

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第913號

原告 戴季華

訴訟代理人 林育竹律師

複代理人 簡欣柔律師

簡羽萱律師

被告 英騰開發建設有限公司

法定代理人 李庭豪

訴訟代理人 陳舜銘律師

被告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國112年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告英騰開發建設有限公司應給付原告新臺幣貳佰玖拾壹萬陸仟捌佰零參元，及其中新臺幣柒拾伍萬元自民國一百一十一年一月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告英騰開發建設有限公司負擔百分之十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣玖拾柒萬貳仟元為被告英騰開發建設有限公司供擔保後得假執行。但被告英騰開發建設有限公司如以新臺幣貳佰玖拾壹萬陸仟捌佰零參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
03 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
04 法第24條定有明文。又被告住所、不動產所在地、侵權行為
05 地或其他據以定管轄法院之地，跨連或散在數法院管轄區域
06 內者，各該法院俱有管轄權，民事訴訟法第21條亦規定甚
07 明；另共同訴訟之被告數人，其住所不在一法院管轄區域內
08 者，各該住所地之法院俱有管轄權，民事訴訟法第20條第1
09 項亦有明文。本件原告與被告英騰開發建設有限公司（下稱
10 英騰公司）所簽定之房屋、土地預定買賣契約書共4份（下
11 合稱系爭契約）第26條第1項均有約定以本院為第一審管轄
12 法院，且原告以英騰公司、陽信商業銀行股份有限公司（下
13 稱陽信銀行）為共同被告提起本件訴訟，是本院就本訴訟自
14 有管轄權。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
16 基礎事實同一、及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
17 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本
18 件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將如附表所示建物及土
19 地所有權移轉登記給原告。(二)被告應自民國109年3月6日起
20 至被告將如附表之建物及土地所有權移轉登記給原告之日
21 止，每逾1日按原告已繳房地價款新臺幣（下同）2,000萬元
22 依萬分之5單利計算之遲延利息給原告。(三)願供擔保請准宣
23 告假執行（見本院卷第7頁）；嗣因被告英騰公司已經附表
24 編號1之不動產移轉登記給訴外人呂益誠，遂於110年12月28
25 日以變更訴之聲明暨聲請調查證據狀，將請求退還該戶已付
26 定金、價金並給付違約金（見本院卷第241頁）；再於111年
27 1月16日言詞辯論當庭就上開請求附表編號1違約金部分，自
28 原請求之109年4月14日起算之利息，減縮至該狀繕本送達翌
29 日起算（見本院卷第275頁）；另於111年2月21日當庭提出
30 追加被告暨變更訴之聲明(二)狀，追加陽信銀行為被告，並調
31 整聲明為：(一)被告英騰公司應給付原告100萬元。(二)被告陽

01 信銀行應將原告依被告英騰公司指示匯入「開戶銀行：陽信
02 商銀石牌分行，戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳
03 號：00242-xxxx75-1（帳號詳卷，下稱751號專戶）」其中4
04 00萬元部分返還原告，或將上開款項返還給被告，由原告代
05 為受領。(三)被告英騰公司應給付75萬元，及自111年1月7日
06 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告英騰公司應
07 將如附表編號2至4所示建物及其坐落土地持分面積移轉登記
08 予原告。(五)被告應自109年3月6日起至被告英騰公司將如附
09 表編號2至4之建物及土地所有權移轉登記給原告之日止，每
10 逾1日按原告已繳房地價款1500萬元依萬分之5單利計算之遲
11 延利息予原告。(六)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第29
12 1至292頁）。嗣於111年4月8日以準備暨變更訴之聲明(三)狀
13 將上開聲明第(二)項部分請求列載為為先、備位聲明，即先位
14 聲明為：被告陽信銀行應將原告依被告英騰公司指示匯入75
15 1號專戶其中400萬元部分返還原告；備位聲明為：被告陽信
16 銀行應將原告依被告英騰公司指示匯入751號專戶其中400萬
17 元部分返還原告，或將上開款項返還給被告英騰公司，由原
18 告代為受領等節，其餘同上開聲明（見本院卷第393至395
19 頁）；再於111年4月14日更正聲明同111年2月21日言詞辯論
20 當庭調整後之聲明所示，另於111年4月14日特定上開聲明
21 (二)、(五)僅記載「被告」之聲明部分，特定為係對「被告英騰
22 公司」之請求（見本院卷第541、543頁）。又被告英騰公司
23 雖抗辯不同意原告為上開訴之追加、變更，然核原告前開追
24 加、變更係以其主張與被告英騰公司曾簽立系爭契約，並本
25 於系爭契約得向被告英騰公司請求交付約定之不動產，或於
26 已被告英騰公司已限於給付不能時應返還價金，並自751號
27 專戶中撥付等同一基礎事實而來，且部分屬減縮應受判決事
28 項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之追加、變更，應予
29 准許。

30 貳、實體事項：

31 一、原告主張：

01 (一)原告曾與被告英騰公司於108年12月27日簽立金龍皇璽社區
02 大樓（下稱系爭大樓）戶別如附表所示，建築執照為103沙
03 建字第465號，以每1戶號1份簽訂共4份之系爭契約，原告併
04 已將每戶價金中之各100萬元，合計400萬元以現金交付被告
05 英騰公司，其餘每戶價金400萬元，合計1,600萬元已匯入被
06 告陽信銀行之751號專戶，然被告英騰公司迄今未依系爭契
07 約將如附表所示不動產移轉登記給原告，除其中附表編號1
08 之不動產業已移轉登記給呂益誠，屬為給付不能，另原告仍
09 得依民法第348條第1項之規定請求出賣人即被告英騰公司將
10 附表編號2至4不動產所有權移轉登記給原告。

11 (二)又原告既已經將附表編號1之不動產移轉登記給呂益誠，依
12 系爭契約第20條第4項之約定，已構成解除契約事由，並經
13 原告以民事追加暨變更訴之聲明(二)狀向被告英騰公司為解除
14 契約之意思表示，並經被告英騰公司於111年2月21日當庭簽
15 收，故被告英騰公司除應將繳納價款退還原告外，並應賠償
16 房地總價款15%之違約金。故就此部分，被告英騰公司應返
17 還定金100萬元及將原告按被告英騰公司指示匯入751號信託
18 專戶之400萬元返還原告，並給付房地總價款15%即75萬元
19 之違約金及自111年1月17日起至清償日止，按年息5%計算
20 之利息。爰依民法第259條第2項、系爭契約第20條之規定為
21 請求。又倘係原告曾與被告英騰公司就如附表所示不動產為
22 退戶之意思表示合致，被告英騰公司亦應於該意思合致所為
23 解除契約後，依上述規定返還附表編號1之不動產價金中之
24 原告曾現金交付被告英騰公司之100萬元給原告。

25 (三)另被告陽信銀行與被告英騰公司、訴外人莊麗鳳、林燕玲、
26 林至剛於106年10月5日簽立預售屋買賣定型化契約履約保證
27 機制之不動產開發信託契約（下稱系爭信託契約），原告並
28 依系爭契約第7條第2項約定、系爭信託契約第15條第2項第1
29 款約定，將上開價金款項匯入751號信託專戶，然因被告英
30 騰公司已將附表編號1之不動產移轉登記予呂益誠，信託目
31 的消滅，故被告陽信銀行取得原告匯付之400萬元即無法律

上原因，應依民法第179條之規定返還給原告。又被告英騰公司因上述信託目的消滅，然卻怠於依系爭信託契約請求被告陽信銀行返還信託財產，原告自得依民法第242條、系爭信託契約第16條第1項第1款、信託法第65條之規定，代位請求被告英騰公司向被告陽信銀行請求返還400萬元。

(四)又系爭契約第16條第1項第4款約定，如被告英騰公司未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日被告英騰公司應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息給原告，系爭大樓業於108年9月7日取得使用執照，然被告英騰公司迄未交屋，故應自108年9月7日取得使照之日起算6個月為始日，即自109年3月6日起至被告英騰公司將如附表所示建物移轉登記給原告之日止，以上開約款之方式計付遲延利息。

(五)爰依民法259條第2項、系爭契約第20條第4項、民法第179條、第242條、系爭信託契約第16條第1項第1款、信託法第65條、第348條第1項、第758條、系爭契約第16條第1項第4款之規定提起本件訴訟。

(六)並聲明：

1. 被告英騰公司應給付原告100萬元。
2. 被告陽信銀行應將原告依被告英騰公司指示匯入751號專戶其中400萬元部分返還原告，或將上開款項返還給被告英騰公司，由原告代為受領。
3. 被告英騰公司應給付75萬元，及自111年1月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
4. 被告英騰公司應將如附表編號2至4所示建物及其坐落土地持分面積移轉登記予原告。
5. 被告英騰公司應自109年3月6日起至被告英騰公司將如附表編號2至4之建物及土地所有權移轉登記給原告之日止，每逾1日按原告已繳房地價款1,500萬元依萬分之5單利計算之遲延利息予原告。

6. 願供擔保請准宣告假執行

二、被告則以：

01 (一)被告英騰公司則以：

- 02 1. 被告英騰公司曾向原告借款1,600萬元，經原告要求存入751
03 號專戶，並約定以2,000萬元為計息本金，以月息3%計付借
04 款利息，及由被告英騰公司提供附表所示不動產，及簽立以
05 附表所示不動產為標的之系爭契約作為還款之擔保，故原告
06 與被告英騰公司間就系爭契約為通謀虛偽意思表示，實際真
07 意為消費借貸法律關係，且原告實際並未給付列載系爭契約
08 定金之共400萬元款項。嗣原告已於109年8月26日同意就附
09 表所示不動產辦理退屋，並已簽署退戶確認書，由被告英騰
10 公司同時簽發系爭指示書要求被告陽信銀行依指示付款1,00
11 0萬元，另尾款600萬元亦徵得原告同意緩期清償。
- 12 2. 然因上開1,000萬元之信託受益權，遭被告英騰公司其他債
13 權人向法院聲請假扣押並執行在案，致被告陽信銀行無從依
14 指示付款給原告等語置辯。
- 15 3. 並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

16 (二)被告陽信銀行則以：

- 17 1. 被告陽信銀行與被告英騰公司，及莊麗鳳、林燕玲、林至剛
18 於106年10月5日簽立系爭信託契約，依系爭信託契約第2條
19 第1、3項、第3條之約定，信託專戶內包含原告匯付之400萬
20 元款項屬信託財產，其受益人為被告英騰公司、莊麗鳳、林
21 燕玲、林至剛，並非被告陽信銀行，故非被告陽信銀行受有
22 受領系爭751號專戶款項之利益；且該受益人既非僅有被告
23 英騰公司1人，自無由被告陽信銀行或由被告英騰公司1人受
24 有信託專戶款項之利益。另依系爭信託契約第8條第6項第
25 2、4款、第16條第1項可知信託契約之法律關係存在於被告
26 英騰公司、莊麗鳳、林燕玲、林至剛與被告陽信銀行間，並
27 非存在於原告與被告陽信銀行間，且該契約亦不具備買方價
28 金返還保證之功能，信託專戶內之款項於信託關係消滅時應
29 返還予信託人即被告英騰公司、莊麗鳳、林燕玲、林至剛，
30 原告即買方之請求應向賣方即被告英騰公司為之，縱買賣雙
31 方之不動產開發信託關係已經消滅，被告陽信銀行亦僅需依

01 系爭信託契約第16條第1項第1款之約定，需將帳戶內結算餘
02 款返還給被告英騰公司、莊麗鳳、林燕玲、林至剛，並非將
03 買方匯入之價金返還給原告。

04 2. 又原告已於109年9月4日簽署退戶確認書，並經被英騰公司
05 出具信託財產運用指示（變更）書（下稱系爭指示書），指
06 示被告陽信銀行出款1,000萬元至原告設於第一銀行龍騰分
07 行尾碼863號帳戶，然因系爭751號專戶內餘款不足1,000萬
08 元，故被告陽信銀行始未按系爭指示書出款；況系爭751號
09 專戶內目前餘款僅68萬9,789元，亦不足原告請求給付之400
10 萬元，被告陽信銀行自無從退還該款項。並於109年間收受
11 臺灣士林地方法院109司執快字第60183號執行命令為假扣
12 押，被告陽信銀行遭禁止對被告英騰公司就751號信託專戶
13 內款項為清償，原告自無從代位被告英騰公司請求給付。

14 3. 另依系爭信託契約第11條第1款、第14條第1項第2款、同條
15 第2項之約定，系爭751號專戶內之款項，於信託關係消滅
16 時，應先扣除被告英騰公司所欠被告陽信銀行融資借款債
17 務，如有剩餘始有按被告英騰公司指示辦理信託財產返還事
18 宜，因被告英騰公司對被告陽信銀行尚有409萬3,000元本金
19 及所衍生之利息債務尚未清償，被告陽信銀行自得拒絕交付
20 信託財產予受益人及被告英騰公司、莊麗鳳、林燕玲、林至
21 剛或其等所指定之人等語置辯。

22 4. 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、查下列事項堪信為真實：

25 (一)原告與被告英騰公司曾於108年12月27日簽訂系爭契約，其
26 上記載以如附表所示不動產為預定買賣之標的等情，有系爭
27 契約（共4份）在卷可稽（見本院卷第14至204頁）。

28 (二)被告英騰公司，及莊麗鳳、林燕玲、林志剛與被告陽信銀行
29 曾於106年10月5日簽訂之系爭信託契約等情，亦有系爭信託
30 契約存卷為憑（見本院卷第347至372頁）。

31 (三)系爭大樓係於103年8月13日核發建築執照，並於108年9月5

01 日核准使用執照，由起造人於108年9月23日領照等情，亦有
02 建管系統便民服務資訊網查詢結果列印資料、系爭大樓使用
03 執照明細附卷為證（見本院卷第205至207、317至329頁），
04 並經兩造確認無誤（見本院卷第543頁）。

05 (四)附表編號1所示不動產已於109年4月14日以買賣為原因移轉
06 登記為呂益誠所有等情，亦有該不動產登記謄本隨卷供參
07 （見本院卷第251至253頁）；另附表編號1至4之不動產原於
08 系爭契約之戶號，於系爭大樓興建完成後，分別登記如附表
09 所示之建號等情，亦有各該建物登記謄本為據（見本院卷第
10 255至271頁），復經兩造所不爭執（見本院卷第422、532、
11 542頁）。

12 四、原告主張其曾向被告英騰公司買受如附表所示不動產，其中
13 附表編號1之不動產已陷於給付不能或已因退戶解約，應由
14 被告英騰公司退還買賣價金並依系爭契約給付違約金，另附
15 表編號2至4之不動產應由被告英騰公司依系爭契約移轉登記
16 給原告，並支付遲延履約之利息；又其中被告英騰公司應退
17 還之價金，須由被告陽信銀行依系爭信託契約負該款項之返
18 還義務，或由被告陽信銀行返還給被告英騰公司後由原告代
19 為受領等情；為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點
20 為：(一)兩造間就系爭契約之法律關係究為預售屋買賣契約抑
21 或消費借貸契約？(二)系爭契約是否已因原告為解除契約，抑
22 或因前已辦理退戶解除契約而失其效力？(三)倘系爭契約業已
23 因解約而失效，原告得否請求被告英騰公司退還以附表編號
24 1不動產為標的並以現金給付之定金100萬元款項？(四)原告請
25 求被告陽信銀行應將應自751號專戶將附表編號1不動產為標
26 的給付之其餘400萬元款項退還原告或退還被告英騰公司，
27 並由原告代為受領，是否有據？(五)原告依系爭契約第20條第
28 4項請求被告英騰公司給付附表編號1不動產不履行交屋之違
29 約金，及依系爭契約第16條第1項第4款項請求未於期限內進
30 行交屋之遲延利息部分，是否可採？茲析述如下：

31 (一)兩造間就系爭契約之法律關係究為預售屋買賣契約抑或消費

01 借貸契約？

02 1. 按原告就其主張之事實，所提出之證據，依經驗法則及論理
03 法則，已足使法院形成確信時，即應由被告對該待證事實之
04 相反事實提出證據反駁，以動搖法院原就待證事實所形成之
05 確信，否則即應就事實真偽不明之狀態承擔此一不利益，方
06 符合舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第1633號
07 判決意旨參照）。另按證明應證事實之證據資料，並不以可
08 直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某
09 事實，再由某事實為推理的證明應證事實，該證明某事實之
10 間接證據，自包括在內（最高法院81年度台上字第1388號判
11 決意旨參照）。

12 2. 經查：

13 (1)原告所提出系爭契約其上確實有載明為房地預定買賣契
14 約，並標的分別為如附表所示之戶號，並有約定價金為50
15 0萬元，其付款方式則均分為定金100萬元、簽約金400萬
16 元，並於立契約書人部分，確實經原告與被告英騰公司簽
17 名、用印等情，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第14至20
18 4頁），又被告英騰公司並無否認兩造確實曾簽立系爭契
19 約之事實，已如前述（見三、(一)），僅係以系爭契約之真
20 意乃兩造間成立消費借貸法律關係，並非係為預售屋買賣
21 等節，先予敘明。

22 (2)併參諸被告英騰公司之法定代理人確實於系爭契約之各附
23 件一「房地價金分期付款明細表」上之定金簽收欄位蓋印
24 （見本院卷第34、81、130、178頁），且依第一商業銀行
25 匯款申請書回條所示，原告確實曾於108年12月27日以匯
26 款人簡桂玲匯入1,600萬元至751號專戶中等情，亦有該回
27 條為憑（見本院卷第335頁）；且依系爭信託契約之記載，
28 751號專戶係為利乙方即被告陽信銀行處理本信託事務之
29 現金收支及資金控管，甲方即被告英騰公司、莊麗鳳、
30 林燕玲、林志剛同意被告陽信銀行於其營業處所開立之
31 信託專戶，並該信託財產依系爭信託契約第3條第2項之

01 資金來源，僅包含「買方所繳價金，即買方依買賣契約，
02 於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂
03 金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所
04 有權登記款及交屋款」、「其他依約定存入或撥入之款項
05 及其利息」、「信託財產所產生之孳息」等情，有系爭信
06 託契約存卷為憑（見本院卷第348頁），則倘被告英騰公
07 司係因另有資金需求，乃簽立系爭契約為對原告借款之依
08 據，何以向原告借得之款項，猶係由原告匯入以系爭大樓
09 為交易標的所對外成立買賣契約，並本此所開立之751號
10 專戶中之方式為款項之交付，致該款項受限於系爭信託契
11 約對於信託財產之用益目的，顯與被告英騰公司抗辯係為
12 自身借款需求乃與原告成立系爭契約之情節迥然不同。

13 (3)至被告英騰公司雖以訴外人僑馥建築經理股份有限公司
14 （下稱僑馥建經公司）於111年1月26日之回函略以其並未
15 就系爭大樓與被告英騰公司簽訂履約保證契約等情（見本
16 院卷第283頁），及提出第一銀行台幣付款交易證明單、
17 台幣付款處理狀況查詢單（見本院卷第431至433、435
18 頁），並抗辯：因僑馥建經公司已表示並未就如附表所示
19 之不動產與被告英騰公司簽立合建建案完工後或建物第一
20 次保存登記後因買賣為原因移轉登記之履約保證契約，故
21 原告與被告英騰公司並無成立就附表所示不動產之買賣契
22 約，另收款人即訴外人黃珊妮是原告指定匯付借款利息之
23 對象等節；然查，系爭契約第6條雖有約定履約保證機
24 制，惟其已清楚載明以系爭契約附件十三為不動產開發信
25 託之履約保證，併附件十三亦已載明係以被告陽信銀行之
26 751號專戶為信託專戶，尚無隻字記載僅得以僑馥建經公
27 司為信託契約之受託人，是兩造既無約定僅得以僑馥建經
28 公司為履約保證機制之信託契約受託人，則僑馥建經公司
29 縱覆以上情，亦無從遽認與原告、被告英騰公司間有無成
30 立系爭契約關係有何影響。另被告英騰公司所提出之證明
31 單、查詢單，經本院一再闡明應由被告英騰公司舉證證明

該單據資料與本件之關連性，然其僅以「再具狀補陳（見本院卷第422頁）」，嗣僅再稱為給付利息對象（見本院卷第545頁），然對上情毫無任何舉證，是自難僅以被告英騰公司曾以前開證據為辯，遽認其抗辯與原告間乃簽立系爭契約係為消費借貸法律關係一情為可採。是被告上開所辯，不足採信。

(二)系爭契約係因原告已辦理退戶而解除契約失其效力，自無從再依系爭契約、民法第348條第1項之約定請求被告負就附表編號2至4不動產移轉登記之義務：

1. 按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72年度台上字第4225號判決意旨參照）。原告主張系爭契約就其中以附表編號1為標的部分，係因被告英騰公司將該不動產移轉登記予他人而陷於給付不能後，始經原告解除契約，應由被告退還買賣價金等情，自應由原告就被告英騰公司將附表編號1不動產移轉登記予他人前仍有效存在之前提事實負舉證責任。

2. 經查，原告曾於109年9月4日書立退戶確認書，其上記載「立書人戴季華（即原告）之前購買英騰公司新北市汐止區金龍皇璽建案（即系爭大樓）4戶預售屋標的（即如附表所示）。茲因本人已與英騰公司辦理預售屋標的退戶完畢，就入帳至陽信銀行信託專戶（即751號專戶）之款項，本人已取得英騰公司退戶款項無誤，買賣合約書並已作廢。日後本人倘與英騰公司就退戶衍生相關糾紛，概由本人與英騰公司自行負責處理，與貴行無關，為免口說無憑，特立此書為證」、「此致陽信銀行」等情，並經原告簽名其上，有該確認書存卷為據（見本院卷第443頁），則原告既已親自簽名，並清楚表明就系爭契約約定應由被告英騰公司負移轉登記義務之如附表所示不動產已辦理退戶完畢，自有業已與被告英騰公司就系爭不動產已完成解除契約之意旨，是此部分

01 已足彰顯原告於出具上開確認書給被告陽信銀行時，已與被
02 告英騰公司辦畢退戶即解除系爭契約無疑。至原告雖以該確
03 認書之受文對象為被告陽信銀行，並非對被告英騰公司為解
04 除系爭契約之意思表示，故無從對被告英騰公司發生解除契
05 約之效力云云，然該確認書雖非原告曾向被告英騰公司為解
06 除契約意思表示之直接證據，卻已實際表徵原告於出具該確
07 認書前，已與被告英騰公司辦畢退戶解除契約之情節，自屬
08 原告與被告英騰公司就系爭契約業已解除之間接證據，本足
09 以據此推理上情為真實，是原告上開主張，尚不可採。

- 10 3. 從而，系爭契約既經原告與被告英騰公司已為解除而失其效
11 力，則原告自無從本於系爭契約，或本於民法第348條買受
12 人之權利，請求系爭契約義務人、出賣人即被告英騰公司將
13 附表編號2至4不動產移轉登記給原告。至原告另以民法第75
14 8條為請求權基礎部分（見本院卷第549頁），然該條規定僅
15 係就不動產物權以登記生效為要件，尚非屬可作為請求權基
16 礎之法律規定，附此敘明。

17 (三)關於原告請求退還附表編號1不動產買賣價金中之現金給付
18 定金100萬元部分，應屬有據：

- 19 1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
20 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
21 錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款
22 定有明文。
- 23 2. 經查，系爭契約業經原告與被告英騰公司辦理退戶並作廢契
24 約即為解除契約等情，已如前開認定，則系爭契約既已解
25 除，自應由被告英騰公司就原告曾因附表編號1之不動產給
26 付定金100萬元退還原告。
- 27 3. 至被告英騰公司雖辯稱該定金100萬元（含其餘附表編號2至
28 4之定金，4戶合計共400萬元）之定金款項均未經原告交付
29 被告英騰公司，並此部分款項乃遭原告借款預扣之部分等
30 節；然查，系爭契約之各附件一「房地價金分期付款明細
31 表」上之定金簽收欄位，確實經被告英騰公司之法定代理人

01 李庭豪用印（見本院卷第34、81、130、178頁），據以表彰
02 原告確實曾交付各戶之定金100萬元款項，且被告英騰公司
03 對於確實有簽訂系爭契約亦無爭執（見三、（一）），則其既已
04 於收款部分蓋印確認，自應認被告英騰公司確實有收受該款
05 項無誤。另被告英騰公司就此部分聲請傳喚訴外人陳子濤到
06 庭作證，待證事實為原告並未交付各戶定金款項，自無庸返
07 還附表編號1之系爭契約解除後之返還100萬元義務等節，然
08 系爭契約既經本院認定非如被告英騰公司所辯乃原告與被告
09 英騰公司間之消費借貸契約，自無可能發生預扣消費借貸款
10 之情形；況陳子濤尚曾於前揭清楚記載原告與被告英騰公司
11 間乃預售屋契約關係之確認書左側簽名並記載其聯絡電話，
12 其簽名周遭毫無任何對於確認書上內容為反對之意見（見本
13 院卷第443頁），而系爭契約之各部分則無陳子濤之任何簽
14 名用印，則難認已確認原告與被告英騰公司間有退戶確認情
15 形，且於系爭契約毫無顯名之陳子濤足以釐清該定金款有無
16 交付之事實，是被告英騰公司此部分調查證據之聲請，自無
17 理由，應予駁回。

18 (四)關於原告請求被告陽信銀行自751號專戶中退還400萬元款項
19 給原告，或退還給被告英騰公司，並由原告代位受領部分，
20 尚不可採：

- 21 1. 按法院命被告為給付之判決，必須在事實審言詞辯論結時，
22 依客觀狀態可能履行為必要（最高法院69年度台上字第2467
23 號判決意旨參照）。經查，兩造對於751號專戶內款項，現
24 仍受臺灣士林地方法院執行命令為扣押一節，均無爭執（見
25 本院卷第544頁）；並依臺灣士林地方法院之執行命令，係
26 以禁止被告英騰公司於金額600萬元、2,200萬元、1,100萬
27 元、1,000萬元、310萬元、3萬3,717元、7萬0,500元、310
28 萬元（均不含利息、執行費）之限度內，收取對被告陽信銀
29 行751號專戶內之信託受益權及其他一切債權或為處分行為
30 等情，有該院109年10月22日、109年12月23日、110年1月6
31 日、110年3月10日、111年5月5日、111年5月31日、111年8

01 月8日、111年11月7日各日之執行命令在卷可稽（見本院卷
02 第459至460、513至516、519至530頁），另751號專戶內僅
03 剩68萬9,789元等情，亦有該專戶自103年9月18日至112年4
04 月10日之交易明細資料表可憑（見本院卷第499至512頁），
05 可見751號專戶內之款項，均在上開執行命令扣押範圍內，
06 則被告英騰公司、陽信銀行既因執行命令之限制，無從由被
07 告英騰公司對被告陽信銀行收取、或由被告陽信銀行對被告
08 英騰公司交付該專戶內款項，則被告陽信銀行自無從退還該
09 款項給被告英騰公司，且其等係因上開事由乃無從受領該專
10 戶內款項，自非被告英騰公司怠於行使權利，亦與民法第24
11 2條代位權之規定不合。

12 2. 另依系爭信託契約之立約人為被告英騰公司、及莊麗鳳、林
13 燕玲、林志剛與被告陽信銀行，並無原告，且系爭信託契約
14 第14條之信託關係消滅時信託財產之分配與交付之約定，亦
15 無得逕分配或交付系爭大樓買受人之指示交付或利益第三人
16 契約約定等情，亦有系爭信託契約與上開約定條款可查（見
17 本院卷第447、452至453頁），則原告既非系爭信託契約之
18 當事人，亦未受指示交付或受利益第三人之約定，自無從逕
19 本於系爭信託契約，或本於信託法第65條之規定，以自己享
20 有全部信託利益之受益人，或委託人或其繼承人之身分，請
21 求被告陽信銀行將751號專戶內款項交付原告。

22 3. 至原告再以其曾於108年12月27日以匯款人簡桂玲匯入1,600
23 萬元至751號專戶，故被告陽信銀行受領上開款項自屬受有
24 利益而無法律上原因，自應依不當得利之規定將其中附表編
25 號1之價金款項400萬元返還原告，並提出第一商業銀行匯款
26 申請書回條（見本院卷第335頁）為據，然：

27 (1) 按查不當得利返還請求權，須以當事人間之財產損益變
28 動，即一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無
29 法律上之原因，為其成立要件。而一方基於他方之給付受
30 有利益，是否「致」他方受損害，應取決於當事人間是否
31 存有給付目的及給付關係而定。在指示人依補償關係（資

金關係或填補關係）指示被指示人將財產給付領取人之指示給付關係，其給付關係係存在於指示人與被指示人及指示人與領取人之間；至於被指示人與領取人間，因領取人係基於其與指示人之對價關係，由指示人指示被指示人向領取人為給付，該二人間僅發生履行關係（給與關係或出捐係），而不發生給付關係。此際被指示人係處於給付過程之中間人地位，依指示人之指示，為指示人完成對領取人為給付目的之行為，初無對領取人為給付之目的。因此，指示人指示被指示人將財產給付領取人後，倘其補償關係所由生之契約經解除，被指示人只能向指示人行使不當得利返還請求權，而不得向非「致」其財產受損害之受領人請求（最高法院102年度台上字第1855號判決意旨參照）。

(2)經查，本件原告既係本於與被告英騰公司間之系爭契約乃將價金款項交付被告英騰公司，為其匯付上開款項之原因，縱系爭契約關係嗣因解除而消滅，為無法律上原因，原告亦僅得向被告英騰公司請求給付不當得利，尚不得逕向被告陽信銀行請求返還匯付之款項。

(3)從而，原告依民法第179條、第242條、系爭信託契約第16條第1項第1款、信託法第65條請求被告陽信銀行應將原告依被告英騰公司指示匯入751號專戶其中400萬元部分返還原告，或將上開款項返還給被告英騰公司，由原告代為受領，自不可採。

(五)關於原告依系爭契約第20條第4項請求被告英騰公司給付附表編號1不動產不履行交屋之違約金，及依系爭契約第16條第1第4款項請求未於期限內進行交屋之遲延利息部分，於下述範圍內為可採：

1. 按契約解除後，原契約溯及的失其效力，雙方當事人因而互負回復原狀之義務，如當事人因訂立契約而受有損害，是否仍得請求賠償，各國立法例有採選擇主義、契約利益主義或履行利益賠償主義者，我民法第二百六十條規定：「解除權

之行使，不妨礙損害賠償之請求」，乃採履行利益賠償主義，認為損害賠償請求權係因債務不履行所發生，屬原債權之變換型態，非因解除權之行使而新發生，條文所稱「不妨礙損害賠償之請求」，即係表明原有之損害賠償請求權，不因契約之解除失其存在。蓋自解除契約之效果而言，於契約有效期間，基於債務所為之給付，均應返還，始能回復契約訂立前之狀態，則契約有效時，基於債務所生之損害，亦應一併賠償，方可達回復原狀之趣旨，民法第二百六十條規定，即係在立法政策上，對於契約之溯及效力，酌加限制，允許當事人得就債務不履行所生損害，請求賠償，亦即在此範圍內，契約之效力仍然存續，是其損害賠償請求權，自不分行使解除權之當事人抑相對人，均不因契約之解除而失其存在（最高法院96年度台上字第1204號判決意旨參照）。

2. 又按遲延利息原有違約金之性質，如契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號裁判要旨參照）。本件系爭契約第16條第1項第4款約定賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，依契約雙方之真意，該約款雖記載為「遲延利息」，然其性質實屬違約金，先予敘明。

3. 經查：

- (1)系爭大樓係於108年9月5日取得使用執照，並於108年9月23日領照等情，已如前述（見三、(三)），並依系爭契約第16條第1項第4款之約定，被告英騰公司應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋（見本院卷第26頁），即被告英騰公司至遲應自領照日起算6個月，即至遲於109年3月23日前通知原告進行交屋，否則即應負擔給付遲延利息給原告之義務。又附表編號1之不動產係於109年4月14日以買賣為原因移轉登記給呂益誠，自此被告英騰公司已無法履行移交標的物之義務，依系爭契約第20條第4項，應賠償

01 房地總價款15%之違約金（見本院卷第29頁），是自應以
02 系爭契約係於解約前，上開請求權業已發生者為前提。又
03 前開退戶確認書記載之時間雖為109年9月4日（見本院卷
04 第443頁），然依確認書所記載之內容，係以原告與被告
05 英騰公司業已辦畢退戶，並將系爭契約作廢即業已完成解
06 除契約之情節通知被告陽信銀行，顯見原告與被告英騰公
07 司早於出具該確認書前，已為解除契約；又被告英騰公司
08 自認其係於109年8月26日經原告同意退屋，故上開違約事
09 由顯均發生於原告與被告英騰公司合意解除契約即辦理退
10 屋之前，是上開違約之損害賠償請求權，顯係原告與被告
11 英騰公司解約前已發生，依民法第260條之規定，自應由
12 被告英騰公司計付賠償給原告。

13 (2)是就附表編號1不動產之違約部分，即應依系爭契約第20
14 條第4項，以房地總價款500萬元之15%計付違約金，即應
15 由被告英騰公司給付原告75萬元違約金，並就原告請求此
16 部分違約金之遲延利息起算日，經兩造均不爭執自111年1
17 月7日起算（見本院卷第276頁）。另就附表編號2至4不動
18 產違約部分，即應依系爭契約第16條第1項第4款之約定，
19 自遲延交屋之翌日起即109年3月24日起算至被告英騰公司
20 自認與原告解約之日即109年8月26日止，以附表編號2至4
21 不動產房地總價款1,500萬元，按日息萬分之5即年息18.2
22 5%計算，即為116萬6,803元（整數以下四捨五入）計算
23 之遲延利息。至原告主張應計算至被告英騰公司將附表編
24 號2至4之不動產移轉登記給原告之日止，逾上開認定部
25 分，尚不可採。

26 3. 另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
27 法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
28 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
29 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
30 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違
31 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責

任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第1065號判決意旨參照）。經查，被告英騰公司並未就上開違約金是否過高應予酌減為具體酌減內容之抗辯，且被告英騰公司所提本件證據資料，亦無任何足以衡酌系爭契約約定之前開違約金、遲延利息是否過高者，參諸被告英騰公司尚屬系爭大樓建案之賣方即開發建設公司，本即有相當議約能力，則其既本於契約自由原則，以系爭契約約定上開違約、遲延利息賠償，自應受該約定之拘束，並由本院予以尊重之，是此部分尚難上該違約金、遲延利息之約定有過高並應酌減之情形。

五、綜上所述，以附表所示不動產為標的之系爭契約既經原告與被告英騰公司辦理退戶並作廢契約而解除，原告就附表編號1之不動產請求被告英騰公司給付曾以現金給付之定金100萬元，並請求於系爭契約解除前已發生之違約金75萬元，及自111年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，就附表編號2至4之不動產之請求被告英騰公司給付於系爭契約解除前已發生之遲延利息116萬6,803元，自屬有據。又以附表編號2至4為不動產標的之系爭契約既亦經解除，原告自不得請求被告英騰公司再依約為不動產所有權移轉登記，且因以附表編號1為標的所給付之其餘400萬元價金款項，業經扣押，亦非被告英騰公司怠於行使權利，故被告陽信銀行無從退還被告英騰公司由原告代為受領，該款項亦非被告陽信銀行對原告之不當得利，且原告亦非系爭信託契約之當事人，亦無從由被告陽信銀行逕予退還原告。從而，原告依民法第

259條第2項之規定、系爭契約第20條第4項之約定，請求被告英騰公司給付100萬元，及依系爭契約第20條第4項之約定，請求被告英騰公司給付75萬元，及自111年1月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，併依系爭契約第16條第1項第4款之約定，請求被告英騰公司給付116萬6,803元，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，既經原告陳明願供擔保為假執行，經核與法律規定相符，爰酌定相當擔保金宣告之，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告英騰公司為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，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，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第79條、第85條第1項後段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
民事第七庭 法 官 陳彥君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
書記官 吳昭誼

附表：

編號	系爭契約所載之戶別	不動產建物部分經辦畢保存登記之建號	不動產建物所坐落土地地號	建物門牌號碼
1	A2-11	新北市○○區○○段 00000	同 區 段 576 號，權利範圍	新北市○○區○○街000巷0

		號	10萬分之906	0號11樓之2
2	A5-8	新北市○○區 ○○段 00000 號	同 區 段 576 號，權利範圍 10萬分之1672	新北市○○區 ○○街000巷0 0號8樓
3	A8-6	新北市○○區 ○○段 00000 號	同 區 段 576 號，權利範圍 10萬分之1347	新北市○○區 ○○街000巷0 號6樓之2（見 本院卷第261 頁）
4	AB-1	新北市○○區 ○○段 00000 號	同 區 段 576 號，權利範圍 10萬分之746	新北市○○區 ○○街000巷0 號1樓