# 臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第726號

上　訴　人　吉廣建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　卓夢德

訴訟代理人　楊政雄律師

　　蕭仁杰律師

被　上訴人　林忠輝

　　林怡甄

共　　同

訴訟代理人　蔡志揚律師

上列當事人間請求返還款項等事件，上訴人對於中華民國109年7月29日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第740號第一審判決提起上訴，本院於111年9月27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

壹、程序部分

本件於第二審上訴程序中，上訴人法定代理人於民國111年3月22日由李曙帆變更為卓夢德，有公司變更登記表可稽（見本院卷二第341至343頁），卓夢德聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊等於103年間分別與上訴人簽立「預售屋買賣契約書」（下稱第1份契約），依序購買坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號等10筆土地上，建案名稱「幸福MRT」（下稱系爭建案）之編號A1戶12、10樓預售屋及車位（下依序稱12樓房地、10樓房地，合稱系爭房地），價金均為新臺幣（下同）1,594萬5,500元，各已給付第一期款1,500萬元（共3,000萬元，下稱系爭價金）。嗣因

上開土地分割變更為18筆土地，及車位編定、細節變動等原因，兩造復於104年4月22日再簽訂「幸福MRT房地預定買賣契約書」（下稱第2份契約，另與第1份契約合稱系爭買賣契約），買賣標的及總價均同前，並特定車位依序為地下3層編號25、26。詎系爭房地於107年7月9日竣工，將可申請使用執照辦理交屋時，竟於同年9月17日遭上訴人信託登記之起造人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信公司）之債權人聲請查封，伊於同年11月16日發函要求上訴人說明查封事宜，其竟否認兩造就系爭房地存有買賣關係而拒絕履約；伊復於108年3月26日及4月11日發函定期催告上訴人履約及履行過戶義務，均未獲置理，且系爭房地嗣於108年2月27日已取得使用執照，迄未能塗銷查封登記，足見上訴人已陷於給付遲延，並構成給付不能，伊業以本件起訴狀繕本之送達對其主張解約，上訴人應返還系爭價金。又縱認系爭買賣契約未有效成立，上訴人亦無受領系爭價金之法律上原因，仍應如數返還等情，爰依民法第226條、第259條第1、2款、第260條、第179條等規定，擇一求為命上訴人給付伊等各1,500萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原判決就上開部分，為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；另未繫屬本院部分，不予贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：第1、2份契約內容有異，買賣總價、有無購買車位均不同，可見兩造未達成合意，無買賣關係存在。又系爭建案係委託訴外人威肯國際企業有限公司（下稱威肯公司）銷售，實際由訴外人大師國際不動產股份有限公司（下稱大師公司）人員負責，陽信公司無權代伊銷售及簽約，且系爭買賣契約與前述代銷公司所立買賣契約之製作方式有諸多不同，系爭建案匯款專戶應為陽信銀行第000000000000號信託帳戶(下稱系爭信託專戶），與系爭買賣契約以浮貼方式所載同行第000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）亦屬有異。該契約應係訴外人即陽信公司斯時總經理黃順雄為擔保

其與訴外人即被上訴人之父林朝和間之借貸關係，無權代理伊所簽立，伊拒絕承認，而不生效力。此外，系爭帳戶實際為黃順雄所使用，伊未受領系爭價金，被上訴人無權對伊主張解約或請求還款等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查上訴人前於102年3月29日（斯時法定代理人為卓夢德，嗣於同年5月27日變更為卓夢德之女卓容伊）就系爭建案與陽信公司簽訂聯合開發協議書、全案管理委任授權契約書及委任契約書，依序約定由上訴人負責開發整合、協助拆屋及交屋，陽信公司負責設計請照、營建、銷售、融資業務；委託陽信公司辦理協調、履約、信託、代辦銀行融資、營建及交屋、銷售業務等全案管理服務事項；及委任陽信公司代辦建築融資、起造人信託管理及工程進度查核等事項。嗣被上訴人於103、104年間先後就系爭房地簽立第1、2份契約，分別記載其二人各以總價1,594萬5,500元向上訴人購買10或12樓房地，並於103年10月29日各匯款1,500萬元至系爭帳戶；其後系爭房地經訴外人王瑜慧等人聲請強制執行，於107年10月7日完成查封登記，迄未塗銷。另系爭建案已於108年2月27日取得使用執照等事實，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、匯款申請書、聯合開發協議書、全案管理委任授權契約書、委任契約書、建物登記謄本、使用執照核發資料可稽（見本院卷一第169至425、451至471、479、481頁、卷二第23至43頁、原審卷一第201至203頁）。被上訴人主張伊等已因系爭買賣契約有可歸責於上訴人之事由，各對其主張解約，上訴人應依民法第226條、第259條第1、2款、第260條、第179條等規定返還系爭價金；縱認兩造間之買賣關係未有效成立，上訴人亦應依民法第179條規定如數返還等語，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣

契約即為成立，民法第345條定有明文。又私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正，亦為民事訴訟法第358條第1項所明定。而私文書之內容及簽名均為真正，所蓋用之印文係由本人或有權使用之人蓋用為常態，被人盜用或由無權使用之人蓋用為變態，主張該變態事實之當事人，應就此負舉證責任，當事人如承認私文書上之印文為真正，倘其不能就該印章被盜用之事實加以舉證，縱該契約書由他人代為立據，除有確切反證外，依前揭規定，即應推定該契約書及其內容均為真正。

㈡被上訴人主張伊等於103年間分別與上訴人簽訂第1份契約，各以總價1,594萬5,500元向上訴人購買10樓、12樓房地，嗣因土地分割、車位編定等原因，復於104年4月22日簽立第2份契約，買賣標的及總價均同前等事實，業據提出與其所述相符之系爭買賣契約為證（見本院卷一第169至425頁），上訴人對於上開契約上所蓋用之上訴人及法定代理人「卓容伊」（即俗稱之大小章）印文均為真正乙節並不爭執（見本院卷二第104、522頁），則其辯稱兩造未達成買賣合意，系爭買賣契約乃陽信公司斯時總經理黃順雄無權代理上訴人所為，其目的係為擔保黃順雄與被上訴人之父林朝和間之借貸關係等情，應由其負舉證責任。而查：

1.第1、2份契約所載買賣標的及價金均屬特定。且證人林朝和證稱：系爭買賣契約當初是伊代理被上訴人二人去談，但實際簽約（名）是由其等所為。原來是黃順雄及卓夢德問伊可否借錢或投資系爭建案，伊有去看現場覺得地點很好，就說直接賣伊兩戶，但要算便宜一點，並有回家跟被上訴人二人商量，才一次付了3,000萬元等語（見原審卷二第198至204頁）；證人黃順雄證稱：陽信公司原本有邀林朝和擔任負責人之北基公司投資系爭建案，後來該公司換新的負責人不同意投資此案，陽信公司有退還投資款。伊後來有跟林朝和推薦此案，其有詢問什麼方式可以較低價格購入，伊有回報陽信公司董事長，並與上訴人實際公司負責人卓夢德商議後，

同意以較低價出售，但要一次付清1,500萬元，之後林朝和就以被上訴人名義訂了兩戶，林朝和當初跟伊洽談時就說是要買給小孩，不是投資，也不是將投資款轉為買賣價金等語（見本院卷二第295至296、302至303頁），足見兩造確已就系爭房地達成買賣合意。至於上訴人辯稱系爭買賣契約係為擔保黃順雄與林朝和間之借貸關係而簽立乙節，並未據其提出具體實證以佐其說，自無可採。另其以第1、2份契約就買賣總價及有無購買車位等約定不同，且有貸款、價款記載矛盾，否認兩造有達成買賣合意云云。惟系爭買賣契約各自載明其買賣標的均為系爭房地（含車位）、總價1,594萬5,500元，第2份契約係將車位編號再特定為地下3層25、26號而已，並無上訴人所稱買賣標的及價金之歧異，且兩造既已就前述買賣契約之要素達成合意，買賣契約即屬成立，自不因二者有無貸款約定、何時用印或書寫（含何人先用印或先書寫）、停車位有無編號等節而影響其效力，故上訴人此部分抗辯，亦無可採。

2.又上訴人於102年間與陽信公司就系爭建案所簽全案管理委任授權契約書第2條第6項記載：「委任授權事項...六、銷售業務管理：1.甄選代銷公司及決定銷售策略2.擬定房地銷售契約3.有關承購戶『簽約』、付款、交屋及履約事項」、第3條：「委任授權期間：自本102年3月29日起至委任授權事項全部完成時止。」、第9條第1項：「委任事項之變更、解除及終止：一、本契約委任項目或委任項目之權利義務如有變更，應經雙方協議為之。」（見本院卷二第27、31頁），分別揭明系爭建案之銷售事宜係由陽信公司負責，並委託其處理承購戶之簽約、付款、履約等事務至全部委託事項完成為止，須經雙方協議始得加以變更。且證人黃順雄證稱：依陽信公司與上訴人的約定，系爭建案由陽信公司自行販售，也可委由銷售公司販賣；陽信公司有經手銷售幾戶，不論由何者銷售，都會通知上訴人後，才由陽信公司用印，買賣契約的合約章是放在陽信公司；陽信公司銷售的價金是

該公司董事長指示伊跟卓夢德商議後決定，如何支付也是依陽信公司董事長之指示，與威肯公司銷售者是分期付款至系爭信託專戶不同等語（見本院卷二第294、296、300頁），核與證人即大師公司人員陳穎毅於另案（即臺灣新北地方法院108年度重訴字第92號，下同）證稱：伊為系爭建案現場專案經理，該建案全案委託陽信公司管理，並以陽信公司為聯絡窗口，開始銷售幾週後，有通知保留幾戶要伊公司不要銷售等語亦屬相符（見另案卷四第144至147頁），足認陽信公司有權代理上訴人銷售系爭房地，並得使用上訴人之公司大小章辦理簽約事宜。是系爭買賣契約縱為負責經辦系爭建案之黃順雄代表陽信公司代理上訴人用印，亦難謂該契約係黃順雄無權代理上訴人所為。從而，系爭買賣契約雖與大師公司人員代銷之買賣契約製作方式（例如：買方姓名、土地面積、買賣價金為電腦打字、審閱期間不留白、未購買車位者會電腦繕打「零」...等）及指定匯款帳戶有所不同，並不足以執為有利於上訴人前述主張之認定。

3.至於上訴人另以陽信公司出具之預售屋財務稽核報告書無系爭房地之銷售紀錄、曾於另案函覆未受託銷售系爭建案，且由該公司嗣與伊結算時同意分配取得系爭房地等情，抗辯系爭房地未曾售出云云，固據提出和解契約書、陽信公司108年9月20日函文為憑（見本院卷二第203至205、485頁）。惟查，陽信公司上開函文內容顯與前述全案管理委任授權契約書之約定不符，且上訴人於本院明確表明其未主張系爭買賣契約係由黃順雄與林朝和通謀虛偽所為或共同偽造（見本院卷二第522頁）。佐以證人黃順雄證稱：財務稽核報告書僅針對銀行辦理建築融資及信託帳戶對帳使用，資金沒有進入系爭信託專戶者就不會列入，陽信公司出售房屋部分的資金要如何處理是由陽信公司董事長指示，因上訴人與陽信公司間是全案管理，有些客戶是經上訴人實際負責人卓夢德同意後一次給付，並由陽信公司代收款項，再轉到上訴人帳戶供系爭建案使用等語（見本院卷二第297至298頁）；及證人即

陽信公司管理部襄理徐淑芳於另案證稱：預售屋財務稽核報告書是針對信託帳戶，沒有進信託帳戶的就沒有記錄等語（見另案卷四第433頁），是預售屋財務稽核報告書僅計列系爭信託帳戶資金情形，系爭價金於付款時（即首次簽約時）係指定匯入系爭帳戶，而非系爭信託帳戶，致未登載於該報告書內，亦無從執此認定系爭房地未曾出售。此外，陽信公司原董事長黃志文已於105年間去世，接任之王忠傑並未參與系爭建案之銷售事宜，且知情之員工均已離職，亦據證人黃順雄、葉秀娥即陽信公司會計於另案證述綦詳（見另案卷四第12、24、27、175頁），益證上開函文及和解契約書無從逕採為有利上訴人之認定。

4.從而，上訴人所舉證據，均不足以證明其前述抗辯為真實，則系爭買賣契約上所蓋用之上訴人大小章既為真正，即應認該契約及其內容均屬真正，兩造應受其拘束。

㈢按債務人於履行期屆至前預示拒絕給付，因其履行之責任尚未發生，自無債務不履行之問題；如係在履行期以後，則其不為給付，即與給付遲延無異，自應依遲延給付之規定處理（最高法院104年度台上字第816號、89年度台上字第1871號判決意旨參照）。然債務人如以斷然、無轉寰改變餘地之態度，預示拒絕給付，債權人信賴債務人於約定清償期將依約履行之基礎已復不存在，此時即無再認債務人於履行期屆至前尚不負債務不履行責任，而強令債權人應俟清償期屆至始得解除或終止契約。查兩造於第2份契約第5條第1項約定：「房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之：㈠土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記，雙方同意土地移轉現值依申報當時公告現值為準。前述有關所有權移轉登記申報現值之法令有所變更時，乙方（即上訴人）得依變更後之規定辦理之，甲方（即被上訴人）絕無異議。㈡房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記，雙方同意房價按當時政府評定價格申報。」（見本院卷一第203、333頁）。系

爭建案已於108年2月27日取得使用執照，且系爭房地自107年10月7日起經查封登記迄未塗銷，業如前述，而上訴人於107年11月29日即已發函否認兩造就系爭房地有買賣關係存在；被上訴人於108年3月26日委由律師發函通知上訴人於5日內就系爭買賣契約履約事宜出面商議，並於翌（27）日送達上訴人；同年4月11日再次通知上訴人於文到5日內履行契約，並於同年月17日送達上訴人，均未獲其置理，有各該函文可稽（見原審卷一第195至196、205至215頁），自可認上訴人已合於首揭債務不履行之情形，則被上訴人以本件起訴狀繕本之送達對上訴人為解約之意思表示，並於解約後依民法第259條第1款、第179條等規定，請求上訴人返還系爭價金，自屬有據。上訴人雖抗辯：系爭帳戶斯時為黃順雄使用，並非基於買賣關係所為給付，伊未實際收受上開款項，不負返還義務云云。惟系爭帳戶既為第1份契約上所定之付款帳戶（見本院卷一第175、303頁），被上訴人各依約所載將1,500萬元匯入系爭帳戶，自已完成其該部分買賣價金之給付。至系爭帳戶實際為何人使用、匯款後帳戶內資金之流向等節，核屬上訴人與陽信公司間委託授權、融資管理等內部關係，要不得對抗被上訴人。故上訴人此部分抗辯並無可採。從而，被上訴人依前述法律關係請求上訴人給付系爭價金並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，為有理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款、第179條規定，請求上訴人各給付伊等1,500萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年6月20日（見原審卷二第21頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上開部分判命上訴人如數給付，並諭知各得供擔保後准、免假執行，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，經核與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　18　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　許炎灶

法　官　蔡惠琪

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　　111　　年　　10　　月　　18　　日

書記官　蕭英傑