽署切結
27 書（即被證5，見本院卷第179頁）約定大輪公司將其依合建
28 契約所享有之各項權利及義務轉讓予花樣公司；花樣公司之
29 後則於108年10月5日與陽信銀行簽署委託辦理不動產開發信
30 託備忘錄（即被證7，見本院卷第183-1頁），參酌吳冠霆於
31 本院所陳：系爭建案一開始是大輪公司；花樣公司是地主之

01 一，另一個地主是王正男，他們當初跟我簽合建的時候，覺
02 得我的條件不是很好，所以有給花樣公司及王正男這個建案
03 各25%股份，亦即除了按地主合建之外，另就建案大輪公司
04 的獲利可以分潤25%。在申請建照的過程中，王正男把他的
05 土地賣給花樣公司。後來因為公司出現資金狀況，就把這個
06 案子轉給花樣公司，有在律師見證簽了權利移轉契約；與花
07 樣公司簽轉讓契約時，沒有討論其已對外銷售客戶如何處理
08 等語（見本院卷第289、291頁），堪信花樣公司抗辯：該公
09 司係在大輪公司因財務問題無力續行系爭建案後，購買483
10 地號土地成為地主，並與其他地主共同委託陽信銀行依信託
11 契約將系爭建案基地移轉登記予花樣公司俾利興建等語，並
12 非無稽。而公司間財產移轉往來或接手建案，屬正當商業交
13 易行為，尚無從僅憑大輪建設、花樣公司間有上揭往來關
14 係，遽認其等係基於詐欺分工之故意，意圖出脫財產、使債
15 權人求償無門。況依原告主張之事實，花樣公司除為系爭建
16 案基地之所有權人之一外，尚與大輪建設間有共同投資興建
17 系爭建案關係，則在此共同投資關係下，因大輪公司資金出
18 現困難而無力完成系爭建案之情況下，花樣公司為維護自身
19 投資利益，並依其已投入之成本、建案完成之效益、自身履
20 約能力及風險評估等因素，決定接手興建，亦無悖於商業交
21 易之常情。原告以大輪公司與花樣公間就483地號土地有互
22 為移轉登記，以及花樣公司在原建案基地以新案名另行銷售
23 之事實，主張花樣公司、蕭燈村與大輪建設或常福財、吳冠
24 霆有共同詐欺之行為，難認有據。

25 3. 綜上，原告所舉事證，均無從證明常福財、吳冠霆、蕭燈村
26 與花樣公司對原告有何共同詐欺之不法侵權行為，故原告主
27 張常福財、吳冠霆、蕭燈村應對原告負共同侵權行為損害賠
28 償責任，暨主張大輪公司、花樣公司應依民法第28條、公司
29 法第23條第2項規定，分別與福財、吳冠霆、蕭燈村負連帶
30 賠償責任，均屬無據。

31 四、綜上所述，原告先位依民法第259條第2款及系爭補充契約第

01 2條約定，請求先位被告花樣公司給付9,700,000元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息，及備位依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項前
04 段規定，請求備位被告吳冠霆、常福財、蕭指村連帶賠償9,
05 700,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息；暨依公司法第23條第2項、民法第28
07 條規定，請求備位被告大輪公司與常福財、吳冠霆，以及花
08 樣公司與備位被告蕭燈村，分別對原告連帶賠償9,700,000
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
10 計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
11 其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

12 五、原告雖另請求調查下列證據，然：

13 (1)吳冠霆已於112年8月7日及112年9月11日言詞辯論期日到庭
14 就大輪公司整合投資系爭建案，及大輪公司與花樣公司間之
15 合作暨最後因資金不足退出等緣由、經過詳予陳述（見本院
16 卷第289至295、314頁），自無再對其行當事人訊問之必
17 要。

18 (2)原告聲請向臺北市政府建築管理工程處函詢大輪公司查明系
19 爭建案申請建築執照情形，及向臺灣臺北地方檢察署調取11
20 0年度他字第5518號、111年度偵字第18704號案件卷宗部
21 分，查系爭買賣契約簽立時，系爭建案尚未取得建築執照等
22 情，兩造並無爭執，自無再函詢之必要。至原告聲請向臺灣
23 臺北地方檢察調取偵查卷宗乙事，該署已函復上開案件卷宗
24 尚在偵查中而不予借卷（見本院卷第279頁），屬調查不
25 能，併此敘明。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
28 論駁。

29 七、訴訟費用負擔之依據：第78條。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
31 民事第一庭 法 官 李桂英

01 以上正本係照原本作成

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

05 書記官 劉士筠