臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第178號

上　訴　人　展雲事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾克信

訴訟代理人　劉煌基律師

複　代理人　林品慈律師

被　上訴人　周謝美智

000000000000000000

訴訟代理人　周沛珍

000000000000000000

上列當事人間請求給付款項事件，上訴人對於中華民國112年1月10日臺灣臺北地方法院111年度訴字第5017號第一審判決提起上訴，本院於112年5月16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、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：被上訴人分別於民國107年1月18日、107年3月16日與上訴人簽訂2份積福百分百專案契約書（編號各為GF300226、GF201907，下分稱甲契約、乙契約），購買坐落新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地上之私立蓬萊陵園長愛園區墓地3單位、1單位（下分稱甲單位、乙單位），買賣價金各為新臺幣（下同）35萬4,000元、11萬8,000元。詎上訴人未於111年1月18日、111年3月16日即甲契約、乙契約期滿前出售甲單位、乙單位，伊依約得分別請求上訴人依甲單位、乙單位之公告牌價94%、90%價額共計60萬2,000元買回甲單位、乙單位。爰依民法第367條、甲契

約、乙契約第24條第4項約定，請求上訴人給付60萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、上訴人則以：被上訴人已選位並取得永久使用權狀，依甲契約、乙契約第11條第5項約定，視為已使用，被上訴人不得再請求解除契約或退款。伊並無重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形，亦未遭主管機關命令解散，均仍正常營運中，被上訴人不得依甲契約、乙契約第22條第1項約定終止契約。縱被上訴人得主張解除契約，惟其未依甲契約、乙契約第24條第4項約定備齊文件向伊請求，自不得請求伊給付60萬2,000元以買回甲單位、乙單位等語，資為抗辯。

四、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、經查，被上訴人於107年1月18日、107年3月16日與上訴人簽訂甲契約、乙契約，購買甲單位、乙單位，買賣價金各為35萬4,000元、11萬8,000元，被上訴人已給付全部價金等情，有甲契約、乙契約、電子發票證明聯、信託指示函、訂購暨付款契約書可證（見原審卷第15-45頁），堪信為真實。被上訴人依甲契約、乙契約第24條第4項約定，請求上訴人分別依甲單位、乙單位之公告牌價94%、60%價額給付60萬2,000元，是否有據，判斷如下：

㈠按甲契約第24條第4項約定：「甲方（即被上訴人）同意委託乙方（即上訴人）代為銷售本買賣契約標的商品，甲乙雙方同意，若乙方執行銷售滿4年未完成銷售，甲方於4年期滿前之1個月內，得要求解除契約。解約時甲方得要求乙方依第21條關於解約之精神，本合約簽立時之公示牌價94%之金額或4年期滿時之公示牌價60%之金額（以上金額百元以下均採無條件捨去），向甲方買回本契約標的商品，並於甲方備齊文件日起30日內完成價款之給付」，乙契約第24條第4項僅就「本合約簽立時之公示牌價90%之金額」之部分與甲

契約不同，其餘均相同（見原審卷第18、39頁）。查兩造於107年1月18日、107年3月16日簽訂甲契約、乙契約，被上訴人委託上訴人代為銷售甲單位、乙單位，上訴人自應於四年期滿即111年1月18日、111年3月16日前完成銷售。惟上訴人涉嫌以投資私立蓬萊陵園墓地為標的吸金，經臺灣臺北地方檢察署依違反銀行法罪嫌偵辦，臺灣基隆地方法院於110年11月5日查封私立蓬萊陵園（該院110年度司執助字第833號），新北市政府於111年2月23日廢止上訴人經營私立蓬萊陵園殯葬，並核予福座開發股份有限公司申請私立蓬萊陵園殯葬設施經營之部分許可，於許可範圍內，就原經營者即上訴人位於私立蓬萊陵園之財產限於維持現況，僅得管理及維護，不得有任何方式將該財產之所有權或使用權全部或一部移轉予第三人（見本院卷第241-247、273頁之新北市政府殯葬管理處函、新北市政府函），則私立蓬萊陵園墓地已遭查封，僅能維持現況，不能移轉讓與所有權或使用權，是上訴人確實無法依約於期滿前銷售甲單位、乙單位，則被上訴人對上訴人表示解除契約，並備齊文件（見本院卷第15-45頁之甲契約、乙契約、電子發票證明聯、信託指示函、訂購暨付款契約書）要求上訴人依甲單位、乙單位之公告牌價94%、90%價額買回，自屬有據。又甲單位、乙單位每單位之公示牌價為16萬2,000元（見原審卷第19、35頁之甲契約、乙契約第11條），被上訴人得依甲契約、乙契約第24條第4項約定，分別請求上訴人以公示牌價94%之金額45萬6,840元【計算式：162,000×3×94%＝456,840】、公示牌價90%之金額14萬6,000元【計算式：162,000×1×90%＝145,800元】，共計60萬2,000元【計算式：456,840＋145,800＝602,640】買回甲單位、乙單位，則被上訴人請求上訴人給付60萬2,000元，為有理由。

㈡上訴人抗辯被上訴人已選位並取得永久使用權狀，依甲契約、乙契約第11條約定，不得請求解除契約或退款云云，惟上訴人並未舉證證明被上訴人已選位並取得永久使用權狀之

事實，其所辯並無足採。上訴人又抗辯被上訴人不得依甲契約、乙契約第22條第1項約定終止契約云云，然本件被上訴人係主張依甲契約、乙契約第24條第4項約定解除契約，與甲契約、乙契約第22條第1項終止契約之約定無涉。上訴人另抗辯被上訴人未備齊文件向其請求云云，惟查，被上訴人前於110年11月22日寄發存證信函予上訴人，要求返還買賣價金（見原審卷第69-73頁之存證信函及回執），可知被上訴人就上訴人無法依約履行一事，已有相當之認知，理應會採取行動，保護自身權益，是被上訴人主張其於111年7、8月間備齊文件前往上訴人處，因上訴人停業而未獲置理（見本院卷第273頁之經濟部商工登記公示資料查詢），應可採信，堪認被上訴人已備齊文件向上訴人為請求，況被上訴人提起本件訴訟已提出系爭契約、電子發票證明聯、信託指示函、訂購暨付款契約書等相關文件，經本院送達予上訴人（見原審卷第85頁），亦可認被上訴人已備齊文件向上訴人為請求，故上訴人所辯，尚難憑採。

六、綜上所述，被上訴人依甲契約、乙契約第24條第4項約定，請求上訴人給付60萬2,000元，及自111年11月18日（見原審卷第85頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　林俊廷

法　官　陳筱蓉

法　官　楊惠如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　張永中