臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第423號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

上　訴　人　楊碧玲

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

被 上 訴人　李弘元

000000000000000000

訴訟代理人　侯雪芬律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年4月15日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第397號第一審判決提起上訴，本院於111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年12月1日分別與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲簽訂房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），約定由伊以新臺幣（下同）600萬元、800萬元購買如附表所示之房屋、土地（下分別稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），惟系爭買賣契約名義上記載之價格各為805萬元、1,207萬元。伊已於107年3月6日以臺灣土地銀行貸與伊之款項撥付總瑩公司600萬元、楊碧玲800萬元之方式清償全部價金，被上訴人亦已將系爭房地之所有權移轉登記予伊，然被

上訴人迄未交付系爭房地予伊，且系爭房地為訴外人呂松柏占有中，伊乃於109年8月4日、109年8月10日以存證信函2度催告上訴人於函到3日內交付系爭房地否則即解除系爭契約，惟均未獲置理，伊得依民法第254條規定解除系爭買賣契約，並已於109年8月24日將解除系爭買賣契約意思表示之存證信函送達上訴人。爰依民法第259條第1款、第2款規定，請求判命總瑩公司、楊碧玲分別給付600萬元、800萬元，並均加計自受領價金時即107年3月6日起算之利息等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至被上訴人請求超逾上開部分，業經原審判決駁回，未據其聲明不服，該部分非本院審理之範圍）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊等係將系爭房地出賣予訴外人林俊魁，買賣價金為1,610萬元，被上訴人僅為林俊魁借名登記之出名人，伊等是依林俊魁之指示與被上訴人簽訂系爭買賣契約，亦是依林俊魁之指示移轉系爭房地所有權予被上訴人，使被上訴人向銀行取得貸款以支付林俊魁應付之買賣價金，且伊等已將系爭房屋之鑰匙交予林俊魁，已盡點交義務，兩造間就系爭房地無買賣契約存在，被上訴人亦非系爭房地之實質所有人。兩造間就系爭房地既無買賣契約存在，被上訴人自無從解除兩造間之買賣契約，亦無從請求返還買賣價金。縱認兩造間就系爭房地有買賣契約，則被上訴人於簽訂系爭買賣契約時，已知悉林俊魁業將系爭房地出賣予訴外人呂松柏、系爭房地為呂松柏占有中等情，且被上訴人尚有602萬元之買賣價金未給付，於被上訴人未付清價金前，伊等得拒絕將系爭房地交付予其，被上訴人自不得據以主張解除契約等語，資為抗辯。並於本院聲明：（一）原判決不利於上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：（本院卷第42頁）

（一）被上訴人於106年12月1日與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭土

地買賣契約、房屋買賣契約，其上所載系爭房屋、土地之價金分別805萬元、1,207萬元。上訴人已於107年2月7日將系爭房地之所有權以買賣為原因移轉登記予被上訴人（原審卷第7至16頁、第79至121頁、第143至177頁）。

（二）被上訴人以系爭房地為擔保向土地銀行借款1,400萬元，該銀行已於107年3月6日將貸與被上訴人之款項匯予總瑩公司600萬元、楊碧玲800萬元（原審卷第17至20頁）。

（三）系爭房地迄未點交予被上訴人。

（四）被上訴人於109年8月4日、109年8月10日分別以存證信函催告上訴人點交系爭房地，復於109年8月21日以存證信函向上訴人為解除契約之意思表示。上訴人分別於109年8月6日、109年8月12日、109年8月24日收受上開3件存證信函（原審卷第21至39頁）。

四、被上訴人主張其以1,400萬元向上訴人購買系爭房地並已付清價金，惟上訴人迄未交付系爭房地，經其催告仍拒不給付，其業於109年8月24日以存證信函之送達解除系爭買賣契約，自可依民法第259條第1款、第2款規定，請求返還上開價金本息，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）被上訴人主張其於106年12月1日分別以600萬元、800萬元向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房屋、土地，固提出系爭買賣契約、系爭房地之土地、建物登記第二類謄本（原審卷第7至16頁），並舉證人即律師柳慧謙之證述為證（原審卷第201至204頁）。惟系爭買賣契約所載系爭房屋、土地之價金分別為805萬元、1,207萬元，為兩造所不爭，此與被上訴人主張之價金數額顯然不符，兩造間是否就系爭房地成立買賣契約，已非無疑。至證人柳慧謙於原審審理時證稱：我去過總瑩公司1次，是在109年7月30日陪同被上訴人前往協調系爭買賣契約之爭議。當天有位總瑩公司的人曾說系爭買賣契約之價金是2,000多萬元，但被上訴人只付了1,400萬元，為符合實價登錄，要被上訴人先匯款600多萬元，之後總瑩公司再退還600萬元。被上訴人之前

未跟我提及系爭房地之價金數額，在被上訴人簽訂系爭買賣契約前，我也未曾在場等語（原審卷第202、203頁），可見柳慧謙僅於兩造間就系爭買賣契約產生爭議後，始陪同被上訴人前往總瑩公司協調處理紛爭，並未見聞被上訴人與上訴人簽訂系爭買賣契約之始末，尚難僅憑其陪同處理紛爭時所聽聞總瑩公司人員表示先匯款600萬元再退還，即遽認被上訴人曾與上訴人以1,400萬元就系爭房地成立買賣契約。

（二）針對系爭房地之買賣經過，證人林俊魁於本院證稱：我擔任負責人的久捷公司於系爭房地預售階段代銷其所在之湯城世紀建案，系爭房地當時編號為D25，我在100年間預售時即與時任總瑩公司董事長、亦為楊碧玲之配偶張廖貴裕議價，並以1,610萬元成交。系爭房地建好後，因我的貸款額度已滿，為了取得銀行1,400萬元之貸款撥款予上訴人，故找被上訴人作為我借名登記之人頭、幫我貸款的出名人，請被上訴人與上訴人補簽訂系爭買賣契約，並請張廖貴裕把系爭買賣契約價金記載較實際金額高，且向上訴人指定將系爭房地之所有權移轉登記予被上訴人。被上訴人只是為了讓我取得貸款之人頭，且我在預售時已與張廖貴裕議價成交，被上訴人沒有再次議價的問題等語（本院卷第139至143頁），復於本院110年度重上字第675號損害賠償事件（下稱他案訴訟）陳稱：系爭房地是我向總瑩公司以1,610萬元購買，但我以被上訴人名義簽訂總價為2,012萬元之系爭買賣契約，再以被上訴人名義向土地銀行南桃園分行取得1,400萬元之貸款，以支付系爭房地不足之價金，貸款約定由我按月匯款至被上訴人貸款帳戶中繳納。做高系爭買賣契約所載價金是為了向銀行取得足額之貸款，因此將系爭買賣契約所載價金虛增為2,012萬元，但總瑩公司知悉系爭房地是我買的，且價金只有1,610萬元等語（本院卷第283頁）。是依林俊魁所述，其代銷系爭房地之建案而以1,610萬元向上訴人購買系爭房地，嗣

因其無法取得足額之貸款，而委請被上訴人作為簽訂系爭買賣契約及申辦貸款之人頭，並與上訴人合意調高買賣契約價金，以取得足額支付系爭房地價金之1,400萬元貸款，且約定由林俊魁清償貸款。

（三）林俊魁上開所述，核與證人即總瑩公司之業務主管暨張廖貴裕之子張廖泓瑋於臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）108年度偵續字第381號詐欺案件（下稱系爭詐欺案件）證稱：總瑩公司於100年間委由久捷公司代銷湯城世紀建案，久捷公司之負責人林俊魁有自己跟上訴人購買系爭房地，成交價為1,610萬元，後來簽約時才將系爭房地之登記名義人改為他人等語（桃園地檢署108年度偵續字第382號卷第17、18頁）大致相符，亦與上訴人辯稱：其實際係將系爭房地出賣予林俊魁，買賣價金為1,610萬元，並依林俊魁之指示與被上訴人簽訂系爭買賣契約，使被上訴人向銀行取得貸款以支付林俊魁應付之買賣價金等語（本院卷第319頁）一致，且有總瑩建設房屋訂購單（原審卷第251頁）為證。被上訴人於系爭詐欺案件亦坦承其並未購買系爭房地，係受林俊魁請託始將系爭房地登記於其名下並以其名義辦理貸款，一開始由林俊魁繳貸款等情（桃園地檢署108年度偵續字第381號卷第33至35頁、本院卷第245、246頁），復於他案訴訟陳稱：我先前在偵查中表示系爭房地不是我所買的，是林俊魁將系爭房地登記在我名下，所述都是事實等語【本院110年度重上字第675號卷（下稱675號卷）第246頁、本院卷第294頁】。再觀諸被上訴人於108年12月6日曾以LINE軟體向林俊魁表示：「中壢你用我名字貸款的房子，我沒有能力繳貸款了，你把房子資料給我，我把它處理掉……」等語，有LINE對話截圖在卷可稽（675號卷第217、219頁），可見處分系爭房地之相關文件係由林俊魁持有，且總瑩公司所開立銷售系爭房屋之統一發票亦交予林俊魁保有（675號卷第199頁）。足證上訴人稱其等係將系爭房地出售予林俊

魁，系爭買賣契約係為配合由被上訴人向土地銀行申辦貸款而簽署，兩造間並未就系爭房地由其等以1,400萬元出售予被上訴人乙節成立買賣合意等語，應屬可信，堪認系爭買賣契約乃兩造通謀虛偽而為，依民法第87條第1項規定，應屬無效，自無從做為兩造已就系爭房地以1,400萬元成立買賣契約之證明。

（四）至上訴人雖於原審及本院準備程序中對被上訴人所稱兩造簽署系爭買賣契約，已就系爭房地成立買賣契約乙節，並未爭執，惟其一再主張總瑩公司係依林俊魁之指示將被上訴人登記為系爭房地所有人，被上訴人取得系爭房地所有權，實為借名登記之人頭等情（原審卷第227頁、本院卷第50、257頁），得否認定上訴人已自認與被上訴人就系爭房地成立買賣契約之事實，尚有疑問（參見民事訴訟法第279條第2項）。況縱認上訴人曾自認與被上訴人就系爭房地成立買賣契約之事實，其等於本院言詞辯論期日改稱兩造雖有簽署系爭土地、房屋買賣契約，但該等契約書係依林俊魁之指示而簽署，目的是讓被上訴人向銀行貸款取得金錢來支付林俊魁應付之買賣價金，兩造並未因此有買賣之意思表示合致等語（本院卷第319、320頁），核與前開事證相符，依民事訴訟法第279條第3項規定，應認發生撤銷自認之效力，併予指明。

（五）兩造間就系爭房地既未成立買賣契約，則被上訴人自無從解除兩造間之買賣契約，被上訴人主張上訴人交付系爭房地有給付遲延情事，其得依民法第254條規定解除兩造間之買賣契約，並依民法第259條第1款、第2款規定請求上訴人返還買賣價金1,400萬元本息，應屬無據。

（六）退步言之，縱認被上訴人受林俊魁所託，以其名義與上訴人簽署系爭買賣契約，即屬與上訴人就系爭房地成立買賣契約，亦足認其與林俊魁間存有借名登記契約，被上訴人僅為出名人，林俊魁始為系爭房地之實質買受人。上訴人陳稱已將系爭房地之鑰匙交予林俊魁，再由林俊魁將系爭

房地交予訴外人呂松柏占有使用，為被上訴人所不爭執（本院卷第137至138頁），且為林俊魁於系爭詐欺案件所是認。復佐以被上訴人於系爭詐欺案件中亦坦承前已知悉系爭房屋有人住進去使用，林俊魁說租給別人等語，有詢問筆錄在卷可參（本院卷第246頁），顯見被上訴人雖為系爭買賣契約之出名人，然關於系爭房屋如何使用收益，均係交由林俊魁處理，上訴人將系爭房地點交予林俊魁，應認已依約履行點交系爭房屋之義務。至呂松柏目前占有使用系爭房屋是否具有何合法權源，核與上訴人無涉。被上訴人空言主張上訴人依約負有排除呂松柏對系爭房地之占有後，點交系爭房屋予其之義務卻未履行云云（本院卷第319頁），至屬無稽，則其依民法第254條規定向上訴人為解約之意思表示，於法不合，自不生解約效力，亦無從依民法第259條第1、2款規定，請求上訴人返還1,400萬元本息。

五、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求判命總瑩公司、楊碧玲分別給付600萬元、800萬元，及均自受領價金時即107年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此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，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　5　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳婷玉

法　官　曾明玉

法　官　毛彥程

附表（不動產）	
土地	桃園市○○區○○段0地號土地（權利範圍100000分之162）
建物	桃園市○○區○○段000○號建物（建物門牌：桃園市○○區○○路0段000巷0弄0號，權利範圍：全部）

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　　5　　日

書記官　陳冠璇