

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第37號

上訴人 總瑩建設股份有限公司

法定代理人 張廖泓境

上訴人 楊碧玲

共 同

訴訟代理人 洪翰今律師

邱俊諺律師

被上訴人 李弘元

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，經最高法院發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於113年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由上訴人總瑩建設股份有限公司負擔十分之四，餘由上訴人楊碧玲負擔。

本判決命上訴人所為給付，於被上訴人分別以新臺幣貳佰萬元、貳佰陸拾柒萬元為上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後得假執行；但上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如分別以新臺幣陸佰萬元、捌佰萬元預供擔保得免假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，第二審程序，訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限。本件被上訴人主張伊向上訴人購買如附表所示之房屋及土地（以下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），已給付全部價金，上訴人

01 亦已將系爭房地所有權移轉登記為伊所有，惟迄未交付伊占  
02 有，伊已解除契約，依民法第259條第1款、第2款規定請求  
03 上訴人返還價金；嗣主張倘認兩造間系爭房地買賣契約不成  
04 立，上訴人受領伊給付之價款，即欠缺法律上原因，致伊受  
05 損害，應返還不當得利，追加民法第179條規定為請求權基  
06 礎。經查被上訴人追加請求權基礎與原請求權之基礎事實同  
07 一，所為訴之追加，程序上應予准許。

## 08 貳、實體部分

09 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  
10 設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲簽訂房屋及土地  
11 買賣契約書（以下合稱系爭買賣契約），由伊分別以新臺幣  
12 （下同）600萬元、800萬元向上訴人購買系爭房屋、系爭土  
13 地，伊於107年3月6日向臺灣土地銀行貸款已撥付給付上開  
14 價金，上訴人亦已將系爭房地所有權移轉登記予伊。詎系爭  
15 房地迄未交付伊占有，伊於109年8月4日、10日以郵局存證  
16 信函催告上訴人限期交付，未獲置理，伊已於同年月24日將  
17 解除系爭買賣契約之存證信函送達於上訴人。爰依民法第25  
18 9條第1款、第2款規定，求為命總瑩公司、楊碧玲各給付600  
19 萬元、800萬元，及均自107年3月6日起至清償日止，按年息  
20 5%計付利息之判決（原審判決命上訴人總瑩公司、楊碧玲各  
21 給付上開金額，上訴人不服，提起上訴。另被上訴人原起訴  
22 聲明請求超過上開範圍部分，經原審判決駁回後，被上訴人  
23 未聲明不服，因未繫屬，不再贅述）；嗣在本院主張倘認系  
24 爭買賣契約不成立，上訴人受領伊給付之價款，欠缺法律上  
25 原因，致伊受損害，追加民法第179條規定為請求權基礎。  
26 答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）願供擔保請准宣告假執行。

27 二、上訴人則以：系爭房地係出賣予訴外人林俊魁，總價金1,61  
28 0萬元，被上訴人為林俊魁借名登記之出名人，伊係依林俊  
29 魁指示與被上訴人簽訂系爭買賣契約，並將所有權移轉登記  
30 予被上訴人，使被上訴人得向銀行貸款支付價金，伊已將系  
31 爭房屋鑰匙交與林俊魁，已盡點交義務。兩造間就系爭房地

01 並無買賣契約存在，被上訴人無從解除契約請求返還價金。  
02 縱認兩造間契約存在，被上訴人於簽訂系爭買賣契約時已知  
03 悉系爭房地係由訴外人呂松柏占有中，且尚有602萬元價金  
04 未付，伊得拒絕交付系爭房地云云，資為抗辯。上訴聲明：  
05 (一)原判決除確定部分外，關於不利上訴人部分廢棄。(二)上開  
06 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。(三)如受不利判決，  
07 願供擔保請准免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項（見本院前審卷42-43頁）：

09 (一)被上訴人於106年12月1日分別與上訴人總瑩公司、楊碧玲簽  
10 訂房屋買賣契約、土地買賣契約，約定系爭房屋、系爭土地  
11 價金分別為805萬元、1,207萬元。上訴人已於107年2月7日  
12 將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被上訴人。

13 (二)被上訴人以系爭房地為擔保向土地銀行借款1,400萬元，土  
14 地銀行已於107年3月6日將被上訴人所貸款項匯予上訴人總  
15 瑩公司600萬元、楊碧玲800萬元。

16 (三)系爭房地迄未點交予被上訴人。

17 (四)被上訴人於109年8月4日、同年月10日分別以郵局存證信函  
18 催告上訴人點交系爭房地，復於同年月21日以存證信函向上  
19 訴人為解除契約之意思表示。上訴人分別於同年月6日、12  
20 日、24日收受上開存證信函。

21 (五)前開事實，有系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書、  
22 土地登記謄本、建物登記謄本、土地銀行南桃園分行查詢每  
23 期應繳金額明細、郵局存證信函及收件回執、桃園市中壢地  
24 政事務所109年10月15日中地登字第0000000000號函及桃園  
25 市地籍異動索引、建物登記謄本、土地登記謄本、土地登記  
26 申請書等可證（見原審卷7-43、77-122、143-177頁）。

27 四、本件被上訴人主張伊於106年12月1日分別與上訴人總瑩公  
28 司、楊碧玲簽訂系爭買賣契約，伊以600萬元、800萬元向上  
29 訴人購買系爭房屋、系爭土地，已給付上開價金；上訴人則  
30 抗辯系爭房地係出賣予林俊魁，總價金1,610萬元，被上訴  
31 人為林俊魁借名登記之出名人，伊係依林俊魁指示與被上訴

01 人簽訂系爭買賣契約。有關兩造間有無成立系爭買賣契約，  
02 論述如下：

03 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
04 即為成立，民法第153條第1項定有明文。依此，當事人締結  
05 契約，一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約  
06 之拘束。經查被上訴人於106年12月1日分別與上訴人總瑩公  
07 司、楊碧玲簽訂房屋買賣契約、土地買賣契約，約定系爭房  
08 屋、土地價金分別為805萬元、1,207萬元，有系爭房屋買賣  
09 契約書、系爭土地買賣契約書可稽（見原審卷7-9、11-12  
10 頁），為兩造所不爭執（詳三、（一）），依首開規定，應認  
11 兩造間已成立系爭買賣契約。

12 (二)雖上訴人辯稱系爭房地係出賣予林俊魁，總價金1,610萬  
13 元，被上訴人為林俊魁借名登記之出名人，伊係依林俊魁指  
14 示與被上訴人簽訂系爭買賣契約云云；惟借名登記契約，係  
15 出名者與借名者間有借名登記之意思表示合致成立之契約，  
16 此觀民法第153條第1項規定甚明。出名人與借名人間關於借  
17 名登記契約之約定，為其內部關係，效力不及於第三人，在  
18 外部關係上，出名人於形式上始為借名財產之所有人或權利  
19 人，出名人與第三人所為之法律行為並非當然無效。又按民  
20 法第87條第1項規定通謀虛偽之意思表示無效，須表意人與  
21 相對人互相故意为非真意之表示，即相對人不僅須知表意人  
22 非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，  
23 始足當之（最高法院112年度台上字第200號判決意旨參  
24 照）。

25 (三)經查林俊魁係上訴人總瑩公司委託代銷系爭房地之久捷開發  
26 有限公司(下稱久捷公司)法定代理人，其先與呂松柏簽訂系  
27 爭房地之買賣契約，將系爭房地出賣與呂松柏，嗣再使被上  
28 訴人與上訴人總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭買賣契約，由上訴  
29 人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，以此向呂松柏詐  
30 取金錢，林俊魁業經本院以111年度上易字第119號刑事判決  
31 犯詐欺取財罪確定，有該刑事判決可稽（見本院前審卷269-

01 279頁)。呂松柏並另案向臺灣桃園地方法院以109年度重訴  
02 字第75號(即本院110年度重上字第675號,下稱另案民事事  
03 件)對本件被上訴人及上訴人總瑩公司請求損害賠償,上訴  
04 人總瑩公司在另案民事事件就呂松柏請求損害賠償,抗辯伊  
05 對呂松柏與林俊魁間之買賣契約從未參與,亦不知悉,伊係  
06 與李弘元簽訂系爭買賣契約,並將系爭房地所有權移轉登記  
07 予李弘元(見本院110年度重上字第675號民事判決,本件更  
08 一卷104頁),難認上訴人係出於通謀虛偽意思表示而與被  
09 上訴人簽訂系爭買賣契約,系爭買賣契約並非無效;又借名  
10 登記契約係出名者與借名者間之內部關係,故上訴人亦不得  
11 以系爭買賣契約係林俊魁以被上訴人為出名人之借名登記契  
12 約為由,辯稱兩造間就系爭房地無買賣契約存在,上訴人所  
13 辯為不足取。又兩造間既非出於通謀虛偽意思表示而簽訂系  
14 爭買賣契約,系爭買賣契約並非無效,即無審究有無隱藏他  
15 項法律關係之必要,附此說明。

16 五、關於被上訴人主張解除系爭買賣契約,請求上訴人總瑩公  
17 司、楊碧玲分別返還已給付價金600萬元、800萬元及給付利  
18 息部分:

19 (一)按依民法第259條第1款、第2款規定,契約解除時,當事人  
20 雙方負回復原狀之義務,由他方所受領之給付物,應返還  
21 之;受領之給付為金錢者,應附加自受領時起之利息償還  
22 之。

23 (二)經查系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書第6條「擔  
24 保責任」均約定:「乙方(即上訴人)保證本約不動產之產  
25 權清楚,絕無一屋數賣、被他人占用、出租、債務糾紛等,  
26 如有上開情事,乙方應於產權移轉登記前負責處理清楚」  
27 (見原審卷8、12頁);又系爭房屋買賣契約書第11條第2  
28 款、系爭土地買賣契約書第8條第2款均約定:「乙方(上訴  
29 人)不依約履行契約者,甲方(即被上訴人)得限期催告履  
30 行,逾期仍不履行,甲方得予解除契約,乙方除應將已收價  
31 款退還甲方外,並應賠償已繳價款同額之違約金。」(見原

01 審卷8、149、167頁），而系爭房地前因被他人占有，迄未  
02 點交予被上訴人，為兩造所不爭執（詳三、（三），另參另案  
03 民事事件本院判決，本件更一卷101-116頁），上訴人總瑩  
04 公司、楊碧玲分別違反系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣  
05 契約書第6條關於賣方應擔保標的物無權利瑕疵擔保責任，  
06 堪以認定。被上訴人已於109年8月4日、同年月10日以郵局  
07 存證信函催告上訴人限期點交系爭房地，有存證信函及收件  
08 回執可稽（見原審卷21-31頁），上訴人均逾期不履行，被  
09 上訴人依系爭房屋買賣契約書第11條第2款、系爭土地買賣  
10 契約書第8條第2款約定，於109年8月21日以存證信函向上訴  
11 人解除系爭買賣契約，亦有存證信函及收件回執可憑（見原  
12 審卷33-39頁），被上訴人主張系爭買賣契約已經伊解除，  
13 應屬有理。另系爭房地之銀行貸款期間均係自107年3月6日  
14 起，並均自同年4月6日開始攤還本金及利息，有臺灣土地銀  
15 行南桃園分行查詢每期應繳金額明細可參（見原審卷17-20  
16 頁），從而被上訴人請求上訴人總瑩公司、楊碧玲分別返還  
17 已受領價金600萬元、800萬元，及均自受領日即107年3月6  
18 日起附加年息5%計算之法定利息，應屬有據。另被上訴人依  
19 民法第259條第1款、第2款規定請求上訴人返還價金，既經  
20 准許，被上訴人追加依民法第179條規定請求返還價金，即  
21 毋庸審酌，附此說明。

22 六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約之約定，解除系爭房屋  
23 買賣契約、系爭土地買賣契約；再依民法第259條第1款、第  
24 2款規定，請求上訴人總瑩公司、楊碧玲分別返還已受領價  
25 金600萬元、800萬元，及均自107年3月6日起至清償日止，  
26 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就被上訴  
27 人上開請求，為上訴人敗訴之判決，並無不合；上訴意旨指  
28 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。又兩造均  
29 陳明願供擔保聲請准、免假執行，就被上訴人請求上訴人給  
30 付勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

01 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
02 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
04 項、第78條、第85條第1項但書、第463條、第390條第2項、  
05 第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 9 月 3 日  
07 民事第二十庭

08 審判長法官 周祖民  
09 法官 馬傲霜  
10 法官 鄭威莉

11 附表

12 土地	○○市○○區○○段0地號土地權利範圍100000分之16 2
建物	○○市○○區○○段000建號建物（門牌：同市區○○ 路0段000巷0弄0號，權利範圍：全部）

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 （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  
17 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  
18 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  
19 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  
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日  
22 書記官 楊璧華