臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第92號

原　　告　廖秀蓮
　　張百里
　　張智
　　張博涵
共　　同
訴訟代理人　徐鈐茱律師
　　陳怡彤律師
被　　告　吉廣建設有限公司
兼
法定代理人　李曙帆
被　　告　卓夢德
　　卓容伊
共　　同
訴訟代理人　楊政雄律師
複 代理 人　陳美華律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109 年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告吉廣建設有限公司應給付原告張百里新臺幣壹仟參佰萬元，及自民國一〇八年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告吉廣建設有限公司應給付原告新臺幣壹仟參佰萬元，及自民國一〇八年六月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吉廣建設有限公司負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告張百里以新臺幣肆佰參拾參萬元供擔保後，得假執行；但被告吉廣建設有限公司如以新臺幣壹仟參佰萬元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆佰參拾參萬元供擔保後，得假執行；但被告吉廣建設有限公司如以新臺幣壹仟參佰萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、因情事變更而以他項聲明代替最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款定有明文。查原告起訴時之聲明為：先位聲明：一、被告吉廣建設有限公司（下稱吉廣公司）應於幸福MRT建案A1戶第13層房屋使用執照核發後四個月內，將A1房屋及其基地（下稱A1房地）移轉並交付予原告張百里。二、被告吉廣公司應於幸福MRT建案A2戶第13層房屋使用執照核發後四個月內，將A2房屋及其基地（下稱A2房地）移轉並交付予原告。三、願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：一、被告應連帶給付原告張百里新臺幣（以下未註明幣別者同）1,300萬元，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。二、被告應連帶給付原告1,300萬元，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、願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本件訴訟審理中，因A1房地、A2房地遭他人查封限制登記，原告遂具狀變更訴之聲明為：先位聲明：一、被告吉廣公司應給付原告張百里1,495萬元，及其中1,300萬元自民國108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告吉廣公司應給付原告1,495萬元，及其中1,300萬元自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。三、願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明一：一、被告應連帶給付原告張百里1,300萬元，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。二、被告應連帶給付原告1,300萬元，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、願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明二：一、被告應給付原告張百里1,300 萬元，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。二、被告應給付原告1,300 萬元，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、願供擔保，請准宣告假執行。是原告所為上開訴之變更、追加，係基於兩造間就A1、A2房地買賣契約所生之同一基礎事實，且因A1、A2房地遭查封而無法移轉，核與首揭規定並無不符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

㈠被告吉廣公司於104 年間推出幸福MRT 建案，委由陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信公司）、大師國際不動產股份有限公司（下稱大師公司）代為銷售，適原告廖秀蓮經訴外人即陽信公司總經理黃順雄之推薦，遂轉知訴外人即其配偶張坤林、其子即原告張百里，其等同意購買後，即於104 年11月間與被告吉廣公司簽訂房地預定買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定張坤林、原告張百里分別承購A1房地、A2房地，買賣價金均為1,300 萬元，並自104 年11月24日起至104 年12月28日止，於附表所示日期分別匯入200 萬元至800 萬元不等之金額至被告吉廣公司之陽信銀行、帳號00000-000000 號帳戶（下稱系爭帳戶），共計2,600 萬元，是張坤林、原告張百里已完成履行給付價金之買受人義務，嗣張坤林於106 年1 月17日死亡，原告廖秀蓮、張智、張百里、張博涵為其繼承人，應承受其系爭買賣契約之法律關係。

㈡又依系爭買賣契約第5 條第1 項、第6 條第3 項約定，被告吉廣公司應於取得使用執照後4 個月內，即在108 年6 月28日內辦理所有權移轉登記，並應於領得使用執照後6 個月內即108 年8 月28日前，通知原告進行交屋，惟被告吉廣公司否認與原告間之系爭買賣契約存在，且A1、A2房地已於107 年9 月17日遭訴外人王瑜慧聲請查封限制登記，被告吉廣公司迄今尚未排除，自屬陷於給付遲延及給付不能，經原告依

民法第226條、第254條、256條規定，及系爭買賣契約第9條第2項約定，分別於109年4月14日、109年4月28日寄發存證信函，催告被告履行並為解除契約之意思表示，則系爭買賣契約既經原告解除，依民法第259條第1項規定，被告吉廣公司應返還買賣價金1,300萬元並給付遲延利息，另依舉重明輕法理，適用系爭買賣契約第10條第3項約定，請求賠償以買賣價金1,300萬元15%計算之違約金195萬元。

㈡退步言之，倘認系爭買賣契約不存在，然系爭買賣契約簽定時，被告卓榮伊、卓夢德分別為被告吉廣公司之法定代理人、總經理，被告李曙帆亦自107年5月8日起擔任被告吉廣公司法定代理人，而本件買賣價金匯入系爭帳戶後，應係由被告卓容伊使用支配，則被告受領2,600萬元既無法律上原因，自應依民法第179條規定如數返還。又被告吉廣公司、卓容伊、卓夢德虛設樣品屋及接待中心，施用詐術騙取張坤林、原告張百里簽約及給付價金，被告李曙帆擔任法定代理人後，亦拒絕返還價金，並全盤否認授權陽信公司銷售，以此手段詐害張坤林、原告張百里，故依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、公司法第23條第2項等規定，原告亦得請求被告負連帶賠償責任。為此，先位依民法第259條第1項規定、系爭買賣契約第10條第3項約定，備位依民法第179條、第184條第1項後段、第2項、第185條、公司法第23條第2項等規定，請求擇一為有利判決等語，並先位聲明：1.被告吉廣公司應給付原告張百里1,495萬元，及其中1,300萬元自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告吉廣公司應給付原告1,495萬元，及其中1,300萬元自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明一：1.被告應連帶給付原告張百里1,300萬元，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。2.被告應連帶給付原告1,300萬元，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。3.願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明二：1.被告應給付原告張百里1,300 萬元，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。2.被告應給付原告1,300 萬元，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。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：

㈠被告吉廣公司與原告間並無買賣契約存在，蓋被告否認系爭買賣契約上之吉廣公司大章印文為真，且被告吉廣公司是委託威肯國際企業有限公司（下稱威肯公司）代為銷售幸福MRT 建案，實際上由大師公司進行銷售，而系爭買賣契約與其他由大師公司銷售之買賣契約多所不同，如系爭買賣契約中買方姓名、價金均是打字列印，不會手寫，審閱日期處不會留白，如未購買車位，車位面積會列印零坪，不會留白，房屋登記面積比例登載錯誤，土地面積亦會以列印、蓋橡皮章方式約明，均不會空白，且未填載簽約日期，亦無代銷公司威肯公司及不動產經紀人之用印，甚至浮貼第12條約定，更改契約第3-1 條第2 項所約定之信託專戶，將匯款帳戶改為系爭帳戶等情，均與幸福MRT 建案之其他買賣契約不同，且有內容前後矛盾、違反經驗法則之情形，況陽信公司所提出之預售屋財務稽核報告書，亦無A1、A2房地之出售紀錄，且原告所述交易過程與證人黃順雄之證述有所矛盾，是被告否認系爭買賣契約為真正。

㈡又縱認該大章印文、系爭買賣契約為真正，然非被告吉廣公司授權簽約及用印，被告吉廣公司與陽信公司間就幸福MRT 建案僅有代辦建築融資、起造人信託管理、工程進度查核等委任關係，被告吉廣公司並未委託陽信公司或黃順雄代為銷售幸福MRT 建案，陽信公司亦回函表示未受被告吉廣公司委託銷售幸福MRT 建案，且由證人即陽信公司員工徐淑芳之證詞可知，被告卓夢德並未同意出售A1、A2房地，系爭買賣契約之製作及浮貼更改匯款帳戶均係黃順雄指示所為，顯見系

爭買賣契約係黃順雄在無權代理下所為，則黃順雄無權代理被告吉廣公司所簽立之系爭買賣契約，既經被告吉廣公司否認，對被告吉廣公司自不生效力，則原告與被告吉廣公司間並無買賣契約存在，原告自不得請求被告吉廣公司返還價金及給付違約金。原告另對被告李曙帆、卓夢德、卓容伊以本件事實提起之詐欺、侵占罪告訴，業經新北地方檢察署檢察官以108 年度偵字第23771 號（下稱刑事案件）為不起訴處分，該不起訴處分書亦認定系爭買賣契約是否成立生效，尚非無疑。

㈢另原告主張自104 年11月24日起至104 年12月28日止已將2,600 萬元匯款至被告吉廣公司系爭帳戶，買賣價金已給付完畢云云，然幸福MRT 建案係屬預售屋，原告竟於簽約後一個月內付清價金，未依系爭買賣契約所定依工程進度分期付款，且非匯入系爭買賣契約第3-1 條第2 項及信託告知說明書所載之信託專戶，而係匯入以浮貼方式改變匯款帳號之系爭帳戶，顯已違反購買預售屋之經驗法則。再陽信公司所提出之預售屋財務稽核報告書，並無價金2,600 萬元之履約專戶匯入紀錄，且依陽信銀行復興分行、萬華分行之回函可知，附表編號1 至4 、6 等五次無摺存款之實際存款人均為徐淑芳，不能僅因存款單上記載原告張百里、張坤林即認該款項為原告所有，且原告均擔任多家公司代表人，非直接由銀行將美金兌換為新臺幣，再匯款至系爭帳戶，卻由原告廖秀蓮自將高達千萬元款項匯至黃順雄個人所開設之匯通管理顧問有限公司（下稱匯通公司），再由徐淑芳代為轉帳，以如此迂迴付款方式，支付高達2 千多萬元之價金，實有違常情，證人黃順雄雖證稱該些款項是買賣A1、A2房地之價金云云，然證人黃順雄卻無法說明匯通公司於104 年11月13日收受美金48萬9,987 元後，於104 年11月17日匯款支出630 萬元之用途，且證人徐淑芳辦理無摺存款之日期與原告廖秀蓮匯款至匯通公司時間也不同，參以黃順雄前有違反商業會計法之刑案紀錄，上開匯款方式與其先前使用手法不無類似之處，

另原告於104 年11月24日雖以無摺存款方式匯入400 萬元，然該筆款項隨即於同日及104 年11月30日經訴外人即陽信公司會計葉秀娥分次提領並存入陽信公司帳戶，依經驗法則判斷，原告廖秀蓮所匯款項應係與黃順雄間借貸、投資等關係，況交付金錢原因多端，應由原告證明其原因關係為買賣契約，此外，訴外人林忠輝、林怡甄前對被告吉廣公司請求返還款項事件，經臺灣臺北地方法院以108 年度重訴字第740 號、臺灣高等法院以109 年度重訴字第726 號事件受理，該案與本案情節相同，當事人都是商界成功人士，且契約正本均由黃順雄交付，並均以浮貼方式更改匯款帳戶。而訴外人林朝和於該案證稱：當時黃順雄跟卓容伊來借錢，後來決定用投資買房子方式，沒有簽訂借貸契約，後來就直接簽買賣契約等語。又訴外人帝豪貿易有限公司（下稱帝豪公司）前以陽信公司向其借款，並提供幸福MRT 建案A2戶第12層房地為擔保，訴請陽信公司請求返還借款，經臺灣臺北地方法院以107 年度重訴字第535 號事件受理並認定帝豪公司上開所述可採，由上述情事可知，系爭買賣契約應係為黃順雄與原告廖秀蓮間借款清償擔保而簽訂，並以A1、A2房地為擔保，是黃順雄或陽信公司未經被告吉廣公司同意授權，擅自簽立買賣契約作為借款清償之擔保，則縱令系爭買賣契約形式上真正，亦係黃順雄或陽信公司與原告間通謀虛偽意思表示（即售屋、買賣），而隱藏他項法律行為（即借貸、投資），顯見原告等人匯款目的，當非係為支付買賣價金。

㈣再系爭帳戶及相關印鑑存摺自開戶時起至105 年底均由黃順雄及陽信公司保管使用，並須以訴外人即黃順雄配偶謝佳蓁之印鑑章始能領款，被告吉廣公司無從使用支配領款，故被告吉廣公司未曾受領2,600 萬元款項，且黃順雄於105 年12月間歸還系爭帳戶時，帳戶餘額僅2,765 元，故被告始終未受領2,600 萬元款項利益，且原告未能證明本件欠缺給付目的，或有侵權行為之要件存在，則原告依系爭買賣契約、不當得利或侵權行為所為之本件請求均無理由等語資為抗辯，

並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

㈠被告吉廣公司於104 年間推出幸福MRT 建案，並委由威肯公司銷售，實際由大師公司人員銷售。

㈡被告吉廣公司就幸福MRT 建案，與陽信公司有簽署聯合開發協議書、增補協議書、全案管理委任授權契約書。

㈢原告張百里、張坤林於104 年間透過黃順雄簽訂系爭買賣契約，約定買賣標的各為A1房地、A2房地，價金均為1,300 萬元，並於第12條浮貼載明買賣價金應匯入系爭帳戶。

㈣原告廖秀蓮以KOGE ELECTRONICS CO . ,LTD .名義，於104 年11月12日匯款美金49萬元至匯通公司，另於104 年12月9日由設於境外、代表人為張坤林之張氏投資有限公司，匯款美金15萬2,518 元至匯通公司。

㈤徐淑芳於104 年11月、12月間，陸續自匯通公司帳戶提領款項，並於附表編號1 至4 、6 所示時間，將附表所示金額匯入系爭帳戶。

㈥張坤林於106 年1 月17日死亡，原告廖秀蓮、張智、張百里、張博涵為其全體繼承人。

㈦被告吉廣公司就幸福MRT建案，係於108年2月28日取得使用執照。

㈧A1、A2房地遭債權人王瑜慧聲請查封登記，於107 年11月6日登記在案。

㈨原告於109 年4 月14日、109 年4 月28日，先後寄發存證信函催告履行及解除契約等事實，有系爭買賣契約、送款單、匯款單、死亡證明書、繼承系統表、戶籍謄本、外匯水單、陽信銀行復興分行108 年5 月22日陽信復興字第1080044 號函及檢附資料、陽信銀行萬華分行108 年5 月29日陽信萬華字第108009號函及檢附資料、系爭帳戶對帳單交易紀錄、建物登記謄本、存證信函、工務局使用執照網頁資料、系爭帳戶存摺交易紀錄、委任授權契約書、增補協議書在卷可稽（見本院卷一第47頁至第159 頁、第207 頁至第209 頁、第32

3頁至第335頁、第415頁至第416頁，本院卷二第27頁至第53頁、第63頁至第65頁、第71頁至第75頁、第415頁至第421頁、第537頁至第551頁，本院卷三第225頁至第302頁、第427頁至第436頁、第453頁至第471頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷

原告先位主張原告與被告吉廣公司間有系爭買賣契約存在，因被告吉廣公司未依約履行，經原告解除而請求返還價金，並依約請求違約金，備位主張被告共同詐害原告，請求連帶負損害賠償責任，或無法律上原因而受有價金，請求返還價金等語，惟均為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：先位聲明：㈠原告與被告吉廣公司間有無買賣契約關係存在？㈡原告是否已經給付系爭買賣契約之價金？㈢原告請求返還價金有無理由？範圍若干？㈣原告請求賠償違約金195萬元，有無理由？範圍若干？備位聲明：㈠原告請求被告負連帶損害賠償有無理由？㈡原告請求被告返還不當得利有無理由？依序分述如下：

㈠原告與被告吉廣公司間有無買賣契約關係？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟法如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院17年上字第917號判例參照）。本件原告主張與被告吉廣公司成立系爭買賣契約，既為被告吉廣公司所否認，依上開說明，即應由原告就其與被告吉廣公司間有系爭買賣契約存在一節，負舉證之責。

2.原告主張原告於104年透過黃順雄與被告吉廣公司簽立系爭買賣契約等語，並提出系爭買賣契約為證（見本院卷一第47頁至第159頁）。觀之系爭買賣契約所載約定內容、條文格式，乃至於附件、附圖等，均與被告吉廣公司所提出幸福MR

T建案之其他買賣契約相同，且其上亦蓋有被告吉廣公司之大小章，有被告提出之「幸福MRT」房地預定買賣契約書在卷可稽（見本院卷二第183頁至第289頁）。再證人黃順雄到庭證稱：103、104年任職於陽信公司，擔任總經理，負責業務為建築經理相關業務。原告廖秀蓮是我獅子會會長同學，張坤林是她先生，我們是2008年時因為一起當獅子會會長認識。陽信公司可以直接銷售幸福MRT建案，透過陽信公司購買的客戶都是認識的人，原告廖秀蓮先生、小孩兩戶，林朝和的兩個小孩兩戶，蔡銓榮一戶。原告廖秀蓮的這兩戶是104年下旬餐會上遇到，她說她去看過幸福MRT建案，看到是由陽信公司全案管理，她知道我在陽信公司，她就跑來問我熟不熟這個房屋，我當然回覆很清楚，問她是否有興趣，她說要跟家人商量，想買兩戶，並問我有無其他方式能否優惠一些，她說可以一次用現金付款，我表示需要回去問公司，後來問陽信公司董事長黃志文，他請我先跟吉廣公司的被告卓夢德回報有這個狀況，當時評估如果客戶現金一次給足，建設公司就可以降低貸款的額度節省利息，且當時市場有下滑趨勢，客戶一次付清就沒有機會退定，所以就商量給她一些優惠，後來就決定一戶1,300萬元、兩戶2,600萬元的價格出售，就跟原告廖秀蓮聯絡，他們同意後，我跟徐淑芳才在104年底去原告廖秀蓮公司簽約，原告廖秀蓮買的這兩戶就是保留戶等語（見本院卷四第172頁至第173頁、第184頁），證人徐淑芳亦證稱：104年我在陽信公司任職，職稱為管理部襄理，工作內容是管理部事情，董事長、總經理的秘書，黃順雄就是陽信公司總經理。在我任職期間，吉廣公司將幸福MRT建案委託給陽信公司全案管理，包含銷售。陽信公司代銷的部分我有接觸過部分客戶，廖秀蓮是我跟總經理黃順雄一起去的。在我處理前，黃順雄跟廖秀蓮已經就價格、購買戶別談好，我跟黃順雄一起去廖秀蓮中和公司簽約，有張坤林、廖秀蓮、黃順雄、我在場，張百里不確定。後來我確認錢匯進公司後，黃志文就在契約上用印，叫我

將契約拿給廖秀蓮等語（見本院卷四第430 頁、第432 頁、第435 頁），足認原告廖秀蓮確實係透過黃順雄購買幸福MRT 建案A1、A2房地，並由張坤林、原告張百里與被告吉廣公司簽立系爭買賣契約。

3.再查，被告吉廣公司與陽信公司就幸福MRT 建案簽署全案管理委任授權契約書一情，為兩造所不爭執，而全案管理委任授權契約書中第2 條為被告吉廣公司委託授權事項之約定，其中第6 項即載明：「六、銷售業務管理：1.甄選代銷公司及決定銷售策略。2.擬定房地銷售契約。3.有關承購戶簽約、付款、交屋及履約事項」，有全案管理委任授權契約書在卷可憑（見本院卷三第455 頁至第463 頁），堪認被告吉廣公司就幸福MRT 建案，確有委託授權陽信公司處理承購戶間之銷售、簽約、付款，及甄選代銷公司、擬定銷售契約等事項。參以證人黃順雄亦到庭證稱：在我任職陽信公司時，在102 年間吉廣公司要開發江子翠幸福MRT 建案所在地，吉廣公司總經理卓夢德來找陽信公司表示希望合作，因為吉廣公司本身沒有資力，陽信公司同意合作，雙方簽有合作協議，載明獲利比例，並各有負責的內容，吉廣公司以現場開發為主，陽信公司負責其他業務項目，後來雙方又簽署另一份信託契約，兩份契約內容加起來就是吉廣公司全案委託陽信公司管理。就我瞭解，吉廣公司有授權陽信公司直接銷售幸福MRT 建案，這在與吉廣會議中都有談到，陽信公司也找了大師公司代銷幸福MRT 建案，大師公司也有跟吉廣公司正式簽約，所以當時有跟大師公司溝通，如果有陽信公司直接銷售的案件，會將房屋保留下來，但現場銷售以大師公司為主，陽信公司的客戶都是認識的人，與大師代銷的客戶不重疊。陽信公司自己銷售可以節省服務費，所以兩者銷售底價不同，陽信公司銷售的都是個案討論。保留戶大概6 到7 戶，陽信公司實際賣出房屋僅有5 戶，原告廖秀蓮先生、小孩兩戶，林朝和的兩個小孩兩戶，蔡銓榮一戶，本件廖秀蓮售價有經過吉廣公司同意，當時主要是跟被告卓夢德討論等語（見

本院卷四第171 頁至第172 頁、第183 頁、第187 頁）；證人徐淑芳復證稱：吉廣公司有將幸福MRT 建案委託給陽信公司全案管理，包含代售，除了陽信公司外，還有威肯公司也是代銷公司，因為陽信公司是全案管理，所以價格不會跟威肯公司一樣，陽信公司賣的價格都會跟吉廣公司確認等語（見本院卷四第430 頁至第431 頁），是證人黃順雄、徐淑芳上開證述互核一致，並與前揭全案委任授權契約書之約定相符，堪認被告吉廣公司與陽信公司就幸福MRT 建案，委託授權之範圍確實包含銷售、簽約等事項。是幸福MRT 建案之銷售既屬被告吉廣公司委託授權陽信公司之範圍，則黃順雄以陽信公司總經理身分，代理被告吉廣公司簽立系爭買賣契約，被告吉廣公司即因此與該法律行為之他造當事人即張坤林、原告張百里間，直接發生權利義務關係。而張坤林去世後，其繼承人為原告廖秀蓮、張智、張百里、張博涵一節，復為兩造所不爭執，則原告主張與被告吉廣公司間有系爭買賣契約存在等語，應堪認定。

4.被告雖爭執系爭買賣契約上被告吉廣公司印文之真正，並抗辯系爭買賣契約與其他幸福MRT 建案之買賣契約有諸多不符之處云云。經查，證人黃順雄、徐淑芳到庭分別證述：系爭買賣契約上之被告吉廣公司大小章係簽約後由黃順雄帶回交由陽信公司管理部、財務部用印。系爭買賣契約上浮貼第12條匯款帳戶是簽約前貼好；董事長叫我把合約給他，隔兩天董事長叫我貼一張紙條，有交代在紙條上蓋大小章，該紙條就是將匯款帳戶指定為系爭帳戶，不是信託帳戶，然後董事長請總經理去跟廖秀蓮談。後來我確認錢匯進公司後，黃志文就在契約上用印，叫我將契約拿給廖秀蓮等語（見本院卷四第177 頁至第178 頁、第432 頁），足認系爭買賣契約上之被告吉廣公司大小章係由陽信公司用印，而陽信公司有權代為銷售幸福MRT 建案一節，業經認定如前，且經本院以肉眼觀察比對系爭買賣契約之印文與被告所提出前開幸福MRT 建案買賣契約上之印文（見本院卷二第185 頁、第233 頁）

，兩者之字體、邊框、間距均互核一致，堪認系爭買賣契約上之被告吉廣公司大小章應為真正，應可推定系爭買賣契約為真正（民事訴訟法第358條第1項參照）。又系爭買賣契約上各項資料、金額均係由證人徐淑芳所填載一節，為證人徐淑芳到庭證述明確在卷（見本院四第436頁），是系爭買賣契約各項事項雖與被告所提出其他幸福MRT建案買賣契約之記載未盡相同，惟確係由陽信公司記載無誤，亦無礙系爭買賣契約真正之認定。至被告抗辯證人徐淑芳於本件中就系爭買賣契約第12條條款浮貼究係何時、何人所為及被告吉廣公司大小章何時用印等證述，與其於刑事案件證述有所齟齬，且與證人黃順雄之證述不同，故其等證詞均不可採信云云。然證人徐淑芳於刑事案件及本件於109年10月14日到庭證述時，相距系爭買賣契約簽立時之104年，已事隔4、5年之久，是證人徐淑芳、黃順雄難免就系爭買賣契約之相關細節有記憶模糊之可能，況其等始終均證稱陽信公司確實有得被告吉廣公司授權而銷售A1、A2房地，且由徐淑芳、黃順雄前往原告廖秀蓮公司與張坤林、原告張百里簽約等節，併衡以證人黃順雄、徐淑芳就系爭買賣契約並無實質上利害關係，應無甘負偽證罪責而故意為虛偽陳述之可能，且被告復未能就證人黃順雄、徐淑芳之證述究竟有何與卷內事證明顯不符之處予以指明，則被告抗辯證人黃順雄、徐淑芳之證述均不可採信云云，洵屬無據。

5.被告抗辯被告吉廣公司並未授權陽信公司銷售幸福MRT建案，故陽信公司或黃順雄個人就系爭買賣契約之簽訂均屬無權代理，預售屋財務稽核報告書中亦無A1、A2房地出售之紀錄云云，並以陽信公司108年9月20日陽建經字第1080920號函、預售屋財務稽核報告書為證（見本院卷一第303頁至第321頁、卷二第405頁）。查，陽信公司固函覆：「本公司未受吉廣建設有限公司委託銷售新北市板橋區江子翠『幸福MRT』建案」等語，然上開函覆內容與全案委任授權契約書及證人黃順雄、徐淑芳前揭證述顯有不符，是否可採，尚非

無疑，且證人黃順雄就此證稱：董事長黃志文105 年6 月往生，我在同年9 月離職，其他公司員工在106 年間陸續離職，108 年回函之負責人王忠傑應該不清楚本案狀況等語（見本院卷四第175 頁），證人葉秀娥亦到庭證稱：我任職陽信公司時，只知道陽信公司與吉廣公司有一個江子翠的案子，但合作內容不清楚，就我所知，當年有參與或經手陽信公司承辦幸福MRT 建案的員工都離職了，我是最後一個離開的，我是109 年6 月份離職；新任董事長王忠傑原來是陽信公司的董事，接任董事長前沒有在公司任職等語（見本院卷四第12頁、第24頁、第27頁），可見陽信公司於108 年9 月20日函覆本院時，曾參與幸福MRT 建案且知道詳情之員工均已離職。至被告以訴外人即陽信公司業務董洺豪於陽信公司回覆上開函文時仍在職，且係負責銷售之業務，足認並非相關人員均已離職，故陽信公司上開函覆應可採信云云，然董洺豪於刑事案件中證述：幸福MRT 建案的銷售是由大師公司作銷售，我是負責與大師公司聯絡的窗口，大師公司會將幸福MRT 建案的契約書整理成報表，讓我們去跟陽信銀行信託部核對是否有款項匯入，我根據上開資料做成銷售明細表，我有看過黃順雄提供的銷控表，格式是我做的，淡紅色格子代表有銷售出去，建商保留戶是空白，銷控表上灰色跟深橘色格子原本都是空白，那些不是我在處理等語，有臺灣新北地方檢察署檢察官108 年度偵字第23771 號不起訴處分書在卷可憑（見本院卷四第257 頁至第266 頁），足認董洺豪當時雖尚未離職，然其亦表示幸福MRT 建案確有保留戶，且未經手處理保留戶事宜，是以，縱董洺豪當時尚未離職，然因其對於保留戶並不知情，亦難據此為有利被告之認定。又證人徐淑芳證稱：我應該有看過預售屋財務稽核報告書，裡面沒有A1、A2房地出售之紀錄是因為資金沒有進信託帳戶，稽核報告是針對信託帳戶，內部建築部門會有總表紀錄銷售戶數及價格、購買人名字等語（見本院卷四第433 頁），可見預售屋財務稽核報告書僅針對進入信託帳戶之資金為統計，而A1

、A2房地之買賣價金係匯入系爭帳戶，故無出售A1、A2房地之紀錄，尚難僅因預售屋財務稽核報告書未為記載，即推認被告吉廣公司並無委託授權陽信公司銷售幸福MRT 建案。

㈡原告是否已經給付系爭買賣契約之價金？

1.原告主張有匯款500 萬元至系爭帳戶，其餘款項係將美金透過外匯轉入匯通公司，將美金兌換成新臺幣後，再由徐淑芬匯款至系爭帳戶，歷次匯款金額及日期均如附表所示，故原告已給付價金完畢等語，而被告對於原告廖秀蓮及證人徐淑芳以張坤林、原告張百里名義，在附表所示時間將各該款項匯入系爭帳戶一節並未爭執，然抗辯附表所示款項並非用以給付買賣價金云云。查，證人黃順雄到庭證稱：這個案子有部分的錢是原告廖秀蓮直接匯款，有部分的錢是原告廖秀蓮問我可否將國外的錢匯進來給建設公司，但我說建設公司收的是台幣，所以買房子的美金部分是匯給匯通公司，然後我幫忙轉成台幣後，再轉進系爭帳戶，這部分我是叫證人徐淑芳處理，她找證人葉秀娥問利率後再跟原告廖秀蓮回報，確認沒有問題後才轉成台幣，再由證人徐淑芳領出來後再匯款到系爭帳戶等語（見本院卷四第173 頁、第175 頁），證人徐淑芳亦具結證稱：我有幫忙處理系爭買賣契約匯錢的部分，我記得是用外幣匯款到匯通公司，我們換成新臺幣後，用買賣契約上買受人的名義將錢匯款到系爭帳戶，當時沒有問為何要用外幣轉台幣的方式，因為價金有給我們就好；廖秀蓮是匯款美金，我是匯款新臺幣，當天會跟銀行確認匯率，換算成新臺幣後回報給廖秀蓮，確認差多少，不夠的是匯差。無摺存款的部分如果銀行回覆是我的資料，應該就是我去處理的，那些錢就是廖秀蓮匯款的，從匯通領出來存在吉廣公司等語（見本院卷四第433 頁、第437 頁至第439 頁），與原告廖秀蓮當庭證稱：當時沒有約定何時要付款，因為是用現金，他是希望簽約後半個月到一個月內籌到現金，我們調度現金完成匯款半個月後才拿到合約。因為我本身沒有這麼多台幣，我籌到的錢是美金，所以才用換匯的方式，境外

匯款是用KOGE公司、張氏有限公司匯款到匯通公司，黃順雄換匯後就將換得的台幣匯款到系爭帳戶，我知道是證人徐淑芳用張坤林、原告張百里名義將錢匯給吉廣公司等語互核相符（見本院卷四第159 頁至第162 頁），堪認如附表所示之款項均係張坤林、原告張百里所支付系爭買賣契約之價金2,600 萬元，是原告主張已如數給付系爭買賣契約價金等語，應屬實在。

2.被告雖抗辯附表編號1 至4 、6 所示之存款人均為徐淑芳，難認該些款項係原告支付買賣價金云云。惟證人徐淑芳之所以用張坤林、原告張百里名義為附表編號1 至4 、6 所示歷次無摺存款，係受黃順雄指示，將原告廖秀蓮匯入匯通公司之美金兌換成新臺幣後，分次以張坤林、原告張百里名義將款項存入系爭帳戶，用以支付系爭買賣契約之價金等情，業經證人黃順雄、徐淑芳證述如前，是附表編號1 至4 、6 所示款項雖係證人徐淑芳所存入，然其僅係代為處理匯兌事宜後，再將各該款項以張坤林、原告張百里名義存入系爭帳戶，則徐淑芳所匯款項實質上仍屬原告所支付之買賣價金。又被告抗辯幸福MRT 建案為預售屋，原告竟一次付清買賣價金，顯有違經驗法則云云。查，原告廖秀蓮到庭證稱：當初是希望一次付清可以給比較好的條件，且打了8 折等語（見本院卷四第161 頁），證人黃順雄亦證稱：原告廖秀蓮有提到她可以一次用現金付款，我表示需要回去問公司，我回到公司問董事長黃志文，董事長請我先跟吉廣公司的被告卓夢德回報有這個狀況，當時評估如果客戶現金一次給足，建設公司就可以降低貸款額度節省利息，且當時市場有下滑趨勢，客戶一次付清就沒有機會退定，因為錢都繳了，所以就商量給她一些優惠讓她買，後來就決定一戶1,300 萬元兩戶2,600 萬元的價格出售等語（見本院卷四第172 頁至第173 頁），足認原告一次付清價金係為以較為優惠之價格購入A1、A2房地，方以現金方式一次給足，而非分期給付，是上開方式雖與一般預售屋交易情形有別，惟為求折扣、優惠而於付款

時選擇一次給付現金之交易方式於交易市場上亦非少見，且屬合於常理，要難憑此即認附表所示各該款項並非系爭買賣契約之價金。再被告抗辯被告徐淑芳無摺存款之時間與原告廖秀蓮境外匯款時間不同，原告廖秀蓮匯入匯通公司之資金應係其與黃順雄間另有借貸、投資等關係，系爭買賣契約係屬通謀虛偽意思表示云云。然查，證人黃順雄證稱：我跟原告廖秀蓮沒有其他資金往來，她匯款給我的錢就是買房屋的錢，我們當時的交易僅有這裡兩筆。就我所知，外匯進來不是馬上現金到位，通常要等兩三天才會到戶，到戶後還要詢問利率，跟原告廖秀蓮確認有無問題，才會有後續轉帳，且當時還有其他事情要處理，跑這些事情都還要請人處理，我請證人徐淑芳處理，因為房屋是兩間，兩間錢要分開來，要用買房屋的人的名字去匯款，這樣款項才對的起來，至於怎麼分、分幾次要問證人徐淑芳（見本院卷四第179 頁），證人徐淑芳則證稱：廖秀蓮是匯款美金，我是匯款新臺幣，當天會跟銀行確認匯率，換算成新臺幣後回報給廖秀蓮，確認差多少，不夠的是匯差。是黃順雄指示我從匯通公司領錢，在無摺存款到吉廣公司，但我已經沒有印象為何104 年11月17日、18日領錢，但不是這兩天匯款，以及辦理無摺存款的現金是誰交給我的等語（見本院卷四第437 頁、第439 頁），是綜合證人黃順雄、徐淑芳上開證述，原告廖秀蓮於104 年11月13日、12月15日分別將美金49萬元、15萬2,518 元匯入匯通公司時，其與證人黃順雄間並無任何其他資金往來，至於事後匯入系爭帳戶之時點均係證人徐淑芳所為，期間除需確認匯款入帳外，尚須與銀行確認匯率，換算成新臺幣後再跟原告廖秀蓮確認實際兌換之新臺幣，縱日期上稍有延遲，亦屬合理，況兩者差距至多僅13天，自難僅因證人徐淑芳實際匯款時點晚於原告廖秀蓮匯款日期即認原告廖秀蓮所匯款項並非出於給付買賣價金，此外，被告就其所抗辯之通謀虛偽意思表示或原告廖秀蓮與黃順雄間另有其他投資、借貸等關係，未提出其他具體事證以資為證，是被告此部分抗辯

，洵無足採。

3.被告另抗辯系爭帳戶係由黃順雄及陽信公司保管使用，被告吉廣公司無從支配使用，而陽信公司於105 年12月歸還系爭帳戶時，僅餘2,765 元，故被告吉廣公司未受領價金2,600 萬元云云。查，證人黃順雄證稱：陽信公司在幸福MRT 建案有幫忙被告吉廣公司籌資，被告吉廣公司本身沒有錢，陽信公司募集到資金後是匯款到系爭帳戶，該帳戶是交由陽信公司管理，針對幸福MRT 建案使用，被告吉廣公司如果要動用，要得到陽信公司同意才會撥款，這個案子吉廣公司撥了3,000 多萬元進入被告吉廣公司的管銷或其他與本案相關用途。陽信公司自售的房屋價金不一定都會到系爭帳戶，資金進到系爭帳戶後是投資或購屋都是看合約，記帳應該也很清楚。系爭帳戶交給陽信公司控管也是基於全案管理委任授權契約等語（見本院卷四第173 頁至第174 頁、第187 頁），是以，原告廖秀蓮已透過證人黃順雄、徐淑芳，依約將款項匯付至系爭帳戶，業如前述，堪認原告廖秀蓮已依約支付價金，至被告吉廣公司實際上是否及如何動用系爭帳戶資金應屬被告吉廣公司與陽信公司間內部委託授權、管理關係，況被告吉廣公司實際上亦有使用系爭帳戶資金，業據證人黃順雄證述在前，是被告吉廣公司取回系爭帳戶時縱僅餘2,765 元，亦無從推論被告吉廣公司未曾受領系爭買賣契約價金2,600 萬元，則被告抗辯並未受領價金2,600 萬元，亦無可採。

㈡原告請求返還價金有無理由？範圍若干？

1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第254 條、第259 條第1 項、第2 項分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

者，週年利率為5%，民法第205 條亦有明文。

2.查張坤林、原告張百里與被告吉廣公司間成立系爭買賣契約，並已於附表所示日期如數給付買賣價金等情，均經認定如前，則依系爭買賣契約第5 條第1 項、第6 條第3 項約定（見本院卷一第53頁、第55頁），被告吉廣公司應於取得使用執照後4 個月內，應將A1、A2房地辦理所有權移轉登記，並應於領得使用執照後6 個月內，將A1、A2房地通知進行交屋。而被告吉廣公司於108 年2 月28日取得幸福MRT 建案使用執照後，迄未就A1、A2房地辦理所有權登記、交屋等節，為兩造所不爭執，是原告以被告吉廣公司給付遲延為由，於109 年4 月14日、109 年4 月28日寄發存證信函催告履行及解除契約（見本院卷三第229 頁至第300 頁），於法尚無不合，則原告請求被告吉廣公司各退還價金1,300 萬元，並附加自108 年6 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

㈣原告請求賠償違約金195 萬元，有無理由？範圍若干？

原告主張A1、A2房地已於107 年9 月17日遭訴外人王瑜慧聲請查封限制登記，被告吉廣公司迄今尚未排除，自屬陷於給付遲延及給付不能，且經原告依民法第226 條、第254 條、256 條規定、系爭買賣契約第9 條第2 項約定，催告履行並為解除契約之意思表示，依舉重明輕法理，應有系爭買賣契約第10條第3 項約定之適用，故請求被告吉廣公司賠償違約金195 萬元等語。查，系爭買賣契約第9 條第2 項、第10條第2 、3 項固約定：「本契約房地乙方（即被告吉廣公司，下同）保證產權清楚，絕無一屋數賣或占用他人土地。如訂約後發現房地產權有上述糾紛致影響甲方（即原告，下同）權利時，甲方定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十條違約條款專責之處罰約定處理。」、「乙方違反『乙方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。」、「如因可歸責於乙方之事由（不含本約第九條第八項），甲方

依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，然查，本件原告係以民法第226 條、第254 條、256 條規定、系爭買賣契約第9 條第2 項約定解除契約，如前開所述，而A1、A2房地係因信託登記於陽信公司名下，經陽信公司之債權人王瑜慧聲請，於107 年11月7 日為查封登記一情，有建物登記謄本在卷可憑（見本院卷三第225 頁至第227 頁），核與系爭買賣契約第9 條第2 項所定「一屋數賣」之情形有別，自無從依系爭買賣契約第9 條第2 項解除契約後，再依系爭買賣契約第10條第3 項請求給付違約金，是原告主張依系爭買賣契約第10條第3 項約定請求賠償違約金195萬元，要屬無據。

㈤本院既認原告先位聲明返還價金為有理由，則就備位聲明損害賠償、返還不當得利之請求，本院自無須再行審究，附此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第259 條第1 項，請求被告吉廣公司各給付1,300 萬元予原告張百里、原告，及均自108 年6 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、就原告勝訴部分，原告及被告吉廣公司分別陳明願供擔保，請准宣告或免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　18　　日

民事第七庭　　法　官　蔡惠琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提

出上訴狀。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　　109　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　廖俐婷

附表

編號	房屋	匯款日期	匯款金額(新臺幣)
1	A1	104年11月24日	400萬元
2	A1	104年12月2日	250萬元
3	A1	104年12月14日	200萬元
4	A1	104年12月16日	450萬元
5	A2	104年11月18日	500萬元
6	A2	104年12月28日	800萬元