

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第158號

原告 富昱鼎科技投資有限公司

法定代理人 鄒育衛

訴訟代理人 劉君毅律師

被告 凱峰國際興業股份有限公司

法定代理人 施國興

訴訟代理人 賴勇全律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年4月23日辯論終結，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

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項已有規定。查原告起訴時，原訴之聲明為：「一、先位聲明：被告應將其所有坐落新竹縣○○市○○段000地號土地應有權利範圍2759/100000及其上門牌號碼新竹縣○○市○○街00之0號房屋（以下稱系爭房地）所有權移轉登記予原告並交付原告。二、備位聲明：1、被告應給付原告新台幣（下同）2364萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2、原告願供擔保，請准宣告假執行。」。嗣原告於民國（下同）111年12月1日言詞辯論期日，當庭以言詞撤回上開先位聲明之請求，並經被告所同意（見本院卷一第205-206頁），揆諸前揭規定，原告就先位聲明訴之撤回已生效力，本院就該部分無庸再予判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：

03 (一)、緣原告前於107年12月22日與被告簽訂房屋土地買賣契約書
04 (下稱系爭21戶買賣契約)，購買被告所有坐落新竹縣○○
05 市○○段000地號土地上「越峰鼎」大廈(下稱系爭大廈)
06 之房地共計21戶(下稱系爭21戶房地)，並已支付1182萬元
07 定金由被告收訖。嗣兩造合意變更買賣標的，由上開21戶房
08 地改為購買系爭大廈1B房地即系爭房地，而另於108年7月18
09 日簽訂房地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，並將前開11
10 82萬元以折讓方式轉作為購買系爭房地之定金。其後雖原告
11 辦理房屋貸款不順利，致一開始未能給付系爭系爭買賣契約
12 約定之後續價金予被告，惟因被告迄未催告原告給付價金及
13 解除契約，系爭買賣契約自仍屬有效，原告並已於本件起訴
14 時，依民法第345條、第348條第1項規定及系爭買賣契約第3
15 條之約定，備妥系爭買賣契約之價金尾款，並以本件民事起
16 訴狀繕本之送達被告，以催告被告應於收狀後7天內，將系
17 爭房地所有權移轉登記並交付予原告，惟因被告早於111年6
18 月15日將系爭房地出售並移轉登記予第三人豪芯科技股份有
19 限公司(下稱豪芯公司)，被告已無法履行出賣人義務，已
20 屬主觀給付不能，原告自得類推適用民法第226條第1項、第
21 256規定，及依系爭買賣契約第13條第1項之約定，以可歸責
22 於被告給付遲延或給付不能之事由，併以起訴狀繕本之送達
23 被告，為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告退還原
24 告已付之定金1182萬元及同額之違約金1182萬元，合計2,36
25 4萬元。

26 (二)、被告雖辯稱系爭1182萬元，乃係訴外人林家慶(下稱林家
27 慶)依其與被告及鼎峰不動產開發有限公司(下稱鼎峰公
28 司，負責人為林家慶)間，於105年12月5日所簽立「B&W樹
29 位光廊增補協議暨買回契約書」(下稱系爭買回契約)第11
30 條之約定，所支付被告之「填補信託專戶資金缺口」之金
31 額，非原告支付予被告之買賣價金，且原證1、2為兩造通謀

01 虛偽所訂立之無效契約云云，然被告所述絕非事實，且依被
02 告所提出之事證，並無法證明系爭21戶買賣契約及系爭買賣
03 契約係屬虛偽簽訂，又林家慶已依系爭買回契約第3條前段
04 之約定，提供予被告3.23億元之足額買回擔保金，至系爭信
05 託專戶以供使用，即無再由林家慶另交付系爭1182萬元至系
06 爭信託專戶之必要，縱嗣後被告已耗盡林家慶提供之上開擔
07 保金，被告亦僅需要求林家慶直接給付其款項，以填補信託
08 資金缺口即可，何需透過兩造通謀虛偽訂立上開買賣契約，
09 再行付款之繞遠路方式辦理？又因林家慶已依系爭買回契約
10 提供3.23億元之買回擔保金至系爭信託專戶，故其與被告亦
11 已約定，一旦系爭大廈房地有出售並有價金入帳至系爭信託
12 專戶時，該等入帳之價金金額，於扣除及預留供填補系爭信
13 託專戶可能之利息等資金缺口金額後，被告亦應將剩餘金額
14 退還予林家慶，以抵扣林家慶原已提供3.23億元擔保金內之
15 同等金額（上開程序下稱系爭返還地主保證金之扣抵程
16 序）。是從被證6於107年11月27日當天，由鼎峰公司總經理
17 林家慶、副總經理林家正（即林家慶之弟）與被告法定代理
18 人，及林家慶與被告所共同信託處理系爭大廈建物相關事宜
19 之京城國際建築經理股份有限公司（下稱京城公司）張總經
20 理開會之會議紀錄表（上開會議下稱系爭會議），第4點載
21 稱11月27日入帳系爭房地期款980萬元，保留165萬元支付11
22 月利息，剩餘815萬元以保證金方式退還予林家慶，及對照
23 被證5京城公司製作之信託財產結算報告書內，載明於107年
24 11月27日、同年12月20日，系爭信託帳戶各滙入原告就系爭
25 21戶房地之簽約金價金980萬元、202萬元等情，即明系爭房
26 地確已出售予原告且有價金入帳至系爭信託專戶，而林家慶
27 與被告間，亦已因此啟動系爭返還地主保證金之扣抵程序，
28 由此亦可見兩造間就系爭21戶房地或系爭房地之買賣關係，
29 與林家慶及被告間依系爭買回契約，所進行之系爭返還地主
30 保證金扣抵程序之間，係屬不同之法律關係，被告却將二者
31 混為一談，並加上通謀虛偽假買賣之托詞，以模糊本件之爭

點，顯屬無據。又被證7僅係被告與林家慶間，就系爭買回契約履行事項之簽認，且僅有林家慶同意代被告轉知原告，被告收回系爭房地租賃權之效果而已，其間並無被告可自行處分系爭房地之文義，亦無從據此認定，原告已同意由被告自由處分系爭房地予第三人，則被告於兩造間系爭買賣契約仍屬有效下，却擅將系爭房地出售並過戶移轉予豪芯公司，自對原告構成系爭買賣契約之違約，原告對其為本件之請求，自屬合法有據。

- (三)、爰聲明：1、被告應給付原告2364萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

- (一)、依系爭買回契約之架構，被告僅係負責資金貸款之出名者，整批建案之興建、銷售、售後服務等事項，均係由林家慶負全責，且林家慶依系爭買回契約第11條之約定，本有填補信託專戶資金缺口之義務，而林家慶前雖有依系爭買回契約第3條前段之約定，匯付合計3億多元至系爭信託帳戶以供擔保，然因斯時系爭大廈銷售情況不佳，上開擔保金於108年4月2日，已因支付營造及利息費用等耗盡而無餘額。林家慶過往即多次以「地主保證金」名目匯款以填補信託專戶資金缺口，然被告考量以此名目不符合工程建案「會計帳務」之常態，為避免衍生不必要之誤會，被告與林家慶乃合意改用「買賣價金」之方式，由林家慶以該名義填補系爭信託帳戶之資金缺口，經被告於107年8月間發函通知林家慶系爭信託專戶尚有約2,000萬元資金缺口，並要求林家慶墊付時，林家慶其後因此於107年11月27日、12月20日，透由原告之帳戶各滙付980萬元、202萬元合計1,182萬元至系爭信託帳戶以填補資金缺口，並因而有系爭21戶買賣契約、系爭買賣契約之簽立，且林家慶上開金額滙入系爭信託帳戶後，於107年11、12月間已支用完畢，如何能於系爭買賣契約於108年7月間簽立時，再用來作為該買賣契約之價金支付？又因林家

01 正為林家慶之胞弟，其二人並均有出席系爭會議，其二人與
02 原告法定代理人鄒育衛乃係共同體，則林家慶用來填補系爭
03 信託帳戶資金缺口之系爭1182萬元，雖形式上其資金來源係
04 來自於林家正及鄒育衛，實質上亦係來自於林家慶，並係林
05 家慶依系爭買回契約第11條，對被告所填補資金缺口之款
06 項，絕非系爭買賣契約之價金支付。可見上開二份買賣契
07 約，均係兩造通謀虛偽簽立而無效，則原告依系爭買賣契約
08 為本件之請求，即屬無據。

09 (二)、又縱系爭買賣契約為有效之契約，然原告終究未依約如期給
10 付價金，導致該份契約無法續行，已達實質解約之狀態，另
11 原告雖依系爭買賣契約第13條第1項約定，主張解除契約，
12 並請求「返還已支付房地價」及「同額之違約金」，然原告
13 自始至終均未曾給付被告價金，被告即無過戶系爭房地予原
14 告之義務，且由林家慶簽立被證7切結書（下稱系爭切結
15 書），可知原告已同意被告得自行處分系爭房地予第三人，
16 則被告將系爭房地出售並過戶所有權予豪芯公司，自無違反
17 系爭買賣契約之出賣人義務，被告並無違約未過戶系爭房地
18 予原告，原告以被告違約為由主張解除契約，並請求返還價
19 金及同額違約金云云，並無理由。再參諸林家慶所簽立系爭
20 切結書之內容，可知系爭房地於109年1月21日後，已經被告
21 收回自行使用收益，且因林家慶及鼎峰公司，嗣後均無法依
22 系爭切結書約定，於109年5月31日前，銷售或買回系爭大廈
23 之房地，是被告自109年5月31日之後起，依系爭買回契約第
24 5條之約定，業已收回包括系爭房地等系爭大廈房地之自行
25 處分權利，原告已喪失對系爭房地之一切權利，則原告為本
26 件之請求，亦屬無據。況系爭買賣契約第13條第1項後段約
27 定：「惟該違約金以不超過房地總價款百分之15為限。」，
28 是縱原告主張有理，本件違約金之上限係為839萬2500元
29 （計算式：0000000元 $\times$ 0.15=0000000元），並非原告所主張
30 之1182萬元。

31 (三)、綜上所述，本件原告之請求於法無據，並聲明：1、原告之

01 訴及其假執行之聲請均駁回；2、如受不利之判決，請准供
02 擔保免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事實：

04 (一)、被告於105年12月5日與林家慶及鼎峰公司簽立系爭買回契約
05 即被證3契約，約定被告以一定金額向地主即林家慶及閎基
06 開發股份有限公司（下稱閎基公司），購入「B&W樹位光
07 廊」之在建工程（下稱系爭建案），並約定林家慶應負責於
08 標的物即「B&W樹位光廊」建案興建完成總登記日起1年內，
09 銷售完上開興建完成之房地，售得之價金均先存入系爭信託
10 專戶以為擔保，並由林家慶以契約第1條約定之價金，向被告
11 買回上開興建完成之房地，期間並以負責人及總經理為林
12 家慶、林家正為副總經理之鼎峰公司，對外負責代銷上開房
13 地，如林家慶於上開期限內未能全數售出，其亦承諾由其負
14 責向被告買回未售出之房地，此亦有系爭買回契約之前言、
15 第1、15、17、25條之約定可參（見本院卷一第117、123、1
16 25、127、129頁）。

17 (二)、系爭買回契約第3條前段，約定林家慶應將被告向林家慶及
18 閎基公司買受系爭建案工程，所支付予林家慶之土地款價
19 金，存放於系爭信託專戶（即新光商業銀行之受託信託財產
20 專戶），作為原告擔保日後向被告買回系爭大廈房地價金之
21 擔保金，第5條並約定倘林家慶未依約履行時，雙方同意被
22 告得沒收林家慶存放於信託專戶之擔保金，並由被告全權處
23 分本案標的物，第11條則約定倘系爭信託專戶產生資金缺口
24 並經被告通知時，林家慶即應立即匯款至系爭信託專戶以墊
25 付資金缺口，此亦有系爭買回契約影本在卷可佐（見本院卷
26 一第119、121、123頁）。

27 (三)、林家慶已依系爭買回契約第3條前段之約定，提供3億多元之
28 買回擔保金存入系爭信託專戶內，並有依系爭買回契約第11
29 條之約定，多次於被告通知後，以「地主保證金」之名義，
30 存入款項至系爭信託專戶，以補該專戶之資金缺口，此亦有
31 被證9被告公司之分類帳影本及被告在庭陳述筆錄在卷可佐

(五)、兩造嗣於108年7月18日所再簽訂之系爭買賣契約，記載買賣標的為系爭21戶房地中之系爭房地該戶（即1B），約定價金為5,595萬元，其中簽約款1,182萬元於簽訂契約時同時支付，另備證及完稅款為4,765,000元、銀行貸款39,165,000元及交屋款20萬元，被告並於同日開具折讓證明單，載明原告由原21戶改為購買系爭房地1戶，及開立買受人為原告，記載系爭房地訂金、金額均各591萬元之二張統一發票予原告，此亦有系爭買賣契約及上開折讓證明單、二張統一發票影本在卷可佐（見本院卷一第41-61、71-77頁）。

(六)、林家正為原告之股東及總經理，其於系爭買回契約及系爭21戶買賣契約、系爭買賣契約簽立時，亦係鼎峰公司之副總經理，其兄林家慶係鼎峰公司之總經理兼法定代理人，嗣於000年00月間改由林家正擔任鼎峰公司之法定代理人，此亦有

01 被證4鼎峰公司之公司基本資料一份在卷可佐（見本院卷一
02 第135-147頁）。

03 (七)、系爭會議於107年11月27日開會時，林家慶、林家正有代表
04 鼎峰公司與代表被告公司之施國興，暨受信託人京城公司之
05 張總經理參與該會議，並於會議事項第4點記載:11月27日下
06 午入帳1B即系爭房地期款980萬元，保留165萬元支付11月利
07 息，剩餘815萬元以保證金方式退還（按係退還予林家
08 慶），此亦有被證6系爭會議紀錄表影本一份在卷可佐（見
09 本院卷一第183頁），另林家慶並於109年1月21日書立被證7
10 之系爭切結書予被告，於前言載明其係因已過系爭買回契約
11 之約定期限而簽立，於第三條載稱:系爭房地即日起租約中
12 止，由被告與租客另訂租賃合約，第四條載稱:林家慶交付
13 予被告包括系爭房地等共10戶房地之大門鑰匙以及系爭房地
14 租約後，被告始交付第五條所列之支票予林家慶簽收等情
15 （見本院卷一第185頁系爭切結書影本）。

16 (八)、原告前於110年9月1日寄發被證1函予被告，於函內載稱原告
17 因無法取得金融機構承貸，致無資金給付系爭買賣契約後續
18 款項，故向被告主張解除該契約及請求被告於函到15日內返
19 還其該契約之簽約款1182萬元；被告收到上開函後，於同年
20 月27日寄發被證2律師函予原告，表示原告明知兩造簽訂之
21 系爭買賣契約，僅作為「處理信託專戶內資金缺口事宜」之
22 憑據，且已專款支用並經雙方結算完畢，原告請求解除該契
23 約及要求被告返還上開款項並無依據等情，此亦有被證1
24 函、被證2律師函影本在卷可參（見本院卷一第111、113
25 頁）。

26 (九)、被告係於111年6月15日，以買賣為原因，將系爭房地辦妥所
27 有權過戶登記至豪芯公司名下，此亦有該房屋之建物登記謄
28 本在卷可參（見本院卷一第79-81頁）。

29 四、兩造間之爭執事項及本院之判斷：

30 茲本件兩造間所爭執而應予以審究者，在於:(一)、匯付至系
31 爭信託帳戶之系爭1182萬元，是否為林家慶依系爭買回契約

第11條，所墊付至系爭信託帳戶資金缺口之款項，抑或為原告支付予被告系爭買賣契約之價金？系爭買賣契約是否為兩造間通謀虛偽所簽立而無效？(二)、原告主張類推適用民法第226條第1項、第256規定，及依系爭買賣契約第13條第1項之約定，解除系爭買賣契約，並請求被告返還系爭1182萬元價金及同額之違約金合計2364萬元，是否有理由？爰予以論述如下。

(一)、匯付至系爭信託帳戶之系爭1182萬元，是否為林家慶依系爭買回契約第11條，所墊付至系爭信託帳戶資金缺口之款項，抑或為原告支付予被告系爭買賣契約之價金？系爭買賣契約是否為兩造間通謀虛偽所簽立而無效？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文已有規定。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號判例可資參照）。又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，民法第87條第1項本文固定有明文。而主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負舉證之責，亦有最高法院48年台上字第29號判例要旨可資參考。是民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，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。且主張其意思表示係通謀虛偽意思表示者，應先負舉證責任，此亦為舉證責任分配之法則。

2、原告主張其先於107年12月22日，與被告簽訂系爭21戶買賣契約），購買被告所有之系爭21戶房地，約定總價金為6億4546萬元，其中簽約款64,546,000元，原告已支付其中之定金1182萬元由被告收訖，嗣兩造合意變更買賣標的為僅系爭房地，並於108年7月18日簽訂系爭買賣契約，約定價金為5,

595萬元，其中簽約款1,182萬元、備證及完稅款為4,765,000元、銀行貸款39,165,000元及交屋款20萬元，並將前一份契約原告已繳付之1182萬元，以折讓方式轉作為其向被告購買系爭房地之定金，嗣原告並曾將系爭房地出租予豪芯公司等情，已據原告提出原證1系爭21戶買賣契約、原證2系爭買賣契約、原證3以被告名義所開立，記載買受人為原告、日期均為107年11月27日，金額均為490萬元，並註明為系爭21戶房地之土地、房屋款訂金之統一發票共二張、日期均為同年12月22日、金額均為101萬元，並註明為系爭21戶房地之土地、房屋款訂金之統一發票共二張、折讓證明單二紙、以被告名義所開立，載明買受人為原告，日期均為108年7月18日，並由原21戶訂金所轉來、購買系爭房地1戶之系爭房地訂金、金額均為591萬元之統一發票共二張，暨原證6系爭原告之帳戶交易明細查詢、交易明細、原證7房屋租賃契約影本各一份在卷為憑（見本院卷一第17-77、231-233、387頁），並有被證5信託財產目錄暨信託財產收支計算表內，就系爭信託帳戶之收支明細，於107年11月27日、12月20日，已各載明匯入原告購買系爭21戶之「價金即簽約金」，依序各980萬元、202萬元（見本院卷一第179-180頁），且被證13被告之法定代理人施國興，與代表鼎峰公司之林家慶、林家正暨京城公司張總經理，108年7月15日開會所作成之會議紀錄，其中第3點，亦載稱：原先富昱鼎（即原告公司）21戶訂金1,182萬元，轉為1B（按即系爭房地）簽約款，1B房地價款為5,595萬元（含6個車位）、備證完稅款為843萬元、銀行貸款3,570萬元。富昱鼎需給付備證完稅款與該戶國壽借款金額3,570萬元，於108/9/30前完成過戶之情（見本院卷一第459頁），即均表明兩造間先成立系爭21戶買賣契約，其後改為成立系爭買賣契約之情形。再參以證人即當時同時擔任負責代銷系爭大廈房地之鼎峰公司副總經理及原告公司總經理之林家正，已到庭結證後證稱，其有代表原告公司，與被告公司法定代理人，討論、接洽並先後簽訂

01 原證1、原證2，原告向被告買受系爭21戶房地、系爭房地之
02 買賣契約等情（見本院卷一第320頁），另證人即當時擔任
03 鼎峰公司總經理之林家慶，亦到庭結證表示，於其代表鼎峰
04 公司代銷系爭大廈房地時，有看過原證1、原證2契約，係因
05 原告向被告買受房地等語（見本院卷二第12頁），是綜據上
06 開之證物及證人之證述內容，原告主張系爭買賣契約係兩造
07 間所有有效簽訂，原告已支付該契約內所載之簽約款價金1,18
08 2萬元予被告等情，即非無憑。

09 3、被告固辯稱：系爭1182萬元，乃係林家慶依系爭買回契約第1
10 1條之約定，於受被告通知後，所補入系爭信託帳戶缺口之
11 金額，並經林家慶與被告合意，不再以地主保證金名目，而
12 改以價金之名義滙入，雙方因此虛偽簽訂系爭二份買賣契
13 約，並提出被證8被告公司負責人與鼎峰公司人員之LINE對
14 話紀錄、被證9被告公司分類帳、被證10存證信函影本等為
15 證（見本院卷一第267-269、423-425頁），然為原告所否
16 認。經查，依系爭買回契約第11條，固約定林家慶負有補正
17 系爭信託專戶資金缺口之義務，惟同契約第5條亦約定，倘
18 林家慶未能於系爭大廈房地總登記日起一年內完銷房地或買
19 回未售出之房地，其亦同意由被告沒收其已存入系爭信託專
20 戶內之保證金，並由被告全權處分系爭大廈之房地，此亦有
21 系爭買回契約影本在卷可憑（見本院卷一第121-123頁），
22 而依被告於107年8月29日寄予林家慶被證10之存證信函，其
23 內被告除向林家慶表示其應負責墊付系爭信託專戶資金缺口
24 並要求林家慶墊付外，亦有另向林家慶重申，如林家慶未能
25 依約於107年8月31日前完售房地，或於同年9月30日前買回
26 未完售之房地時，將對林家慶主張行使系爭買回契約第5條
27 約定權利之意，並通知林家慶開會討論履約事宜（見本院卷
28 一第423-425頁），則林家慶收受上開存證信函後，因擔心
29 未完銷及未買回系爭大廈之房地，會遭被告行使系爭買回契
30 約第5條權利而受到不利，且依系爭買回契約所載，並未限
31 制其銷售房地之對象，是林家慶乃仲介及找來原告購買包括

01 系爭房地之系爭21戶房地，且於原告於107年11月27日先支
02 付部分價金980萬元後，於同日啓動系爭返還地主保證金之
03 扣抵程序，由被告返還林家慶地主保證金815萬元，兩造嗣
04 後再於同年12月22日補簽訂系爭21戶買賣契約等情，亦難認
05 與常情有違，此並有被證6系爭會議之紀錄表內第4點，所載
06 明被告負責人於107年11月27日與林家慶、林家正等人開會
07 時，被告負責人已同意就當日系爭1182萬元中980萬元之入
08 帳，於保留其中165萬元作為利息支用，其餘815萬元以保證
09 金方式退還予林家慶之內容可佐（見本院卷一第183頁）。
10 且經查，系爭大廈中其中之7A7B該等房地，經由鼎峰公司銷
11 售予第三人，並價金入帳至系爭信託專戶後，不久即從該信
12 託帳戶中，匯出金額予林家慶，以返還地主保證金予林家
13 慶，此亦有被證5之信託財產目錄暨信託財產收支計算表影
14 本在卷（見本院卷一第180頁中，標示「107/12/22匯入價金
15 4,282,440元、7A7B簽約款」、「107/12/26匯出價金4,282,
16 440元」等內容），及證人林家慶於112年10月24日言詞辯論
17 期日之證述在卷可憑（見本院卷二第16-17頁），則倘上開
18 系爭980萬元之匯入系爭信託帳戶，非屬原告就系爭21戶買
19 賣契約價金之支付，何以會與上開之7A7B房地由鼎峰公司銷
20 售予第三人者類似，即均從入帳至系爭信託專戶內金額中，
21 匯還部分地主保證金予林家慶，而非全數保留在系爭信託帳
22 戶內，作為填補信託帳戶資金缺口，並悉數花用在系爭建案
23 興建、銷售之用，亦與常情有違。又查，林家慶先前固均係
24 以地主保證金名義，匯款至系爭信託帳戶，以補足系爭信託
25 帳戶之資金缺口，此為原告所不否認，並有被證9被告公司
26 分類帳影本在卷可憑（見本院卷一第269頁），此堪信為
27 實。雖被告辯稱：林家慶繼續以此名義，匯款至系爭信託帳
28 戶以補資金缺口，會有問題及產生誤會，雙方始約定改用客
29 戶期款即買賣價金名義入帳云云，然此為原告所否認，而被
30 告並未就林家慶繼續以地主保證金名義匯款會有何問題，提
31 出合理之說明及證明，是其此部分之主張亦難逕以採認。

01 4、至被告固另以：鄒育衛為系爭二份買賣契約簽約一方即買方
02 之法定代理人，却於本院對其為當事人訊問時，對契約之內
03 容及簽約過程，均表示其不清楚，可見系爭二份買賣契約係
04 虛假簽訂，然此為原告所否認。查，鄒育衛固係原告之法定
05 代理人，然證人林家正乃係原告之總經理，已如前述，且鄒
06 育衛及林家正均已到庭證稱系爭二份買賣契約，主要乃係由
07 林家正負責與被告公司接洽簽訂等情（見本院卷一第313-32
08 0、324頁），則因系爭二份契約簽立日期，與本院訊問鄒育
09 衛之112年6月15日已時隔日久，且該二份契約又係由林家正
10 出面並代表與被告公司簽訂，則鄒育衛對契約內容及簽約過
11 程不清楚，亦不違常理，自難以此即可推認該二份買賣契約
12 係屬虛假簽立。再參以：原告亦曾以自己為出租人，將系爭
13 房地出租予豪芯公司，租期係自108年1月份起，原告並曾取
14 得代表被告之京城公司同意，讓承租人豪芯公司登記系爭房
15 地為其公司所在地等情，此亦有原告提出之原證7房屋租賃
16 契約及代表被告之京城公司出具之同意書影本在卷可稽（見
17 本院卷一第387至395頁），則原告主張其因有向被告買受包
18 括系爭房地，因此其始得將系爭房地出租予豪芯公司之情，
19 亦非全然無憑。

20 5、依上所述，依原告所舉之事證及證人等到庭之證述內容，原
21 告主張其先與被告簽訂系爭21戶買賣契約，其後雙方變更買
22 賣標的僅剩系爭房地該戶，並再簽訂系爭買賣契約，並合意
23 將原告原先就系爭21戶買賣契約已付之定金1,182萬元，轉
24 作為系爭買賣契約之定金等情，已有所憑據，反而依被告所
25 舉之事證，尚未能證明上開二份買賣契約，確係兩造間通謀
26 虛偽所簽訂之假契約，而被告就此亦未能再進一步舉證證
27 明，是原告主張系爭買賣契約係兩造間所有效簽立，且原告
28 已支付被告該契約之定金價金1,182萬元，尚堪採認為真
29 實。

30 (二)、原告主張類推適用民法第226條第1項、第256規定，及依系
31 爭買賣契約第13條第1項之約定，解除系爭買賣契約，並請

01 求被告返還系爭1182萬元價金及同額之違約金合計2364萬
02 元，是否有理由？

03 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
04 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
05 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
06 部不履行之損害賠償；債權人於有第226條之情形時，得解
07 除其契約，民法第226條、第256條固有規定，另按乙方（即
08 被告）違反第八條（所有權移轉）第一項或第二項約定時，
09 甲方（即原告）得定相當期限催告乙方解決，逾期仍未解決
10 者，甲方得解除本約。解約時乙方除應將甲方已收之房地價
11 款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還甲方
12 外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以
13 不超過房地總價款百分之十五為限。甲方不得另行請求損害
14 賠償，系爭買賣契約第13條第1項固亦有約定（見本院卷一
15 第55-57頁）。

16 2、原告主張被告違約將系爭房地過戶所有權予豪芯公司，已無
17 法過戶予原告，係屬主觀給付不能，原告爰以起訴狀繕本送
18 達被告，以被告違反系爭買賣契約為由，解除系爭買賣契並
19 請求被告返還系爭定金1,182萬元及同額之違約金，惟此為
20 被告所否認。經查，系爭買賣契約第8條第1項，已約定：雙
21 方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書
22 類備齊，並加蓋專用印章交予指定地政士（見本院卷一第49
23 頁），可見於原告支付系爭買賣契約所約定之備證款予被告
24 前，被告即無移轉過戶系爭房地所有權予原告之義務。而原
25 告不爭執其迄未給付系爭買賣契約之備證款予被告，並表示
26 當時系爭買賣契約簽訂後，因貸款不順利，於當時無法繼續
27 支付契約所訂之備證、完稅款及銀行貸款等價金予被告，此
28 亦有被證1原告於110年9月1日寄予被告之函內，自承無法取
29 得金融機構承貸，而無款項用來支付後續購房款之情可佐
30 （見本院卷一第111頁），則當時原告既未支付備證款等予
31 被告，依系爭買賣契約第8條之約定，被告於當時即無移轉

01 系爭房地所有權予原告之義務。又查，原告於上開被證1函
02 文內，亦已表明其因無法支付後續購房款，向被告表示解除
03 系爭買賣契約（見本院卷一第111頁），顯見原告於當時已
04 無意繼續履約付款、要求被告過戶系爭房地之意思，即原告
05 已向被告表明放棄繼續承購系爭房地之表示。又查，依被證
06 13被告公司負責人與鼎峰公司之林家慶、林家正等人，於10
07 8年7月15日開會之會議紀錄表第1點，已載明由被告再延長
08 鼎峰公司之得銷售期限，而由被告提出包括系爭房地等多戶
09 房地，供鼎峰公司對外銷售，過戶日期以108年9月30日為
10 限，逾期則被告收回自行處分該等房地（見本院卷一第459
11 頁）；另觀諸林家慶於109年1月21日所簽立被證7系爭切結
12 書第三、四點之內容，以及其當天簽收被告所交付其該切結
13 書第五點所約定支票之情形（見本院卷一第185-189頁），
14 可知林家慶於109年1月21日時，因其自身及鼎峰公司所找來
15 欲承購系爭房地之原告，無力繼續履約付清房地價款，無法
16 於108年9月30日履約期限前，取得系爭房地之過戶，林家慶
17 遂同意依被證13會議之協議，由被告收回系爭房地自行處分
18 及再為出售，林家慶因此向被告公司承諾及表明，同意原先
19 原告與豪芯公司間，所簽訂之系爭房地租約關係予以終止，
20 並由被告與豪芯公司就系爭房地另訂租約，林家慶並當場交
21 付包括系爭房地房屋大門鑰匙等予被告公司人員；再參以被
22 證7切結書雖僅係林家慶名義所出具，然因系爭買賣契約之
23 訂立，應係由林家慶、林家正找來原告所簽訂，而林家正又
24 係原告之總經理，且其亦有參加前述被證13所示之會議，對
25 上開會議結論亦屬知悉及同意，暨前述原告於110年9月1日
26 寄予被告之函內，業已向被告表明無欲繼續履約而主張要解
27 約等情，準此，自堪認原告至遲於100年0月間寄發被證1函
28 文予被告時，業已向被告表示，其同意被告得再自行出售、
29 處分並過戶系爭房地予第三人之意思，則被告於此時之後，
30 於111年6月15日將系爭房地以買賣為原因，過戶所有權予豪
31 芯公司，對原告而言，即無何可歸責事由，而違反系爭買賣

01 契約第8條第1、2項所定移轉所有權義務之情事存在，是原
02 告嗣後再以其願意支付後續價款予被告，主張被告無法過戶
03 房地予原告為違約云云，洵屬無據，則原告進而以被告違反
04 系爭買賣契約為由，主張解除該契約，並請求被告返還系爭
05 1182萬元價金及同額之違約金1182萬元，合計2364萬元云
06 云，亦無理由而不應准許。

07 (三)、綜上所述，原告主張其與被告間，就系爭房地有效成立系爭
08 買賣契約，其已支付被告該契約之價金1,182萬元，固非無
09 憑，然因被告並無何可歸責事由，致無法過戶系爭房地所有
10 權予原告，則原告以被告違約為由主張解除契約，並請求被
11 告返還價金及同額違約金合計2364萬元及其法定遲延利息，
12 於法即屬無據而應予判決駁回。而原告之訴既經駁回，其假
13 執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

14 (四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
16 明。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 6 月 13 日
19 民事第二庭法 官 鄭政宗

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
24 書 記 官 黃志微