

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第981號

上訴人 黃錦杰

被上訴人 安宏企業有限公司

商喬企業有限公司

共同

法定代理人 劉慶興

被上訴人 白乃文

石玉甄

上四人共同

訴訟代理人 林宇文律師

複代理人 周啟成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年6月30日臺灣臺北地方法院108年度訴字第3914號第一審判決提起上訴，本院於109年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國103年11月13日向訴外人彥緯建設有限公司（已清算完結，下稱彥緯公司）購買門牌號碼基隆市○○區○○路00○0號之預售屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產），並與彥

01 緯公司之代銷公司即被上訴人安宏企業有限公司（下稱安宏
02 公司）、商喬企業有限公司（下稱商喬公司）共同僱用之業
03 務員即被上訴人白乃文（下稱其名）於103年11月13日簽立
04 土地及房屋預定買賣契約（下稱前契約），復於106年4月26
05 日與安宏公司、商喬公司共同僱用之業務員即被上訴人石玉
06 甄（下稱其名，與安宏公司、商喬公司、白乃文合稱為被上
07 訴人）再簽立土地及房屋買賣契約（下稱後契約）取代前契
08 約，伊並已陸續給付價金共新臺幣（下同）86萬元。詎彥緯
09 公司向伊解除買賣契約，已無履行契約之誠意，且系爭不動
10 產已轉賣第三人陷給付不能。爰依民法第256條規定解除後
11 契約，並依民法第179條規定，請求白乃文、石玉甄、安宏
12 公司連帶給付86萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利
13 息；白乃文、石玉甄、商喬公司連帶給付86萬元及自起訴狀
14 繕本送達翌日起算之遲延利息；如任一項被上訴人為給付，
15 他項被上訴人於該給付範圍內免給付義務。

16 二、被上訴人則以：系爭房屋於106年3月間興建完成，彥緯公司
17 通知上訴人辦理貸款及繳交未付之分期款，上訴人為向銀行
18 多貸款項，故將原來買賣價金提高，而與彥緯公司簽訂後契
19 約以申辦貸款，後契約實為辦理貸款而通謀虛偽所簽訂，應
20 為無效；且前契約業經彥緯公司解除，上訴人不得再解除契
21 約。又伊等並非契約當事人，且買賣價金係交付彥緯公司，
22 伊等自無不當得利責任等語置辯。

23 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：

24 (一)原判決廢棄。

25 (二)白乃文、石玉甄、安宏公司應連帶給付上訴人86萬元及自起
26 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 (三)白乃文、石玉甄、商喬公司應連帶給付上訴人86萬元及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 (四)如任一項被上訴人為給付，他項被上訴人於該給付範圍內免
30 給付義務。

31 被上訴人均於本院答辯聲明：上訴駁回。

01 四、上訴人主張後契約因可歸責於出賣人之事由致給付不能，而
02 彥緯公司僅係契約之出名人，上訴人解除契約後自得請求實
03 際受領價金之被上訴人返還不當得利；被上訴人則否認，並
04 以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

05 上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還已交付之價
06 金，有無理由？

07 1.查上訴人於103年11月13日與訴外人張進成及劉安新簽立土
08 地預定買賣契約書（原證3，原審卷第23至41頁）及與彥緯
09 公司簽立房屋預定買賣契約書（原證4，原審卷第43至77
10 頁），約定土地款227萬元、房屋款289萬元，共516萬元，
11 此為兩造不爭之事實，並有原證3、4可稽，足以採信；又上
12 訴人於106年4月26日再與訴外人張進成、劉安新另行簽立土
13 地買賣契約書（原證6，原審卷第91至100頁）及與彥緯公司
14 另行簽立房屋買賣契約書（原證7，原審卷第101至128
15 頁）。對照原證3土地預定買賣契約及原證6土地買賣契約之
16 內容，其標的均指系爭土地，就此部分原證3記載價款為227
17 萬元（未含車位部分，原審卷第25頁），原證6記載價款為
18 2,314,000元（未含車位部分，原審卷93頁），依一般交易
19 常態，預售買賣契約除有特殊情況外，買受人鮮少於房屋興
20 建完成後反而同意增加相同標的之買賣價金，而原證6之土
21 地買賣契約亦未載明原證3之契約因原證6之簽訂而失其效
22 力，則就同時存在之原證3、6之契約，如有不同記載時，應
23 依契約雙方當事人之真意，以有利買受人之解釋，認定前契
24 約為買賣雙方之真意。又對照原證4、7之契約內容，其標的
25 即系爭房屋，就此部分原證4記載價款為289萬元（未含車位
26 部分，原審卷第61頁），原證7記載價款為2,946,000元（未
27 含車位部分，原審卷103頁），亦有不符交易常情，且原證7
28 之房屋買賣契約亦未載明原證4之契約因原證7之簽訂而失其
29 效力，則就同時存在之原證4、7之契約，如有不同記載時，
30 亦應依前說明，認定前契約始為買賣之真意。

31 2.依原證3、6之買賣契約，總價516萬元之買賣價金，其分期

給付方式為：訂金259,000元（114,000+145,000=259,000）、簽約款516,000元（227,000+289,000=516,000）、結構體完成款255,000元（116,000+139,000=255,000）、銀行貸款4,100,000元（1,800,000+2,300,000=4,100,000）、交屋款30,000元（13,000+17,000=30,000），而上訴人不否認至105年9月30日繳納合計86萬元後，即未再繳納，復有上訴人之繳款紀錄卡在卷足稽（原審卷第241頁），堪信屬實。嗣經彥緯公司分別於106年5月15日、同年8月15日催告上訴人繳款（原審卷第247至257頁），其中106年8月15日之臺北永吉郵局第237號存證信函催告其繳納後續買賣價金，並於存證信函表明「請台端於文到十日內補足上述金額，倘若再未獲台端繳款，本公司將依合約之違約條款約定逕行解除貴我雙方所簽之房地買賣合約…不再另行通知」（原審卷第253頁），而上訴人迄未履行繳款義務，既屬同一標的之買賣契約，自屬同一解除權之行使，堪認上訴人與彥緯公司間就系爭房屋之買賣契約無論為原證4或效力有爭議之原證7，均經彥緯公司合法解除，於上訴人收受該106年8月15日存證信函後10日（原審卷257頁）即106年8月26日已生解除契約之效力。又原證3之土地預定買賣契約書第16條約定「…房屋預定買賣契約書…與本約有密不可分之並存關係…任一契約解除時，其他契約亦失其效力」（原審卷第32頁），雖原證6之土地買賣契約書無此記載，惟依締約雙方之真意，及基於系爭房屋之土地買賣契約與房屋買賣契約彼此間具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，同其命運之本質，是系爭土地及房屋無論為前或後契約，均經解除而失其效力。

3.上訴人雖稱其於106年5月5日即以存證信函向彥緯公司解除契約（本院卷第59至65頁），彥緯公司同年月15日始發函催告，並於同年8月15日始以上開存證信函解除契約，自不生解除效力。上訴人既已解除契約在先，自得請求被上訴人返還不當得利云云。惟查，無論前契約或後契約，被上訴人均非契約之當事人，上訴人未舉證被上訴人如何因系爭不動產

01 之買賣獲有何利益，即以上訴人與彥緯公司之買賣關係，主
02 張被上訴人應返還上訴人所付價金86萬元本息之不當得利，
03 自有不合。且上訴人前揭存證信函於上訴後始呈法院，顯已
04 逾時提出，於法不符。另考其內容，無非指陳後契約之審閱
05 期不當、貸款不順、停車位施作不妥等事由，實與前契約無
06 涉，何況上訴人未按期給付買賣價金在先如前述，當不生解
07 除之效力，縱解除契約有效，亦僅其與彥緯公司間之法律關
08 係，上訴人據以請求不當得利，亦非有據。

09 4.又系爭不動產之買賣契約既經彥緯公司以前開106年8月15日
10 之存證信函解除契約，認定如前，上訴人雖於109年3月4日
11 當庭向非契約當事人之被上訴人主張解除契約(原審卷第271
12 至272頁)，即無理由，上訴人進而依民法第179條請求被上
13 訴人等給付其向彥緯公司交付之860,000元款項，亦無所
14 據。

15 5.上訴人另主張由安宏、商喬公司官方網站記載之營業處所與
16 彥緯公司之聯絡地址相同，及於官方網站、臉書刊載其等就
17 「La More系列」建案之訊息，堪認系爭不動產之綜合規
18 劃、投資興建及銷售交屋事實上均由安宏、商喬公司執行，
19 彥緯公司僅為渠等所設，負責與上訴人訂定後契約之掛名公
20 司，實際上收取價款仍為安宏、商喬公司，自應由其等負不
21 當得利責任云云。惟上訴人原主張安宏、商喬公司係代銷公
22 司，卻又稱渠等為系爭不動產之出賣人，顯有矛盾；亦與前
23 開認定不符，亦未舉證以其說，無以憑取，尚非可為其有利
24 之認定。

25 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求白乃文、石玉
26 甄、安宏公司應連帶給付上訴人86萬元及自起訴狀繕本送達
27 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；白乃文、石玉
28 甄、商喬公司應連帶給付上訴人86萬元及自起訴狀繕本送達
29 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；如任一項被上訴
30 人為給付，他項被上訴人於該給付範圍內免給付義務，非屬
31 有理，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不

01 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
02 應駁回其上訴。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日
09 民事第二十庭

10 審判長法 官 周祖民

11 法 官 鄭威莉

12 法 官 馬傲霜

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 29 日

16 書記官 劉文珠