臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第723號

上　訴　人　蔡佩君
訴訟代理人　林至偉律師
複 代理 人　廖庭萱律師
被 上訴 人　吉廣建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　卓夢德
000000000000000000
訴訟代理人　蕭仁杰律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國110年8月20日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第368號第一審判決提起上訴，本院於112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟壹佰貳拾伍萬元，及自民國一百一十年四月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於被上訴人以新臺幣參佰柒拾伍萬元供擔保後，得假執行；但上訴人如以新臺幣壹仟壹佰貳拾伍萬元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人於本院審理中變更為卓夢德，業據聲明承受訴訟並提出有限公司變更登記表為證（見本院卷第101至105頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人於民國102年間為籌措開發興建「板橋江翠案幸福MRT」住宅大樓建築案（下稱系爭建案）之資金，於102年10月3日與伊訂立投資協議（下稱系爭投資協

議），約定伊應給付投資款新臺幣（下同）2,135萬3,216元；兩造同時另約定給付伊1,125萬元（下稱系爭1,125萬元），以系爭1,125萬元之1.45倍金額作為日後購買系爭建案房地之買賣價金（下稱系爭買賣預約）。伊遂於102年10月間匯款共3,260萬3,216元至被上訴人名下之陽信商業銀行永和分行帳號000000000000號帳戶（下稱系爭帳戶）。被上訴人於104年間開始銷售系爭建案房地後，伊即擇定系爭建案A5-7房地（下稱系爭房地），並於104年3月7日與被上訴人簽立系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約）。然被上訴人嗣於107年5月22日與訴外人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信建經公司）達成和解，約定系爭房地由陽信建經公司取得所有權，致系爭房地遭陽信建經公司之債權人聲請查封而無從移轉所有權予伊，被上訴人依系爭買賣契約對伊所負移轉系爭房地之契約義務，即陷於給付不能，爰先位依民法第226條、第256條規定，解除系爭買賣契約，並以110年4月1日變更訴之聲明狀繕本送達為解約之通知，再依民法第259條規定，求為命被上訴人返還買賣價金1,125萬元本息；又倘認系爭買賣契約不存在，被上訴人受領系爭1,125萬元亦屬不當得利，爰備位依民法第179條規定，求為命被上訴人返還已受領1,125萬元本息；併陳明願供擔保請准予假執行。

二、被上訴人則以：兩造訂立系爭投資協議書時，並未達成買賣房地之預約，亦無成立系爭買賣契約，系爭1,125萬元並非上訴人為購買系爭房地所給付之買賣價金，上訴人亦無證明伊受領系爭1,125萬元為無法律上原因，上訴人先備位請求均無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡1.先位部分：被上訴人應給付上訴人1,125萬元，及自110年4月2日（即民事變更訴之聲明狀繕本送達被上訴人翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.備位部分：被上訴人應給付上訴人1,125萬元，及

自107年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准予假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張兩造簽立系爭投資協議書時，另成立系爭買賣預約，並將投資款2,135萬3,216元與日後購屋所用之系爭1,125萬元，共3,260萬3,216元（下合稱系爭匯款）匯至系爭帳戶，嗣由陽信建經公司於104年3月7日代理被上訴人與其簽立系爭買賣契約等情，為被上訴人所否認，並以前情置辯。經查：

㈠訴外人即上訴人之父蔡銓榮於102年10月3日代理上訴人與被上訴人當時之董事長卓容伊簽訂系爭投資協議，約定為被上訴人開發系爭建案，上訴人同意出資2,135萬3,216元，上訴人嗣於102年10月9日至同年月15日共匯款3,260萬3,216元（即系爭匯款）至系爭帳戶等情，有系爭投資協議書、匯款單等件在卷為憑（見新北院卷第101至102頁、第15至17頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第117至118頁），堪認為真正。

㈡又參蔡銓榮所證：「簽系爭投資協議書時有伊、卓夢德、卓容伊及黃順雄在場，是在陽信建經公司辦公室內簽立，伊知道被上訴人與陽信建經公司有合作關係，伊先賣土地容積給被上訴人，被上訴人後來邀其女兒即上訴人投資，上訴人有興趣，總共交付3,000多萬元，其中2,300多萬元是投資，1,000多萬是買房子，這個價格是被上訴人及陽信建經公司認為蓋完房子大約要3年以上，所以答應投資報酬率是1.45倍，講好一坪是45萬元，大約30多坪，1,100、1,200萬元成上1.45倍就是30多坪，當初只是一個計畫所以沒有簽立買賣契約；因為討論當下還沒有建案，只是一個口頭約定，且伊跟黃順雄很熟，所以沒有額外簽契約；無論簽系爭投資協議書或系爭買賣契約上訴人都是透過伊接洽，104年銷售初期黃順雄拿系爭買賣契約給伊，就是針對102年的口頭約定要買一戶房屋的部分來履行，所以黃順雄和陽信建經公司的協

理徐淑芳拿著契約給伊，讓伊帶回去給伊女兒簽名，因為這個案子都是陽信建經公司在負責銷售及簽約，其他戶也是一樣；一坪40幾萬元，30多坪是簽約前在陽信建經公司與黃順雄談的」等語（見原審卷一第404至413頁）；核與證人即陽信建經公司財務徐淑芳於本院證稱：「陽信建經公司對被上訴人有一個系爭建案的全案管理，預售屋開始賣的前階段伊都有參與。伊有參與系爭買賣契約簽約經過，簽約前陽信建經公司董事長黃志文與上訴人談好價錢、戶別，伊依黃志文之指示將預售屋價金填在系爭買賣契約書上，伊填好後讓兩方在契約上簽名，系爭房地買賣價金有付清；伊有看過系爭匯款之匯款單，匯款日期都是102年10月，是上訴人之前投資及買房子的錢，匯入的款項部分是投資，部分是買房子的錢，黃志文會跟伊講。當時黃志文與上訴人同時談系爭建案、買賣房子以及蔡銓榮購買道路用地的事，房屋價金是1,000多萬元，黃志文會問伊錢進來了沒有，且有告訴伊多少錢是投資用的，多少錢是買房子的；簽系爭買賣契約是用前面差額抵價金，即上訴人只須匯入買賣價金與該契約上所載價金的差額，應該是幾十萬元，預售屋的合約在102年還沒有，伊忘記上訴人在簽訂系爭買賣契約前或後匯款，房地匯進來的價金有差額，伊有問黃志文，他說差額是之前的投資，上訴人匯款後伊有向黃志文回報，問金額對嗎，伊確定有把價金付完，因為黃志文說這樣就算是付完了」等語（見本院卷第128至135頁）；以及黃順雄證稱：「錢的部分都是黃志文最清楚；伊有問陽信建經公司財務即徐淑芳系爭房地買賣價金有沒有付錢，徐淑芳說有；系爭買賣契約是伊與徐淑芳一起交給上訴人的」等語（見原審卷一第448、452、456頁）相符，並有載明「本戶總面積約35.53坪」、「土地、房屋買賣總價金共計1,690萬元」等情，以及註記「已清，詳附件」於繳款明細表之系爭買賣契約書在卷為憑（見新北院卷第19至35頁），堪認上訴人主張兩造於訂立系爭投資協議時，另有口頭約定日後系爭建案銷售時，將以系爭1,125

萬元購買約30多坪、總價1,000多萬元之系爭建案房屋，而就買賣標的物及價金之範圍預先擬定，作為將來訂立房地買賣本約之張本，就此成立買賣預約，並給付系爭1,125萬元作為買賣本約成立後所生買賣價金之一部；嗣於104年間開始銷售系爭建案房地後，即擇定系爭房地，於104年3月7日由負責為被上訴人簽約售屋之陽信建經公司代理簽立系爭房地買賣契約等情，應屬有據。

㈢被上訴人雖辯稱陽信建經公司無權代理其與上訴人簽立系爭買賣契約云云。惟被上訴人與陽信建經公司為合作興建系爭建案，於102年3月29日訂立全案管理委任授權契約（下稱系爭管理契約），約定由陽信建經公司為被上訴人處理系爭建案全案管理服務事項，並於該契約第2條第6項第3款授權陽信建經公司處理「有關承購戶簽約、付款、交屋及履約事項」等情，有系爭管理契約在卷可憑（見原審卷一卷第431至436頁）。又參以代表被上訴人簽立系爭管理契約之卓夢德證稱：「系爭管理契約是伊簽的，陽信建經公司負責徵選代銷公司，依該契約第2條第6項第3款是威肯國際企業有限公司（店名為大師代銷公司，下稱大師代銷）接待客戶要簽約時，陽信建經公司負責用印」等語（見原審卷一第423頁）、卓容伊亦證稱：「賣房子是委託大師代銷，都是由陽信建經公司與大師代銷聯繫」等語（見原審卷一第409頁）；以及證人陳穎毅所證：「伊於102年至104年間在大師代銷任職，因系爭建案是被上訴人委託陽信建經公司全案管理，包含業務銷售，由陽信建經公司為伊公司銷售系爭建案房屋之窗口，並告知系爭房地要改為保留戶不可銷售」等情（見原審卷一第357至358頁）；陽信建經公司前總經理黃順雄分別於另案（案列：臺灣臺北地方法院107年度重訴字第708號給付投資款事件，下稱另案）及本案證稱：「所有預售屋的買賣契約都是陽信建經公司在辦，有一段是委託大師代銷來賣，但簽約都是要由陽信建經公司來核章，因為錢都是要進入信託專戶，全部都是陽信建經公司或大師代銷來銷

售」（見原審卷一第271頁）、「陽信建經公司有接受被上訴人全案管理，系爭房地買賣契約是上訴人購買系爭建案房地的契約，系爭建案所有房屋銷售都是經過陽信建經公司作業」等語（見原審卷一第448頁）。足認被上訴人與陽信建經公司訂立系爭管理契約第2條第6項第3款之真意，確實為授權陽信建經公司為被上訴人處理系爭建案房地代銷及與買受人簽約等事宜。從而，陽信建經公司應有代理被上訴人簽立系爭買賣契約之權限，被上訴人前開所辯，並不可採。況被上訴人縱有事後限制陽信建經公司與上訴人簽立系爭買賣契約之權限，亦不得以此代理權之內部限制對抗善意之上訴人。是以，上訴人主張陽信建經公司合法代理被上訴人與其簽立系爭買賣契約乙情，應堪認定。

㈣被上訴人另辯以其對系爭帳戶非陽信建經公司為其處理系爭建案事務所使用，並無受領系爭1,125萬元買賣價金云云。然稽之證人黃順雄所證：「被上訴人與陽信建經公司訂立系爭管理契約，所以被上訴人有將系爭帳戶存摺、大小章放在陽信建經公司供系爭建案使用；存摺在財務、1顆小章在會計、1顆在管理部，1顆在伊這邊；如果要動用系爭帳戶內款項，有兩種方式，一種是被上訴人通知伊等需要出款，伊就由財務出具表單，交由會計、出納及伊用印，陽信建經公司需要出款也是如此；買賣價金撥付應該都是要進系爭帳戶；錢的部分是陽信建經公司當時董事長黃志文最清楚；黃志文往生後，伊認為陽信建經公司無法繼續協助被上訴人籌資，有通知被上訴人將系爭帳戶資料領回，所以系爭帳戶資料105年中旬後在被上訴人手上」等語（見原審卷一第447至448、第451頁）；以及卓容伊證稱：「陽信建經公司每半年都要提出稽核報告給被上訴人，針對大師代銷賣了多少間房子，有多少錢進入系爭帳戶；賣房子的錢都要進入被上訴人在陽信銀行所開立之信託帳戶（即系爭帳戶），不能隨便入到其他帳戶」等語（見原審卷一第411至412頁），堪認上訴人主張系爭帳戶為陽信建經公司依系爭管理契約處理系爭建

案管理事務所使用，並供陽信建經公司處理系爭建案房地銷售及受領買受人給付買賣價金之用等情，應值採信。被上訴人辯稱其無受領系爭1,125萬元買賣價金云云，亦不可取。

㈤基上，上訴人先位主張兩造間成立系爭買賣契約，且被上訴人已受領其預先給付之買賣價金即系爭1,125萬元等情，俱堪認定。

五、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，雙方互負回復原狀之義務，民法第226條第1項、第256條、第259條分別定有明文。經查：

㈠被上訴人與陽信建經公司於107年5月22日簽立和解契約，約定包括系爭房地在內之7戶房地，無條件由陽信建經公司或其指定之第三人辦理保存登記；系爭房地嗣遭陽信建經公司之債權人聲請查封等情，有和解契約書、系爭房地登記謄本在卷可憑（見原審卷一第439至440頁、卷二第7至11頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第118頁），應堪認定。是被上訴人現已無從依系爭買賣契約履行移轉系爭房地所有權予上訴人之義務，自屬給付不能，且可歸責於被上訴人，上訴人依民法第256條規定，於110年4月1日變更訴之聲明狀繕本送達日即110年4月1日（見原審卷二第39頁）解除系爭買賣契約，即屬有據。系爭買賣契約既已合法解除，被上訴人自應依民法第259條規定，返還已受領之買賣價金1,125萬元，並加計自110年4月2日（即民事變更訴之聲明狀繕本送達被上訴人翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈡上訴人先位請求既有理由，則其備位依民法第179條規定，求為命被上訴人返還已受領1,125萬元本息，即無庸再予審酌，併此敘明。

六、綜上所述，上訴人先位依民法第226條第1項、第256條、第259條規定請求被上訴人返還已受領之買賣價金1,125萬元，及自民國110年4月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開先位之訴部分判決

上訴人敗訴，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並就先位之訴判決如主文第2項所示。又上訴人原審所為先位請求有理由，即無庸再就備位請求為事實審認，爰將原判決備位部分併予廢棄，且不另為准駁之諭知。另兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78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　　112　　年　　2　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　管靜怡

法　官　林政佑

法　官　陳　瑜

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　　112　　年　　2　　月　　14　　日

書記官　江怡萱