

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第198號

上訴人

即被上訴人 廖秀蓮

張百里

張智

張博涵

共同

訴訟代理人 徐鈴茱律師

被上訴人

即上訴人 吉廣建設有限公司

法定代理人 李曙帆

訴訟代理人 蕭仁杰律師

楊政雄律師

複代理人 陳美華律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於中華民國109年12月18日臺灣新北地方法院108年度重訴字第92號第一審判決各自提起上訴，本院於110年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人廖秀蓮、張百里、張智、張博涵（下分稱其姓名，合稱廖秀蓮4人）主張：被上訴人即上訴人吉廣建設有限公司（下稱吉廣公司）於民國104年間推出位在新北市板橋區江子翠之幸福MRT建案（下稱系爭建案），委由陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信公司）、大師國際不動

產股份有限公司（下稱大師公司）代為銷售。廖秀蓮於獅子會聚會中經訴外人即陽信公司總經理黃順雄介紹，遂轉知配偶張坤林、兒子張百里同意購買後，於104年11月間分別與吉廣公司簽訂房地預定買賣契約（下合稱系爭買賣契約），張百里、張坤林分別承購A1-13樓房地、A2-13樓房地（下合稱系爭房地），約定買賣價金均為新臺幣（以下未標明幣別者均同）1300萬元，並自104年11月24日起至104年12月28日止，於附表一所示日期將附表一所示金額共計2600萬元匯入或存入吉廣公司之陽信銀行帳號00000000000000帳戶（下稱系爭帳戶），已完成給付價金之義務。嗣張坤林於106年1月17日死亡，廖秀蓮4人為其繼承人，承受其就A2-13樓房地買賣契約之法律關係。依系爭買賣契約第5條第1項、第6條第3項約定，吉廣公司應於取得使用執照後4個月內，即在108年6月28日內辦理所有權移轉登記，並應於領得使用執照後6個月內即108年8月28日前，通知買受人進行交屋，惟吉廣公司否認系爭買賣契約存在，且系爭房地已於107年9月17日遭訴外人王瑜慧聲請查封限制登記，吉廣公司迄今尚未排除，而陷於給付遲延及給付不能，經伊等依民法第226條、第254條、第256條規定，及系爭買賣契約第9條第2項約定，分別於109年4月14日、109年4月28日發函催告其履行並為解除契約之意思表示，則系爭買賣契約既經解除，伊自得依民法第259條第1項規定請求吉廣公司回復原狀，分別返還買賣價金1300萬元及利息予張百里及廖秀蓮4人；如認兩造間不存在買賣關係，伊亦得依民法第179條規定請求吉廣公司各返還不當得利1300萬元及利息予張百里及廖秀蓮4人；另依系爭買賣契約第9條第2項、第10條第3項約定，張百里及廖秀蓮4人各得請求給付以買賣價金1300萬元15%計算之違約金195萬元，求為判決：(一)吉廣公司應給付張百里1495萬元，其中1300萬元自108年6月28日起至清償日止，應加計年息5%計算之利息。(二)吉廣公司應給付廖秀蓮4人1495萬元，其中1300萬元自108年6月28日起至清償日止，應加計年息5%計算之

01 利息。(三)願供擔保請准宣告假執行 (見原審卷三第205
02 頁)。【原審判命吉廣公司應各給付張百里1300萬元、廖秀
03 蓮4人1300萬元，及均自108年6月28日起至清償日止，按週
04 年利率百分之五計算之利息；駁回廖秀蓮4人其餘之訴。廖
05 秀蓮4人就原審駁回違約金請求部分，提起上訴，吉廣公司
06 就其不利部分全部提起上訴】廖秀蓮4人上訴聲明：(一)原判
07 決關於駁回廖秀蓮4人後開第(二)、(三)項之訴部分廢棄。(二)吉
08 廣公司應再給付張百里195萬元，及自109年5月1日起加計年
09 息5%之遲延利息。(三)吉廣公司應再給付廖秀蓮4人195萬
10 元，及自109年5月1日起加計年息5%之遲延利息。(四)願供擔
11 保，請准宣告假執行。就吉廣公司上訴之答辯聲明：上訴駁
12 回。(廖秀蓮4人於本院撤回對吉廣公司及原審共同被告李
13 曙帆、卓夢德、卓容伊之備位之訴，見本院卷二第394頁，
14 不贅)。

15 二、吉廣公司則以：伊係委託威肯國際企業有限公司(下稱威肯
16 公司)銷售系爭建案，實際由大師公司人員銷售；伊與陽信
17 公司間就系爭建案僅有代辦建築融資、起造人信託管理、工
18 程進度查核等委任關係，並未委託陽信公司或黃順雄代為銷
19 售系爭建案。系爭買賣契約與其他由大師公司銷售之買賣契
20 約多所不同，甚至浮貼第12條約定，將第3-1條第2項所約定
21 之信託專戶「帳號00000-000000-0」(下稱信託專戶)改為
22 系爭帳戶，陽信公司之預售屋財務稽核報告書亦無系爭房地
23 之出售紀錄及價金2600萬元匯入信託專戶之紀錄；黃順雄或
24 陽信公司未經伊同意及授權，擅自簽立系爭買賣契約，為無
25 權代理，伊不予承認，亦否認系爭買賣契約上伊公司印文之
26 真正，系爭買賣契約不生效力，兩造並無買賣關係存在。再
27 縱令系爭買賣契約形式上為真正，然廖秀蓮於1個月內將高
28 達2000餘萬元之款項匯至黃順雄個人開設之匯通管理顧問有
29 限公司(下稱匯通公司)，再由訴外人即陽信公司襄理徐淑
30 芳於附表一編號1至4、6所示時間代為存款至系爭帳戶，以
31 如此迂迴方式支付價金，實有違購買預售屋按工程進度付款

之常情。且徐淑芳存入系爭帳戶之款項，於同日或不久後即遭陽信公司會計葉秀娥分次提領並存入陽信公司帳戶（如附表三所示），依經驗法則判斷，系爭買賣契約應係黃順雄或陽信公司與廖秀蓮4人間通謀虛偽意思表示，而隱藏他項法律行為（即借貸、投資）所為。再系爭帳戶及相關印鑑存摺自開戶時起至105年底均由黃順雄及陽信公司保管使用，並須以訴外人即黃順雄配偶謝佳蓁之印鑑章始能領款，伊無從使用支配領款，且黃順雄於105年12月間歸還系爭帳戶時，帳戶餘額僅2765元，故伊未曾受領2600萬元之款項；兩造間既無買賣關係存在，廖秀蓮4人自不得依系爭買賣契約，請求返還價金及違約金等語，資為抗辯，並上訴聲明：(1)原判決不利於吉廣公司部分廢棄。(2)上開廢棄部分，廖秀蓮4人在一審之訴及假執行之聲請均駁回。就對造上訴之答辯聲明：(1)上訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)吉廣公司於104年間推出系爭建案，曾委由威肯公司銷售，實際由大師公司人員銷售（見原審卷二第213頁、本院卷一第101頁）。
- (二)吉廣公司就系爭建案與陽信公司簽署聯合開發協議書、增補協議書、全案管理委任授權契約書（見原審卷四第129-139頁、原審卷三第419-426、453-471頁）。
- (三)張百里、張坤林於104年間透過陽信公司總經理黃順雄簽訂系爭買賣契約，分別承購A1-13樓房地、A2-13樓房地，買賣價金均為1300萬元，並於第12條浮貼載明買賣價金應匯入系爭帳戶（見原審卷二第27-53頁）。
- (四)廖秀蓮以KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 名義，於104年11月12日匯款美金49萬元至匯通公司，另於104年12月9日由設於境外、代表人為張坤林之張氏投資有限公司（下稱張氏公司），匯款美金15萬2518元至匯通公司（見原審卷一第323-325、331-335頁）。

01 (五)徐淑芳於104年11月、12月間，陸續自匯通公司帳戶提領如
02 附表二「支出金額」欄所示之款項。另於附表一編號1至4、
03 6所示時間，將附表一編號1至4、6 所示金額辦理無摺存款
04 存入系爭帳戶（見原審卷二第63-65、71-75、537-551
05 頁）。

06 (六)張坤林於106年1月17日死亡，廖秀蓮、張智、張百里、張博
07 涵為其全體繼承人（見原審卷一第159、207、209頁）。

08 (七)吉廣公司就系爭建案於108年2月28日取得使用執照（見原審
09 卷三第301-302頁）。

10 (八)系爭房地遭陽信公司債權人王瑜慧聲請查封登記，原法院民
11 事執行處於107年9月17日以新北院輝107司執金字第000000
12 號函辦理未登記建物查封登記，於107年11月6日登記在案
13 （見原審卷三第225-227頁）。

14 (九)廖秀蓮4人於109年4月14日、109年4月28日，先後寄發存證
15 信函催告吉廣公司履行系爭房地所有權移轉登記及解除契約
16 （見原審卷三第229-300頁）。

17 (十)廖秀蓮、張百里曾對李曙帆、卓夢德、卓容伊提起詐欺告
18 訴，嗣經臺灣新北地方檢察署以109年度偵續字第470號為不
19 起訴處分確定（見本院卷一第141-151頁，下稱刑案）。

20 四、廖秀蓮4人主張伊等被繼承人張坤林與張百里分別與吉廣公
21 司訂立買賣契約買受系爭房地，然吉廣公司事後不予承認亦
22 不履行買賣契約，系爭房地復遭第三人聲請查封，伊等已定
23 期催告履行後解除系爭買賣契約，得依民法第259條第1項、
24 第179條擇一有利規定，請求吉廣公司返還廖秀蓮4人及張百
25 里價金各1300萬元及利息；另得依系爭買賣契約第9條第2
26 項、第10條第3項約定，請求給付違約金各195萬元等語，為
27 吉廣公司所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者為：
28 (一)兩造間有無買賣契約關係存在？(二)張坤林及張百里是否已
29 經給付系爭買賣契約之價金？(三)廖秀蓮4人及張百里各請求
30 返還價金1300萬元及利息、違約金195萬元及遲延利息，有
31 無理由？

01 五、兩造間有無買賣契約關係存在？

02 廖秀蓮4人主張：系爭建案位在伊家附近，廖秀蓮曾至銷售
03 中心看過，而有不錯之印象；廖秀蓮於104年間在獅子會聚
04 會中談及系爭建案，時任陽信公司總經理之黃順雄當場表示
05 系爭建案為吉廣公司與陽信公司合作開發，廖秀蓮即詢問黃
06 順雄有無方式可以優惠價購買，證人黃順雄表示其可代為向
07 吉廣公司詢問，最後達成兩戶各以現金1300萬元之價格購買
08 等語，業據其提出系爭買賣契約為證（見本院卷一第47頁至
09 第159頁）。吉廣公司雖否認系爭買賣契約之真正，及曾同
10 意或授權黃順雄或陽信公司訂立系爭買賣契約，辯稱黃順雄
11 為無權代理云云，惟查：

12 (一)兩造均不爭執吉廣公司與陽信公司就系爭建案有簽署全案管
13 理委任授權契約書，其中第2條為吉廣公司委託授權事項之
14 約定，第6項載明：「六、銷售業務管理：1.甄選代銷公司
15 及決定銷售策略。2.擬定房地銷售契約。3.有關承購戶簽
16 約、付款、交屋及履約事項」（見原審卷三第455頁至第463
17 頁），堪認吉廣公司就系爭建案確有委託陽信公司甄選代銷
18 公司、擬定銷售契約，並處理承購戶之簽約、付款、履約等
19 事項。

20 (二)證人黃順雄於原審證稱：伊於103、104年擔任陽信公司總經
21 理，負責業務為建築經理相關業務；102年間吉廣公司要開
22 發江子翠系爭建案所在地，其總經理卓夢德來找陽信公司表
23 示希望合作，因為吉廣公司本身沒有資力，陽信公司同意合
24 作，雙方簽有合作協議，載明獲利比例，並各有負責的內容，
25 吉廣公司以現場開發為主，陽信公司負責其他業務項目，
26 後來雙方又簽署另一份信託契約，兩份契約內容加起來
27 就是吉廣公司全案委託陽信公司管理。吉廣公司有授權陽信
28 公司直接銷售系爭建案，這在與吉廣公司會議中都有談到，
29 陽信公司也找了大師公司代銷系爭建案，大師公司也有跟吉
30 廣公司正式簽約，當時有跟大師公司溝通，如果有陽信公司
31 直接銷售的案件，會將房屋保留下來，當時雙方協議有講到

01 比例，陽信公司不能超過一定比例。陽信公司的客戶都是伊
02 認識的人，與大師代銷的客戶不重疊；陽信公司自己銷售可
03 以節省服務費，所以兩者銷售底價不同；保留戶大概6到7
04 戶，陽信公司實際賣出房屋僅有5戶，即廖秀蓮的先生、小
05 孩兩戶，訴外人林朝和兩個小孩兩戶，及訴外人蔡銓榮一
06 戶。伊與廖秀蓮是97年一起當獅子會會長認識的，104年下
07 旬餐會上遇到，她說她去看過系爭建案，看到是由陽信公司
08 全案管理，她知道伊在陽信公司，就跑來問伊熟不熟這個房
09 屋，伊回覆很清楚，問她是否有興趣，她說要跟家人商量，
10 想買兩戶，並問伊有無其他方式能優惠一些，她可以一次用
11 現金付款，伊表示需要回去問公司，後來問陽信公司董事長
12 黃志文，他請伊先跟吉廣公司總經理卓夢德回報有這個狀
13 況，當時評估如果客戶現金一次給足，建設公司就可以降低
14 貸款的額度節省利息，且當時市場有下滑趨勢，客戶一次付
15 清就沒有機會退訂，所以就商量給她一些優惠，後來吉廣公
16 司同意一戶1300萬元、兩戶2600萬元的價格出售，當時主要
17 是跟卓夢德討論的。系爭建案所有買賣契約上吉廣公司的大
18 小章都是陽信公司蓋的，大小章是分開放的，財務部葉秀娥
19 一顆，管理部徐淑芳一顆；系爭買賣契約是董事長將製作好
20 的合約交給伊，伊帶徐淑芳去廖秀蓮的公司，廖秀蓮請她先
21 生出來，當面談完後正式簽約，簽約後將合約帶回來交給財
22 務部、管理部用印，伊再送回去給廖秀蓮等語（見原審卷四
23 第169-187頁）。

24 (三)證人徐淑芳於原審證稱：104年伊在陽信公司任職，職稱為
25 管理部襄理，工作內容是管理部事情及董事長、總經理的秘
26 書；在伊任職期間，吉廣公司有將系爭建案委託給陽信公司
27 全案管理，包含代售，除了陽信公司外，還有威肯公司也是
28 代銷公司，因為陽信公司是全案管理，所以價格不會跟威肯
29 公司一樣，陽信公司賣的價格都會跟吉廣公司確認；陽信公
30 司代銷的部分伊有接觸過部分客戶，廖秀蓮是伊跟總經理黃
31 順雄一起去的；在伊處理前，黃順雄跟廖秀蓮已經就價格、

01 購買戶別談好，伊跟黃順雄一起去廖秀蓮中和公司簽約，有
02 張坤林、廖秀蓮、黃順雄、伊在場，張百里不確定。後來伊
03 確認錢匯進公司後，黃志文就在契約上用印，叫伊將契約拿
04 給廖秀蓮，系爭買賣契約上手寫資料均為伊所填寫。卓夢德
05 後來有打來確定系爭房地有無確定賣掉，因為有別人要買，
06 因其不確定錢是否有進來，伊有回答卓夢德已經收到錢，該
07 二戶已經賣掉了等語（見原審卷四第430-436頁）。

08 (四)證人陳穎毅於原審證稱：伊於103、104年間在大師代銷任
09 職，伊係系爭建案現場專案經理；系爭建案係吉廣公司全權
10 委託陽信公司做全案管理，伊銷售系爭建案時主要聯絡的公
11 司為陽信公司，包括銷售前建材、建築平面規劃、價格制訂
12 等，總銷售戶、底價、報酬的窗口都是陽信公司，在接待中
13 心時，陽信公司、吉廣公司人員沒有常駐，他們會派人去現
14 場瞭解銷售狀況；銷售期間大部分會議都在陽信公司開的，
15 有些會議黃順雄會參與，但主要窗口是一位董先生，黃順雄
16 是總經理；伊對於廖秀蓮並無印象，系爭建案一層8戶，當
17 時伊等賣8樓以上，以下是地主戶，銷售幾週後，建設公司
18 有來保留6戶要伊等不要銷售；A1、A2是大面積，26、27
19 坪，保留戶位置大部分是A1、A2，系爭房地是大坪數、高樓
20 層，威肯公司並未出售，應該是保留戶等語（見原審卷四第
21 144-154頁）。

22 (五)由上開全案管理委任授權契約書及證人之證詞，並參以系爭
23 買賣契約約定之制式內容、附件、附圖等，均與吉廣公司所
24 提出系爭建案之其他買賣契約相同，且其上所蓋吉廣公司大
25 小章以肉眼觀之亦無差異（見原審卷一第99-151頁、原審卷
26 二第183-289頁），堪認吉廣公司就系爭建案確有委託陽信
27 公司擬定房地銷售契約，並授權陽信公司使用吉廣公司之大
28 小章與承購戶簽約，及處理付款等事項，亦同意將部分房地
29 作為保留戶交由陽信公司直接銷售並簽約；且廖秀蓮為以優
30 惠之價格購得系爭房地，確有透過陽信公司總經理黃順雄向
31 吉廣公司表示願意以現金購買保留戶兩戶即系爭房地，經黃

01 順雄與吉廣公司總經理卓夢德溝通取得同意後，黃順雄即以
02 陽信公司總經理身分，代理吉廣公司與張百里、張坤林簽立
03 系爭買賣契約，吉廣公司即因此與張百里、張坤林成立買賣
04 關係。而張坤林去世後，其繼承人為廖秀蓮4人一節，復為
05 兩造所不爭執，則廖秀蓮4人主張其等與吉廣公司間有系爭
06 買賣契約存在等語，應堪認定。

07 (六)吉廣公司雖辯稱：系爭建案其他買賣契約中買方姓名、價金
08 均是打字列印，不會手寫，審閱日期處不會留白，若未購買
09 車位，車位面積會列印零坪，不會留白，土地面積亦會以列
10 印、蓋橡皮章方式約明，均與系爭買賣契約記載方式不同；
11 且系爭買賣契約房屋登記面積比例登載錯誤，亦未填載簽約
12 日期，及無代銷公司威肯公司及不動產經紀人之用印云云，
13 惟系爭買賣契約上各項手寫資料均係由證人徐淑芳所填載一
14 節，為證人徐淑芳於原審到庭證述屬實（見原審卷四第436
15 頁），且系爭房地係由陽信公司直接出售，並非由大師公司
16 或威肯公司出售，無代銷公司威肯公司及不動產經紀人之用
17 印，亦屬合理，是系爭買賣契約記載之形式雖與吉廣公司所
18 提出系爭建案其他買賣契約之記載未盡相同，惟確係由陽信
19 公司人員記載無誤，自無礙系爭買賣契約真正之認定。另系
20 爭買賣契約雖以浮貼第12條約定之方式將第3-1條第2項所約
21 定之信託專戶改為吉廣公司系爭帳戶；然證人黃順雄於原審
22 及刑案偵查中證稱：吉廣公司本身沒有錢，陽信公司在系爭
23 建案有幫忙吉廣公司籌資，募集到資金後是匯款到系爭帳
24 戶，該帳戶是交由陽信公司管理，針對系爭建案使用，吉廣
25 公司如果要動用，要得到陽信公司同意才會撥款，這個案子
26 吉廣公司撥了3000多萬元進入吉廣公司的管銷或其他與本案
27 相關用途，系爭買賣契約上所要匯款吉廣公司系爭帳戶，應
28 該是徐淑芳或會計人員所黏貼的，卓夢德有同意匯款到系爭
29 帳戶，因為當時吉廣公司需要使用現金，所以沒有要廖秀蓮
30 匯款至信託財產專戶，上開事情伊有用電話跟卓夢德聯絡一
31 次、碰面也有講一次等語（見原審卷四第173-174頁、第187

頁、本院卷一第146-147頁），證人徐淑芳於刑案偵查中亦證稱：存入吉廣公司系爭帳戶的錢主要是作開發費用，吉廣公司在系爭建案裡並沒有出資，所以費用都是由陽信公司代墊的；區分售屋款和資金是透過會計作的流水帳，合約有給會計，會計就會知道是購屋款，且對方匯款後傳真收據，伊就會請會計對帳，對到就認為是購屋款等語（見本院卷一第148頁），證人即陽信公司財務部人員葉秀娥亦證稱：系爭帳戶係吉廣公司使用，用來支付地主租金、建築師費用，與系爭建案有關的支出就用系爭帳戶支出，並以系爭帳戶資金返還陽信公司代墊款項等語（見原審卷三第339頁、卷四第14頁），依系爭帳戶交易明細及存摺影本亦可見帳戶中有多筆款項匯入系爭建案之營造公司即華志營造股份有限公司（下稱華志公司）或吉廣公司其他帳戶（見原審卷二第545、549頁、卷三第428-436），黃順雄復因替吉廣公司代墊返還投資人之投資款而與吉廣公司間有確認債權存在之訴訟繫屬，有原法院107年度重訴字第693號判決一份在卷可稽（見原審卷三第139頁），堪認前開證人所述系爭帳戶係陽信公司為吉廣公司募資並支出系爭建案相關費用所使用之帳戶等語，並非子虛。是以，因吉廣公司欠缺資金，廖秀蓮復願意以現金給付全部價金，故證人黃順德請廖秀蓮將價金匯入系爭帳戶而非信託專戶，並用以支付系爭建案相關費用，自無違常情，尚難以系爭買賣契約約定之匯款帳戶與其他買賣契約不同，即認定系爭買賣契約並非真正或未經吉廣公司授權訂立。

(七)吉廣公司雖又辯稱：陽信公司所製作之預售屋財務稽核報告書中並無系爭房地出售之紀錄，陽信公司與伊及華志公司於107年5月22日簽訂之「和解契約書」第2條約定包含系爭房地共7戶房地由陽信公司或其指定之第三人辦理保存登記，如系爭房地已出售予張百里及張坤林，陽信公司豈會同意受分配，且陽信公司於108年9月20日陽建經字第0000000號函覆原法院亦稱：「本公司未受吉廣建設有限公司委託銷售新

01 北市板橋區江子翠『幸福MRT』建案」云云（見原審卷一第
02 303-321頁、卷二第405頁、本院卷二第491頁）。然陽信公
03 司上開函覆內容與前開全案委任授權契約書及證人黃順雄、
04 徐淑芳、陳穎毅前揭證述顯有不符，是否可採，並非無疑。
05 且證人黃順雄就此證稱：董事長黃志文105年6月往生，伊在
06 同年9月離職，其他公司員工在106年間陸續離職，108年回
07 函之負責人王忠傑應該不清楚本案狀況等語（見原審卷四第
08 175頁），證人葉秀娥亦證稱：伊任職陽信公司時，只知道
09 陽信公司與吉廣公司有一個江子翠的案子，但合作內容不清
10 楚，就伊所知，當年有參與或經手陽信公司承辦系爭建案的
11 員工都離職了，新任董事長王忠傑原來是陽信公司的董事，
12 接任董事長前沒有在公司任職等語（見原審卷四第12、24、
13 27頁），可見陽信公司董事長於105年間有更替，新任董事
14 長王忠傑並未參與系爭建案銷售事宜，而曾參與系爭建案且
15 知道詳情之員工亦已離職。至訴外人即陽信公司業務董洺豪
16 於陽信公司回覆上開函文時雖仍在職，惟董洺豪於刑案偵查
17 中證述：系爭建案的銷售是由大師公司負責，伊是與大師公
18 司聯絡的窗口，大師公司會將系爭建案的契約書整理成報
19 表，讓伊去跟陽信銀行信託部核對是否有款項匯入，伊根據
20 上開資料做成銷售明細表，伊有看過黃順雄提供的銷控表，
21 格式是伊做的，淡紅色格子代表有銷售出去，建商保留戶是
22 空白的，銷控表上灰色跟深橘色格子原本都是空白，那些不
23 是伊在處理的等語（見原審卷四第263-264頁），足認董洺
24 豪於陽信公司函覆時雖尚未離職，然其亦表示系爭建案確有
25 保留戶，且其未經手處理保留戶事宜，自難以其於108年間
26 仍在職，即認定陽信公司前開函文屬實。再證人徐淑芳證
27 稱：伊應該有看過預售屋財務稽核報告書，裡面沒有系爭房
28 地出售之紀錄是因為資金沒有進信託帳戶，稽核報告是針對
29 信託帳戶，內部建築部門會有總表紀錄銷售戶數及價格、購
30 買人名字等語（見原審卷四第433頁），足見預售屋財務稽
31 核報告書僅針對進入信託帳戶之資金為統計，而系爭房地之

買賣價金係匯入吉廣公司系爭帳戶，故無紀錄，尚難以認定系爭買賣契約並不存在。另陽信公司與吉廣公司、華志公司於107年5月22日簽訂之「和解契約書」第2條雖約定包含系爭房地之7戶房地由陽信公司或其指定之第三人辦理保存登記（見本院卷二第491頁），然陽信公司董事長於105年間有更替，熟悉系爭建案之員工亦已離職，已如前述，且上開和解契約書第3條亦約定「如第三人有所爭執，應由甲、乙雙方各自負擔釐清…」，堪認吉廣公司與陽信公司亦不排除事後有第三人出面爭執之可能，自難以上開107年間所訂之和解契約書認定吉廣公司並未透過陽信公司出售系爭房地予張百里及張坤林。

六、張坤林及張百里是否已經給付系爭買賣契約之價金？

(一)廖秀蓮主張：當時黃順雄是希望簽約後半個月到一個月內付款，伊本身沒有這麼多台幣，籌到的錢是美金，伊於104年11月18日匯款500萬元至系爭帳戶，另於104年11月12日以KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 名義，匯款美金49萬元至匯通公司，及於104年12月9日由設於境外、代表人為張坤林之張氏公司，匯款美金15萬2518元至匯通公司，上開美金兌換成新臺幣後，再由徐淑芳以張坤林、張百里名義無摺存款共計2100萬元至系爭帳戶，歷次匯款金額及日期均如附表一所示，故已給付價金完畢等語。吉廣公司對於上開匯款並未爭執，惟抗辯：徐淑芳無摺存款之時間與廖秀蓮境外匯款時間不同，且徐淑芳存入系爭帳戶之款項，於同日或不久後即遭陽信公司會計葉秀娥分次提領並存入陽信公司帳戶，廖秀蓮匯入匯通公司之資金應係其與黃順雄間另有借貸、投資等關係，並非用以給付系爭房地之買賣價金，系爭買賣契約係屬通謀虛偽意思表示，隱藏有借貸、投資等關係云云。

(二)經查，證人黃順雄於原審證稱：伊跟廖秀蓮沒有其他資金往來，她匯款給伊（應指匯通公司）的錢就是買房屋的錢，這個案子有部分的錢是廖秀蓮直接匯款，有部分的錢是廖秀蓮問伊可否將國外的錢匯進來給建設公司，伊說吉廣公司收的

01 是台幣，所以買房子的美金部分是先匯給匯通公司，伊幫忙
02 轉成台幣後即叫徐淑芳處理，她找葉秀娥問利率後再跟廖秀
03 蓮回報，確認沒有問題後才轉成台幣，再由徐淑芳領出來後
04 匯款到系爭帳戶等語（見原審卷四第173-179頁），證人徐
05 淑芳亦證稱：伊有幫忙處理系爭買賣契約匯錢的部分，伊記
06 得是用外幣匯款到匯通公司，伊換成新臺幣後，用買賣契約
07 上買受人的名義將錢存到系爭帳戶等語（見原審卷四第433
08 頁、第437-439頁），核與廖秀蓮4人其開所述相符，廖秀蓮
09 4人主張附表一所示之款項係張坤林、張百里用以支付系爭
10 買賣契約之價金等語，並非無據。

11 (三)雖吉廣公司抗辯系爭建案為預售屋，廖秀蓮4人竟一次付清
12 買賣價金，顯有違經驗法則云云，惟廖秀蓮係以現金付清價
13 金為條件向黃順雄爭取較優惠之購買價格，已如前述，此議
14 價情形於交易市場上並非罕見，尚屬合理，要難憑此即認附
15 表一所示各該款項並非系爭買賣契約之價金。再吉廣公司抗
16 辯徐淑芳無摺存款之時間與廖秀蓮境外匯款時間不同，且匯
17 通公司於104年11月13日收受KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 名
18 義匯款美金48萬9987元後，於104年11月17日匯款支出630萬
19 元，去向不明云云；惟經本院向陽信銀行函查結果，上開款
20 項係於104年11月17日以取款條領出630萬元後，於同日分別
21 以黃順雄、匯通公司、黃順雄配偶謝佳蓁名義匯款70萬元、
22 490萬元、70萬元至新醫生技股份有限公司（下稱新醫公
23 司）（見本院卷一第253-262頁），而新醫公司當時之負責人
24 為黃順雄、監察人為謝佳蓁，有公司登記資料在卷可稽（見
25 本院卷二第119-120頁），足見上開款項並未再流回廖秀蓮4
26 人。則縱使黃順雄收受前開KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 或
27 張氏公司美金匯款後並未立即將款項匯入吉廣公司系爭帳
28 戶，而間隔1至3週之時間於附表一編號1、2、3、4、6所示
29 時間轉交現金予證人徐淑芳以張百里之名義存入吉廣公司系
30 爭帳戶，然其最終既業以張百里、張坤林之名義存入，金額
31 亦與買賣價金相同，即難以上開匯款情形即認廖秀蓮前開境

01 外匯款並非給付系爭房地之買賣價金。此外，吉廣公司雖請
02 求調查科際器材工業股份有限公司（統一編號：00000000，
03 下稱科際公司）104年財務報表辦理查核簽證之會計師為何，
04 並請求會計師提供104年11月12日匯款美金49萬元之會計憑
05 證、傳票及該次匯款原因關係之資料影本，然依104年11月1
06 2日KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 匯款予匯通公司之賣出外匯
07 水單及手續費收據，KOG E ELECTRONICS CO., LTD. 之統一編
08 號為：BZZ00000000（見原審卷二第415頁），與科際公司並
09 不相同，廖秀蓮4人主張該公司並非於台灣設立登記，可信
10 為真實，自難認吉廣公司前開聲請得以取得匯款美金49萬元
11 之會計憑證、傳票及該次匯款原因關係之資料影本，且得以
12 證明廖秀蓮與黃順雄間另有借貸、投資等關係，及系爭買賣
13 契約為通謀意思表示所為。

14 (四)另吉廣公司抗辯系爭帳戶係由黃順雄及陽信公司保管使用，
15 吉廣公司無從支配使用，且徐淑芳存入系爭帳戶之款項，於
16 同日或不久後即遭陽信公司會計葉秀娥分次提領並存入陽信
17 公司帳戶（如附表三所示），陽信公司於105年12月歸還系
18 爭帳戶時，僅餘2765元，故吉廣公司未受領價金2600萬元云
19 云。惟查，系爭帳戶係陽信公司為吉廣公司募資並支出系爭
20 建案相關費用所使用之帳戶等情，業經證人黃順雄、徐淑
21 芳、葉秀娥證述如前，並有系爭帳戶交易明細及存摺在卷可
22 按，證人黃順雄並證稱：陽信公司自售的房屋價金不一定都
23 匯到系爭帳戶，資金進到系爭帳戶後是投資或購屋都是看合
24 約，記帳應該也很清楚，系爭帳戶交給陽信公司控管也是基
25 於全案管理委任授權契約等語（見原審卷四第173-174頁、
26 第187頁）；是以，張百里、張坤林已透過廖秀蓮及證人黃
27 順雄、徐淑芳將2600萬元匯付至系爭帳戶，堪認已履行支付
28 價金之義務，至吉廣公司實際上是否及如何動用系爭帳戶資
29 金應屬吉廣公司與陽信公司間內部委託授權、管理關係，故
30 吉廣公司取回系爭帳戶時縱僅餘2765元，亦不得逕予認定吉
31 廣公司未曾受領系爭買賣契約價金2600萬元，其上開所辯，

01 自無可採。

02 (五)綜上所述，張百里及張坤林確已給付價金完畢，吉廣公司抗
03 辯系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示而隱藏其他投資、借貸
04 關係云云，並未提出確據以實其說，自難以採信。

05 七、廖秀蓮4人及張百里各請求返還價金1300萬元及利息，有無
06 理由？廖秀蓮4人及張百里各請求給付違約金195萬元及遲延
07 利息，有無理由？

08 (一)按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
09 求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除
10 其契約。」、「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，
11 除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，
12 應附加自受領時起之利息償還之」，民法第226條、第256
13 條、第259條第1項、第2項分別定有明文。又應付利息之債
14 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民
15 法第205條亦有明文。

16 (二)查張坤林、張百里與吉廣公司間成立系爭買賣契約，並已於
17 附表一所示日期如數給付買賣價金等情，均經認定如前，則
18 依系爭買賣契約第5條第1項、第6條第3項約定（見原審卷一
19 第53頁、第55頁），吉廣公司應於取得使用執照後4個月
20 內，將系爭房地辦理所有權移轉登記，並應於領得使用執照
21 後6個月內通知進行交屋。然吉廣公司於108年2月28日取得
22 系爭建案使用執照後，不承認系爭買賣契約且拒絕辦理所有
23 權登記及交屋，且系爭房地復遭陽信公司債權人王瑜慧聲請
24 查封登記，經原法院民事執行處於107年9月17日以新北院輝
25 107司執金字第000000號函辦理未登記建物查封登記，於107
26 年11月6日限制登記完畢（見原審卷三第225、227頁），堪
27 認吉廣公司已有給付不能之情事，是廖秀蓮4人於109年4月1
28 4日寄發存證信函催告吉廣公司排除查封登記，並移轉系爭
29 房地所有權，並於吉廣公司屆期不履行後，於109年4月28日
30 發函解除契約（見原審卷三第229頁至第300頁），於法尚無
31 不合，則廖秀蓮4人請求吉廣公司各退還價金1,300萬元，並

01 附加自受領之日後之108年6月28日起至清償日止，按週年利
02 率5%計算之利息，應屬有據。又本院既認廖秀蓮4人聲明返
03 還價金為有理由，則其另依不當得利之規定請求，本院自無
04 須再行審究，附此敘明。

05 (三)廖秀蓮4人主張系爭房地已於107年9月17日遭訴外人王瑜慧
06 聲請查封限制登記，吉廣公司迄今尚未排除，自屬陷於給付
07 遲延及給付不能，且經伊依民法第226條、第254條、256條
08 規定、系爭買賣契約第9條第2項約定，催告履行並為解除契
09 約之意思表示，依舉重明輕法理，應有系爭買賣契約第10條
10 第3項約定之適用，伊等自得請求吉廣公司賠償違約金195萬
11 元等語。惟按債務不履行包括給付不能、遲延給付及不完全
12 給付之情形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人
13 之約定定之。查系爭買賣契約第9條第2項、第10條第2、3、
14 5項約定：「本契約房地乙方（即吉廣公司，下同）保證產
15 權清楚，絕無一屋數賣或占用他人土地。如訂約後發現房地
16 產權有上述糾紛致影響甲方（即張百里、張坤林，下同）權
17 利時，甲方定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決
18 時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十條違約條款專責
19 之處罰約定處理。」、「乙方違反『乙方之瑕疵擔保責任』
20 之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。」、「如
21 因可歸責於乙方之事由（不含本約第九條第八項），甲方依
22 第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價
23 款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房
24 地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價
25 款者，則以已繳價款為限。」、「甲乙雙方當事人除前二款
26 之請求外，不得另行請求其他損害賠償」。又廖秀蓮4人係
27 以民法第226條、第254條、256條規定、系爭買賣契約第9條
28 第2項約定解除契約（見原審卷三第225-227頁存證信函），
29 而系爭房地雖經陽信公司之債權人王瑜慧聲請查封登記而無
30 法移轉登記，然與系爭買賣契約第9條第2項所定「一屋數
31 賣」之情形有別，自無從依系爭買賣契約第9條第2項解除契

約後，再依系爭買賣契約第10條第3項約定請求給付違約金，是廖秀蓮4人主張依系爭買賣契約第10條第3項約定請求給付違約金195萬元，要屬無據。

八、綜上所述，廖秀蓮4人、張百里依民法第259條規定，請求吉廣公司各給付1300萬元，及均自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原審就吉廣公司應為給付部分為吉廣公司敗訴之判決，並為假執行之宣告，就廖秀蓮4人之請求不應准許部分（即違約金及利息部分），為廖秀蓮4人敗訴之判決及駁回其該部分假執行之聲請，均無不當，吉廣公司及廖秀蓮4人上訴論指分別指摘原判決上開部分不當，並無理由，應予駁回。

九、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。

十、據上論結，本件兩造之上訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項後段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 13 日
民事第十三庭

審判長法 官 邱景芬

法 官 邱蓮華

法 官 林純如

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 110 年 10 月 13 日

