

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第193號

上訴人 俊榮環保科技有限公司

法定代理人 陳調銘

訴訟代理人 張運弘律師

被上訴人 尖峰水塔有限公司

法定代理人 陳家驊

訴訟代理人 蔡榮德律師

上列當事人間請求返還訂金事件，上訴人對於中華民國107年2月9日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第184號第一審判決提起上訴，本院於107年12月25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

甲、程序方面

「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：……三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」，民事訴訟法第447條第1項但書第3款定有明文。被上訴人於本院提出臺灣高等檢察署民國107年9月5日檢紀致107上聲議6312字第1070000981號函（見本院卷第117-119、131-133頁），核屬對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，業據其釋明在卷，應准其提出。

乙、得心證之理由

一、被上訴人起訴主張：伊擬以新臺幣（下同）3億元之價金，購買上訴人所有坐落桃園市○○區○○區○○段49、52地號土地及坐落其上同段634建號即門牌號碼桃園市○○區○○路○號廠房（下合稱系爭廠房）。兩造爰於105年1月21日通謀虛偽簽立制式之買賣契約書（下稱系爭契約），以供鑑價、評估貸款額度之用；實則兩造約定，由上訴人提供系爭廠房為貸款測試，若核貸金額未達2.4億元，買賣契約解除，正式買賣契約待貸款確認無訛後，方行簽訂。伊並依上訴人要求，先於簽約前

01 1日匯款500萬元予上訴人，期得提高貸款成數；復於系爭廠房
02 安裝機械設備時，支付其100萬元、50萬元之訂金，計支出650
03 萬元。詎本件買賣經合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合
04 庫）審核，僅准貸1億餘元；兩造為此合意系爭契約作廢，於
05 105年5月4日再次合意解除系爭契約，嗣因還款方式未達共識
06 ，未辦理書面解約，上訴人迄未返還上揭650萬元。系爭契約
07 依法本屬無效；且合庫貸款額度未達2.4億元，縱系爭契約有
08 效，亦因約定未能核貸2.4億元之解除條件成就而失其效力，
09 況兩造已合意解除契約，其受領上述650萬元無法律上原因，
10 應返還予伊。爰依民法第179條之規定，求為命上訴人給付650
11 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

12 二、上訴人則以：系爭契約為兩造就買賣標的、價金合致後簽訂，
13 被上訴人先給付500萬元，嗣陸續給付100萬元、50萬元補足簽
14 約款，系爭契約有效成立，非供貸款測試之意。合庫核准額度
15 未達兩造約定，係可歸責於被上訴人償債能力，應由兩造另定
16 解決方案，其不得據此解除系爭契約。況被上訴人未依約給付
17 價金，其後表明無履約之意，顯有可歸責事由，伊於105年6月
18 3日催告其給付價金未果，進而解除系爭契約，伊自得依法沒
19 收訂金，其請求返還訂金650萬元，自屬無據云云，資為抗辯
20 。

21 三、原審命上訴人給付650萬元，及自106年5月5日起加計法定遲延
22 利息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告。上訴人不服，
23 提起上訴，聲明：

24 (一)原判決廢棄。

25 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造於105年1月21日簽訂系爭契約，約定被上訴人以總價3億
29 元，向上訴人購買其所有之系爭廠房，其中第3條第2項、第4
30 條第1、2項，分別約定如下（見原審卷第6-13頁之系爭契約、
31 所有權狀、建物及土地登記謄本）：

01 1. 第3條：

02 二、約定各期付款金額、支付日期及應履行之事項如下：

03

期款別	買方應支付 買方金額	應同時履行之事項	備註
簽約款	1,000萬元	於簽訂本契約同時由買方匯款 500萬元及500萬元票據支付本期 價款。	
備證款	3,000萬元	於雙方備齊產權移轉登記應備文 件及用印之同時，由買方支付本 價款。	
完稅款	2,000萬元	於土地增值稅、契稅稅單核下來 後，受通知3日內，依約繳清稅 款，由買方支付本期價款。	
尾款	2.4億元	向銀行貸款，依第4條約定。	

04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

21 2. 第4條：

22 一、買方預定以本約標的供擔保貸款2.4億元以給付價款，並
23 依下列約定辦理貸款及付款事宜：

24 (一)

25 (二) 核定貸款金額少於尾款金額時，雙方再另約定。

26 二、前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無
27 法辦理貸款時，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款
28 無息退還買方。

29 (二)被上訴人於105年1月20日匯款500萬元至上訴人於合作金庫銀
30 行之帳戶，並於105年3月9日、同月18日委託他人各匯款100萬
31 元、50萬元予上訴人；被上訴人未依系爭契約第3條第2項約定

01 簽發票面金額500萬元之票據交予上訴人（見原審卷第15頁之
02 合作金庫轉帳明細）。

03 (三)兩造簽訂系爭契約後，被上訴人經上訴人同意前往系爭廠房安
04 裝機器設備，嗣於105年5月下旬拆回。

05 (四)被上訴人就系爭廠房買賣事宜，持系爭契約等相關文件，向銀
06 行申請貸款，銀行核准之貸款金額未達2.4億元。

07 (五)上訴人於105年6月3日寄發存證信函予被上訴人，催告被上訴
08 人應於文到7日內支付剩餘簽約款350萬元，如未遵期給付，將
09 依系爭契約第9條第1項之規定解除契約（見原審卷第17-20頁
10 之存證信函）。

11 (六)被上訴人於105年6月7日寄送存證信函予上訴人，謂：系爭契
12 約除總價3億元外，其餘均為雙方通謀虛偽之意思；且被上訴
13 人向金融機構申貸，銀行徵信查出上訴人僱用他人從事違法業
14 務，業遭起訴中，致不願放款，兩造於105年5月4日合意解約
15 ；另被上訴人亦依系爭契約第4條第2項之約定，以本函為解除
16 之意思表示（見原審卷第33-34頁）。

17 (七)上訴人於105年6月16日寄發存證信函予被上訴人，為解除系爭
18 契約之意思表示（見原審卷第19-20頁之存證信函）。

19 (八)上訴人於105年11月1日將系爭廠房出賣予第三人，並已將系爭
20 廠房移轉予第三人（見原審卷第60-67頁之不動產買賣契約書
21 ）。

22 五、被上訴人主張系爭契約為兩造通謀虛偽意思表示而簽署，應為
23 無效，縱系爭契約有效，亦因約定之解除條件成就而失效，是
24 上訴人係無法律上原因受領其給付之650萬元，應予返還等語
25 ，惟為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點厥為：

26 (一)系爭契約是為兩造通謀虛偽意思表示而無效？(二)系爭契約是
27 否約定以被上訴人可向銀行申請貸款2.4億元，作為解除條件
28 ？(三)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人返還650萬元
29 ，是否有理由？(四)如系爭契約有效，上訴人於105年6月16日解
30 除系爭契約是否合法？(五)如上訴人解除系爭契約不合法，其已

01 陷於給付不能，則法律效果為何？茲分述如下：

02 (一)系爭契約為有效成立，惟因約定之解除條件成就而失其效力：

03 1.證人即被上訴人委任之代書張金雲、上訴人委任之代書江謝錦
04 青於原審到庭，另系爭買賣之介紹人江謝綾真於上訴人法定代
05 理人陳調銘被訴詐欺刑事案件（下稱相關刑案）偵查中到庭，
06 其等分別證述如下：

07 (1)證人張金雲證稱：系爭契約是伊受買方委託擔任代書工作，賣
08 方說我們先作一個契約，測試給銀行看，看是否能貸款到2.4
09 億元，是在1月中旬左右，兩造有談買賣事宜，當時在場的除
10 兩造外，還有伊與賣方委任的代書江謝錦青等人，買賣價金約
11 定3億，被上訴人說一定要貸款到2.4億元，所以他要付6千萬
12 元，有提起如果沒有貸款到2.4億元，契約就作廢，沒有簽訂
13 契約，只有說而已，就說回去擬一個要給銀行看的合約。因為
14 要貸款到2.4億元，沒有貸款到該金額，契約作廢，要等到貸
15 款確定可以貸到2.4億元後才會簽正式的買賣合約，系爭契約
16 是要給銀行看的，伊當時有口頭上建議要把如貸款未達2.4億
17 元，買賣契約即失其效力這個條款另外寫一份文件，不是寫在
18 合約裡面，且載明沒有貸款到2.4億元，上訴人應返還原先匯
19 款之500萬元，但上訴人說不用寫，其口頭答應就可以了。後
20 來沒有貸到2.4億元，買方跟伊說雙方已講好解除契約，要伊
21 擬一份解除契約的書面，105年5月24日伊帶該書面與買方父親
22 一起去上訴人的工廠，因被上訴人出國未到，現場有上訴人及
23 代書江謝錦青，上訴人對歸還時間有意見，因為他說解除可以
24 ，可是怎麼這麼快給錢，兩造因此不歡而散等語（見原審卷第
25 86-88頁）。

26 (2)證人江謝錦青結稱：伊是受上訴人委託，第一次見面時只有伊
27 跟兩造，第二次見面時有兩造、伊和張代書，都是在上訴人公
28 司。第二次談的時候，被上訴人有提到要貸款2.4億元，伊說
29 你們要先去問銀行，去評估有沒有辦法借，伊說銀行現在借款
30 這麼大的金額，要有相當的審理期，當時有講好，先匯款500

萬元，再開2個月的票，就契約的內容，伊有寫一份文件，這個是兩造現場談的條件，要張代書回去擬稿，當時沒有提起如果沒有貸得2.4億元時有何法律效果，伊有跟被上訴人說你們自己先評估，如果評估沒有問題就先付款，因為上訴人說被上訴人已經匯款，所以隔天我們就去把這份合約做出來。有提及說如果沒貸得2.4億元怎麼辦，被上訴人當時有說如果無法貸得就用其他土地做擔保，上訴人也同意，2.4億元的貸款是被上訴人提出來的等語（見原審卷第90頁），並提出記載「3億元，預計貸款2億4」、「簽約款1,000萬，500萬匯款，500萬、2個月票」、「備證款3,000萬」、「完稅款2,000萬」、「結算款2.4億」等內容之手稿文件為證（見原審卷第98頁）。

- (3) 證人江謝綾真證述：兩造簽約時伊不在，但簽約前伊有陪被上訴人二次去找上訴人看廠房，第一次被上訴人說很滿意，要以3億元買，第二次我有聽到他們洽談細節，上訴人說有打聽過，應可以貸到2.1億元左右，自備款外剩下的差額，上訴人願意在設定抵押權讓被上訴人分期給付，上訴人是真的要賣廠房，伊沒有聽過其有假裝簽約的表示，也沒有聽到貸不到2.4億元就要解約退款一事，伊只知道簽約後，上訴人一直叫伊去問被上訴人貸款何時下來，被上訴人對伊說過年後，台中商銀的貸款會下來，伊就如此轉告上訴人，上訴人已在籌措賣掉廠房後買新居，其也需要錢，所以叫伊請被上訴人代匯500萬元還1,000萬元，被上訴人說會儘量籌，但後來被上訴人只有再匯150萬元，之後被上訴人說桃園的台中商銀申貸，因為土地不能過戶，銀行未核貸，伊就沒有再幫兩造傳話了。上訴人原本是以為可用原本貸款之合庫轉給被上訴人承接，但後來合庫說不能這樣轉，所以被上訴人才找台中商銀 見臺灣桃園地方檢察署105年度偵字第5950號（下稱偵字第5950號）卷第50-51頁V。

2. 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即

為成立。民法第345條定有明文。經查：

(1) 本件依前所述，兩造已就系爭廠房之買賣價金3億元互相同意，且被上訴人於105年1月21日交付上訴人500萬元價金後，兩造旋於同月21日簽訂系爭契約，約定被上訴人以總價3億元，向上訴人購買其所有之系爭廠房，並簽約後，被上訴人經上訴人同意前往系爭廠房安裝機器設備等情，足認兩造已就系爭買賣之標的物即系爭廠房與價金3億元互相同意，系爭買賣契約應已有效成立。

(2) 雖被上訴人主張兩造通謀虛偽簽立制式之系爭契約，以供鑑價、評估貸款額度之用，實則兩造約定，由上訴人提供系爭廠房為貸款測試，若核貸金額未達2.4億元，買賣契約解除云云。然查，依證人張金雲、江謝錦青、江謝綾真等人前揭證述觀之，兩造確已就系爭廠房達成以價金3億元成立買賣契約之合意，僅其中2.4億元之價金係由被上訴人向銀行辦理貸款，故縱兩造係為向銀行辦理貸款而簽訂系爭契約，亦無礙買賣契約之成立，因此，被上訴人主張兩造係通謀虛偽簽立制式之系爭契約，自不足採。

3. 次按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。經查：

(1) 證人張金雲證稱：被上訴人說一定要貸款到2.4億元，所以他要付6千萬元，有提起如果沒有貸款到2.4億元，契約就作廢，沒有簽訂契約，只有說而已，就說回去擬一個要給銀行看的合約。因為要貸款到2.4億元，沒有貸款到該金額，契約作廢，要等到貸款確定可以貸到2.4億元後才會簽正式的買賣合約，系爭契約是要給銀行看的，伊當時有口頭上建議要把如貸款未達2.4億元，買賣契約即失其效力這個條款另外寫一份文件，不是寫在合約裡面，且載明沒有貸款到2.4億元，上訴人應還原先匯款之500萬元，但上訴人說不用寫，其口頭答應就可以了等語（見原審卷第86-88頁）。核與上訴人法定代理人陳調銘於相關刑案偵查中陳稱：當時被上訴人要來買時，說要貸

01 款來付價金，伊說等買賣契約簽好，大約1個月銀行貸款結果
02 會出來，若銀行沒有貸到被上訴人想要的金額，伊會解約並將
03 簽約金退還等情相符（見偵字第5950號卷第41頁），堪信為真
04 實。準此，系爭契約約定買賣價金3億元，其中2.4億元係向銀
05 行辦理貸款，如貸款金額未達2.4億元，買賣契約即失其效力
06 ，上訴人同意退還簽約金，自係以向銀行辦理貸款金額未達
07 2.4億元為系爭契約之解除條件，此項解除條件成就時，系爭
08 買賣契約失其效力，被上訴人即免其支付價金之義務，上訴人
09 亦免其交付系爭廠房之義務，並應已收價金返還被上訴人。從
10 而，被上訴人就系爭廠房買賣事宜，持系爭契約等相關文件，
11 向銀行申請貸款，銀行核准之貸款金額未達2.4億元，業如前
12 述，則系爭契約因前揭解除條件成就而失其效力一節，應可認
13 定。

- 14 (2) 上訴人固抗辯：江謝錦青於原審時即明確證稱兩造未提及如未
15 順利貸得2.4萬元，系爭買賣契約即作廢之約定云云，然查，
16 上訴人法定代理人陳調銘於相關刑案偵查中已陳稱：當時被上
17 訴人要來買時，說要貸款來付價金，伊說等買賣契約簽好，大
18 約1個月銀行貸款結果會出來，若銀行沒有貸到被上訴人想要
19 的金額，伊會解約並將簽約金退還，伊有強調是1個月內要確
20 定等語明確（見偵字第5950號卷第41頁），核與證人張金雲上
21 開證述兩造約定如無法貸得2.4億元時，買賣契約作廢失其效
22 力之情節相符，足證上訴人確有同意如無法順利貸得2.4萬元
23 ，系爭契約解約，並退還簽約金之條件甚明。因此，江謝錦青
24 前揭證言自無從採為上訴人有利事實之認定。又附有解除條件
25 之法律行為，於條件成就時當然失其效力，無待於撤銷之意思
26 表示，此觀於民法第99條第2項之規定極為明顯（最高法院31
27 年上字第3433號判例要旨參照）。是附解除條件之契約，於條
28 件成就時，當然失其效力，此與解除權之行使，應向他方當事
29 人以意思表示為之，有所不同。因此，系爭契約既以向銀行辦
30 理貸款金額未達2.4億元作為系爭契約之解除條件，於此項解

01 除條件成就時，系爭買賣契約即失效力，無待被上訴人以意思
02 表示為之，故於條件成就後，不論被上訴人有無於1個月內向
03 上訴人確定，均無礙系爭契約已失其效力。是上訴人前揭抗辯
04 洵不足採。

05 (二)被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人返還650萬元，為
06 有理由：

07 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
08 。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179
09 條定有明文。

10 2.查本件承前所述，兩造已就系爭廠房之買賣價金3億元互相同
11 意，且約定其中2.4億元係向銀行辦理貸款，如貸款金額未達
12 2.4億元，買賣契約即失其效力，上訴人同意退還簽約金之解
13 除條件，此項解除條件既已成就，系爭契約之效力當然消滅。
14 則上訴人受領價金650萬元，自屬無法律上原因，被上訴人依
15 不當得利之規定，請求上訴人返還價金650萬元，洵屬正當。

16 六、綜上所述，上訴人既因系爭契約而受領650萬元之價金，嗣系
17 爭契約因解除條件成就而失其效力，則被上訴人依民法第179
18 條之規定，請求上訴人給付被上訴人650萬元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日即106年5月5日（見原審卷第27頁）起至清償日止
20 ，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，於法有據，應予
21 准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請，酌定
22 相當擔保金，分別為假執行、免為假執行之諭知，所持理由雖
23 與本院不同，惟結論並無二致，原判決仍應予維持，上訴意旨
24 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

25 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
26 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
27 論列，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、
29 第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日

民事第十八庭

審判長法官 湯美玉
法官 趙雪瑛
法官 謝永昌

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（詳附註）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 108 年 1 月 15 日
書記官 王增華

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。