臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第40號

上　訴　人　林秀美

訴訟代理人　吳明益律師
　　孫裕傑律師
被 上訴人　　鑫未來建設有限公司

法定代理人　黃鴻洲
訴訟代理人　簡燦賢律師

上列當事人間請求返還訂金等事件，上訴人對於中華民國111年6月21日臺灣花蓮地方法院110年度重訴字第67號第一審判決提起一部上訴，本院於111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣500萬元，及自民國110年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

本判決所命給付於上訴人以新臺幣167萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣500萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國108年11月25日與被上訴人鑫未來建設有限公司（下稱鑫未來公司）訂立房屋及土地預購契約書（以下稱系爭預購契約），向鑫未來公司購買其所建坐落花蓮縣○○市○○段000號土地（下稱系爭土地），編號：0棟0、0樓之預售屋（下合稱系爭預售房地），約定總價款為新臺幣（下同）750萬元。伊於108年11月22日支付150萬元訂金及500萬元價金，詎鑫未來公司領照後不履行，伊不得已

將契約解除，契約既經解除，鑫未來公司自應依系爭預購契約第7條第1項約定及不當得利法律關係，將已收價金返還並給付伊同額之違約金等情，求為命鑫未來公司給付伊13,000,000元及其中650萬元自108年11月23日起，其中650萬元自起訴狀繕本送達翌日即110年8月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（上訴人請求給付500萬元違約金本息敗訴部分，請求返還訂金150萬元及同額違約金，合計300萬元本息勝訴部分，未據兩造上訴，均已確定，不在本院審理範圍）。上訴聲明:㈠原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分廢棄。㈡鑫未來公司應再給付上訴人500萬元及自110年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人公司則以：伊向訴外人姚秋梅購買系爭土地，由上訴人代理地主與伊辦理簽約事宜，約定價金為2,700萬元，但契約虛偽記載為3,400萬元，虛增700萬元以利貸款。伊已付價金50萬元，再於108年11月20日將虛增額700萬元及部分買賣價金，合計850萬元匯入約定之「土地買賣信託帳戶」，翌日再由該帳戶匯至姚秋梅華南銀行帳戶（下稱姚秋梅帳戶）。上訴人於108年11月22日自姚秋梅帳戶提領現金650萬元，分2筆（150萬元及500萬元）於同日存入伊公司新光銀行帳戶（下稱鑫未來公司帳戶）。其中150萬元係給付系爭預售房地訂金，另500萬元係退還鑫未來公司前述土地之虛增款項（下稱退還款），非系爭預售房地之價金，此觀系爭預購契約書並未記載即明等語，資為抗辯。

三、不爭執事項（本院卷第74頁至第78頁）：

㈠系爭土地基本資料如下：面積452平方公尺。110年1月公告土地現值：30,700元/平方公尺。所有權人：鑫未來公司）（109年1月21日以買賣為原因取得，原因發生日期：108年6月28日）。鑫未來公司以系爭土地，向花蓮一信設定抵押貸款，並於109年1月21日完成設定，擔保債權總金額為27,840,000元。

㈡花蓮縣政府建造執照（花建執照字第108A0521號，以下稱系爭521執照）：申請日：108/11/20。核發日：108/11/28。領照日：108/11/29。建築地點：系爭土地。竣工期限：領照6個月內開工，開工日起21個月完工。層棟戶數：地下1層地上7層1幢1棟7戶。起造人：鑫未來公司。

㈢二造於108年11月25日締結系爭預購契約，主要約款如下：

因上訴人購買鑫未來公司坐落系爭土地預售房地產權，房屋位置(編號：B棟3、6樓），經由買賣雙方一致同意訂立買賣契約，約定條款如后，以資共同遵守。

第二條房地總價款為750萬元。

第三條付款條件：於108年11月22日支付鑫未來公司預付訂金150萬元。

第七條（違約罰則）

...鑫未來公司不履行契約，經上訴人催告限期履行，逾期仍不履行時，上訴人得解除本契約。解約時，鑫未來公司除應將既收價款全部退還上訴人外，並應「賠償」已付價款同額之賠償金予上訴人。

㈣關於系爭土地現狀如原審卷第47頁至第66頁照片所示。

㈤鑫未來公司與姚秋梅（代理人：上訴人）於108年6月28日簽訂系爭土地買賣契約書，約定買賣總價為3,400萬元。

㈥鑫未來公司已無履約意願，上訴人已通知解除系爭契約，系爭預購契約業因解除而失其效力。

㈦系爭鑫未來公司帳戶於108年11月20日匯出850萬元（手寫註記：信託○○段000款）。108年11月22日：現金存入150萬元（手寫註記：林秀美），同日現金存入500萬元（打字註記：新建案款）。

㈧姚秋梅系爭帳戶於108年11月21日匯入650萬元。於108年11月22日現金支出150萬元。同日現金支出500萬元。

㈨上訴人於108年11月22日，分別以現金存入系爭鑫未來公司帳戶150萬元及500萬元。

㈩鑫未來公司業於111年5月12日將系爭土地出售予東澤股份有

限公司，並於111年6月辦理所有權移轉登記。

□系爭鑫未來公司於108年11月20日匯出850萬元，其中650萬元於108年11月21日匯入姚秋梅帳戶。

□鑫未來公司與林秀美、姚秋梅2人並無另外訂定其他投資契約。

四、本院的判斷：

上訴人於108年11月25日與鑫未來公司訂立系爭預購契約，向其購買系爭預售房地，約定總價款為750萬元。上訴人於108年11月22日支付150萬元訂金及500萬元款項予鑫未來公司等情，為兩造所不爭執，堪信為實。原審以鑫未來公司未依約興建系爭建物，上訴人已合法解除系爭預購契約為由，判命鑫未來公司應依系爭預購契約第7條約定，返還上訴人所交付之訂金150萬元及給付同額之違約金，合計300萬元本息，鑫未來公司並未上訴，已告確定，業如前述。至上訴人所交付之500萬元，上訴人主張係履行系爭預購契約所交付之價金，鑫未來公司抗辯係退還買賣系爭土地之虛增款項，而生有爭執。查:

㈠證人即上訴人之姪子林良澤證稱：系爭土地為伊所仲介，土地買賣當時所有權人姚秋梅是我媽媽，賣這塊土地有答應給上訴人買房子；姚秋梅從其帳戶領650萬出來給我，我再跟黃鴻洲（即鑫未來公司法定代理人）去新光銀行將款項存入（鑫未來公司帳戶）。領給黃鴻洲之前，姑姑（即上訴人）跟我說要再多拿500萬元給黃鴻洲，說500萬元是買○○段000號預售屋的錢。該款項與買賣系爭土地一事無關等語（原審卷第158頁至第161頁）。核與不爭執事項㈦、㈧所載鑫未來公司與姚秋梅帳戶相關款項之變動相符，鑫未來公司除爭執收受該500萬元原因外，亦不否認證人為仲介系爭土地及經手該等款項變動之人，證人所述，自堪採信。則從證人林良澤上開所述可知，兩造不爭執之訂金150萬元及該500萬元由地主姚秋梅之帳戶所領出，係因姚秋梅同意以賣地之款項支付上訴人購買系爭預售屋之價款，上訴人於事前亦告知除

訂金150萬元之外，另500萬元亦係支付系爭預售屋之價款。證人既承姚秋梅及上訴人之命實際執行該款項提領及交付鑫未來公司之人，鑫未來公司亦不否認該500萬元係上訴人所交付，是上訴人主張該500萬元係履行系爭預購契約所交付之價款，自屬有據。

㈡系爭土地買賣總價為3,400萬元乙節，有鑫未來公司所提土地買賣契約書（原審卷第129頁至第131頁）可稽，證人林良澤亦證稱：（○○段000地號土地買賣的事情是透過你仲介？價金多少？）是透過我仲介，總價3,400萬元等語（原審卷第159頁）。鑫未來公司抗辯實際價金為2,700萬元，虛增700萬元一情，並未能舉證以實其說。且依該契約觀之，上訴人雖為系爭土地契約地主姚秋梅之代理人，仍非系爭土地之所有權人或當事人，鑫未來公司對之並無何契約上之權利，可對其請求甚明。鑫未來公司於原審稱該款項係作為與地主姚秋梅間買賣系爭土地金流紀錄之用云云，顯與系爭契約所載及自承該500萬元為上訴人所交付者，相互矛盾，並無足採。

㈢鑫未來公司帳戶存摺內頁（原審卷第45頁）就系爭500萬元，由該公司特意註記為「新建案款」乙節，業據被上訴人公司自承在卷（本院卷第82頁），依其文義觀之，顯見與系爭土地之買賣無關。鑫未來公司雖事後改稱不記得有寫過此等內容（本院卷第161頁），並未釋明該陳述始為真，自無足採。且鑫未來公司係於108年11月20日申請系爭521建照（原審卷第33頁至第37頁），是從「新建案款」文義、與申請建照（集合住宅建物）時間點幾接近來看，亦足認該500萬元與系爭預購契約價金支付有關。鑫未來公司不爭執與林秀美、姚秋梅2人並無另外訂定其他投資契約乙節（本院卷第82頁），亦未主張及提出足資證明二造間除系爭預購關係外，另存有其他法律關係之證據。則其另辯稱：因為國稅局會查帳，我們就刻意寫為新建案款，以表示該500萬元是投資公司建案的款項，是「投資」鑫未來公司的意思，所以我

們當初與姚秋梅等人研究後，就寫成「投資」公司的案子的款項，這是我們公司特地的註明云云（本院卷第82頁），亦未能舉證以實其說，並與其所稱與姚秋梅及上訴人間無其他法律關係等語，相互矛盾。是其將該500萬元款項的性質，由「退還款」變更為「投資款」（本院卷第82頁），嗣再改稱為「退還款」（本院卷第154頁），一再翻異其詞，自難信採。

㈣系爭預購契約書固僅約定上訴人應於108年11月22日支付150萬元訂金，此外，並未約定應於何時支付其餘款項，有系爭預購契約足憑。惟如前所述，證人林良澤已證實同日另交付之500萬元係依上訴人指示，支付系爭預售屋之款項，且系爭預購契約總價金為750萬元，上訴人交付該500萬元，與所交付之訂金150萬元，合計650萬元，並未超過總價金，與常理亦無不合。則被上訴人公司以上訴人於108年11月22日同日分別支付150萬元、500萬元乙節，抗辯系爭500萬元為所謂的「退還款」云云，難認有據。

㈤綜上所述，上訴人主張除訂金150萬元外，另依系爭預購契約交付500萬元價款，堪信為真實。鑫未來公司抗辯該500萬元係上訴人應退還之虛增款或投資款，不能舉證以實其說，並無足採。系爭預購契約，既因鑫未來公司未依約履行，上訴人合法解除，則上訴人依系爭預購契約第7條約定，請求鑫未來公司返還500萬元及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月1日起按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

五、從而，上訴人依系爭預購契約第7條約定，請求鑫未來公司返還500萬元本息，自屬有理由，應予准許。乃原審駁回上訴人該部分請求，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。又上訴人勝訴部分，業據其陳明願供擔保宣告准予假執行，核無不合，爰由本院依聲請酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定擔保金額併為免為假執行之宣告。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　25　　日

民事庭審判長法　官　陳真真

法　官　林慧英

法　官　林信旭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　111　　年　　11　　月　　25　　日

書記官　林鈺明

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。