

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第37號

上訴人即

變更之訴原告 陳盈吉

陳盈昌

共同

訴訟代理人 陳錦松

林秀夫律師

陳朱貴律師

徐文宗律師

上一人之

複代理人 林美津

被上訴人即

變更之訴被告 金光煥

訴訟代理人 陳榮輝律師

複代理人 江銘栗律師（於言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於民國108年1月28日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第204號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，並為訴之變更，本院於110年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

金光煥應給付陳盈吉、陳盈昌新臺幣1250萬元，及自民國110年7月27日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

陳盈吉、陳盈昌其餘之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由金光煥負擔百分之83，餘由陳盈吉、陳盈昌負擔。

本判決第一項所命給付，於陳盈吉、陳盈昌以新臺幣416萬元為金光煥供擔保後得假執行；但金光煥如以新臺幣1250萬元為陳盈吉、陳盈昌預供擔保，得免為假執行。

陳盈吉、陳盈昌其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序事項：

03 按當事人因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，在第二
04 審得為訴之變更或追加，此觀之民事訴訟法第446條第1項、
05 第255條第1項第4款規定至明。本件上訴人即變更之訴原告
06 （下稱原告）於原審起訴請求被上訴人即變更之訴被告（下
07 聲稱被告）履行兩造於民國106年12月28日簽訂之不動產買賣
08 契約書（下稱系爭買賣契約），而聲明：(一)被告應於原告給
09 付新臺幣（下同）4435萬8800元之同時，將坐落臺中市○○
10 區○○段000地號土地（權利範圍1/1）（下稱系爭土地）所
11 有權移轉登記予原告。(二)被告應將坐落系爭土地上之建物
12 （保存登記建物：臺中市○○區○○段0000○號，門牌號
13 碼：臺中市○○區○○路00巷0弄0號）、未保存登記之建物
14 （合稱系爭建物）及被告所有坐落同段000地號29.70坪道路
15 用地之上違章圍牆（面積2.07平方公尺）、土地內之花草
16 樹木（下稱系爭違章圍牆）需拆除淨空後交付原告。嗣因被
17 告於109年12月21日將系爭土地及系爭建物（以下合稱系爭
18 不動產）出售予訴外人○○開發有限公司（下稱○○公司），並於110年3月4日完成所有權移轉登記。原告乃於本
19 院為訴之變更，改依民法第226條第1項、第256條規定於解
20 除系爭買賣契約後，依民法第259條第1款規定請求被上訴人
21 返還已給付之買賣價金500萬元，並依系爭買賣契約第10條
22 第2項約定請求被上訴人賠償懲罰性違約金1000萬元，而變
23 更聲明請求被告應給付原告1500萬元，及自110年7月27日起
24 至清償日止按年息百分之5計算之利息。核原告所為訴之變
25 更係因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，則依前揭規
26 定，應予准許，本院即應專就變更之訴為裁判，先予敘明。

27 貳、實體事項：

28 一、原告主張：兩造於106年12月28日簽訂系爭買賣契約及「道
29 路通行使用權同意書」，約定由伊買受被告名下系爭不動
30 產，買賣總價為4915萬8800元（含同段000地號交通用地道
31

路通行補貼費20萬元）。伊於簽約當日即支付第一期簽約款現金100萬及即期支票400萬，共計500萬元予被告收執。原告亦依約開立支票2紙用以支付第二期用印款500萬元。詎被告嗣就系爭買賣契約所約定建物拆除費用之負擔、不動產價金辦理銀行信託履約保證及同段000地號土地道路用地價金補償等事項反悔不認，兩造協調不成，被告拒領第二期用印款，並拒絕履行移轉登記系爭土地所有權及交付之義務，復於109年12月21日將系爭不動產出售予○○公司，並於110年3月4日完成所有權移轉登記，是可歸責於被告之事由而陷於給付不能，伊爰依民法第226條第1項、第256條規定，以110年7月16日民事上訴理由狀繕本之送達解除兩造系爭不動產買賣契約，並依民法第259條第1款規定請求被告返還伊已給付之上開買賣價金500萬元；又縱使被告解約有理由，其亦應依上開規定返還伊已給付之買賣價金500萬元；此外，被告將系爭不動產一地二賣，係屬可歸責之事由致違約，伊得依系爭買賣契約第10條第2項約定，請求被告賠償伊已收受買賣價金之2倍即1000萬元作為懲罰性違約金等語。並聲明求為判命：(一)、被告應給付原告1500萬元，及自110年7月27日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊為韓國人（已歸化中華民國國籍），為財團法人基督教臺中宣教教會（下稱宣教教會）之牧師，宣教教會會址所坐落之系爭土地及同段000地號土地為宣教教會所有而借名登記於伊名下。伊簽立系爭買賣契約後始知該契約有履約保證、拆除費用負擔等不合理條款，原告亦因擔憂日後教徒阻擾後續建物拆除作業，經兩造於107年1月25日會面協商達成協議結果，協議以下列兩個方案由宣教教會董事會決議選擇：第一方案為雙方無條件解除買賣契約；第二方案為由伊執行拆除建物作業，費用由原告負擔，並於拆除完竣時乙次給付尾款。嗣宣教教會董事會於同年3月10日決議無條件解除系爭不動產買賣契約，伊即於同年3月15日當面告知

原告解約，復以台中法院郵局000號存證信函（下稱000號存證信函）通知原告解約，則系爭買賣契約業經解除而失效。系爭買賣契約既經解除，原告依該契約第10條第2項約定請求違約金為無理由。況且原告並未受有損害，請求之違約金亦屬過高等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)、原告變更之訴及假執行之聲請均駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第323至324頁）

(一)、不爭執事項：

1、兩造於106年12月28日簽訂系爭買賣契約書及「道路通行使用權同意書」，約定由原告買受被告名下之系爭土地（權利範圍全部，面積735.66平方公尺，約222.54坪），總價款為4915萬8800元（含同段000地號交通用地道路通行補貼費20萬元）。

2、原告於簽約時支付第一期簽約款現金100萬、即期支票400萬（已兌現），共計500萬元予被告收執。

3、兩造在107年1月25日就系爭買賣契約之履行曾會面協調。

4、被告所屬宣教教會於107年3月10日召開臨時董事會，並做成會議記錄如原審被證五所示。

5、被告於107年4月24日寄發000號存證信函通知原告宣教教會董事會議決議採無條件解除系爭契約之方案辦理，將退還原告已支付之500萬元等語。

6、被告於109年12月21日將系爭不動產出售予○○公司，於110年3月4日完成所有權移轉登記。

7、原告依民法第226條第1項、第256條規定，以110年7月16日民事上訴理由狀繕本之送達解除系爭買賣契約。

(二)、爭點：

1、系爭買賣契約是否經被告合法解除？

2、原告以被告將系爭不動產出售並過戶予他人，依據民法第226條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，有無理由？

3、原告依據民法第259條第1款規定請求被告返還已給付之買賣

01 價金500萬元，及依系爭不動產買賣契約第10條第2項約定請求
02 被告賠償懲罰性違約金1,000萬元，有無理由？

03 四、得心證之理由：

04 (一)、系爭買賣契約並未據被告合法解除：

05 1、兩造於106年12月28日簽訂系爭買賣契約後，因關於系爭買
06 賣契約中約定以20萬元補償同段000地號交通道路用地及系
07 爭建物、違章圍牆拆除等事項產生爭議，而於107年1月25日
08 進行協商，協商過程兩造之對話內容如附件之錄音譯文所
09 示，並由代書甲○○擬撰如原審被證四之協議書（下稱系爭
10 協議書）。依據系爭協議書記載略以：買賣雙方因契約書履
11 行產生疑慮，於107年1月25日由雙方進行初步協商…前因買
12 賣標的經賣方表示係屬基督教徒所捐贈之款項而出資購買及
13 建設之不動產…買方要求依該契約書內容，必須完成地上房
14 屋及圍牆拆除作業，對該拆除作業疑似執行有困難，為免除
15 買方對本項未能完成之疑慮，經買賣雙方協商達成選擇方案
16 如下：第一方案：依該契約書原訂之買賣必須完成作業，包
17 含由賣方必須完成地上房屋「基督教臺中宣教教會」及圍牆
18 拆除作業，並由賣方負擔全部所須支付之拆除全部費用，買
19 方要求依該契約書於第二期款交付時依據該契約書第十二條
20 辦理不動產買賣價金信託管理作業，此方案經賣方表示無法
21 同意，故建議採用買賣雙方無條件解除土地買賣契約書，而
22 賣方於106年12月28日已收取之第一期簽約款500萬元整，賣
23 方應原金歸還於買方。第二方案：由賣方依該契約書第十一
24 條第四款約定，執行拆除房屋及圍牆作業，但其拆除費用由
25 買方承諾支付，雙方於拆除作業完竣及辦妥所有權移轉作業
26 暨點交標的物時，買方同意以一次價款4415萬8800元整給付
27 予賣方。上列2種方案賣方表示須召集基督教董事會議決，
28 故要求雙方於107年2月27日會集至買方處所確認上列選擇方
29 案，以供履行該契約書之後續作業。因本項要求賣方同意土地
30 買賣第二期用印款500萬元整延後至民國107年2月27日雙
31 方討論方案確認後再行交付（見原審卷第72頁）。至原告稱

協商當日其曾依兩造討論之內容記錄如原審卷第82至83頁所示之協議書（即記錄三個方案）乙情，據證人即代書甲○○於本院證稱：伊沒有看過原審卷第82至83頁之協議書；雙方陸陸續續在協商，雙方都有一些協商的版本，可能這份伊遺漏了，伊沒有留檔，也不是伊做的等語（見本院卷第354頁），即難認此一版本協議書曾提出於兩造及在場之人討論。

2、關於系爭協議書之內容僅為協商過程之草擬，或業經兩造意思表示合致而具有拘束力乙節，兩造迭有爭執。而查，據證人即代書甲○○於原審證稱：107年1月25日伊有在場，被告有提出要解約，原告沒有同意，當天都沒有簽字，大家不歡而散，沒有達成決議；系爭協議書是伊按照當初兩造所表示的意思手寫記錄之後，請○○公司的助理人員繕打出來的文件，但這份文件兩造後來並沒有達成共識，因為買賣雙方各自有盤算，提出的方案只是各自的想法，但兩造都互相不同意對方的方案，所以沒有約定成功，也沒有簽字；陳錦松直接表示不同意方案一無條件解約；協議書上有提到「上列二方案賣方表示需召集董事會議決」之記載是陳錦松要求加上去的，因為他說他以前都沒有買過教會的土地，不知道是否要經董事會同意，被告當時也沒有講董事會決議的事情（見原審卷第104頁反面至106頁）；於本院證稱：系爭協議書是在談的過程中，由伊與○○公司乙○○襄理就雙方談的內容做一個擬稿，擬完之後給雙方看，雙方看完後，因認知有差距，沒有達成系爭協議書的合意；雙方沒有在系爭協議書上簽名是因為雙方就地上物拆除作業要怎樣處理與本來約定內容不同，雙方各執一詞，被告要董事會開會決議，未經開會，不能答應原告依契約要求來進行，也牽涉到拆除費用由誰負擔的問題，所以沒有簽這份草稿；系爭協議書除了提到方案一、方案二外，還有其他爭執點，就是拆除、價購道路及價金進履保等問題；伊將系爭協議書拿給被告回去審閱，所以被告就持有系爭協議書的草稿，雙方並沒有簽署，沒有

合意就解散了；於107年1月25日雙方有同意被告在召集基督教董事會決議後，再由雙方於107年2月27日到買方的處所去確認究竟董事會決議採取哪一個方案，之後應該是聯絡後沒辦法在那一天確認，所以就沒有去買方處所等語（見本院卷第348至355頁）。衡以甲○○以專業地政士身分處理本件土地買賣事宜，應無甘冒偽證刑責之風險而為虛偽陳述，且其關於原告主張於協商時尚有一份三個方案版本之協議書及陳錦松未經授權進行協商等節所為之證述，均與原告主張不同（見本院卷第351頁、354頁），堪認甲○○前揭所為之證述並無偏頗原告之情形，而應可採信。另參諸附件所示之錄音光碟對話譯文內容及甲○○前揭所證，陳錦松固有指示甲○○將當場所提出之二個方案擬具如系爭協議書所示，惟據甲○○證稱，因雙方認知有差距，沒有達成合意，也未在系爭協議書上簽名，大家不歡而散，則被告主張兩造已達成系爭協議書之合意，即屬有疑。此外對話內容中雖有兩造就系爭買賣契約未來可能採取之二個方案進行討論，然最後陳錦松尚要求甲○○擬具協議書，無非希望藉由協議書之簽立做為拘束雙方之用意，而甲○○既然於當場已撰打系爭協議書之草稿，如兩造當場對系爭協議書之內容已達成合意，只需在已經擬好之系爭協議書上各自簽名即可，惟兩造未在已擬好之系爭協議書上簽名，足見甲○○前揭所稱，雙方因認知有差距，沒有達成合意，因此沒有簽名並不歡而散等語，應屬事實。

3、此外，兩造於107年1月25日協商後，尚於107年1月30日、3月2日均有繼續協商，然均未達成協議等情，業據甲○○及仲介丙○○證述在卷（見原審卷第105頁、本院卷第353頁、356頁、357頁、358頁）；另參之原告在107年1月25日協商後，旋於107年1月26日以○○○郵局營收股（下稱○○郵局）000號、同年2月2日臺中○○郵局（下稱○○郵局）000號、同年2月23日以○○郵局000號催告被告履行契約（見原審卷第24至32頁）等情，如兩造在107年1月25日已達成系爭

協議書之合意，只須待被告召開宣教教會董事會即可，兩造又何必在107年1月30日、3月2日繼續協商，而因協商未果，原告再以存證信函催告被告履行。益徵原告主張於107年1月25日兩造就系爭協議書之內容並未達成合意乙節，堪認為事實。

4、再者，依據系爭協議書所載，被告表示所定二方案須待召集宣教教會董事會議決，才能決定選擇何方案，且約定雙方尚須在107年2月27日至原告處所確認所選擇之方案，以供履行系爭契約之後續作業，即在宣教教會董事會議決後，兩造尚須就被告選擇之方案進行討論後續作業。系爭協議書既未約定兩造悉以董事會決議結果為應採行之方案，則縱使宣教教會董事會在107年3月10日決議通過議案一：不同意106年12月28日契約書；議案二：補貼20萬元使用不合理再協商；議案三：第一項及第二項好好協商，同意的話，買方要求的地上物拆除時，賣方陪同（若買方不接受，沒有辦法協商的話，1月27日買方要求的協議書內容無條件解約，董事會全體同意）（見原審卷第73頁），亦無從認為系爭買賣契約即因董事會議決之結果而即認當然解除而失其效力。系爭契約既未經兩造合意解除，被告單方面於107年3月15日以口頭或於107年4月24日以000號存證信函向原告所為解除契約之意思表示（見原審卷106頁反面、134至135頁），因未經原告同意，即不生合法解除之效力。至於被告主張系爭協議書為選擇之債，選擇權人為宣教教會董事會，董事會已於107年3月10日召開臨時董事會，選擇解約，被告將董事會決議結果通知原告即生解約效力云云。惟宣教教會既非系爭買賣契約之當事人，亦未參與系爭協議書之協商過程，被告主張系爭協議書一經宣教教會行使選擇權，履行內容即告確定，被告將結果逕行通知原告即生解約效力云云，亦屬無據。

(二)、原告依據民法第256條規定解除系爭買賣契約，及依同法第259條規定請求被告返還已給付之第一期款500萬元，應有理由：

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。民法第226條、第256條、第259條第1款分別定有明文。查，系爭買賣契約既未經被告合法解除，被告仍有繼續履行系爭買賣契約之義務，惟被告於109年12月21日將系爭不動產出售予○○公司，於110年3月4日完成所有權移轉登記（見不爭執事項6），為可歸責於被告之事由致給付不能，則原告自得依上開規定解除系爭買賣契約，並請求被告返還已給付之第一期款500萬元。此外，被告對於原告得請求返還第一期款500萬元部分，亦無意見（見本院卷第435頁），則原告請求被告給付500萬元部分，洵屬有據。

(三)、原告依據系爭契約第10條第2項約定，請求被告給付懲罰性違約金750萬元，為有理由；逾此範圍之請求，為無理由：

1、依民法第250條第2項規定，當事人約定之違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。經查，系爭買賣契約第10條第2項約定：「賣方因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經買方定期催告三次仍不履行者，買方除得解除契約外，亦得請求賣方加二倍返還已收之所有價金，作為懲罰性違約金，如尚有其它損害，並得請求賠償」（見原審卷第12頁），則該約定之目的應係為確保系爭契約所載事項之履行，所約定於買方經3次催告仍不履行，則同意由賣方以處

罰違約金方式促其履行義務；且該約定亦載明「作為懲罰性違約金」，故堪認系爭違約金條款性質為懲罰性違約金無疑。

2、復查，兩造簽立系爭買賣契約後，被告對於系爭買賣契約有關000地號交通用地由原告補償20萬元部分，希望原告改以價購方式為之；另對拆除系爭建物部分亦有所爭執等情，業據甲○○及丙○○證述在卷（見原審卷第105頁、107頁，本院卷第348頁、350頁、357至358頁），而兩造雖經協商，但未達成共識，則被告仍應依系爭買賣契約履行。惟原告先後於107年1月26日以○○郵局000號、同年2月2日以○○郵局000號、同年2月23日以○○郵局000號、同年3月5日以○○郵局000號、同年3月9日以○○郵局000號、同年3月17日以○○郵局000號、同年3月26日以○○○郵局000號存證信函催告被告依系爭買賣契約第二期用印款所約定應履行事項履行等情，有上開存證信函在卷可稽（見原審卷第24至55頁），而被告既未依系爭買賣契約履行，且於109年12月21日將系爭不動產出售予○○公司，於110年3月4日完成所有權移轉登記，業如前述，原告依前揭約定自得請求被告給付懲罰性違約金。

3、又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。是以倘當事人約定之違約金額過高，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事判決要旨參照）。查，系爭買賣契約第10條第2項載明違約金數額以被告已收所有價金之2倍為計算基礎，被告已收受之價金為500萬元，故本件違約金應以1000萬元作為計算依據。被告主張其因信賴原審及前審判決系爭

買賣契約已解除，方將系爭不動產出售，並非故意違約，請求酌減違約金等語。本件審酌系爭買賣契約自106年12月間簽訂後，被告即以系爭買賣契約以外之條件要求變更契約內容，並藉故不履行契約，原告自買受系爭不動產迄今歷時5年，因被告拒絕履行且事後將系爭不動產出售他人，致原告開發系爭不動產之計畫化為烏有，堪認被告違約情節重大，顯然有違契約神聖原則。又本件買賣價金為4915萬8800元（不含同段000地號所有權），被告再以6200萬元出售予○○公司（含同段000地號所有權，見本院卷第257頁），堪認原告因被告違約而受有相當契約利益之損失等情，則綜合各情，認本件違約金數額酌減至750萬元，方為允當；原告逾此部分之請求，尚屬無據。

五、綜上所述，原告依據民法第259條第1款及系爭契約第10條第2項所定，請求被告應返還已給付之第一期款500萬元及懲罰性違約金750萬元，共計1250萬元，及自110年7月27日（見本院卷第346頁、433頁）起至清償日止按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；其餘逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，原告勝訴部分經核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項之規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之，至原告其餘之訴經駁回部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告變更之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　28　　日
　　　　民事第五庭　　審判長法　官　游文科
　　　　　　　　　　法官　楊珮瑛
　　　　　　　　　　法官　李慧瑜

01 正本係照原本作成。
02 兩造均得上訴。
03 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
04 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
05 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
06 ，得向法院聲請回復原狀。
07 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
08 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
09 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
10 書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、
11 擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

12 書記官 陳秀鳳

13 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

14 附件

15

兩造於107年1月25日協調時之錄音譯文（見原審卷第118至122頁）：

陳錦松：他說銀行她們經常辦這個教會的建築物，因為教會一般都是由信徒捐款去建的。那你這個案件是不是你自己出錢建的還是信徒出錢建的。那你假如真的要拆的時候，你同意地主是你房子也是你的名字，但是要拆的時候信徒就說對不起，這個我有捐款，這個我們的你不能給我拆，這是我們教會的，不是他個人的，那我就拆不了，那我拆不了怎麼辦，那我要找你因為你是韓國人，你又不是臺灣人可以找的到，到時候我錢都付了，那房子拆不了，所以我合約上特別註明拆屋一定要由你們拆，不是我們拆。

金光煥：哪裡寫了我沒有看到，那時沒有說明。

.....

金光煥：那個時候代書沒有講清楚，那麼這個拆除的事，我們可以來做沒關係，那費用是誰來付？那麼拆除費用付上去的話，那麼總價根本就不一樣了。……，那時都沒有講個這事情，今天來才另外講這樣的事情，讓我拆除讓我付錢。

陳錦松：那請問一下你建這個房子跟這個土地，那個錢是不是你個人出的還是？

金光煥：當然是教會付的，不是我個人的。

陳錦松：那教會付的，你教會付你用你的名字賣掉，那我要去拆的時候，那假如他們不准，那我怎麼辦？

……

陳錦松：問題是曾經發生過這種情形，所以銀行擔心要給我貸款的時候說你房子不拆掉我不給你貸款。因為我怕她們曾經有這樣，……。

金光煥：那麼你這樣很擔心害怕的話，那麼無條件合約要解約，不用買也可以。

陳錦松：也無所謂。

金光煥：無所謂。

陳錦松：都可以。

金光煥：你們這樣很擔心沒有辦法的話。

陳錦松：也可以。

金光煥：我們也是可以幫助你們，我們也是有另外的作法也可以走。

陳錦松：也可以，也可以既然你有這個顧慮，你的建議我都能夠接受。

金光煥：我想你們擔心的事情，我真的有確信要幫助你們，……。

甲〇〇：我們不是逼你，是考慮關於他們公司運作的問題，所以董事長考慮也是比較長遠。

金光煥：……。你們真的擔心害怕沒有辦法什麼困難，什麼

事情的話，那麼要怎麼重新解約的事情的話，有同意的話，我回去我們教會長老要開會，今天有這樣的情形報告，我們幾天以後告訴我們這樣子同意的話，我們同意書寫來跟你們見面我們正式的解約，這樣子不用那麼麻煩。

陳錦松：第一個：你提的這樣子解約我可以接受。第二個：你就要讓步，你要去拆我不敢拆，因為那是教會的。

.....

陳錦松：那麼我們今天的結論你再說一次……第一個方案就是拆除你們拆，拆除費用你們付，履約保證付款你們這個不能接受，所以你們要解約你的意思是這樣，記錄好。今天的大家協議一下二個方案，第二個方案就是你們拆你負責拆拆除費用我付，啊履約保證。

金光煥配偶：履約保證不要，不要履約保證。

.....

金光煥配偶：不是錢放在銀行，我們要趕快買地買房要做的事情，趕快要搬遷。

.....

陳錦松：我能夠體諒你的想法，你也要體諒我的困難，因為銀行講的非常有道理，他曾經就是教會他拆不了。我怕我錢把他付了，我一拆他們信徒就來了給我圍起來，給我圍起來，說這是我信徒捐的所以你不能給我拆，那我怎麼辦，我要告也沒有辦法告，他說的也有道理啊。

.....

陳錦松：今天是某某日，金先生他們夫婦也來到公司，在場的人有……，基於本人協商結果，……，那雙方僵持不下而協商結果第一個方案就是金先生賣方啦，賣方表示如果他負責拆除及履約保證付款，此方案賣方不同意，那賣方要求解約。

金光煥：無條件。

陳錦松：無條件但是訂金要還。無條件解約訂金要返還，訂金500萬要返還，……。

陳錦松：第二個方案，第二個方案賣方負責拆除地上物跟圍牆，費用由買方負責。

……

陳錦松：你就是辦完過戶完以後點交土地一次付清。好，此條件買方賣方同意執行，這個方案就是大家同意的。

……

甲○○：大概是這樣子，我再擬一下好不好？

陳錦松：你擬順一點。

被上訴人：再重新寫一下。

陳錦松：那上面寫協議書，那賣方甲（誰）買方（誰），那履約保證不要就對了。

……