

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第2號

上訴人 陳岱菱
訴訟代理人 蘇清恭律師
被上訴人 安泰開發建設有限公司

兼法定代理人 翁儷文
共 同
訴訟代理人 王燕玲律師
林煊琪律師
吳治諒律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年9月28日臺灣臺南地方法院110年度重訴字第231號第一審判決提起上訴，本院於114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應於上訴人給付新臺幣貳仟玖佰伍拾萬元（其中新臺幣貳仟玖佰萬元應匯入第一商業銀行桃園分行、戶名第一商業銀行受託信託財產專戶、帳號0000000000000000帳戶）之同時，由被上訴人翁儷文將其所有坐落臺南市○區○○段00000地號土地，由被上訴人安泰開發建設有限公司將其所有坐落上開土地上同段0000建號建物（門牌號碼臺南市○區○○街000號）之所有權全部移轉登記予上訴人，被上訴人並應將上開土地及建物交付上訴人。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。民事訴

01 訟法第447條第1項第3款分別定有明文。上訴人請求所有權
02 移轉登記及交付房地部分，其於原審主張兩造於民國109年8
03 月8日協議，由被上訴人將被上訴人翁儷文（下稱其名）所
04 有坐落臺南市○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）
05 及其上被上訴人安泰開發建設有限公司（下稱安泰公司）所
06 有同段0000建號即門牌號碼臺南市○區○○街000號建物
07 （下稱系爭房屋，合稱系爭房地）出售予上訴人，並包含車
08 庫增建、2樓採光罩、2至4樓裝潢（不含冷氣）、含電燈、
09 窗簾（買方付電動支架、機台）、3樓耐磨地板、3樓主臥室
10 雙盆洗手台等6項裝潢（下稱系爭6項裝潢）在內，總價款原
11 預定為新臺幣（下同）4,680萬元，嗣經兩造協商而變更總
12 價款為4,698萬元，之後兩造再協商而分別由上訴人與安泰
13 公司於同年8月14日訂立室內裝修工程合約（下稱裝修合約
14 B），約定裝修工程價款為710萬元；及由兩造於同年8月16
15 日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定系爭
16 房地總價款為3,988萬元，爰依系爭買賣契約請求翁儷文應
17 將系爭土地、安泰公司應將系爭房屋之所有權全部移轉登記
18 予上訴人，及被上訴人應將系爭房地交付上訴人。嗣於第二
19 審程序亦主張依系爭買賣契約（原證3）或4,698萬元之買賣
20 契約，請求被上訴人移轉及交付系爭房地，並經兩造就此項
21 爭議為事實上及法律上之攻防（本院卷一第255至256頁）。
22 爾後，上訴人於本院113年8月9日準備程序雖表示其依系爭
23 買賣契約（原證3）為上開請求，不再主張4,698萬元之買賣
24 契約（本院卷一第345頁）。惟稽之兩造間就系爭房地究竟
25 有無成立買賣契約，始終為本件訴訟之核心爭點，且兩造間
26 若有成立系爭房地買賣關係，究係於何時以何方式達成意思
27 表示之合致，應屬系爭房地買賣關係是否成立之原因事實，
28 而上訴人於本院113年12月4日言詞辯論時亦已陳明兩造係於
29 109年8月10日口頭成立總價4,698萬元之系爭房地買賣契約
30 （本院卷二第206至207頁），則兩造間就系爭房地究竟有無
31 合意成立買賣契約關係之重要爭點，嗣經本院於114年2月5

01 日言詞辯論時行使闡明權：倘本件經本院認定系爭買賣契約
02 為無效，上訴人是否主張其他原因事實？上訴人因而主張如
03 本院認定系爭買賣契約為無效，即改依簽訂該契約前兩造於
04 109年8月10日所成立買賣系爭房地總價款為4,698萬元之口
05 頭約定（下稱109年8月10日約定）為請求（本院卷二第281
06 至285頁）。本院審酌上訴人於原審主張之原因事實已提及
07 兩造達成協議買賣系爭房地（包含系爭6項裝潢）之總價款
08 變更為4,698萬元之事實，僅之後依該價款再分別訂立裝修
09 合約B及系爭買賣契約等2份合約，則上訴人於本院主張如本
10 院認定系爭買賣契約為無效，即改依109年8月10日約定為請
11 求，仍係基於兩造間同一買賣系爭房地之買賣法律關係為請
12 求，並非訴之變更、追加，且係就第一審已提出之攻擊或防
13 禦方法為補充，核與民事訴訟法第447條第1項第3款規定之
14 情形相符，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、上訴人主張：兩造於109年8月8日協議，由被上訴人將翁儷
17 文所有之系爭土地及其上安泰公司所有之系爭房屋出售予
18 伊，並包含系爭6項裝潢在內，總價款原預定為4,680萬元，
19 嗣經兩造協商後，由伊加價18萬元，兩造於同年8月10日達
20 成買賣系爭房地總價款為4,698萬元並附有被上訴人所稱豪
21 宅裝修之系爭6項裝潢之口頭約定，之後兩造再協商將系爭
22 房地之買賣契約與裝修工程契約分開，而分別於同年8月14
23 日由上訴人與安泰公司訂立裝修合約B，約定裝修工程價款
24 為710萬元；及於同年8月16日由兩造訂立系爭買賣契約，約
25 定系爭房地總價款為3,988萬元，兩造與本件賣方經紀業即
26 安泰房屋仲介企業社（下稱安泰企業社）並於同日簽訂第一
27 建經價金信託履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），委
28 任第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理系
29 爭房地買賣價金信託履約保證，約定將上開3,988萬元買賣
30 價金匯入第一商業銀行桃園分行、戶名第一商業銀行受託信
31 託財產專戶、帳號0000000000000000帳戶（下稱系爭履保專

戶)。兩造並無通謀虛偽簽訂契約之情事，系爭買賣契約亦無民法第71條規定違反強制或禁止規定，或民法第72條違反公序良俗而無效之情形。且伊已依約給付仲介費469,800元、代書費5萬元、買賣契稅127,014元、110年房屋稅13,871元等費用；就裝修合約B部分，已於109年8月14日給付營業稅20萬元（斡旋金轉稅金），及自同年8月17日至11月6日陸續付款共660萬元，僅保留尾款50萬元未付；就系爭買賣契約部分，則自109年9月3日至110年4月7日已陸續給付買賣價金共1,088萬元，現均存於系爭履保專戶，尚未給付之餘款為2,900萬元，伊依約擬於辦理所有權移轉登記之同時辦理抵押設定而以貸款支付，並已洽得聯邦商業銀行（下稱聯邦銀行）同意核貸該款項，只待被上訴人配合辦理所有權移轉登記之同時即可辦理抵押設定登記，申貸金額即可撥入系爭履保專戶。安泰公司已於109年10月13日完成系爭房屋之第一次登記，伊亦備妥辦理登記之文件交付兩造委任之地政士，惟被上訴人迄未交付辦理登記之文件予地政士以致無法辦理；復打電話給聯邦銀行阻撓伊貸款之核撥，而以不正當行為阻止條件成就，應視為條件已成就，可認伊已完成貸款而可給付尾款。且依系爭買賣契約第3條第2項約定之付款方式，伊自系爭房地移轉登記完成5日內，始有將核貸款項匯入系爭履保專戶之義務，被上訴人自有先移轉系爭房地予伊以完成核貸之對保手續之義務。被上訴人經伊催告仍未履行買賣契約，爰依系爭買賣契約請求翁儷文應將系爭土地、安泰公司應將系爭房屋之所有權移轉登記予上訴人，及被上訴人應將系爭房地交付上訴人，如認系爭買賣契約無效，則依109年8月10日約定為同一請求。又依系爭買賣契約第7條第7項約定，本件最遲不得逾110年5月15日點交，被上訴人逾該日未點交，已給付遲延，伊得請求被上訴人給付遲延損害，依系爭房屋共4層，被上訴人現出租系爭房屋1、2樓之租金為每月39,900元，上開遲延損害以每月8萬元計算為正當，爰依民法第231條規定，請求被上訴人應自民事聲請調解狀

繕本送達翌日起至交付系爭房地之日止，按月給付伊8萬元，如就損害金額有認定困難，則請求依民事訴訟法第222條第2項規定，認定其金額（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)翁儷文應將其所有系爭土地、安泰公司應將其所有系爭房屋之所有權全部移轉登記予上訴人。(三)被上訴人應將系爭房地交付上訴人。(四)被上訴人應自民事聲請調解狀繕本送達之翌日起至交付系爭房地之日止，按月給付上訴人8萬元。

二、被上訴人則以：上訴人曾於109年8月8日簽署不動產買賣意願書，表示願意以4,680萬元向伊等購買系爭房地。因上訴人現金不足，無法給付自備款，且依「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定修正規定」（下稱央行高價貸款規定），本件買賣屬高價住宅貸款，至多僅能貸得買賣總價之6成或更低，上訴人為能向銀行詐得高額貸款，除拜託翁儷文先行以上訴人配偶蘇建頌所有之臺南市○區○○○路000○0號房屋（下稱蘇建頌舊宅），於同年8月10日與安泰公司通謀虛偽簽立工程款為300萬元之室內裝修工程合約（下稱裝修合約A），藉以向中國信託商業銀行（下稱中信銀行）詐得260萬元貸款外；又要求伊等配合將系爭房地之買賣契約拆成2部分，1份為通謀虛偽記載工程總價710萬元之裝修合約B，另1份為兩造於109年8月16日所簽訂、通謀虛偽記載買賣標的總價3,988萬元之系爭買賣契約，上開兩份契約均屬通謀虛偽意思表示而無效。兩造雖曾於109年8月10日口頭提到4,698萬元，但就系爭房地價款及裝潢價值、工程具體內容等必要之點，並未達成意思表示合致，無從認定兩造間有成立4,698萬元買賣契約之合意。嗣因上訴人持系爭買賣契約向聯邦銀行蘆洲分行申請貸款，遭該行查知該契約內容不實而未准予核貸，且與履保單位均向伊等提出警告謂系爭買賣及裝修合約A、B內容均非真實，若繼續持系爭買賣契約辦理實價登錄、所有權移轉登記、抵押貸款等交易事項，除有違反平均地權條例第47條、第81條之2第2項第1款

（書狀誤載為第1項第2款）規定，將遭高額罰鍰外，亦涉犯偽造文書、詐欺、使公務員登載不實等刑事責任，伊等係因知悉系爭買賣契約已違反強制或禁止規定，且有違公序良俗而無效，始拒絕上訴人以該契約辦理所有權移轉登記及抵押貸款之請求，並於110年5月14日發函通知上訴人上情，請其勿再持該契約向銀行申請抵押貸款，並儘速將匯入系爭履保專戶之款項領回及提供匯款帳戶以利伊等匯回已收受之款項，且副知第一建經公司。然上訴人迄未領回款項及提供匯款帳戶，伊等已將上訴人給付之660萬元以原法院111年度存字第544號提存書為提存。又上訴人未能辦妥對保撥款等手續，並非民法第101條規定之條件，且不論何人打電話告知聯邦銀行本件買賣契約有糾紛，系爭買賣契約因違反強制或禁止規定，且有違公序良俗而為無效，撥打電話亦非不正當之行為，故伊等並無以不正當行為阻礙條件成就之情形。如認定兩造間有買賣契約存在，依系爭買賣契約第3條約定之付款方式，上訴人應先配合地政士至申貸金融機構完成相關之對保手續，並同意產權移轉與抵押權設定同時辦理。是伊等移轉系爭房地所有權之義務，應在上訴人辦妥對保手續，指示金融機構將核貸款項直接存入系爭履保專戶，且同意產權移轉與抵押權設定同時辦理之後。惟上訴人前向聯邦銀行所為對保已遭該行拒絕，目前無銀行同意核貸而得對保，其未先辦妥對保手續，且未將餘款匯至系爭履保專戶，自不得請求伊等為系爭房地之所有權移轉登記及交付，爰主張同時履行抗辯。另就上訴人主張遲延損害部分，因系爭房屋尚未交付上訴人，依民法第373條規定，使用收益權仍屬伊等所有，上訴人並未受有損害，此部分請求亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)翁儷文係臺灣房屋集團加盟店安泰企業社之負責人，亦係安泰公司之負責人。

(二)系爭土地為翁儷文所有；其上系爭房屋為安泰公司於109年1

01 0月13日為第一次登記為所有人（原審卷二第19至22頁土地
02 及建物登記謄本）。

03 (三)上訴人與翁儷文於109年8月8日簽訂權益確認書及不動產買
04 賣意願書（被證3，原審訴卷一第59至60頁）、二層平面圖
05 （原證1，原審調卷第15頁），依上開文書所載，被上訴人
06 同意將系爭房地以買賣價金4,680萬元出售予上訴人，且二
07 層平面圖所載內容包含系爭6項裝潢：1.車庫增建、2.2樓採
08 光罩、3.2至4樓裝潢（不含冷氣）、4.含電燈、窗簾（買方
09 付電動支架、機台）、5.3樓耐磨地板、6.3樓主臥室雙盆洗
10 手台。

11 (四)上訴人之夫蘇建頌（即甲方）與安泰公司（即乙方）於109
12 年8月10日簽訂裝修合約A（被證4，原審訴卷一第61至64
13 頁），內容約定蘇建頌委託安泰公司辦理蘇建頌舊宅之室內
14 裝修工程，工程總價為300萬元（含稅），並記載「此合約
15 僅供蘇建頌送銀行貸款用，屆時如被開立發票需支付5%所因
16 此合法所有產生費用、損失由甲方承擔」。經蘇建頌於109
17 年8月14日持上開合約向中信銀行申請授信貸款而貸得260
18 萬元（原審訴卷一第167至169頁授信額度動用確認書）。

19 (五)上訴人與安泰公司於109年8月14日就系爭房屋簽訂裝修合約
20 B（原證2，原審調卷第17至24頁），內容約定工程範圍為2
21 樓露台增建、2至4樓裝潢一式（不含冷氣）、1樓後方格柵
22 欄，工程總價為710萬元（未稅，稅金另計）。

23 (六)兩造於109年8月16日就系爭房地簽訂系爭買賣契約（原證3
24 ，原審調卷第27至32頁），內容約定被上訴人將系爭房地出
25 售予上訴人之總價款為3,988萬元，該契約第3條第2款約定
26 之付款方式如下：「第1期款（簽約款）為400萬元；第2期
27 款（備證用印款）為400萬元；第3期款（完稅款）為0；第4
28 期款（尾款）為3,188萬元，(1)如買方無需以本買賣標的向
29 金融機構辦理貸款以支付尾款，應於給付第3期款之同時一
30 併將尾款存匯入履保專戶。(2)如買方須以買賣標的向金融機
31 構辦理貸款以支付尾款者，應於給付第3期款之同時或賣方

通知期限內，確認貸款額度並辦妥相關對保手續，自移轉登記完成5日內，將核貸款項存匯入履保專戶，雙方並同時辦理交屋。核貸額度不足支付尾款者，其差額買方應於完稅前將差額匯入履保專戶。(3)(略)。(4)買方未完成第3期款第(2)至(4)之義務，或第4期款(1)至(3)所約定之尾款或差額未依約存匯入履保專戶，特約地政士應暫停辦理繳稅及產權移轉登記手續。」上訴人並開立面額400萬元之本票1張(同卷第33頁)予被上訴人作為簽約款之擔保，約定於109年9月3日與備件款一備匯入專戶。兩造與本件賣方經紀業即安泰企業社於109年8月16日並簽訂系爭履保申請書(同卷第35至38頁)，委任第一建經公司辦理系爭房地買賣價金信託履約保證。

(七)上訴人於110年3月8日提供系爭買賣契約，以其夫蘇建頌為保證人，以系爭房地向聯邦商業銀行蘆洲分行申請購屋貸款。經該行鑑價系爭房地為3,870萬元，於110年3月16日核准貸放額度2,900萬元，並寄送抵押權設定契約書給本案指定代書辦理過戶設定，但遲未收到過戶完成資料，之後知悉本案有買賣糾紛，去電蘇建頌表示該行不承作買賣糾紛案件，要求撤件並請代書退回抵押權設定契約書，以撤件結案(原審訴卷一第145至164頁聯邦銀行蘆洲分行111年5月11日函及附件)。

(八)被上訴人於111年4月27日以原法院111年度存字第544號提存書提存660萬元予上訴人(原審訴卷一第275頁)。

(九)翁儷文前以裝修合約A及系爭買賣契約係不實，卻分別持以向中信銀行及聯邦銀行申請貸款，而向臺灣臺南地方檢察署(下稱臺南地檢)自首並告發上訴人及蘇建頌，認3人涉犯行使偽造私文書罪嫌，經該署檢察官認上開3人犯罪嫌疑不足，於112年7月26日以111年度偵字第28774號為不起訴處分(原審訴卷二第113至117頁，下稱系爭偵查案件)。

(十)上訴人就本件已支付費用如下：

1.仲介費469,800元；代書費5萬元(由代書收取)；買賣契稅

127,014元及110年房屋稅13,871元（均由代書收取後繳納）。

2.裝修合約B部分：

(1)於109年8月14日給付營業稅20萬元（幹旋金轉稅金）。

(2)所載工程款710萬元部分，除保留尾款50萬元外，已給付下列款項共計660萬元：

①匯至安泰公司帳戶部分：於109年8月17日匯款260萬元（本院卷一第281頁）。

②匯至翁儷文帳戶部分：於109年10月12日匯款4筆各5萬元共20萬元（同卷第283至289頁）；於同年10月15日匯款4筆各5萬元共20萬元（同卷第291至297頁）；於同年10月26日匯款80萬元（同卷第299頁）；於同年10月28日匯款80萬元（同卷第301頁）；於同年10月30日匯款40萬元（同卷第303頁）；於同年11月3日匯款60萬元（同卷第305頁）；於同年11月4日匯款50萬元（同卷第307頁）；於同年11月6日匯款50萬元（同卷第309頁）。

3.系爭買賣契約所載買賣價金3,988萬元部分，已給付下列買賣價金共1,088萬元，現均存於系爭履保專戶，餘款為2,900萬元：

(1)於109年9月3日匯款800萬元至系爭履保專戶（本院卷一第313頁）。

(2)於110年2月25日、26日匯款各50萬元共計100萬元至翁儷文帳戶（同卷第317、319頁）。

(3)於110年4月7日匯款188萬元至系爭履保專戶（同卷第315頁）。

(ㄊ)被上訴人於109年9月4日經上訴人同意而動用系爭履保專戶內款項700萬元，於110年4月26日將700萬元，連同上訴人於110年2月25日、26日匯入翁儷文帳戶共100萬元，共計800萬元匯入系爭履保專戶。

(ㄊ)臺南市政府財政稅務局以上訴人為系爭房屋之納稅義務人，對上訴人課徵110年至113年度之房屋稅，並由上訴人繳納稅

款完畢（上證11至上證14，本院卷二第23至29頁）。

四、本院之判斷：

(一)上訴人主張兩造間就系爭房地有成立109年8月10日約定及系爭買賣契約，依買賣契約之法律關係，翁儷文、安泰公司應分別將系爭土地、房屋之所有權移轉登記予上訴人，及被上訴人應交付系爭房地等語。被上訴人則抗辯兩造於109年8月10日僅口頭提到4,698萬元，就系爭房地價款及裝潢價值、工程具體內容等必要之點，並未達成意思表示合致，尚未成立4,698萬元買賣契約之合意，之後上訴人與安泰公司簽訂之裝修合約B及兩造簽訂之系爭買賣契約，均係為使上訴人能向銀行詐得貸款，所為通謀虛偽意思表示而為無效等語。經查：

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，民法第87條第1項前段定有明文。依兩造不爭執事項(一)至(三)所示，可知翁儷文係臺灣房屋集團加盟店安泰企業社及安泰公司之負責人；系爭土地為翁儷文所有，其上系爭房屋為安泰公司於109年10月13日為第一次登記為所有人；上訴人與翁儷文於109年8月8日簽訂權益確認書及不動產買賣意願書、二層平面圖，依上開文書所載，被上訴人同意將系爭房地以買賣價金4,680萬元出售予上訴人，且二層平面圖所載內容包含系爭6項裝潢等事實，足認兩造就系爭房地之買賣事宜，於109年8月8日即已議價至買賣價金為4,680萬元並附帶系爭6項裝潢之程度。

2.依兩造不爭執事項(四)所示，可知上訴人之夫蘇建頌與安泰公司於109年8月10日簽訂裝修合約A，內容約定蘇建頌委託安泰公司辦理蘇建頌舊宅之室內裝修工程，工程總價為300萬元（含稅），並記載「此合約僅供蘇建頌送銀行貸款用，屆時如被開立發票需支付5%所以此合法所有產生費用、損失由甲方承擔」，嗣經蘇建頌於109年8月14日持上開合約向中信銀行申請授信貸款而貸得260萬元等事實。依上開合約所載文字內容，明顯可見該合約係為使蘇建頌向銀行申請貸款所

01 簽訂，並非蘇建頌與安泰公司間有成立裝修工程契約之真
02 意，自屬通謀虛偽意思表示，依民法第87條第1項前段規
03 定，而為無效。惟裝修合約A之標的既非系爭房地，上訴人
04 亦非締約當事人，因此，該合約之效力自不影響兩造間就系
05 爭房地買賣契約是否成立生效之認定。

06 3.關於上訴人主張兩造於兩造於109年8月10日已達成買賣系爭
07 房地總價款為4,698萬元並附有系爭6項裝潢之口頭約定；之
08 後協商將系爭房地之買賣契約與裝修工程契約分開，而分別
09 由上訴人與安泰公司於同年8月14日訂立裝修合約B，約定裝
10 修工程價款為710萬元；及由兩造於同年8月16日訂立系爭買
11 賣契約，約定系爭房地總價款為3,988萬元等情，經查：

12 (1)被上訴人並不爭執兩造於109年8月10日確曾口頭談及4,698
13 萬元金額之事實（本院卷二第207頁）。且依兩造不爭執事
14 項(五)、(六)所示，可知上訴人與安泰公司於109年8月14日就系
15 爭房屋簽訂裝修合約B，內容約定工程範圍為2樓露台增建、
16 2至4樓裝潢一式（不含冷氣）、1樓後方格柵欄，工程總價
17 為710萬元；兩造於109年8月16日就系爭房地簽訂系爭買賣
18 契約，內容約定被上訴人將系爭房地出售予上訴人之總價款
19 為3,988萬元，且於該契約第3條第2款約定付款方式，兩造
20 與本件賣方經紀業即安泰企業社並於同日簽訂系爭履保申請
21 書，委任第一建經公司辦理系爭房地買賣價金信託履約保證
22 等事實。而裝修合約B之工程總價與系爭買賣契約之買賣總
23 價金，合計即為4,698萬元，被上訴人亦不爭執係為配合上
24 訴人貸款需求而將系爭房地之買賣契約拆成上開2部分契
25 約。

26 (2)依兩造不爭執事項(十)、(十一)所示，上訴人就本件已支付下列費
27 用：①仲介費469,800元、代書費5萬元、買賣契稅127,014
28 元、110年房屋稅13,871元等費用；②裝修合約B部分：營業
29 稅20萬元（斡旋金轉稅金），及工程款共計660萬元（分別
30 匯至安泰公司及翁儷文帳戶），尚餘工程尾款50萬元；③系
31 爭買賣契約部分：買賣價金共1,088萬元，現均存於系爭履

01 保專戶（其中被上訴人曾於109年9月4日經上訴人同意而動
02 用系爭履保專戶內款項700萬元，嗣於110年4月26日再連同
03 匯至翁儷文帳戶內之100萬元買賣價金，一併匯入系爭履保
04 專戶），餘款為2,900萬元等事實。足認兩造有依裝修合約B
05 及系爭買賣契約所約定之金額及付款方式陸續給付及收受款
06 項高達1,748萬元，現僅分別剩下尾款50萬元及2,900萬元，
07 共計2,950萬元尚未履行完畢。

08 (3)依證人陳淑倩於原審證述：安泰公司之系爭房屋建案，我是
09 帶看仲介營業員，上訴人看房後要下斡旋金，當天是週五不
10 方便提領現金，我們約定下禮拜一上訴人帶20萬元來下斡旋
11 金，上訴人禮拜六就帶現金20萬元斡旋金來，上訴人說很喜
12 歡系爭房屋，但手上現金不夠週轉，上訴人先生ANDY（即蘇
13 建頌）說他們跟銀行很熟，可以用自己的舊房子去貸款，頭
14 期款就沒有問題。週六那天我們有議價，上訴人殺價出4,30
15 0萬元，但因為結構體蓋好時，就有其他人出價4,300萬元，
16 不可能以這個價格賣給上訴人，後來上訴人下斡旋金的價格
17 是4,680萬元，之後上訴人說想要有增建的區域，我跟安泰
18 公司同意以二次施工的方式幫上訴人增建，所以上訴人加價
19 至4,698萬元。（系爭買賣契約上所載買賣標的價款3,988萬
20 元，為何與你說的4,698萬元不同？）因為上訴人下斡旋
21 後，上訴人跟她先生又到現場說她現金不夠，需要貸款多一
22 點，某間上訴人先生熟悉的銀行教他如果買賣契約寫不到4,
23 000萬元的話，就可以貸到金額的6成，所以我們在系爭買賣
24 契約上寫的金額其實不實在。貸款幾成我不確定，如何跟銀
25 行講，都是上訴人先生自己去問和決定，我們沒有介入。

26 （4,698萬元與3,988萬元差距的710萬元你們如何處理？）
27 因為系爭房屋還需要裝修，也需要增建，所以我們就另外寫
28 了一個裝修包含增建工程的契約，契約金額就是710萬元
29 （當庭確認為裝修合約B）。把買賣價金拆成兩份合約，是
30 上訴人先生與安泰公司互相協商後決定這樣做。上訴人在週
31 六帶斡旋金過去的日期是109年8月8日，當天賣方是店長翁

01 儷文出來談買賣契約，我有在現場，上訴人2人有跟翁儷文
02 談價金，也有跟我談。（提示原證1、二層平面圖，議定的
03 金額為何？）4,680萬元，是基本裝修，如上面所載6項，及
04 屋後的增建，109年8月8日是只有4,680萬，沒有講到多少錢
05 是房屋款和增建裝修款。我們本來就都包括基本裝潢，原證
06 1寫的都是基本裝潢，上訴人跟我們說要比照另外一間房屋
07 來進行裝修，另外一間房屋是樣品屋，已經裝潢好了，但沒
08 有人住過，上訴人所寫的這幾項是要比照那間樣品屋，樣品
09 屋只有3樓，沒有4樓，但原證1的項目還是算基本裝修而
10 已。電動窗簾是上訴人說他們在大陸都是電動窗簾，我們才
11 拿出來談。耐磨地板是上訴人要求要換的，我們就配合，同
12 意換成耐磨地板，增價的部分包含在總價金裡面了。雙盆洗
13 手台是上訴人要求要換的，我們就配合。（最後契約如何
14 定？）因為後來上訴人說要增建，而且露台要從1樓變成2
15 樓，最後商討後才變成簽一份3,988萬元、一份710萬元的契
16 約。（多出來的18萬元？）因為採光罩要從1樓變到2樓，1
17 樓後面也要變得可以種花（泥土地變室內）。（本案現在是
18 否履行？）沒有過戶，因為後來錢沒有按期繳交，上訴人又
19 要求過戶，後來就擱置，開始有爭執了。在辦理過戶前，我
20 有打電話給ANDY，因為ANDY跟翁儷文共同認識的風水老師說
21 系爭房屋內的一個木櫃必須做五層高，是要搭配五行，但AN
22 DY說要作到天花板，翁儷文說要做半人高，所以我打電話給
23 ANDY說做櫃子的錢我出一半，就是9萬元，因為我希望兩造
24 不要為了18萬元不愉快，導致系爭交易無法完成。這18萬元
25 是包含上訴人沒有按期付款的利息錢，及做上開木櫃的費
26 用，是要支付給安泰公司，是翁儷文開口要求的。我不知道
27 上訴人遲延付款的具體情形，錢的部分我不清楚等語（原審
28 訴卷一第254至261頁）；並有證人陳淑倩於110年4月14日以L
29 INE訊息傳送予上訴人配偶蘇建頌表示「翁總說買賣過程
30 中，因為利息、裝修工程認知卡住，這也不是辦法，那日第
31 三方代書及設計師在場：她提的補貼利息18萬給她，然後裝

01 修的尺寸差異她做給你們，如果你們有另外需求跟材質升級
02 就由你們自己付（應為「負」之誤載）擔，最後因為你們不
03 補貼4月份利息及陳小姐認為裝修溝通會沒完沒了而破
04 局」、「昨天我跟你談過，也把您的意思，找第三方客觀者
05 協調的意思轉達給她，因代書及設計師已是第三方了所以翁
06 總建議買賣不成仁義在，她會把錢退給你們補利息給你們，
07 請你們盡快找合適的物件」等語可以佐證（原證12，原審訴
08 卷二第91頁）。

09 (4)暨證人張簡金佳於原審證稱：本案是我跟陳淑倩共同仲介。
10 上訴人跟安泰公司簽約購買系爭房屋是8月10日星期一簽
11 約，有我、陳淑倩、翁儷文在場，那天系爭房屋價金約定4,
12 698萬元。（提示系爭買賣契約，為何價金只有3,988萬
13 元？）因為4,698萬元可以貸款的成數已經超出上訴人的預
14 期，所以上訴人到公司來協商，並且拆成兩份合約，另一份
15 是裝修合約B。我沒有參與價金討論，我是到價金簽約那天
16 才回臺南上班。（提示系爭買賣契約，是否為這一份？）是
17 的，但我不知道為何日期寫8月16日。我知道之前是4,680萬
18 元，但我不知道有無包含裝潢，我知道4,698萬元有包含裝
19 潢，但我不知道裝潢的細項，但有專門裝潢的設計師。我有
20 聽說兩造因為一個櫃子的高度意見不一樣。本案因為過戶沒
21 有完成，仲介沒有成功，不行過戶是因為費用沒有繳納齊
22 全，是哪些費用要問代書才知道等語（原審訴卷一第262至2
23 66頁）。依上開2位證人之證述，足認兩造於109年8月10日
24 確有達成以總價4,698萬元買賣系爭房地，並附帶系爭6項裝
25 潢之合意，且已開始依約履行；至於其後無法完成系爭交易
26 之過戶等手續則係因兩造事後對裝潢之櫃子高度及被上訴人
27 另要求上訴人支付利息18萬元等節產生爭議，被上訴人因而
28 不願繼續履行兩造間就系爭房地之買賣契約及所附帶之裝潢
29 約定等事實。

30 (5)再參以上訴人於系爭偵查案件檢察官偵訊時陳稱：（翁儷文
31 說原本總價是談4,698萬元，你們要求拆開成兩份合約

嗎？）是我們提議說這樣可不可以，因為超過4,000萬算豪宅，會有貸款限制，想說之後也要給他裝修，我們的總預算就是4,680萬，問他要怎麼拆，他說都可以配合，所以就這樣子等語（本院卷二第104至105頁）；及上訴人配偶蘇建頌於同案警詢中陳稱：一開始我們談的價格大約在4,300-4,360萬元之間，一直沒有談妥，後來她聽到我說裝潢也要花個2-300萬元，她就跟我說4,680萬元，她要幫我裝修2-4樓，加上增建，等到我們簽約那天，她算一下認為她不划算，又要我追加18萬元，所以金額才變成4,698萬元，我確實有跟她提說能不能把房價控制在4,000萬元以下，因為朋友有跟我說超過4,000萬元貸款成數比較低，我才會詢問她能不能做3,988萬元的合約，她跟我說這樣做沒問題，才会有3,988萬元跟710萬元的裝修合約，她當時有請設計師出圖給我跟我老婆看，我們都覺得可以，但翁儷文覺得設計師設計的東西太多她不划算，就開始跟我們介紹另外一間房子的裝修來跟我們談，她也有提到文宏路上的電視牆或櫥櫃是幾公分，我們裕誠街就只能做幾公分，其餘多出來的需要補差價，所有房間都以此類推等語（本院卷二第83至84頁）。顯見上訴人及其配偶蘇建頌主觀上亦明知兩造就系爭房地實際上所達成之買賣總價係4,698萬元，至於系爭6項裝潢僅係附屬於買賣契約之內，此亦符合一般建商出售新屋經常附帶有簡易裝潢之交易常情，而710萬元之裝修合約B之簽訂，僅係為使上訴人買賣系爭房地之價金，呈現於兩造所簽訂之系爭買賣書面契約之金額能夠低於4,000萬元，以利上訴人申辦貸款時能貸得較高成數，並非上訴人與安泰公司間真有工程款為710萬元之裝修合意存在，系爭買賣契約所載買賣總價款3,988萬元亦非兩造真正約定之買賣價金，實則上開兩份契約加總之價格即4,698萬元，始為兩造就系爭房地真正達成買賣合意之價金。而裝修合約B及系爭買賣契約雖均屬通謀虛偽意思表示而簽訂，依民法第87條第1項前段規定，均為無效，但並不影響兩造在簽訂上開兩份契約之前，已於109年8月10

01 日達成以總價4,698萬元買賣系爭房地，並附帶系爭6項裝潢
02 之合意之事實。

03 (6)至被上訴人另抗辯兩造於109年8月10日提及4,698萬元之金
04 額時，就系爭房地價款及裝潢價值、工程具體內容等必要之
05 點，並未達成意思表示合致而未成立4,698萬元買賣契約之
06 合意乙節，惟此部分所辯顯與證人陳淑倩、張簡金佳上開證
07 述，及兩造實際已經依裝修合約B及系爭買賣契約所約定之
08 金額及付款方式陸續給付及收受款項高達1,748萬元，現僅
09 分別剩下尾款50萬元及2,900萬元，共計2,950萬元尚未履行
10 完畢等情不符。再者，兩造間買賣契約所附帶之系爭6項裝
11 潢之約定部分，亦經被上訴人於110年2月26日邀請上訴人配
12 偶蘇建頌及訴外人郭倚姮(Elaine)成立「金旺裝潢」LINE
13 群組討論裝潢事宜，由翁儷文或郭倚姮先後傳送系爭房屋客
14 廳、餐廳、3樓主臥、3、4樓前面房間、4樓後面房間等各空
15 間之裝潢示意圖，並已討論至貼壁紙或黑玻璃等施作細節
16 (被證8，原審訴卷二第101頁；原證10，同卷第73至87
17 頁)。復參以翁儷文於110年4月12日傳送LINE訊息予上訴人
18 配偶蘇建頌表示「這次是認知不同，當時合約的建築圖不是
19 裝潢圖喔！買賣不成仁義在，如當時你們是這樣想法應提
20 出，你承認我說過按造文宏裝潢有什麼就給什麼，多出的要
21 補，說過N次了，為何以前都接受我說的簽約，現在不同
22 了！太累了。認知差異很大，為了一樓跑了3周你們也很清
23 楚，但週五你們翻盤說沒有，我當時因為你老婆而賣，現在
24 因你老婆嫌棄我的裝潢，那真的認知不同，取消買賣，利息
25 我補給你們，3,184萬半年你們補18萬，你們是分開匯款再
26 看如何計算」、「那天4/4談到我走去樓梯暗自流淚利息又
27 不補了，過去口頭承諾的使用執造下來辦貸款3,184萬，不
28 能下來不補利息，4月份也不補利息，既然認知都不對了，
29 那日陳小姐說裝潢會爭議不休所以解除契約，不是不賣是認
30 知不同，算了！因為如當時是這樣就不會賣了」等語(本院
31 卷一第393頁)。經核與上開證人陳淑倩所證述兩造所合意

之系爭6項裝潢內容，係基本裝修，且係比照被上訴人另一間樣品屋建案之裝潢乙情相符，此亦即翁儷文在LINE中所稱「文宏裝潢」，及蘇建頌上開所稱翁儷文說系爭房屋要比照「文宏路上的裝潢」等語，堪認兩造就系爭房地買賣契約所附帶之系爭6項裝潢之約定，確係基本裝修，並比照被上訴人另一間文宏路上樣品屋建案之裝潢之事實，可以認定。又裝修合約B及系爭買賣契約雖屬通謀虛偽意思表示而為無效，但依兩造就上開兩份契約業已履行之付款情形觀之，足見兩造間109年8月10日口頭買賣契約內容，其具體之付款方式即係之後所簽訂之上開兩份書面契約所載付款方式，並以系爭買賣契約所載其他約定（包含產權移轉、擔保責任、稅費歸屬、買賣標的點交、特約事項等）作為買賣雙方應履行之契約內容，始作成各項明文約定。因此，兩造就系爭房地之總價款及付款方式，暨買賣契約附帶之系爭6項裝潢，均無不能特定之情形，被上訴人抗辯兩造並未達成4,698萬元買賣契約合意乙節，尚非可採。

4.關於兩造間買賣契約之付款，兩造係將價金拆成710萬元及3,988萬元等2部分而為給付，且上訴人就其中系爭買賣契約所約定價金3,988萬元部分之尾款2,900萬元欲申辦貸款支付，且業已覓得願意承作上開貸款之銀行，並通過核准貸放額度2,900萬元，然因被上訴人不願配合履約，始無法完成系爭房地之過戶、設定抵押及核貸款項之撥款等情：

(1)業經證人王子琳於原審證述：原證6、LINE對話截圖是我本人的LINE對話，對方是上訴人先生ANDY，我都是接觸ANDY，沒有接觸上訴人。我是承辦代書，這件是我們簽約的代書王姿琳交辦給我的，我們是同一個事務所。本件簽訂買賣合約後開始進入貸款評估，銀行會有房屋鑑價與借款人提供財力證明文件給銀行審核，去核准客戶的額度，但本案貸款是買方自行找的，沒有透過我們，我只是被動等銀行通知。買方找的是聯邦銀行蘆洲分行。他說總算找到一家估價沒有超過4,000萬元，就是指聯邦銀行。因為央行規定，臺南市房價

01 超過4,000萬元屬於高價房，銀行只能核貸該銀行估價的4
02 成。這個案件完成繳納契稅及增值稅，但沒有完成產權移轉
03 過戶與抵押權設定，因為當時銀行有通知我把貸款設定契約
04 書文件寄還給聯邦銀行。ANDY有明確跟我說銀行核貸2,900
05 萬元，我計算出來本件貸款有不足額188萬元差額的部分，
06 在4月6日通知補繳差額188萬元，4月7日他們補完188萬元後
07 繳稅。我在4月7日LINE上訴人先生的這筆5萬元（即代書
08 費）已完成匯款。127,014元（即買賣契稅）也是匯款到我
09 們那邊。上訴人只剩下尾款2,900萬元未繳納。被上訴人有
10 將過戶文件交付給我，沒有短缺。5月3日聯邦銀行打電話給
11 我通知我把設定抵押的資料寄回去。4月7日到聯邦銀行通知
12 我把文件寄回去這段期間，ANDY有問我何時要辦理過戶。
13 （為何拖延一個月仍無法辦理買賣登記及抵押設定？）正常
14 流程是不會，因為當時雙方都有提到買賣雙方還有一些買賣
15 以外的事情要去討論。（誰叫妳停止辦理？）記憶有點模糊
16 等語（原審訴卷一第208至211頁），並有證人王子琳與上訴
17 人配偶蘇建頌間110年2月26日至3月10日、110年3月10日至8
18 月31日之LINE對話紀錄在卷可佐（被證5、原審訴一卷第233
19 頁；原證6、同卷第103至125頁），且由其中王子琳於110年
20 5月15日傳送予蘇建頌之訊息稱「你們錢不是都付了嗎？剩
21 尾款貸款的部分」、「所以我沒有失職」、「2,900萬要過
22 戶及設定完成後才會撥款」、「現在賣方不過戶，代書流程
23 就無法往下進行」、「所以無法通知你們匯款2,900萬」等
24 語，益徵本件買方即上訴人有依約履行各該階段之付款及申
25 辦貸款手續，僅待賣方即被上訴人配合過戶手續，即可完成
26 系爭買賣契約中尾款2,900萬元之給付。

27 (2)再依兩造不爭執事項(七)所示，可知上訴人於110年3月8日提
28 供系爭買賣契約，以其夫蘇建頌為保證人，以系爭房地向聯
29 邦商業銀行蘆洲分行申請購屋貸款。經該行鑑價系爭房地為
30 3,870萬元，於110年3月16日核准貸放額度2,900萬元，並寄
31 送抵押權設定契約書給本案指定代書辦理過戶設定，但遲未

收到過戶完成資料，之後知悉本案有買賣糾紛，去電蘇建頌表示該行不承作買賣糾紛案件，要求撤件並請代書退回抵押權設定契約書，以撤件結案等事實。並經證人張育銘於原審證述：（提示原證9、LINE對話截圖）這是我和上訴人先生的LINE對話內容，是在接洽房貸，我是業務主管，但都是交由我們組員黃小姐承辦，接洽的事情由我們台南分行辦理，台南分行要看到買賣契約正本才能承辦，是總行決定貸款2,900萬元，LINE顯示3月17日通知上訴人先生核准2,900萬元。上訴人先生說買賣價格是3,988萬元，我們估價是3,870萬元，最後總行核准2,900萬，是七五成。不知道是何人，有一個自稱是賣方的女生打電話來說本件買賣契約有問題，所以我就跟上訴人先生說有糾紛的契約我們無法承作，並說我們的核准金額以3個月為期限，如果3個月無法解決，之前的估價就作廢。（超過4,000萬元的房子最高貸款的成數為何？）本案當時的規定應該是六成。（你有無打電話給代書叫她把設定的文件寄送回來？）我有請組員黃小姐去催文件，是由我們主動打電話給代書要回設定文件，從核貸到把文件寄送回來，超過3個月。本件是因為有接到電話說買賣有糾紛，我就向總行報告，總行的意思是等買賣雙方自己釐清糾紛的情形，確定沒有問題了才承作，核貸的期限是3個月。（你們寄送設定契約書給代書，聯邦銀行有無跟代書聯絡或問代書催辦進度？）印象好像有一次。（提示LINE對話截圖P3《原審訴卷一第137頁，即張育銘110年3月24日傳送訊息「剛剛請同事打去給代書那邊，說設定資料都已收到沒問題，現在就等代書辦好過戶，再寄回來，就可以撥款了」》，你們寄送過去後有無追蹤這個案件的進度？）應該只有這一次，追蹤代書有無收到，我們跟客人回報。（LINE中5月3日，你的訊息《即「我跟總行討論過，總行要我確定二個條件才會撥款。訴訟結束勝訴及承諾買賣契約價格申報時價登錄相符，否則收回貸款差額」》發送的原因為何？）我是要跟上訴人先生說我們會去查核移轉登記後兩個月內實

價登錄的金額，如果實價登錄的金額與買賣契約書不符，我們會請客戶將貸款的差額還給聯邦銀行等語（原審訴卷一第212至215頁），並有證人張育銘與蘇建頌110年3月5日至9日、110年3月17日至5月4日之LINE對話紀錄在卷可查（上證10、本院卷一第321至325頁；原證9、原審訴卷一第133至143頁）。依證人王子琳、張育銘上開證述及相關對話紀錄，足認本件確係因賣方即被上訴人通知聯邦銀行本件買賣有糾紛，及被上訴人向承辦代書王子琳明確拒絕配合辦理過戶手續，以致無法完成系爭房地之過戶及系爭買賣契約部分尾款2,900萬元申請貸款之抵押設定及銀行撥款。

(3)被上訴人雖主張其等係因裝修合約B及系爭買賣契約違反平均地權條例第47條、第81之2條第2項第1款規定，且涉犯偽造文書、詐欺、使公務員登載不實等刑事責任，依民法第71條前段、第72條規定，違反強制或禁止規定及公序良俗而為無效，始拒絕上訴人辦理所有權移轉登記及抵押貸款之請求，於110年5月14日發函通知上訴人上情，並同意上訴人向第一建經公司領回系爭履保帳戶內款項，及請上訴人提供匯款帳戶以利返還已收受之660萬元款項，且副知第一建經公司等節，有被上訴人提出之臺南虎尾寮郵局存證號碼000000存證信函及回執在卷可稽（原審訴卷一第65至69頁）。惟查：

①依兩造不爭執事項(九)所示，可知翁儷文前以裝修合約A及系爭買賣契約係不實，卻分別持以向中信銀行及聯邦銀行申請貸款，而向臺南地檢自首並告發上訴人及蘇建頌，認3人涉犯行使偽造私文書罪嫌，業經該署檢察官認上開3人犯罪嫌疑不足，於112年7月26日以111年度偵字第28774號為不起訴處分之事實。檢察官不起訴處分之理由即載明：系爭買賣契約總價金較原本之4,698萬元低，不致使聯邦銀行高估房屋之實際擔保價值，進而影響授信償債之評估結果；觀諸中信銀行函復內容及檢附之銀行授信綜合額度契約暨總約定書內容，300萬元之裝修合約A僅係用以說明動用授信額度之用

01 途，該授信額度之擔保實係源自蘇建頌之百創投資有限公司
02 之海外存款，與裝修合約A無涉，因此，上開3份契約書（即
03 裝修合約A、B及系爭買賣契約）之內容真偽均無生損害於公
04 眾或他人之餘地等語（原審訴卷二第113至117頁）。是兩造
05 間就系爭房地之買賣契約，或所簽訂之裝修合約A、B及系爭
06 買賣契約，均無被上訴人所指涉犯偽造文書、詐欺、使公務
07 員登載不實等刑事責任之情形。

08 ②被上訴人復主張兩造間就系爭房地之買賣契約，係違反央行
09 高價貸款第2條第2款規定：「購置高價住宅貸款：指金融機
10 構承作借款人為購買建物權狀含有『住』字樣之住宅（含基
11 地），所辦理之抵押貸款：…3.坐落於臺北市及新北市以外
12 國內地區者：鑑價或買賣金額為4千萬元以上。」及第3條規
13 定：「金融機構承作借款人之購置高價住宅貸款，其貸款條
14 件限制如下：(一)不得有寬限期。(二)貸款額度最高不得超過住
15 宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之六成。(三)除前款貸款
16 額度外，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加
17 貸款金額。」（被證1，原審訴卷一第51頁）。惟上開貸款
18 規定，係在規範金融機構之貸款審核與核貸，尚非兩造間買
19 賣契約之效力規定，縱兩造就價金之約定及所申辦之貸款金
20 額不合於上開貸款規定，亦僅生上訴人得向金融機構貸款多
21 少之效果，不使兩造間已成立生效之買賣契約歸於無效；何
22 況，依本件兩造實際約定之4,698萬元買賣價金，以上開貸
23 款規定之貸款額度6成計算為2818.8萬元，與前揭聯邦銀行
24 核准之貸款額度2,900萬元，亦相差不多，倘聯邦銀行發現
25 本件買賣不符上開貸款規定，而僅依上開貸款規定之額度予
26 以撥款，上訴人亦僅需補足剩餘不多之差額即可完成交易，
27 因此，上開貸款規定並非強制或禁止規定，系爭買賣契約雖
28 因屬通謀虛偽意思表示而為無效，但兩造間109年8月10日買
29 賣契約並不因此即違反民法第71條規定而為無效。

30 ③再按平均地權條例第47條第2項規定：「權利人及義務人應
31 於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄

01 市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資
02 訊（以下簡稱申報登錄資訊）。」同法第81條之2第2項第1
03 款並規定違反第47條第2項規定申報登錄價格資訊不實之處
04 罰及限期改正。不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋
05 銷售資訊備查辦法第9條第1項亦規定：「權利人及義務人應
06 填具不動產成交案件實際資訊申報書，於不動產買賣案件申
07 請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）
08 主管機關申報登錄。」惟本件兩造間買賣契約尚未進行至實
09 價登錄之階段，自尚無違反上開各規定之情形，且倘之後果
10 真有未如實申報買賣價金之行為，亦僅生面臨相關罰則之問
11 題，兩造間買賣契約仍不因此即違反民法第71條規定而為無
12 效。

13 ④兩造間買賣契約即109年8月10日約定，因配合上訴人籌措資
14 金之需求，而將買賣價金拆分為裝修合約B及系爭買賣契約
15 兩份書面契約之價金，並以後者申辦貸款，此雖屬巧取之行
16 為而不足取，然銀行在核貸程序仍需考量上訴人之資力及還
17 款能力，以及抵押物即系爭房地之鑑價結果是否足以擔保借
18 款之清償，因而核准貸款額度，而依本件上訴人申請貸款之
19 聯邦銀行審核結果，上訴人顯非無資力或無還款能力之人而
20 欲向銀行詐欺取得貸款，難認兩造間買賣契約已有破壞金融
21 秩序及社會善良風俗之情形，是被上訴人主張兩造間買賣契
22 約係違反公序良俗，依民法第72條規定而為無效，亦不足採
23 信。

24 (4)上訴人另主張被上訴人打電話給聯邦銀行阻撓本件貸款之核
25 撥，而以不正當行為阻止條件成就，應視為條件已成就，可
26 認上訴人已完成貸款而可給付尾款乙節。按因條件成就而受
27 不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為
28 條件已成就，民法第101條第1項定有明文。惟系爭買賣契約
29 確屬通謀虛偽意思表示而為無效，且兩造間因裝潢事宜已生
30 買賣糾紛亦屬事實，則本件被上訴人告知聯邦銀行上開情
31 形，致聯邦銀行不願繼續承作本件貸款而未能辦妥對保、撥

01 款等手續，尚難認被上訴人所為係民法第101條規定之不正
02 當之行為，本件應無上開規定之適用。

03 (二)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
04 權之義務。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的
05 物之義務。因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付
06 前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在
07 此限。民法第348條第1項、第367條、第264條第1項分別定
08 有明文。查兩造間確有於109年8月10日達成以4,698萬元買
09 賣系爭房地並附帶系爭6項裝潢之買賣契約合意，且所約定
10 之具體付款方式，即其後明文簽訂之裝修合約B及系爭買賣
11 契約中相關約定，上訴人迄今已依約定給付1,748萬元之買
12 賣價金，又上訴人本欲申辦貸款以履行系爭買賣契約中第4
13 期款即尾款2,900萬元部分，然因兩造產生前述裝潢細節及
14 應否另支付利息等糾紛，被上訴人未配合辦理過戶及設定抵
15 押手續，致上訴人最終未能完成向聯邦銀行取得貸款撥入系
16 爭履保專戶以支付上開尾款之義務，另就裝修合約B部分
17 （所載工程款仍屬買賣價金之一部分），亦尚有尾款50萬元
18 尚未支付，已如前述。又依兩造不爭執事項(八)所示，被上訴
19 人固於111年4月27日以原法院111年度存字第544號提存書提
20 存660萬元予上訴人，即欲返還上訴人前已就裝修合約B部分
21 所支付之款項（亦屬買賣價金之一部分）。惟上訴人已於本
22 院陳明：如認兩造間成立系爭房地之買賣契約，上訴人同意
23 被上訴人領回上開提存書所載之提存金660萬元本息等語
24 （本院卷二第289頁），而本件業經本院認定兩造間成立系
25 爭房地之買賣契約，被上訴人已可依上訴人上開意思表示而
26 領回上開提存之款項，應認上訴人就此部分已為買賣價金之
27 給付。又依民法買賣契約之法律關係，上訴人給付買賣價
28 金，及被上訴人為系爭房地之所有權移轉登記暨交付系爭房
29 地予上訴人，屬對待給付關係，而上訴人就上開第4期款即
30 尾款2,900萬元之支付，現雖尚未符合系爭買賣契約第3條第
31 2款(2)之約定而不能依該約定履行契約，但上訴人依買賣契

約法律關係交付約定價金之義務，尚非不能依同款(1)之約定而為履行，即將應給付之尾款匯入系爭履保專戶，另就裝修合約B之尾款50萬元之買賣價金部分，因兩造並未約定應匯入系爭履保專戶，自應由上訴人直接給付予被上訴人。至於被上訴人抗辯依系爭履保申請書委任第一建經公司為價金信託履約保證之契約亦因兩造通謀虛偽意思表示而無效云云，並未舉證以實其說，且與兩造前述履約情形不合，難謂可採。因此，上訴人依兩造間買賣契約即109年8月10日約定，請求被上訴人繼續履約，即翁儷文應將其所有系爭土地、安泰公司應將其所有系爭房屋之所有權全部移轉登記予上訴人，被上訴人應將系爭房地交付上訴人；暨被上訴人依民法第264條第1項規定，以上訴人尚有買賣價金尾款2,950萬元尚未給付而主張同時履行抗辯，均屬有據，應予准許，即被上訴人應於上訴人給付2,950萬元（其中2,900萬元應匯入系爭履保專戶）之同時，由翁儷文將系爭土地，由安泰公司將系爭房屋之所有權移轉登記予上訴人，被上訴人並應將系爭房地交付上訴人。

(三)上訴人另主張依系爭買賣契約第7條第7項約定，本件最遲不得逾110年5月15日點交，被上訴人逾該日未點交，已給付遲延，其受有遲延損害，依民法第231條規定請求被上訴人自調解聲請狀繕本送達之翌日（即110年5月19日）起至被上訴人交付系爭房地之日止，按月給付上訴人相當於租金之損害8萬元乙節。按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第231條第1項、第373條分別定有明文。本件買賣契約之點交，依兩造將109年8月10日口頭合意化為書面條文之系爭買賣契約第7條係約定「買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後5日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾110年5月15日或過戶完成15日內。」（原審調卷第30頁）。但上訴人既尚履行完畢給付全

01 部買賣價金之義務，且被上訴人為同時履行抗辯為有理由，
02 則在被上訴人現尚未完成系爭房地之過戶及交付買賣標的物
03 即系爭房地予上訴人之情形下，被上訴人依法即仍有使用、
04 收益系爭房地之權利，上訴人主張其不能使用系爭房地而受
05 有相當於租金之損害，並請求被上訴人自調解聲請狀繕本送
06 達之翌日起至被上訴人交付系爭房地之日止，按月給付上訴
07 人8萬元，自屬無據。

08 五、綜上所述，上訴人依兩造間109年8月10日約定，請求翁儷文
09 應將系爭土地、安泰公司應將系爭房屋之所有權全部移轉登
10 記予上訴人，及被上訴人應將系爭房地交付上訴人，為有理
11 由，應予准許。被上訴人就上開應予准許部分，提出同時履
12 行抗辯，亦屬有據，故本院應就此部分為對待給付判決。至
13 上訴人依民法第231條規定請求被上訴人按月給付遲延損
14 害，為無理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，
15 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部
16 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
17 文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上
18 訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部
19 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列。其餘上訴駁回部分屬民事訴訟法第77條之2第2項
23 附帶請求損害賠償之情形，爰不另為訴訟費用負擔之諭知，
24 附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
26 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，
27 判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
29 民事第五庭 審判長法官 張季芬

30 法官 劉秀君

上為正本係照原本作成。

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日內向本院補提出理由書狀（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 114 年 3 月 5 日

書記官 翁心欣

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)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。

(2)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。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。