

臺灣高等法院民事判決

114年度重上更二字第103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 邱俊諺律師

洪翰中律師

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，經最高法院第二次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外關於命上訴人給付部分，及該部分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。

被上訴人追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，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。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件被上訴人在原審主張解除買賣契約，依民法第259條第1款、第2款規定請求上訴人返還價金；嗣於本院審理時，主張若認兩造契約不成立，上訴人受領買賣價金，係無法律上原因，致伊受有損害，追加依民法第179條規定為請求（見本院卷第188頁）。

01 經核被上訴人追加請求權部分，與原訴均係本於請求上訴人
02 返還買賣價金之同一基礎事實，則依上說明，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、被上訴人主張：伊於民國106年12月1日與上訴人楊碧玲、總
05 瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司，合稱上訴人）依序簽
06 訂土地、房屋買賣契約（下合稱系爭買賣契約），約定各以
07 新臺幣（下同）600萬元、800萬元，向其等購買桃園市○○
08 區○○段0號土地（權利範圍100000分之162），及其上同段
09 000建號建物（門牌號碼：同市區○○路0段000巷0弄0號，
10 權利範圍：全部。下合稱系爭房地）。伊業於107年3月6日
11 以向臺灣土地銀行（下稱土地銀行）貸款撥付方式給付全部
12 價金，上訴人已移轉系爭房地所有權，然迄未交付占有，屢
13 經催告履行，仍未置理，伊乃於109年8月24日解除系爭買賣
14 契約，請求返還價金。爰依民法第259條第1款、第2款，求
15 為判命總瑩公司、楊碧玲各給付600萬元、800萬元本息等語
16 （未繫屬本院者，下不贅述）。

17 二、上訴人則以：系爭房地係出賣予訴外人林俊魁，被上訴人為
18 其借名登記之出名人，系爭買賣契約係通謀虛偽意思表示而
19 無效，被上訴人無權解除契約。縱認買賣契約有效，伊已於
20 106年間將房屋鑰匙交與林俊魁，林俊魁復交付由訴外人呂
21 松柏占有系爭房地，被上訴人締約時知悉上情，伊已履行點
22 交義務，被上訴人本件請求，並無理由等語，資為抗辯。

23 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並
24 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
25 分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人於本院追加依民
26 法第179條規定為請求，並答辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（見本院卷第188頁）：

28 (一)被上訴人於106年12月1日與上訴人簽訂系爭買賣契約，約定
29 房屋、土地價金分別為805萬元、1,207萬元。上訴人已於
30 107年2月7日將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被
31 上訴人，系爭房地迄未點交予被上訴人。

01 (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
02 地銀行已於107年3月6日將被上訴人所貸款項匯予總瑩公司
03 600萬元、楊碧玲800萬元。

04 (三)被上訴人於109年8月4日、同年月10日分別寄送存證信函催
05 告上訴人點交系爭房地，復於同年月21日以存證信函向上訴
06 人為解除契約之意思表示；上訴人分別於同年月6日、12
07 日、24日收受上開存證信函。

08 五、本院判斷：

09 (一)兩造間成立系爭買賣契約，上訴人已依約履行交付系爭房地
10 之義務：

11 1.被上訴人主張：兩造間成立系爭買賣契約，系爭房地為伊向
12 上訴人購買，伊已給付全部價金等語；上訴人則抗辯：系爭
13 房地係出賣予林俊魁，被上訴人為其借名登記之出名人，系
14 爭買賣契約係通謀虛偽意思表示而無效等語。經查：

15 (1)系爭房地係總瑩公司於100年間開工興建之「湯城世紀」預
16 售建案（下稱系爭建案）乙區D棟編號25號房地，總瑩公司
17 就系爭建案委託訴外人久捷開發有限公司（下稱久捷公司）
18 代銷，林俊魁為久捷公司之法定代理人，於106年5月3日簽
19 立訂購單，以自己為買受人向上訴人訂購系爭房地，嗣由被
20 上訴人於106年12月1日與上訴人簽訂系爭買賣契約，有企劃
21 廣告銷售承攬合約書、訂購單及土地、房屋買賣契約書可稽
22 （見臺灣桃園地方法院[下稱桃園地院]109年度重訴字第75
23 號卷[下稱75號卷]第241-256頁、原審卷第251、7-12頁）。
24 觀之前開訂購單之訂戶姓名、買方訂購戶欄，均記載為林俊
25 魁（見原審卷第251頁），證人張廖泓瑋即總瑩公司董事長
26 特助於刑案亦到庭證述：「……久捷是幫我們銷售，銷售出
27 去後但會先簽訂單，訂單給我們的業代，業代交給我們老
28 闆，老闆確認這個價格可以售出，老闆會在這份訂單上簽
29 名，業代會通知久捷跟客戶約時間現場簽約……。林俊魁當
30 時是有寫1張訂單，我們老闆確實有簽名，但林俊魁後面遲
31 遲不來簽約，林俊魁說他有個親戚叫李弘元，所以後來是跟

01 李弘元簽約」等語明確（見桃園地院109年度易字第1321號
02 刑事卷[下稱1321號卷]二第197-198頁）。則據此可見系爭
03 房地係由林俊魁簽立訂購單，向上訴人表示欲以上載金額購
04 買系爭房地為要約，經上訴人同意而為承諾後，雙方就必要
05 之點意思表示合致成立系爭買賣契約，林俊魁嗣再指示被上
06 訴人以被上訴人名義與上訴人簽立契約。

07 (2)又被上訴人於偵查中陳稱：「（問：之前購買湯城世紀建案
08 乙區000棟？）不是伊購買的，林俊魁因為欠伊3,000萬元，
09 所以將該屋登記伊名下，林俊魁跟伊說房子是他買的，當時
10 伊知道林俊魁在代銷該建案，過戶伊名下的目的伊沒有過
11 問，伊想說以伊名字登記伊並無損失，但管理費是伊繳的，
12 林俊魁稱該屋租給他人」（見臺灣桃園地方檢察署[下稱桃
13 園地檢]108年度偵續字第382號偵查卷第13頁）；於另案復
14 自陳：「因為林俊魁欠伊錢，所以把房子登記在伊名下。當
15 初林俊魁說房子是他買的，而林俊魁欠伊3,000萬元，所以
16 林俊魁把房子暫時登記在伊的名下，以作為他向伊借款的擔
17 保」等語（見75號卷第154頁）。核與證人林俊魁於本院到
18 庭證稱：「系爭房地是伊自己個人向總瑩公司的董事長買
19 下……，該戶是伊代銷的，只是也是伊自己買下來的……。
20 最後伊為了取得000貸款，所以請李弘元作為借名登記以取
21 得貸款，撥款入總瑩公司……。李弘元是幫伊貸款的出名
22 人……。伊覺得李弘元會答應幫伊做人頭、貸款，是因為伊
23 與他相識多年，且李弘元跟伊有投資關係，他都敢把錢給伊
24 投資，所以也願意幫伊當人頭……。就是因為伊向總瑩公司
25 指定把系爭房地所有權移轉登記給李弘元，李弘元才需要簽
26 系爭房地的買賣契約，因為該簽訂的買賣契約是要送給土地
27 銀行南桃園分行徵信核貸的」等語相符（見本院110年度重
28 上字第423號卷[下稱423號卷]第139-143頁）。則據此益見
29 本件係因林俊魁欲買受系爭房地，為順利申請貸款，而指示
30 被上訴人以其名義與上訴人簽立系爭買賣契約，並指示上訴
31 人將系爭房屋登記為被上訴人所有，系爭房地之買受人為林

01 俊魁，並非被上訴人。被上訴人既無真意買受系爭房地，則
02 其與上訴人訂立系爭買賣契約，即因意思表示未合致而不成
03 立，自無通謀虛偽意思表示而無效之可言。至於被上訴人與
04 林俊魁間之內部關係為何，即與本件無涉。被上訴人主張：
05 伊向上訴人買受系爭房地云云，並不可採。

06 (3)被上訴人雖主張：伊有繳納系爭房地之貸款及管理費，足見
07 系爭房地為伊向上訴人購買云云。經查被上訴人固有繳納系
08 爭房地之部分貸款及管理費，並提出客戶歷史交易明細查
09 詢、土地銀行存摺、繳費單、地價稅與房屋稅繳款書為據
10 （見本院卷第215-231、237-257頁）；然被上訴人於另案自
11 陳：「上開所述（即前開於偵查中所述）是事實沒有錯，可
12 是林俊魁從107年左右就沒有繳貸款及管理費，後來都是伊
13 繳的；因為他（林俊魁）當初欠伊錢，所以伊才用伊的名字
14 去登記這間房地；伊繳納本金加利息每月大約8萬元，加上
15 管理費、稅金，總共應該不到300萬元」等語（見本院110年
16 度重上字第675號卷[下稱675號卷]第246-247頁）；證人林
17 俊魁於本院亦到庭證述：「……房屋貸款開始是伊在付，後
18 來因為投資失利，資金周轉困難，就無法支付，現在是李弘
19 元在付」等語（見423號卷第144頁）。且觀之被上訴人與久
20 捷公司會計許瑋玲對話紀錄，被上訴人傳送地價稅單予許瑋
21 玲，表示：「地價稅7772、貸款18300」、「麻煩妳告訴林
22 俊魁今天要繳交的錢」、「我到公司找妳拿」，許瑋玲於
23 108年11月5日向林俊魁表示：「李弘元跟我要○○房屋的資
24 料」，於108年11月6日並傳送其與被上訴人前開對話紀錄截
25 圖，向林俊魁表示：「李弘元要來拿地價稅及貸款利息」等
26 語；被上訴人於108年12月6日向林俊魁表示：「○○你用我
27 名字貸款的房子，我沒有能力繳貸款了，你把房子資料給
28 我，我把它處理掉，賠得算我的」、「別把我的名譽信用給
29 賠掉了」；許瑋玲於108年12月6日、109年1月7日、109年2
30 月7日則均向林俊魁表示李弘元在要房貸之事，林俊魁於109
31 年2月7日回覆：「匯給他」等語（見675號卷第209-217

頁）。可知林俊魁直至109年2月間，仍有將貸款、管理費交付被上訴人，被上訴人係因系爭房地之買受人林俊魁無力續繳，為免自己名譽信用受損，始代為繳納系爭房地之部分貸款及管理費，自難據此即謂系爭房地為被上訴人所購買。故被上訴人前開所辯，並不可採。

2.被上訴人又主張：系爭房地為伊向上訴人所購買，伊業給付全部價金，上訴人已移轉該房地所有權，然迄未交付占有等語；上訴人則抗辯：系爭房地係出賣予林俊魁，伊已於106年間將房屋鑰匙交予林俊魁，林俊魁復交由呂松柏占有系爭房屋，被上訴人締約時知悉上情，伊已履行點交義務等語。經查：

(1)林俊魁為系爭房地之實質買受人，被上訴人僅受林俊魁指示出名簽立系爭契約及登記為系爭房屋登記所有人，系爭買賣契約不成立，已如前述，兩造並無就系爭買賣契約必要之點意思表示合致，則被上訴人要求上訴人履行點交義務，尚屬無據。且上訴人陳稱已於106年間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呂松柏占有使用，核與呂松柏於偵查中陳稱：「本件房地於106年5月開始進行裝潢工程，裝潢完工後伊亦搬入居住……。還沒有貸款的時候，伊就已經先拿到D25房屋的鑰匙……，伊拿到鑰匙之後就開始裝潢」等語相符（見桃園地檢108年度偵字第9048號偵查卷第10頁），並經證人林俊魁於本院到庭證述：「在銀行撥款1,400萬元前，呂松柏經總瑩公司同意已搬入系爭房屋，也就是呂松柏有向總瑩公司切結提早交屋。在銀行撥款前，李弘元有來系爭房地看過，所以至遲在銀行撥款前，李弘元就知悉系爭房地賣給呂松柏」等情明確（見423號卷第143頁），則據此可見上訴人至遲已於106年5月間將房屋鑰匙交予林俊魁，而履行點交義務，林俊魁復交由呂松柏開始進行裝潢工程。此外兩造對於被上訴人自簽立系爭買賣契約迄今並無占有、管理、使用系爭房地，及呂松柏於106年7月間開始占有使用房屋等情，亦不爭執（見本院卷第193、272

頁)。故上訴人抗辯系爭房地係出賣予林俊魁，伊已將房屋鑰匙交予林俊魁，林俊魁復交由呂松柏占有系爭房屋，伊已履行點交義務等語，應值採信。

(2)被上訴人雖主張：上訴人係因林俊魁為系爭建案代銷公司負責人，而交付其鑰匙，並非將系爭房屋移轉其占有云云。經查久捷公司與上訴人先後簽立之代銷契約，期間係各自99年6月1日起至100年3月31日止、及自100年7月1日起至101年6月30日止，有企劃廣告銷售承攬合約書可稽（見75號卷第242、250頁）。則上訴人於106年5月間將系爭房地鑰匙交付林俊魁時，久捷公司之代銷期間已屆滿多年，上訴人應無因林俊魁為系爭建案代銷公司負責人，而交付其鑰匙之可能。故被上訴人前開主張，並不可採。

3.綜上，系爭房地係由林俊魁簽立訂購單，向上訴人表示欲以上載金額購買系爭房地為要約，經上訴人同意而為承諾後，雙方成立系爭買賣契約，林俊魁為系爭房地之買受人，並指示被上訴人與上訴人簽約及登記為系爭房地所有權人；又上訴人至遲於106年5月間已將系爭房地鑰匙交付林俊魁，而履行其點交義務。故被上訴人主張系爭房地為伊向上訴人購買，及上訴人未依約履行點交系爭房地義務云云，即不可採。

(二)被上訴人依民法第259條第1款、第2款及第179條規定，請求上訴人返還買賣價金1,400萬元本息，並無理由：

1.被上訴人主張：上訴人迄未交付系爭房地，屢經催告履行，仍未置理，伊乃於109年8月24日解除買賣契約，得請求上訴人返還買賣價金；又縱認系爭買賣契約不成立，上訴人受領價金即構成不當得利，亦應返還買賣價金等語。惟上訴人則以前詞置辯。

2.經查系爭房地為林俊魁所購買，系爭買賣契約成立於林俊魁、上訴人之間，上訴人於106年5月間已將系爭房地鑰匙交付林俊魁，而履行點交義務，則被上訴人於109年8月24日解除系爭買賣契約，並無理由。又上訴人係因系爭買賣契約而

01 受領買賣價金，非無法律上原因，自無不當得利可言。故被
02 上訴人依民法第259條第1款、第2款及第179條規定，請求總
03 瑩公司、楊碧玲應依序給付其600萬元本息、800萬元本息，
04 即屬無據。

05 六、從而，被上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求總
06 瑩公司、楊碧玲各給付600萬元、800萬元，及均自107年3月
07 6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當。原審
08 就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原
09 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以
10 廢棄，改判如主文第2項所示。又被上訴人追加依民法第179
11 條規定所為請求，亦非正當，應併駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此
14 敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理
16 由。依民事訴訟法第78條，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
18 民事第十庭

19 審判長法 官 邱 琦

20 法 官 溫祖明

21 法 官 邱靜琪

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 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
28 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

30 書記官 張淨卿

