

福建高等法院金門分院民事判決

112年度重上字第1號

上訴人 李淑英

訴訟代理人 許秉燁律師

追加被告 英沐建設股份有限公司

法定代理人 洪肇俊

洪于賀

洪于平

被上訴人 徐思綺

訴訟代理人 沈炎平律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年1月18日福建金門地方法院111年度重訴字第4號第一審判決，提起上訴，被上訴人為訴之追加，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人李淑英給付逾新台幣（下同）160萬元本息及該假執行之宣告，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。其他上訴駁回。

上訴人李淑英、追加被告英沐建設股份有限公司應各再給付被上訴人240萬元及自民國111年4月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔6/10，餘由李淑英負擔；關於追加之訴部分，由李淑英、英沐建設股份有限公司各負擔3/8，餘由被上訴人負擔。

本判決第3項於被上訴人分別以80萬元為李淑英、英沐建設股份有限公司供擔保後，各得假執行。但李淑英、英沐建設股份有限公司如分別以240萬元預供擔保，各得免為假執行。

01 被上訴人其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、程序事項

04 (一)本件被上訴人於原審依買賣契約債務不履行法律關係，請求
05 命原審共同被告游淑惠、洪于恩、洪于喬於繼承洪肇明遺產
06 範圍內與英沐建設股份有限公司(下稱英沐公司)、上訴人李
07 淑英給付伊800萬元及自民國111年4月29日起之法定遲延利
08 息(原審卷二第106頁)，係請求李淑英、英沐公司與其餘游
09 惠玲等3人(均為洪肇明之繼承人)各給付160萬元本息。被上
10 訴人於本院追加請求命李淑英及英沐公司各再給付640萬元
11 及自111年4月29日起算之利息，核其追加之訴主張訴訟標與
12 原訴相同，原因事實則與原訴之基礎事實同一，就李淑英部
13 分為擴張應受判決之聲明，就英沐公司因其對於一審為其敗
14 訴部分並無不服，被上訴人於第二審所為追加該公司為被
15 告，對其審級利益及防禦權之保障並無重大影響。依民事訴
16 訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款規定，
17 被上訴人所為訴之追加無須得李淑英2人之同意，程序上應
18 予准許。

19 (二)英沐公司業為經濟部以112年1月9日函命令解散及同年3月13
20 日函廢止公司登記，有該公司登記公示資料查詢結果及經濟部
21 解散命令函、廢止公司登記函、公司變更登記表可參(本
22 院卷第173-184頁)。解散之公司除因合併、分割或破產而解
23 散外，依公司法第24條規定，應行清算，在清算完結前，其
24 法人之人格於清算範圍內仍然存續。又股份有限公司之清
25 算，以董事為清算人；清算人有數人時，得推定一人或數人
26 代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權(公
27 司法第322條第1項前段及第334條準用第85條第1項前段)。
28 英沐公司章程就公司清算人並無另為規定，有該公司章程為
29 證(同上卷第185-187頁)，依法以董事為清算人。而其董事
30 有洪肇俊等3人，且無證據足認有推定一人或數人代表公
31 司，被上訴人以其全部董事即洪肇俊等3人為法定代理人，

01 於法亦無不合。

02 (三)英沐公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
03 訟法第386條各款所定情形，爰准被上訴人之聲請，由其一
04 造辯論而為判決。

05 二、被上訴人主張：伊父徐世邦於104年12月10日向英沐公司買
06 受坐落金門縣金湖鎮市○段00地號土地（下稱系爭土地）及
07 其上興建之預售房屋4樓左A戶（下稱系爭房屋），簽有定金收
08 據，約定總價金800萬元，已全數付清（下稱原契約）。嗣徐
09 世邦病重，基於財產分配及稅務考量，同意原契約由伊承
10 受，且為英沐公司所同意，伊並於107年3月與李淑英、英沐
11 公司及洪肇明重新簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），
12 約定伊以總價800萬元，向李淑英、洪肇明購買系爭土地持
13 分共782/10000、向英沐公司購買系爭房屋（此時已興建完
14 成，經登記為478建號、門牌號碼金門縣金湖鎮市○○路000
15 號4樓，以下與上開基地之應有部分合稱系爭房地）。詎李淑
16 英與英沐公司其後竟違約提供系爭房地為訴外人另設定抵押
17 權，並遭該抵押權人聲請法院拍賣售出，致伊無從取得系爭
18 房地之所有權，依系爭契約所負移轉所有權之義務，因可歸
19 責於李淑英、英沐公司之事由致給付不能，渠等應負損害賠
20 償責任，並為不真正連帶債務等情，爰依債務不履行（民法
21 第226條第1項）之法律關係，求為命李淑英給付800萬元，英
22 沐公司再給付640萬元及均自111年4月29日起至清償日止，
23 按年息5%計算之利息，如任一當事人為全部或一部之給付
24 者，其餘當事人於該給付範圍內免給付義務之判決，並願供
25 擔保請准宣告假執行（英沐公司就一審判命給付160萬元本息
26 部分，未據上訴，該部分已確定，其餘未繫屬本院，均不予
27 贅述）。

28 三、李淑英以：英沐公司實際係由訴外人洪肇俊擔任負責人，伊
29 僅掛名登記為負責人及系爭土地之所有權人，原契約與系爭
30 契約均由洪肇俊出面磋商及簽約。原契約之出賣人及價金收
31 取人均為英沐公司，伊因掛名而於契約上用印，並未收取任

01 何價金，自不負返還價金責任。重新簽訂之系爭契約，其房
02 屋之出賣人為英沐公司、土地之出賣人則為李淑英及洪肇
03 明，與原契約主體、權利義務不相同，亦無徐世邦出具之同
04 意書，或註明承受契約之相關記載或協議書等字，自與契約
05 之承受無關。且英沐公司已於107年3月間將系爭房地交付徐
06 世邦居住使用，徐世邦108年3月14日往生之死亡證明書，亦
07 載明死亡地點為系爭房屋。被上訴人未舉證證明徐世邦有同
08 意被上訴人承受原契約情事，不足認系爭契約與原契約間有
09 承擔關係。況被上訴人就系爭契約並未繳付價金，伊亦得主
10 張同時履行抗辯。且系爭契約記載洪肇明出賣系爭土地之應
11 有部分400/10000，而原判決業已認定其中洪肇明之印文係
12 偽造，則依民法第170條第1項規定，該部分由無權代理人所
13 為之法律行為無效，系爭契約之標的無法全部交付及移轉登
14 記予被上訴人，致其契約因一部無效而全部無效等語，資為
15 抗辯。英沐公司則經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦
16 未提出書狀作何聲明或陳述。

17 四、不爭執事項(本院卷第344-345頁)：

- 18 (一)英沐公司之負責人原為李淑英，於108年1月14日變更負責人
19 為洪肇俊。
- 20 (二)徐世邦於104年12月10日向英沐公司(當時負責人為李淑英)
21 購買系爭土地及其上興建之預售房屋4樓左A戶(即系爭房
22 屋)，雙方並簽立定金收據(原證7)。
- 23 (三)被上訴人與英沐公司(當時負責人為李淑英)於107年3月就
24 系爭房地簽訂買賣契約書，契約書上蓋有被上訴人與英沐公
25 司、李淑英及洪肇明之印文。
- 26 (四)系爭土地(權利範圍782/10000)所有權人原為李淑英，系
27 爭房屋所有權人原為英沐公司，經李淑英及英沐公司之債權
28 人即抵押權人楊孟峰聲請法院強制執行，查封拍賣結果由楊
29 孟峰買受取得，嗣出售並登記為訴外人周譽航所有。
- 30 (五)系爭土地於104年5月8日設定最高限額抵押權與兆豐國際商
31 業銀行，並於107年4月13日連同系爭房屋設定最高限額抵押

01 權與兆豐國際商業銀行。

02 (六)李淑英及英沐公司於107年5月21日將系爭房地提供訴外人楊
03 孟峰設定擔保債權總金額500萬元之最高限額抵押權。

04 (七)洪肇明已於110年7月18日死亡，游惠玲等3人為其全部繼承
05 人。

06 五、本院判斷：

07 (一)原判決關於原審被告英沐公司與游惠玲等3人部分已判決確
08 定。

09 原判決認定英沐公司就系爭契約應負給付不能之損害賠償責
10 任，判命該公司給付被上訴人400萬元本息(其中逾160萬元
11 本息部分屬訴外裁判)；認定系爭契約「洪肇明」之印文係
12 偽造，並非真正，洪肇明之繼承人游惠玲等3人不負出賣人
13 責任，駁回被上訴人對於游惠玲等3人部分之訴，英沐公司
14 及被上訴人就各該敗訴部分，均未提起上訴，該等部分均已
15 經確定，先予說明。

16 (二)徐世邦與英沐公司系爭房地買賣簽訂之原契約，業經雙方同
17 意由被上訴人承擔並訂立系爭契約。

18 1.被上訴人主張徐世邦與英沐公司間之原契約，總價金800萬
19 元已於105年5月30日付清；因徐世邦病重，基於財產分配及
20 稅務考量，其同意由伊承受原契約，英沐公司亦同意之，兩
21 造並於107年3月間重新簽立系爭契約等情，有定金收據及匯
22 款單、系爭契約書為證(原審卷一第41-53頁)。李淑英亦承
23 認當時其為英沐公司之負責人，對於系爭契約書之形式真正
24 不爭執，並陳稱契約書第6頁「李淑英」之簽名，為該契約
25 書實際磋商及簽約用印之洪肇俊(即英沐公司108年1月以後
26 之負責人)拿給伊親筆簽名等詞(本院卷第89頁)。

27 2.徐世邦於106年5月中風、9月經醫院判定罹患中度失智，嗣
28 於108年3月14日死亡，死亡證明書記載之死亡地點為系爭房
29 屋；系爭房地遭抵押權人楊孟峰聲請強制執行後，被上訴人
30 之配偶薛先生協助到場開啟門鎖，並表示除裝潢系統櫃以
31 外，屋內傢俱為其購置所有，在107年9月間搬入，係其配偶

01 與建商簽立房地買賣契約等詞，有死亡證明書及前揭執行卷
02 附民事異議起訴狀、拍賣公告可參(本院卷第233、303-313
03 頁)。顯見徐世邦付清原契約價金後，確有病重情事，被上
04 訴人簽訂系爭契約後，其配偶係於107年9月間將傢俱等搬入
05 系爭房屋，徐世邦往生以前，亦曾住居系爭房屋。

06 3.李淑英迄103年11月止，就系爭土地之應有部分92/100，系
07 爭房屋興建完成後，於107年2月7日辦理所有權第1次登記
08 時，配置基地為李淑英所有系爭土地應有部分782/10000，
09 而非李淑英382/10000、洪肇明400/10000等情，有土地及建
10 物登記謄本、建物測量成果圖影本為憑(原審卷一第53-58
11 頁)。即徐世邦與英沐公司簽訂原契約時，系爭土地仍登記
12 為李淑英所有，且因房屋未興建完成辦理所有權登記，所簽
13 定金收據並無記載基地之所有權應有部分為何。

14 4.比對原契約與系爭契約，兩者買賣標的物相同，總價金亦相
15 同；系爭契約第3條價款支付方式第3款明定：第1期簽約款
16 甲方(即買方)應支付800萬元，本期價金甲方以現金1次付
17 清；第9條擔保責任第1款並記載：乙方(即賣方)保證本約標
18 的物產權清楚，絕無一屋數賣、占用他人土地、第三人占用
19 等情事，如有第三人主張權利或存在法定抵押權時，乙方應
20 負責排除等字(原審卷一第48-49頁)。由此可見，被上訴人
21 簽訂系爭契約時，並無現金支付800萬元簽約款之事實，且
22 原契約買賣標的物與系爭契約相同，李淑英、英沐公司明知
23 英沐公司已將該標的物售與徐世邦在先，衡情應無再將同一
24 標的物售與徐世邦以外之人之可能，卻仍與被上訴人簽訂系
25 爭契約，並載明總價金800萬元已1次付清，更保證無一屋數
26 賣等情事。參以建設公司興建房屋出售，基地部分登記為公
27 司之負責人、董事或股東所有，房屋部分以建設公司為起造
28 人並辦理所有權登記，銷售之初先以建設公司名義與消費者
29 訂約，待房屋興建完成，再以土地登記所有人及建物登記所
30 有人與購買戶簽訂買賣契約書，憑以辦理產權移轉事宜者，
31 所在多有。英沐公司於房屋預售階段，以自己名義與徐世邦

01 訂立原契約，因徐世邦中風及罹患中度失智，於房屋興建完
02 成後，雙方均同意由被上訴人即徐世邦之女兒承擔原契約，
03 並由李淑英、英沐公司重新與被上訴人簽訂系爭契約，俾利
04 辦理房地產權移轉登記及申報稅捐等使用，並無悖於一般常
05 情。

06 5.綜合上情，被上訴人主張徐世邦、英沐公司簽訂之原契約，
07 業經雙方同意由伊承擔並訂立系爭契約，合於事理，堪以採
08 信。李淑英抗辯其僅為掛名之英沐公司負責人及系爭土地所
09 有權人，原契約與系爭契約無契約承受之關係，被上訴人就
10 系爭契約並未繳付價金云云，均非可採。至於徐世邦之死亡
11 地點雖為系爭房屋，但其於106年5月中風、9月經醫院判定
12 罹患中度失智，108年3月14日過世，病情不輕，亟需療養與
13 家人照顧，衡情難認有受領系爭房屋點交之可能，應以被上
14 訴人之配偶在法院強制執行之前開陳述為可採。李淑英抗辯
15 英沐公司107年間點交系爭房屋給徐世邦，亦不足取。

16 6.原審認定系爭契約關於「洪肇明」印文部分，並非真正，已
17 如前述。而該契約乃英沐公司及其負責人李淑英與被上訴人
18 簽訂，出面磋商及簽約者為英沐公司之實際負責人洪肇俊，
19 為李淑英陳明。由此堪認，冒用「洪肇明」之名義者即為英
20 沐公司及李淑英。按姓名僅屬表意人之表徵，雖冒用他人名
21 義，表意人所為意思表示，對於表意人本人仍有效力。行為
22 人為自己訂立契約而冒用他人名義者，應以該冒名之行為人
23 為實際法律行為之當事人，倘相對人亦願與之訂立契約者，
24 並對法律效果歸屬於何名義之人在所不問，亦即姓名不具區
25 別性意義時，該契約對該冒名之行為人與相對人間自仍發生
26 效力(最高法院109年度台上字第182號判決)。系爭契約係承
27 擔原契約而來，用供辦理房地產權移轉登記等使用，系爭土
28 地之所有權應有部分782/10000，依法亦須隨同系爭房屋移
29 轉，可見李淑英、英沐公司為自己訂立契約雖部分土地持分
30 冒用洪肇明之名義，但被上訴人簽訂系爭契約目的重在取得
31 房屋完整基地應有部分，至於從何人取得在所不問，即使洪

01 肇明部分係李淑英、英沐公司冒名，亦願與之訂立契約。則
02 系爭契約關於洪肇明出售系爭土地應有部分部分，對該冒名
03 之行為人李淑英、英沐公司，自發生效力。李淑英抗辯洪肇
04 明遭偽造名義出售系爭土地部分，而有法律行為一部無效，
05 並致系爭契約全部無效云云，自非可取。

06 (三)系爭契約移轉系爭房地所有權之義務，因可歸責於債務人之
07 事由致給付不能，被上訴人得請求李淑英、英沐公司各賠償
08 400萬元。

09 1.兩造簽訂系爭契約時，系爭房地僅設定抵押權1筆(胎)，自
10 簽約日起，李淑英、英沐公司並保證不再增加買賣標的物之
11 實際債務負擔(系爭契約備註欄，原審卷一第47頁)。惟李淑
12 英、英沐公司於107年5月21日違約將系爭房地提供訴外人楊
13 孟峰設定最高限額抵押權，嗣經該抵押權人聲請法院強制執
14 行，查封拍賣結果於110年4月9日由楊孟峰買受，嗣出售並
15 移轉登記予訴外人周譽航，有該執行卷拍賣筆錄及不動產權
16 利移轉證書為證(本院卷第316-323頁)，並為兩造所不爭
17 執。依系爭契約李淑英及英沐公司所負移轉系爭房地所有權
18 於買受人之義務，顯因可歸責於李淑英、英沐公司之事由，
19 致給付不能，造成被上訴人無法取得系爭房地之所有權，受
20 有損害。被上訴人依民法第226條第1項規定，請求李淑英、
21 英沐公司賠償損害，即屬有據。

22 2.按協同債務係以不可分之給付為標的，由數人負同一債務，
23 其各債務人無法單獨全部履行，須賴全體債務人共同協力始
24 得完成給付。協同債務之法律關係，因可歸責於單一債務人
25 之事由而給付不能者，全部債權債務關係即發生給付不能之
26 效力。系爭房地為公寓大廈，依公寓大廈管理條例第4條第2
27 項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分
28 及其基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。系爭
29 契約約定李淑英及「李淑英、英沐公司(其2人共同冒用洪肇
30 明名義)」出售基地應有部分、英沐公司出售系爭房屋，系
31 爭房屋必須隨同系爭土地所有權之應有部分移轉，其給付應

01 屬不可分，而非僅由其中一人為單獨給付即可達契約目的，
02 核其性質屬協同債務，各債務人應分別就其分擔之給付協同
03 履行，始符債務之本旨，對債權人而言，應視為單一不可
04 分，其債務不履行亦應將全部債務人一體視之，同負責任。
05 又被上訴人主張其無法取得系爭房地所受之損害，依該房地
06 於起訴時之價額計算為800萬元，為李淑英所不爭執(本院卷
07 第245頁)。準此，被上訴人請求李淑英、英沐公司賠償800
08 萬元，亦屬正當。惟該前開金錢賠償債務，其給付可分，應
09 由李淑英、英沐公司平均分擔之。故被上訴人得請求渠2人
10 各賠償400萬元。被上訴人主張為不真正連帶債務，尚非可
11 採。

12 (四)原判決命李淑英(及英沐公司)給付逾160萬元本息部分，為
13 訴外裁判。

14 按除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，
15 民法第388條定有明文。被上訴人於原審係請求李淑英、英
16 沐公司與其餘被告游惠玲等3人各給付160萬元本息，已如前
17 述。原判決命李淑英(及英沐公司)給付被上訴人800萬元本
18 息(即各給付被上訴人400萬元本息)，在逾160萬元本息範圍
19 為訴外裁判，該部分判決不生既判力。被上訴人於第二審追
20 加英沐公司為被告，擴張或追加請求李淑英、英沐公司再給
21 付640萬元本息，自不違反一事不再理原則。

22 (五)遲延利息之起算

23 1.就請求李淑英給付160萬元部分，被上訴人請求自111年4月
24 29日(即民事變更聲明狀繕本送達之翌日，原審卷一第327
25 頁)起算遲延利息，核無不合。

26 2.就第二審擴張請求(李淑英)及追加之訴(英沐公司)部分，
27 被上訴人於原審前開民事變更聲明狀請求李淑英、英沐公司
28 連帶給付800萬元(同上卷第308頁)，因於送達訴狀繕本時與
29 催告有同一之效力，其2人已受催告而應負遲延責任，嗣被
30 上訴人雖於112年1月12日減縮聲明為請求渠2人各給付160萬
31 元，惟其等所負遲延給付金錢之責任，仍不受影響。被上訴
32 人此部分請求遲延利息自111年4月29日起算，亦屬有據。

01 六、綜上所述，系爭契約所負移轉系爭房地所有權於買受人之義
02 務，已因可歸責於債務人李淑英、英沐公司之事由，致給付
03 不能，被上訴人依民法第226條第1項之規定，請求李淑英賠
04 償400萬元，請求英沐公司再給付240萬元(連同已確定160萬
05 元共400萬元)，及均自111年4月29日起至清償日止，按年
06 息5%計算利息之範圍，洵屬正當。被上訴人原審聲明，僅
07 請求李淑英給付160萬元本息，原審判命李淑英給付400萬本
08 息，就超過其聲明之事項部分，為訴外裁判(命英沐公司給
09 付逾160萬本息部分亦係訴外裁判)。李淑英就該部分之上
10 訴，為有理由。爰由本院將原判決此部分廢棄，以臻適法。
11 其餘部分，原判決並無違誤。李淑英其他上訴為無理由，應
12 予駁回。又被上訴人二審擴張或追加請求李淑英、英沐公司
13 各再給付640萬元本息部分，則各於240萬元及自111年4月29
14 日起至清償日止，按年息5%計算利息之範圍，於法有據，
15 應予准許；逾此範圍，則無理由。另二審擴張追加部分，被
16 上訴人陳明願供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分，爰酌
17 定相當擔保准許之，並依職權准對造預供擔保免為假執行。
18 至其餘假執行之聲請，已失依附，應並駁回之。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
20 於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

21 據上論結，本件李淑英之上訴與被上訴人追加之訴，均為一部有
22 理由，一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前
23 段、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段、第390條第2
24 項、第392條第2條，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
26 民事庭審判長法官 李文賢
27 法官 許志龍
28 法官 陳瑞水

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 (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
02 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
03 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
04 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
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07 書記官 李麗鳳