

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第857號

上訴人 永宣建設股份有限公司

法定代理人 何建居

訴訟代理人 李炎蒼

羅凱正律師

複代理人 陳緒承律師

被上訴人 和朔建設股份有限公司

兼法定

代理人 丁少傑

共同

訴訟代理人 陳慶瑞律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國108年7月29日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1198號第一審判決提起上訴，本院於111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人和朔建設股份有限公司應給付上訴人永宣建設股份有限公司新臺幣247萬2,000元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之83，餘由被上訴人和朔建設股份有限公司負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣82萬4,000元供擔保後得假執行，但被上訴人和朔建設股份有限公司如以新臺幣247萬2,000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊與被上訴人和朔建設股份有限公司（下

稱和朔公司)於民國104年10月7日簽訂系爭買賣契約，約定伊以5,760萬元向和朔公司買受坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000地號土地(下合稱系爭土地)，和朔公司依約應協助伊變更成系爭信託契約之委託人，伊並於簽約同日交付第1期買賣價金1,447萬2,000元。嗣後伊始知悉不可能逕變更系爭信託契約之委託人，系爭買賣契約之標的自始客觀給付不能，依民法第246條第1項規定應屬無效，和朔公司應依不當得利法律關係返還第1期買賣價金；又被上訴人即和朔公司之負責人丁少傑(下逕稱其名，與和朔公司合稱被上訴人)隱瞞上情且對上訴人訛稱錯誤之土地開發情形，傳達不實訊息，致伊陷於錯誤簽訂系爭買賣契約，伊嗣後申請閱覽建照時始知悉受騙，丁少傑侵害伊之權利，致伊受有給付第1期買賣價金款項之損害，伊得撤銷系爭買賣契約，丁少傑為和朔公司之負責人，應與和朔公司依公司法第23條第2項、民法第28條、第184條、第185條負連帶賠償責任；倘認前開主張均無理由，伊已於105年4月6日以存證信函催告和朔公司依約履行變更信託契約委託人之義務，和朔公司置之不理，伊乃於105年4月13日以存證信函解除系爭買賣契約，並經和朔公司於105年6月3日收受，則系爭買賣契約已解除，伊得依民法第259條、第179條、第260條規定及系爭買賣契約第七條第1項請求和朔公司返還第1期買賣價金，併加計1倍之違約金1,447萬2,000元及其法定遲延利息；又縱認和朔公司得合法解除系爭買賣契約，惟和朔公司沒入伊已給付之第1期買賣價金充當違約金顯然過高，伊得依民法第252條請求酌減違約金為0元，並依民法第179條之規定請求和朔公司返還1,447萬2,000元及其法定遲延利息。為此，爰依公司法第23條第2項，民法第28條、第179條、第184條第1項、第185條、第259條、第260條、第252條規定及系爭買賣契約第七條第1項約定，求命：(一)先位聲明：被上訴人連帶給付1,447萬2,000元及其法定遲延利息；(二)備位聲明：(1)和朔公司應給付上訴人1,447萬2,000元及其法定遲延

01 利息、(2)和朔公司應給付上訴人2,894萬4,000元及其法定遲
02 延利息、(3)和朔公司應給付上訴人1,447萬2,000元及其法定
03 遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
04 起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：和朔
05 公司應給付上訴人1,447萬2,000元及其法定遲延利息。(三)備
06 位聲明：(1)被上訴人應連帶給付上訴人1,447萬2,000元、(2)
07 和朔公司應給付上訴人2,894萬4,000元、(3)和朔公司應給付
08 上訴人1,447萬2,000元及法定遲延利息、(四)願供擔保，請准
09 宣告假執行。

10 二、被上訴人則以：系爭買賣契約第三條第2點約定上訴人應配
11 合承接和朔公司在陽信銀行之購地貸款，雙方簽訂系爭買賣
12 契約之真意即為買賣系爭土地，且上訴人為爭取較多的貸款
13 金額，被上訴人乃配合簽訂兩份契約，契約中關於變更為系
14 爭信託契約之委託人，僅是為了規避過戶之用語而避免遭課
15 徵奢侈稅。上訴人未依約定備齊陽信商業銀行股份有限公司
16 （下稱陽信銀行）要求之財務徵信資料而申請貸款，始未能
17 依系爭買賣契約約定將系爭土地過戶予上訴人，並變更系爭
18 信託契約之委託人為上訴人，此無法歸責於和朔公司，系爭
19 買賣契約並無給付不能或給付遲延之情事。又上訴人簽約
20 前，業至現場查看，經詳細評估後才買受，且系爭買賣契約
21 標的為土地，與建照之取得無涉，況建照亦已於105年6月23
22 日核發，並無訛詐之情，上訴人解除系爭買賣契約並非合
23 法。和朔公司已於105年6月8日、106年6月26日以存證信函
24 催告上訴人準備申辦貸款及變更系爭信託契約委託人所需文
25 件，上訴人置之不理，和朔公司復於106年7月13日寄發存證
26 信函解除系爭買賣契約，並依該契約第七條第2項沒收已繳
27 價款作為違約金，因上訴人之違約，系爭土地延後出售他
28 人，致被上訴人受有繼續繳納貸款、重複負擔仲介費及系爭
29 土地出售價格下滑之損失達1,095萬9,650元，違約金並無過
30 高等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利
31 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、上訴人主張：系爭買賣契約必要之點為「和朔公司應協助原
02 告變更為系爭信託契約之委託人」，然因銀行實務運作之要
03 求無法完成，系爭買賣契約自始客觀給付不能而無效，伊得
04 依不當得利法律關係請求返還第1期買賣價金；又丁少傑身
05 為和朔公司負責人卻隱瞞上情，且對上訴人訛稱錯誤之土地
06 開發情形，傳達不實訊息，致伊陷於錯誤簽訂系爭買賣契
07 約，伊嗣後申請閱覽建照時始知悉受騙，致伊陷於錯誤締結
08 契約，應依侵權行為法律關係連帶賠償伊；又若認前開主張
09 均無理由，伊已催告和朔公司履行變更委託人之契約義務，
10 和朔公司仍未履行，係可歸責於和朔公司之給付遲延，業經
11 其寄發存證信函通知解除系爭買賣契約，和朔公司應依不當
12 得利或解除契約後之法律關係返還第1期買賣價金，併給付1
13 倍違約金；又若認係和朔公司得合法解除系爭買賣契約，和
14 朔公司沒收第1期買賣價金數額之違約金過高，應酌減違約
15 金至0元等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件
16 應審究者厥為：1.系爭買賣契約第三條第2項之約定，是否
17 以不能之給付為標的？系爭買賣契約是否因之無效？2.上訴
18 人是否因丁少傑施予詐術而簽立系爭買賣契約？上訴人得否
19 撤銷系爭買賣契約？被上訴人應否依侵權行為法律關係負擔
20 連帶賠償責任？3.和朔公司關於系爭買賣契約第三條第2項
21 之義務履行，有無給付遲延或給付不能？上訴人得否據此解
22 除系爭買賣契約，請求返還已給付價款？得否依系爭買賣契
23 約第七條第1項約定請求違約賠償？4.和朔公司得否依系爭
24 契約第七條第2項約定，將上訴人給付之1,447萬2,000元充
25 作違約金？該違約金是否過高，得否請求法院酌減至0元？
26 茲析述如下：

27 (一)和朔公司於103年6月10日向前手購買系爭土地，並向陽信銀
28 行申辦貸款核准後，並於103年6月10日與陽信銀行簽訂系爭
29 信託契約，和朔公司為委託人及受益人，將系爭土地及營建
30 資金信託予陽信銀行，有核貸備忘函、陽信商業銀行信託契
31 約書等件在卷可稽（見原審卷第49-79頁）。上訴人與和朔

01 公司於104年10月7日簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以4,82
02 4萬元向和朔公司買受系爭土地，上訴人並於簽約同日交付
03 第1期買賣價金1,447萬2,000元，有不動產買賣契約書、合
04 建分售契約書、支票（發票日104年10月7日、票號GK000000
05 0號、付款人：合作金庫商業銀行東桃園分行、金額1,447萬
06 2,000元）等件在卷可稽（見原審卷第37-43、81頁、本院卷
07 一第281-284頁）。又系爭土地已於105年6月23日核發建
08 照，有臺北市建築管理工程處107年10月17日北市都建秘字
09 第1076045897號函檢附臺北市105建字第108號建造執照資料
10 在卷可稽（見原審卷第145頁），且為兩造所不爭執，堪信
11 為真。

12 (二)先位聲明部分：

13 系爭買賣契約第三條第2項之約定，是否以不能之給付為標
14 的？系爭買賣契約是否因之無效？

- 15 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
16 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
17 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第
18 1118號判決意旨參照）。查系爭買賣契約於第三條第2項、
19 第4項分別約定：「2.第貳次付款：甲方（即上訴人）配合
20 承接乙方（即和朔公司）在陽信銀行之購地貸款作為第貳次
21 付款，乙方配合將土地信託之委託人變更為甲方或甲方指定
22 之第三人。」、「4.尾款：甲乙雙方同意本案陽信銀行土地
23 信託之委託人變更至甲方或甲方指定之第三人後，甲方於五
24 日內將尾款新台幣伍佰參拾萬元整交付給乙方。」（見本院
25 卷一第281頁）。再依上訴人起訴書所載「兩造共同商討買
26 賣系爭土地，…兩造間真正的意思係成立買賣關係」（見原
27 審卷第16頁），足認兩造就買賣系爭土地均不爭執。復觀諸
28 系爭買賣契約第三條第2項文字之約定，上訴人之配合義務
29 為「承接和朔公司在陽信銀行之購地貸款作為第2次付
30 款」，被上訴人之配合義務為「配合將土地信託之委託人變
31 更為上訴人或上訴人指定之第三人」，足認雙方如欲完成系

01 爭土地之買賣，均有其應為之配合作為，且最終目的即為上
02 訴人買受系爭土地，為系爭土地之所有權人並為系爭土地之
03 貸款名義人及系爭信託契約之委託人，首堪認定。

04 2.上訴人主張：和朔公司簽約時表示伊可直接承接和朔公司原
05 有之購地貸款，並直接變更委託人名義予伊，伊不必再出
06 錢，更不用經繁瑣之融資授信程序云云，為被上訴人所否
07 認；惟經查：

08 (1)證人即陽信銀行經理沈友欣證稱略以：105年5月9日兩造一
09 起至陽信銀行找伊詢問貸款相關事宜，上訴人表明要買這塊
10 土地，聽到的內容僅止於要借款，兩造要做土地買賣，就是
11 單純要借款。所有的借款都要經過銀行審核通過，才能代償
12 原額度，在信託財產尚未過戶前，沒有變更委託人之問題，
13 借款沒有清償前或沒有取得其他銀行核貸備忘函，銀行不會
14 打開信託。不可能未經審核上訴人之徵信條件，即讓上訴人
15 承接原來貸款條件及變更為信託關係委託人。如上訴人與陽
16 信銀行申請貸款，信託契約之委託人要變更為上訴人，亦需
17 重新簽訂信託契約，重新審核上訴人是否符合簽訂信託契約
18 之條件等語（見原審卷第256-259頁）。且依陽信銀行①107
19 年10月18日、110年1月26日函載明：信託係以當事人間之信
20 賴關係為基礎，倘委託人變更，則本行會與委託人終止信託
21 契約，並將信託財產塗銷返還予委託人自行管理、處分等語
22 （見原審卷第171頁、本院卷(二)第75-76頁），②110年6月7
23 日函載明「按『承接貸款』乃一般民間俗稱用語，銀行受理
24 客戶貸款申請，仍須依銀行授信規定辦理，經審核借款人之
25 財務情形、票債信用及負責人狀況等相關條件後，再行評估
26 貸放與否及貸放內容。實務上假設不動產所有權辦理移轉
27 後，買方仍於本行申辦貸款，且約定貸款作為買賣價金之一
28 部分，倘經核准撥貸之後，則用以代償賣方於本行之借款。
29 上訴人從未提出相關申貸資料予本行審核」等語（見本院卷
30 (二)第119頁）。足認系爭買賣契約中所謂「承接貸款」乃一
31 般民間俗稱用語，依銀行實務程序，系爭買賣契約中之「承

接貸款」及信託「委託人變更」均屬客戶變更，以銀行之立場需要重新徵信，確認新的貸款申請人及信託契約之委託人債信是否符合申請要件。

(2)證人即負責系爭土地買賣之地政士江文杰證述略以：雙方有兩份契約原證1及被上證6，原證1的金額比較高，是要拿去跟銀行貸款用的，被上證6就是兩造自己定的，還有1份原證2的合建契約，是怕將來政府查奢侈稅時去解釋他們是合建分售，這份是備而不用，他們真正是要買賣；系爭買賣契約第三條第2項是買方（即上訴人）要到銀行申請貸款才知道可以貸多少錢，之後才辦理過戶至上訴人，再由上訴人信託給陽信銀行；第2項之文義是要過戶完，才能夠變更委託人，只是過戶前貸款要做評估，（上訴人）要先跟陽信申請，才知道貸不貸的到，當時雙方訂約時的意思就是買方要去承接賣方原有的債務。雙方簽約後有去陽信銀行申貸，伊也有一起去，陽信銀行請上訴人提供申貸應備之文件，當時上訴人有要求要直接辦理信託委託人變更，伊有說如果要辦信託委託人變更，一定要辦理所有權移轉登記，不可能直接將委託人名義變為上訴人；當時定第2項之原因是要避開奢侈稅之限制，如果可以直接變更，就可以不用繳納奢侈稅；原證1及被上證6的合約簽完後，為了怕走漏消息被追究奢侈稅，因此都封存在伊的事務所；105年間兩造一起去陽信銀行有兩個目的，一是請買方（即上訴人）提出申請貸款的動作，另一是請他提出過戶應備文件等語（見本院卷(一)第431-436頁）。

(3)是依證人沈友欣、江文杰所述，上訴人欲購買系爭土地如有貸款需求，應經銀行徵信程序，始知是否得申請貸款及核貸額度為何，此為一般常見不動產買賣交易流程，核與丁少傑於本院審理時所述略以：兩造間之所以有兩份買賣契約，是因為上訴人想簽比較高的金額去貸款，當時有說如果這樣，伊要負擔比較多的稅金，但上訴人說他願意負擔這個差額；另外系爭土地如果簽約當時馬上過戶，因未逾2年會有奢侈

01 稅的問題，所以雙方有合意過了奢侈稅期間再過戶；契約第
02 三條第2項就是上訴人要承擔伊公司原來與銀行的2,300萬貸
03 款債務，簽約前，伊有問陽信銀行，陽信銀行說，如果上訴
04 人提供的公司基本資料OK，伊就將原來的信託解掉，土地過
05 戶給上訴人，再由上訴人辦理新的貸款；契約第三條後段所
06 講的名義變更，只是單純用信託名義的變更來規避「過戶」
07 之用語，以避掉奢侈稅的繳納等語相符（見本院卷(一)第401-
08 404頁）。況上訴人於①起訴狀亦稱「在討論相關事宜時，
09 丁少傑稱系爭土地如在當下辦理移轉登記，將會衍生特種貨
10 物及勞務稅（俗稱奢侈稅），是如真正買賣契約曝光，和朔
11 公司將受有奢侈稅負擔，…是丁少傑建議可簽另一份合建契
12 約…因合建契約不會遭課奢侈稅，兩造間真正之意思係成立
13 買賣關係」（見原審卷第16頁）、②上訴人法定代理人何建居
14 於本院審理時稱「原證1（買賣契約）是等未來奢侈稅過了
15 之後，我們就可以拿這份契約去跟其他銀行評估貸款，原證
16 2（合建契約）是因為我們公司要出帳，作為出帳的依據，
17 因為和朔公司怕被查奢侈稅，所以才把所有買賣契約都封存
18 在江文杰代書處，而讓我們用原證2的契約去出帳，…。」

19 （見本院卷(一)第437頁）等情一致。且有為配合上訴人得向
20 銀行貸予較高金額之貸款而簽訂之2份價金總額不同之買賣
21 契約在卷可按（見本院卷(一)第89-95、281-284頁）。是兩造
22 契約真意既為買賣系爭土地，僅係為避免遭課奢侈稅，因而
23 契約有「信託名義之變更」之記載以取代「所有權移轉登
24 記」，上訴人無法一次付清買賣價款而有向銀行貸款之需求
25 時，自應提供其公司相關的財務徵信資料以供銀行審核，系
26 爭契約始有「依序」逐步履行之可能，至為明確。

27 3.上訴人雖以：依契約之約定，伊無配合銀行徵信之義務，雙
28 方105年5月9日至陽信銀行係為確認能否依系爭買賣契約第
29 三條第2項後段直接變更委託人名義，並非處理貸款事宜，
30 亦非因奢侈稅期間將屆滿云云；惟查：

31 (1)證人沈友欣證稱：當天兩造表明要買這塊土地，聽到的內容

01 僅止於要借款而已，兩造要做土地買賣，就是單純要借款等
02 語（見原審卷第256-257、259頁）。而證人江文杰及丁少傑
03 均稱：契約第三條第2項後段所講的委託人名義變更，只是
04 單純用信託名義的變更來規避「過戶」之用語，以避掉奢侈
05 稅的課徵等語，且上訴人起訴狀中亦稱買賣當時確實曾考量
06 奢侈稅之因素而做特殊避險處理，均已如前2.所述。則系爭
07 買賣契約首要之點應在於處理上訴人無法一次付清買賣價金
08 而需向銀行申請貸款事宜，殊為明確。倘依上訴人所言，系
09 爭買賣契約之必要之點為「直接變更委託人名義」及「可將
10 貸款名義人直接變更為上訴人」，上訴人何須要求和朔公司
11 配合簽屬兩份買賣契約（原證1、被上證6）？上訴人無視其
12 需向銀行申請貸款，於銀行核貸後用以清償和朔公司於銀行
13 之借款，作為買賣價金之一部，不願配合銀行徵信提出備審
14 資料以完成申辦貸款之流程，卻刻意曲解契約文意約定「變
15 更委託人名義」，主張該點無法執行，契約自始客觀給付不
16 能藉詞毀約，顯係模糊焦點，委無足採。至於上訴人提出上
17 證9之兩造及證人江文杰於105年5月9日至陽信銀行之錄音譯
18 文內容以觀，代表上訴人到場之林怡靖律師雖有提到依契約
19 約定直接變更委託人等語，然此為現場林律師單方之解讀，
20 且負責處理本件買賣契約之地政士江文杰當場即稱「你可能
21 有誤解那個字義喔」等語（見本院卷(二)第355頁），又雙方
22 當場整體討論之主軸仍在於上訴人須配合申請貸款（見本院
23 卷(二)第353-386頁）。此觀地政士江文杰反覆確認是否需上
24 訴人先提出購地貸款之申請，並經證人沈友欣表示無誤，且
25 進一步說明，每個客戶貸款條件不同，需申請貸款核准後，
26 始有解開信託之實益；如申請貸款沒過，不但所有的動作白
27 搭，而且一解開信託，一大堆債權人就進來了，所有動作都
28 必須確認是核准的，才有解信託之實益等語（見本院卷(二)第
29 309-311、318頁）。足認該日雙方商討內容，並非限於「申
30 請變更信託契約委託人」，而是向銀行確認系爭買賣契約應
31 如何履行。且經由證人沈友欣之說明亦可知，系爭買賣契約

01 第三條第2項之約定，並非無法執行，而是須依契約約定，
02 由上訴人配合提出徵信資料申請貸款，使陽信銀行判斷上訴
03 人之徵信能否通過，才能判斷後續信託作業是否具有實益，
04 能否依兩造契約之預期，依序完成土地返還被上訴人，並移
05 轉所有權予上訴人，由上訴人重新與陽信銀行簽屬信託契
06 約。

07 (2)審酌不動產買賣之價金較高，實務上買方向銀行申請貸款之
08 情況並不少見，而申請貸款必由客戶填寫正式申請書，銀行
09 即會對不動產進行估價並調閱客戶的「聯徵」紀錄，視申請
10 者的信用狀況跟往來情形，銀行再將資料傳送到徵信部門做
11 進一步審核，銀行核貸人員以電腦計算適合客戶之貸款利息
12 方案。最後銀行與客戶做對保，展示利率、年限、額度、寬
13 限期、違約金等資訊，並簽制式合約書，此為一般常見之申
14 辦貸款流程。衡以上訴人為經營不動產投資、買賣之專業公
15 司，對於申請貸款之上開流程，及銀行徵信審核著重各客戶
16 信用，自難委為不知。上訴人先是以系爭買賣契約中第三條
17 第2項載有「承接乙方（即和朔公司）在陽信銀行之購地貸
18 款」，主張和朔公司依約需擔保其取得相同之貸款條件而其
19 無須配合銀行徵信，可直接承接和朔公司原有之貸款條件，
20 復又改稱以與本件買賣無關之建照取得與否作為其提供公司
21 財報資料之前提云云（見原審卷第229頁），委無可採。

22 4.上訴人再以：伊為新成立之公司，沒有業績，擔心與銀行貸
23 不到款項，因此想直接承接和朔公司之貸款條件。上訴人與
24 和朔公司簽約時，陽信銀行已撥款2,300萬予和朔公司，第
25 二次付款期間，尚在奢侈稅期間，無法辦理過戶，上訴人自
26 無法以系爭土地向銀行申辦貸款，因此兩造約定以上開陽信
27 銀行之撥款當作上訴人之付款，由上訴人負擔購地貸款及繳
28 交貸款利息云云；經查：

29 (1)按政府為抑止不動產短期炒作，因此就持有2年以內移轉的
30 非自用房屋及土地，課徵「特種貨物及勞務稅」（俗稱「奢
31 侈稅」）。又105年1月1日起政府施行房地合一課徵所得稅

01 制度，為避免重複課稅，不動產奢侈稅部分則自105年1月1
02 日起停止課徵，此為本院職務上已知事項。查和朔公司於10
03 3年6月12日向前手購買系爭土地，此有異動索引在卷可按
04 （見本院卷(二)第497-510頁）。縱兩造訂約時尚未知悉自105
05 年1月起即停徵奢侈稅，然系爭土地於105年6月9日距離上次
06 移轉時日即達2年。兩造於105年5月9日偕同地政士江文杰至
07 陽信銀行找證人沈友欣詢問相關貸款事宜時，上訴人至此應
08 已明確知悉其應提出資料配合銀行徵信，倘其慮及公司整體
09 財務狀況恐無法取得與和朔公司相同條件，於契約履行期間
10 尚得與和朔公司商討應變方式。且依證人沈友欣所述：如果
11 委託人有去申請額度，就會有核貸備忘函，…只要有核貸備
12 忘函我們就可以做了，其實也不用到金額下來，就可以送回
13 原核准的層級解除信託契約，讓和朔公司可以變更委託人，
14 上訴人自己再去做信託契約等語（見原審卷第258頁），益
15 徵系爭買賣契約並非無法執行，最後以解除契約收場實因上
16 訴人已無履約意願、不願配合徵信。又縱認兩造簽約時均未
17 留意第三條第2項文字之疏漏與銀行實務做法不符，然依上
18 證9雙方在陽信銀行商討之錄音譯文以觀（見本院卷(二)第353
19 -386頁），丁少傑就上訴人之擔心提出多種不同解決方案供
20 上訴人考量，然上訴人始終未具體回應丁少傑之建議，執意
21 依契約文義和朔公司有保證承接貸款及逕行變更委託人名
22 義，不願提出任何資料予陽信銀行審核，更未舉證直接承接
23 和朔公司之貸款條件必然優於上訴人自行申請貸款之條件，
24 僅以契約表面文義不願配合辦理，難認有據。

25 (2)又上訴人雖稱：其欲以陽信銀行核貸予和朔公司之2,300萬
26 元作為其之第二次付款，由上訴人負責繳納原貸款利息，和
27 朔公司需變更系爭信託契約委託人以保障其權益，因此系爭
28 買賣契約第九條第2項約定自簽訂日起，由上訴人支付融資
29 利息云云；查證人江文杰固於本院審理時稱「（問：如果不
30 可能直接變更信託登記的委託人名義，為何在契約第三條第
31 2項約定委託人名義變更？）答：當時沒有注意到，可能在

01 定這條上面我有疏漏，因為上訴人希望辦理委託人變更就
02 好，當時沒有討論的很清楚就訂下去了」等語；然證人江文
03 杰亦稱「當時訂第2項的原因是要避開奢侈稅的限制，如果
04 可以直接變更的話，就可以不用繳納奢侈稅，…。」等語
05 （見本院卷(一)第433頁），且上訴人法定代理人何建居及被
06 上訴人法定代理人丁少傑於歷次陳述均在在強調本件買賣確
07 有規避奢侈稅課徵之特殊考量，足認該條之設計及文義主要
08 在於避免和朔公司因本件買賣遭課奢侈稅。又上訴人法定代
09 理人何建居於本院審理時「原證1（買賣契約）是等未來奢
10 侈稅過了之後，我們就可以拿這份契約去跟其他銀行評估貸
11 款，原證2（合建契約）是因為我們公司要出帳，作為出帳
12 的依據，因為和朔公司怕被查奢侈稅，所以才把所有買賣契
13 約都封存在江文杰代書處，而讓我們用原證2的契約去出
14 帳，…。」等語（見本院卷(一)第437頁）。更可看出上訴人
15 為購買系爭土地確有另行貸款之需求，而非其所謂「續繳和
16 朔公司之貸款做為第二次付款」甚明。又上訴人為專營不動
17 產投資公司，殊難想像其對於向銀行申請貸款之認知為「可
18 由兩造協商取代銀行徵信作業」，事後空言「若要自己去貸
19 款，何必支付介紹費」，嗣改稱以「續繳原和朔公司之貸款
20 作為第二次付款，以變更委託人名義保障其權益」云云，顯
21 非交易常情，難認合理；況上訴人亦未實際如其所言支付所
22 謂「介紹費」及繳納系爭土地任何之貸款利息，業據上訴人
23 陳述在卷（見本院卷(二)第518頁），益徵其主張顯係事後毀
24 約之詞。上訴人事後反悔購買系爭土地，放大解讀系爭買賣
25 契約關於和朔公司為規避奢侈稅而設計之第三條第2項之文
26 字，執此為本件履約之重點，顯無理由。

27 5.綜上所述，上訴人與和朔公司間系爭買賣契約之真意為買賣
28 系爭土地，因和朔公司已以系爭土地為抵押向陽信銀行申辦
29 貸款，上訴人購買系爭土地亦有向陽信銀行申請貸款之需
30 求，並以核貸金額作為上訴人之第二次付款。是以系爭買賣
31 契約第三條第2項前段固記載「承接貸款」，此為民間用

語，仍需上訴人提出貸款之申請，由銀行徵信上訴人之財務狀況，始能確定是否符合申請貸款之資格。系爭買賣契約第三條第2項後段之「變更委託人」之記載係避免使用「過戶」用語，以規避奢侈稅之課徵。且上訴人如依約配合提出財務徵信資料以進行申請貸款，即可知悉是否核貸及核貸金額，並進一步與銀行重新簽訂信託契約。然上訴人不願提供財務資料供陽信銀行審核，執「逕行變更信託契約委託人」為系爭買賣契約之必要之點，主張系爭買賣契約自始、客觀給付不能，依民法第246條之規定為無效，應依民法第179條返還其所給付之第一期款，為無理由，應予駁回。

(三)備位聲明一部分：

上訴人是否因丁少傑施予詐術而簽立系爭買賣契約？上訴人得否撤銷系爭買賣契約？被上訴人應否依侵權行為法律關係負擔連帶賠償責任？經查：

- 1.上訴人於起訴狀固稱「和朔公司申請系爭土地之建築執照遲延」云云（見原審卷第18-19頁）；然查，上訴人與和朔公司簽約前，系爭土地即已取得使用執照，此為兩造所不爭執，且系爭買賣契約之標的為土地，上訴人法代何建居於簽約前亦至現場查看土地，業據其陳述在卷（見原審卷第284頁），足認其已審慎評估始簽約買受；而契約內容亦未就上訴人所爭執之建照細節做任何約定，衡以和朔公司抗辯：系爭土地之建照屬於附贈性質等語，難認被上訴人有何以建照之核發作為詐騙上訴人簽約之情事。上訴人空言主張：被上訴人向其描述之系爭土地、開發等情與實際申請建照之內容不同致其陷於錯誤而有詐欺行為而侵害其意思自由決定權云云，顯屬無據。且上訴人以此對丁少傑提起之詐欺告訴，業據臺灣臺北地方檢察署檢察官以106年度調偵字第744號不起訴處分書為不起訴處分，上訴人提起再議，經臺灣高等法院檢察署以106年度上聲議字第5001號處分書駁回其再議確定，該駁回再議處分書並敘明：「…系爭土地不動產買賣契約書內容，均無約定…總樓地板面積、容積率、建蔽率、平

面殘障車位、大型雨遮等事宜；…。衡情，此倘屬交易上重要之點，復經被告（即丁少傑）以此吸引聲請人公司（即上訴人）購買系爭土地，自應於不動產買賣契約中具體載明，以確保雙方權益，聲請人公司既為以不動產投資為業者，自無從委為不知之理，然竟未載明，核與常情有違，對此聲請人公司亦均無舉證以實其說，自無從…遽認被告有施用詐術之情。」等內容，足認上訴人此部分之主張委無可採。至於上訴人主張被上訴人保證系爭土地方正，不得有既成道路部分，上訴人已不再主張，業據其陳述在卷（見本院卷(二)第294頁），爰不予贅述，併予敘明。

2. 又上訴人主張：被上訴人訛詐其可直接承接被上訴人在陽信銀行之貸款條件及直接變更系爭信託契約之委託人名義，致其陷於錯誤而簽約云云；然依系爭買賣契約第三條第2項已載明雙方互相配合之旨，且「承接貸款」僅為一般民間用語，仍需按照銀行相關流程申請，又兩造亦曾偕同地政士江文杰至陽信銀行詢問關於申請貸款及變更信託契約委託人名義之細節，而系爭買賣契約無法履行實肇因於上訴人自始不願提出相關財務徵信資料予陽信銀行，均已如前述，難認被上訴人就此有何訛詐其簽約之情事；況上訴人亦自承兩造於訂約時對於第三條第2項之約定一廂情願、未向陽信銀行確認（見本院卷(一)第74頁、本院卷(二)第459頁），又上訴人之法定代理人何建居於原審證稱：當時並未向銀行確認，因上訴人不知和朔公司與陽信銀行關係如何，但上訴人「認為」和朔公司可以去處理此事，…伊等並不知道和朔公司與陽信銀行的關係，「或許」他們關係很好，可以完成這樣的事情等語（見原審卷第282、285頁），足認被上訴人並未保證得不經銀行徵信，由上訴人完全承接相同之條件，上訴人之主張純屬其個人臆測之詞，難認被上訴人有何詐欺情事。

3. 綜上所述，上訴人主張丁少傑施用詐術使其陷於錯誤簽立系爭買賣契約，其得撤銷系爭買賣契約，被上訴人應依公司法第23條第2項、民法第28條、第184條、第185條之規定連帶

01 負侵權行為損害賠償責任為無理由，應予駁回。

02 (四)備位聲明二部分：

03 和朔公司關於系爭買賣契約第三條第2項之義務履行，有無
04 給付遲延或給付不能？上訴人得否據此解除系爭買賣契約，
05 請求返還已給付價款？得否依系爭買賣契約第七條第1項約
06 定請求違約賠償？經查：

07 兩造契約之真意在於買賣系爭土地，為上訴人所是認（見原
08 審卷第16頁），則系爭買賣契約之重點在於移轉系爭土地之
09 所有權，及上訴人向銀行申請貸款，並非上訴人所稱「必要
10 之點在於變更系爭信託契約委託人名義」。上訴人明知其購
11 買系爭土地有貸款之需求，無視其向銀行申請貸款之配合義
12 務，且於兩造同至銀行了解詳情後，先以系爭買賣契約有保
13 證其無庸經銀行徵信即取得與和朔公司相同之貸款條件，再
14 以與本件買賣無關之建照為由，拖延提出公司財務資料，已
15 如前述，始終不願提出相關財務徵信資料供銀行審核以申請
16 貸款，卻要求和朔公司逕為變更系爭信託契約委託人名義，
17 顯係藉詞毀約，委無可採。是上訴人主張依民法第254條及
18 系爭買賣契約第七條第1項解除契約，及依民法第259條、第
19 179條、第260條、系爭買賣契約第七條第1項返還第1期款及
20 加倍之違約賠償為無理由，應予駁回。

21 (五)備位聲明三部分：

22 和朔公司得否依系爭契約第七條第2項約定，將上訴人給付
23 之1,447萬2,000元充作違約金？該違約金是否過高，得否請
24 求法院酌減至0元？經查：

- 25 1.按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不
26 為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期
27 縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自
28 由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，
29 以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已為一部履行或
30 當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等
31 值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參

酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。惟當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105年度台上字第2289號判決參照）。又約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號判例意旨參照）。再按出賣人因買受人不履行債務而解除契約，如買賣標之物之價值於契約解除後有所貶損，固非解約前債務不履行所生之損害，惟若市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差即非不可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害（最高法院100年度台上字第1296號判決參照）。

2. 上訴人主張：和朔公司沒收第1期款1,447萬2,000元充作違約金，數額過高，違約金應酌減至0云云；被上訴人則抗辯：其因上訴人違約受有①自105年2月5日起至107年12月出售系爭土地予他人前之期間，持續繳納貸款利息、延展信託費用共252萬9,348元；②兩造簽約時系爭土地每坪單價134萬元，108年1月出售他人時已下降為109.3萬元，共損失1,095萬9,650元；③系爭土地再次出售時給付仲介費300萬元；

01 ④系爭土地專案專人處理，人事成本共52萬5,000元；⑤為
02 出售系爭土地而購買鄰近87-15號土地以利整體出售所支出
03 之成本；⑥支付律師費用共36萬元等；查：

04 (1)系爭買賣契約第七條第2項之約定「甲方（即上訴人）若未
05 依買賣契約履行各項義務或支付價金時，經乙方（即和朔公
06 司）書面通知期限催告而仍不履行時，乙方得解除本契約，
07 並沒收甲方已繳價款作為違約賠償，甲方不得異議…」（見
08 本院卷(一)第283頁）」等語，依照前揭法律規定及說明，應
09 認系爭買賣契約關於違約金約定之性質，屬於損害賠償總額
10 預定之約定，則應審酌債權人實際所受之積極損害及消極損
11 害（所失利益），以酌定其所約定之違約金是否過高。

12 (2)上訴人依系爭買賣契約第三條第2項之約定，固應於105年2
13 月5日付款；然兩造曾於解除契約前之105年2月1日開會決
14 議，原105年2月5日付第二期款，延至設定完成或本票及建
15 照變更起造人或增加起造人完成後支付，此有兩造會議決議
16 紀錄在卷可參（見本院卷(二)第387頁），再觀諸兩造於105年5
17 月9日始至陽信銀行詢問申請貸款事宜之錄音譯文及證人江
18 文杰、被上訴人丁少傑均證稱：上訴人與和朔公司達成共
19 識，於103年6月12日起2年後始辦理移轉所有權登記以規避
20 奢侈稅，堪認雙方實有共識系爭土地可延遲至105年6月間再
21 辦理過戶及由上訴人申請貸款。準此，關於和朔公司因上訴
22 人違約持續給付貸款之起算日應自105年6月12日起算至被上
23 訴人解約時之106年7月12日計14個月，共計79萬0,690元（計
24 算式：58,993+96,095+58,993+57,090+58,993+57,090
25 +58,993+58,993+53,284+58,993+57,090+58,993+5
26 7,090=790,690），及延展信託手續費及設立費46萬元（計
27 算式：80,000+280,000+100,000=460,000），此有和朔
28 公司陽信銀行存摺明細影本在卷可按（見本院卷(一)第205-21
29 7頁）。又兩造訂約時，約定系爭土地每坪單價為134萬，和
30 朔公司解除契約時，系爭土地每坪單價下滑為122.9萬，此
31 有實價登錄資料在卷可按（本院卷(二)第129頁）。系爭土地

共119平方公尺（計算式： $112+1+6=119$ ，見本院卷(一)第309-319頁之系爭土地第一類謄本），即約36坪（計算式： $119 \times 0.3025 = 36$ ，小數點以下四捨五入），故和朔公司因上訴人違約，受系爭土地價值下滑之損失399萬6,000元【計算式： $(1,340,000 - 1,229,000) \times 36 = 3,996,000$ 】之損害。另因上訴人違約，和朔公司為再度出售他人系爭土地，購買鄰近87-15號土地所支出之相關費用（不含土地本身價值），及支付仲介費用300萬元，此亦為和朔公司所受損害，有和朔公司提出之買賣契約及現金簽收單可佐（見本院卷(一)第231-257頁），及和朔公司為處理系爭買賣契約簽訂及解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等其他損失（包括系爭土地所有權能及使用收益權因買賣進行中而受有相當限制卻仍須支付規費、稅捐等基本費之損失）等。並考量兩造均為專營不動產買賣之建設公司，雙方專業知識、經驗相當，簽約前本應自行審慎評估履約能力，就系爭買賣契約之利益衡平、藉由違約金促進並確保上訴人履約所必要之限度及系爭買賣契約第七條第2項之性質為損害賠償總額預定之違約金，其本質即在於減輕債權人所受損失之舉證責任，暨其他一切情狀，認系爭買賣契約第七條第2項沒收條款約定和朔公司得沒收第一期款1,447萬2,000元充作違約金，其數額過高，上訴人應付之違約金應酌減至1,200萬元，始為適當。又法院酌減違約金屬形成權，於法院酌減確定後，債權人關於酌減後餘額之請求權方確定發生，屆時債務人如拒不給付，始有給付遲延利息之問題（最高法院97年度台上字第1078號、98年度台上字第501號判決參照），故關於本件和朔公司返還違約金應自判決確定翌日起始需支付遲延利息，上訴人請求此部分之法定遲延利息，則無理由，併予敘明。

四、綜上所述，(1)上訴人先位聲明主張依民法第246條、第179條規定請求和朔公司返還1,447萬2,000元及其法定遲延利息；備位聲明一主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約，並依公司法第23條第2項、民法第28條、184條、第185條規定，

請求被上訴人應連帶給付1,447萬2,000元及其法定遲延利息；備位聲明二主張依民法第254條、系爭買賣契約第七條第1項解除契約，依民法第179條、第259條、第260條、系爭買賣契約第七條第1項請求返還第1期款及1倍之違約金共2,894萬4,000元及其法定遲延利息，均非正當，不應准許。(2)備位聲明三，上訴人請求酌減違約金部分，逾1,200萬元部分，應予酌減，為有理由，應予准許，其餘部分為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分247萬2,000元（計算式：1,447萬2,000元－1,200萬元＝247萬2,000元），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。其餘部分，上訴無理由，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。又上開應予准許部分，上訴人及和朔公司均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日

民事第二十二庭

審判長法 官 張靜女

法 官 范明達

法 官 葉珊谷

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

01 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
02 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
03 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 23 日

06 書記官 陳玉敏