臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1102號

原　　告　羅子琇
訴訟代理人　黃英傑律師
追加原　告　戴舉璋
　　張玉蓮
共　　同
訴訟代理人　周振宇律師
被　　告　潤隆建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱秉澤
訴訟代理人　嚴嘉豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告及追加原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告羅子琇負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、被告之法定代理人原為蔡聰賓，嗣於本院審理中變更為邱秉澤，並具狀聲明承受訴訟（見院卷第355-365頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4、5款定有明文。查原告羅子琇起訴主張先備位聲明，先位聲明為：㈠被告應於本案判決送達翌日起30日內，就附表一所示土地及建物（下稱系爭房地）所有權移轉登記予原告；㈡被告應將系爭房地在權利範圍內訴外人永豐商業銀行股份有限公司（下稱永豐商銀）之抵押權登記予以塗銷；㈢被告應將系爭房地交予羅子琇；

㈣聲明3項，羅子琇願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明為：㈠被告應於本案判決送達翌日起30日內，就系爭房地所有權移轉登記予羅子琇及追加原告戴舉璋、張玉蓮公同共有，戴舉璋、張玉蓮應出具附表二所示之證明文件予被告；㈡被告應將系爭房地在權利範圍內永豐商銀之抵押權登記予以塗銷；㈢被告應將系爭房地交付予原告；㈣聲明第3項，羅子琇願供擔保，請准宣告假執行（審卷第9-10頁）；嗣於訴狀送達後，因被告將系爭房地出賣予訴外人廖培伃並辦理所有權移轉登記完畢，被告顯已給付不能，又系爭房地為被繼承人戴明仁所留遺產，羅子琇對被告之債權為公共同有，對公同共有人即羅子琇、戴舉璋、張玉蓮應合一確定，因此撤回對戴舉璋、張玉蓮之起訴並追加其2人為原告，變更聲明為：㈠被告應給付羅子琇、戴舉璋、張玉蓮（下稱羅子琇等3人）新臺幣（下同）303萬2000元，及自民國111年10月18日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行（院卷第183頁）；基此原告前開所為追加及變更，核與上開規定相符，應予准許。

乙、實體事項

一、羅子琇等3人主張：戴明仁為羅子琇配偶、戴舉璋及張玉蓮之子，戴明仁生前向被告購買系爭房地，雙方於107年10月22日簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）；嗣戴明仁於110年11月28日死亡，其繼承人為羅子琇等3人，而被告先後於111年2月15日、111年4月26日以臺北樂群二路郵局存證號碼83號、214號存證信函通知戴明仁之全體繼承人，應依系爭買賣契約交付買賣價金尾款及相關文件以辦理所有權移轉登記，嗣羅子琇收受上開通知後，業已於111年4月29日將系爭房地尾款564萬元匯入被告指定帳戶，羅子琇既已付清系爭房地之買賣價金，被告即應將系爭房地所有權移轉登記予羅子琇等3人；詎被告竟將系爭房地出賣予廖培伃，並於111年7月29日移轉所有權登記予廖培

仔，顯然已給付不能，且可歸責於被告，被告應負給付不能損害賠償責任；又被告一屋二賣之行為顯然為不法管理，被告出售系爭房地所得價金868萬元扣除系爭房地買賣價金708萬元後，差額160萬元為被告因不法管理所得之利益，羅子琇等3人依民法第177條第2項之規定，自得享有此差額之利益等語，爰依民法第1148條、第226條、第249條第3款，及民法第177條第2項準用同條第1項之規定，提起本件訴訟，並請求擇一判決，且聲明：㈠被告應給付羅子琇等3人303萬2000元及自111年10月18日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於111年2月15日以存證信函催告羅子琇交付戴明仁之繼承系統表及所有繼承人身分證明文件、戶籍謄本及印鑑證明等文件以便辦理相關繼承事宜，然羅子琇未補齊前述文件，被告遂於111年3月11日以存證信函解除系爭買賣契約，並沒收106萬2000元作為違約金；又羅子琇雖於111年4月29日支付564萬元款項，惟系爭買賣契約業已解除，自不生清償效果，而被告亦已於111年6月9日將該筆564萬元款項提存（本院111年度存字第813號），並通知羅子琇領回；再系爭買賣契約既經被告解除，自無需移轉系爭房地所有權予戴明仁之繼承人等語置辯，並聲明：㈠羅子琇等3人之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保，請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（院卷第314-317頁）

㈠戴明仁生前向被告購買系爭房地，雙方於107年10月22日簽訂系爭買賣契約，買賣價金共708萬元，有系爭房地買賣契約、潤隆建設股份有限公司房地買賣預約單在卷可佐（審訴卷第17-29頁、院卷第95-182、219頁）。

㈡戴明仁為羅子琇之配偶，戴舉璋及張玉蓮之子，其於110年11月28日死亡，繼承人為羅子琇等3人，有戴明仁除戶籍謄本、原告戶籍謄本、繼承系統表、遺產稅申報書、財政部國

稅局110年度遺產稅繳款書附卷可參（審訴卷第63-67頁、院卷第213、215頁）。

㈢被告於111年1月26日寄發臺北樂群二路郵局存證號碼75號存證信函予戴明仁，通知文到7日內，給付系爭房地買賣價金餘款及提供相關文件辦理等語，有該存證信函在卷可憑（院卷第195-196頁）。

㈣羅子琇於111年1月28日寄發高雄地方法院郵局存證號碼215號存證信函予被告，通知其為戴明仁之配偶，依繼承法律關係，願繼受系爭房地買賣契約，給付餘款564萬元，惟被告公司專員稱需全體繼承人同意而拒絕，有損害其權益，特此通知被告配合辦理繳清尾款及過戶手續等語，被告於111年2月7日收受，有該存證信函及郵政回執附卷可稽（院卷第197-199頁）。

㈤被告於111年2月15日寄發臺北樂群二路郵局存證號碼83號存證信函（下稱系爭83號存證信函）予羅子琇，通知羅子琇與戴明仁之全體繼承人於文到15日至被告公司辦理系爭房地繼承及過戶手續等語，羅子琇於111年2月16日收受，有該存證信函及郵政回執在卷可考（審訴卷第69-70、119頁）。

㈥羅子琇委任訴訟代理人於111年3月4日寄發律師函予被告，通知尚需待國稅局審核戴明仁之遺產稅額及遺產分割後始能確認系爭房地最終分配之繼承人等語，被告於111年4月17日收受，有該律師函及郵政回執附卷可憑（院卷第201-203頁）。

㈦被告於111年3月11日寄送新興郵局存證號碼386號存證信函（下稱系爭386號存證信函)予羅子琇等3人，以該公司於111年2月15日寄發臺北樂群二路郵局存證號碼83號存證信函通知羅子琇3人於文到15日內至該公司辦理繼承事宜無結果，以本次存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，並沒收總價金15%，即計106萬2000元，餘款57萬8000元，請全體繼承人於文到15日領取等語，羅子琇等3人均於111年3 月14日收受，有該存證信函及郵政回執在卷可查（審訴卷第121-125

頁）。

㈧羅子琇於111年3月16日寄送高雄地方法院郵局存證號碼379號存證信函予被告，並回覆被告111年3月11日新興郵局存證號碼386號存證信函，且陳稱111年2月15日將本人印鑑證明、戶籍謄本正本、身分證影本、同意書依被告公司業務專員李唯誌指示，交付被告公司管理室，李唯誌亦來電告知已收到前開文件，羅子琇就買賣標的（即系爭房地）向被告公司表示繼承過戶之明確意思表示，待取得國稅局核發完稅證明後即可依應繼分辦理過戶，故請被告撤銷解除系爭買賣契約之意思表示，並通知全體繼承人，依應繼分比例負擔義務行使權利，以便完成系爭房地所有權移轉登記等語，被告於111年3月17日收受，有該存證信函及郵政回執附卷可憑（院卷第207-212頁）。

㈨被告於111年4月26日寄發臺北樂群二路郵局存證號碼214號存證信函予羅子琇等3人，通知其等繳納買賣價金564萬元及於111年4月30日前至被告公司辦理系爭房地繼承及過戶手續，若未依限辦理，依約沒收房地總15%違約金等語，羅子琇於111年4月27日收受，戴舉璋、張玉蓮亦均於111年4月27日收受，有該存證信函及郵政回執附卷可查（審訴卷第71-74頁、院卷第259-264頁）。

㈩羅子琇於111年4月29日匯款564萬元至被告所有臺灣土地銀行建國分行帳戶，有臺灣銀行匯款申請書回條聯在卷可佐（審訴卷第75頁）。

□被告於111年6月9日將564萬元提存於本院（111年度存字第813號），提存物受領權人為羅子琇，有該提存書、國庫存款收款書在卷可佐（審訴卷第127-129頁、院卷第275-277頁）。

□被告於111年6月9日將57萬6000元提存於本院（111年度存字第814號），提存物受領權人為羅子琇等3人，有該提存書、國庫存款收款書在卷可佐（院卷第271-273 頁）。

□被告將系爭房屋出賣予廖培伃，並於111年7月29日辦理所有

權移轉登記完畢，有系爭房地登記謄本、建築改良物暨土地買賣所有權移轉契約書附卷可佐（院卷第27-87、91-94頁）。

□被告於111年10月21日收受原告變更訴之聲明狀即111年10月18日民事準備狀（院卷第183-192頁、第249頁）。

四、兩造爭點

㈠羅子琇等3人得否以被告將系爭房地出賣予廖培仔，致給付不能，請求被告損害賠償？

㈡羅子琇等3人得否依民法第177條第2項準用同條第1項之規定，請求被告賠償不法管理所得利益？

五、本院之判斷

㈠羅子琇等3人得否以被告將系爭房地出賣予廖培仔，致給付不能，請求被告損害賠償？

1.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。解除契約之意思表示，不得撤銷（民法第258條規定參照）；又所意思表示，無一定之方式，亦不限於訴訟外為之。若於訴訟上以書狀或言詞，由有解除權人向他方當事人表示有解除契約之意思者，即應認為有解除之效力，而契約一經合法解除，契約關係即告消滅，自無另一次解約生效之問題（最高法院86年度台上字第749號、88年度台上字第2589號判決意旨參照）。

2.羅子琇等3人主張被告未向其等全體定期催告履行未果，再向其等為解除系爭買賣契約之意思表示，被告解除系爭買賣契約不合法等語，然證人李唯誌證述：戴明仁死亡後，被告不知道戴明仁的繼承人為何人，因為戴明仁所留的高雄市鳳山區地址是羅子琇地址，所以通知羅子琇；又111年2月24日當天被告與羅子琇等3人約好在公司招待所進行協議，當天羅子琇本人未到場，僅戴舉璋、張玉蓮及一位自稱羅子琇律師助理之黃于凡到場，當天黃于凡稱羅子琇要單獨繼承系爭房地，但戴舉璋、張玉蓮不同意也不接受找補，雙方未達成

共識，而且當天我有告知戴舉璋、張玉蓮，111年2月15日被告寄發存證信函之事，請他們在111年3月5日前要把繼承資料準備好，以便辦理過戶，若屆期未提供，被告就會終止系爭買賣契約，後續直到111年4月30日前，被告都沒有收到羅子琇等3人提出的同意書、繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、身分證明文件、尾款等語（院卷第318-323頁）；再參以被告於111年2月15日寄發系爭83號存證信函予羅子琇催告羅子琇與全體繼承人於文到15日至被告公司辦理系爭房地繼承及過戶手續；又被告於111年3月11日寄發系爭386號存證信函予羅子琇等3人為解除系爭買賣契約之意思表示等情，亦為兩造所不爭執。

3.承上，依兩造往來之存證信函內容、收件人變更，及前開李唯誌證述111年2月24日協議過程，可知戴明仁死亡後，羅子琇等3人就戴明仁遺產繼承問題顯有紛爭，羅子琇應未告知被告戴明仁之繼承人有那些人，直至雙方協議時，被告始明確知悉戴舉璋、張玉蓮亦為戴明仁之繼承人，因而當場向戴舉璋、張玉蓮告知應提出辦理繼承及系爭房地過戶手續期限，及未依限辦理，被告將解除系爭買賣契約，後續羅子琇雖有支付系爭房地尾款，但羅子琇與戴舉璋、張玉蓮均未向被告提出辦理繼承及系爭房地過戶所需之同意書等文件之事實，應可認定；參酌規定及前開說明，可知被告業已對羅子琇等3人定期催告，而羅子琇等3人既未於催告期限內提出辦理繼承及過戶手續所需文件，被告自得系爭386號存證信函向羅子琇等3人為解除系爭買賣契約之意思表示，羅子琇等3人亦於111年3月14日收受該存證信函，堪認系爭買賣契約業已經被告合法解除無訛，則被告將系爭房地出售予廖培伃，顯非一屋二賣，其自不負給付不能之損害賠償責任。

㈡羅子琇等3人得否依民法第177條第2項準用同條第1項之規定，請求被告賠償不法管理所得利益？

1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之（民

法第172條規定參照）。又所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人管理事務之行為而言，且不論適法無因管理或不法管理行為，均須管理人有為本人管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，始能成立。

2. 查戴明仁生前向被告買入系爭房地，並與被告簽訂系爭買賣契約，其後戴明仁死亡，其繼承人為羅子琇等3人等情，為兩造所不爭執，是以被告管理系爭房地並非受本人即羅子琇等3人委任，而是基於系爭買賣契約所應負出賣人之責任，被告顯不可能有為本人即羅子琇等3人管理事務之意思；又系爭買賣契約經被告合法解除乙節，業已說明如前，則系爭買賣契約既經解除，該契約溯及於訂約時消滅，雙方應負回復原狀義務，因此被告將應返還羅子琇等3人之買賣價金提存，此情亦兩造所不爭執，是以被告將系爭房地另出賣予廖培伃，其所得利益顯非屬管理行為所生事實上之利益，更無歸屬於本人之意思，基此原告前揭主張，顯屬無據，不予採認。

六、綜上所述，羅子琇等3人依民法第1148條、第226條、第249條第3款，及民法第177條第2項準用同條第1項規定，並擇一為有利判決，請求被告給付羅子琇等3人303萬2000元及自111年10月18日民事準備書狀繕本送達翌日即111年10月22日起（院卷第249頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，自不能准許，應予駁回；又羅子琇等3人之訴既經駁回，則其等所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之；再本院考量追加原告參與訴訟之原因，認本件訴訟費用由羅子琇負擔為宜，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　28　　日

民事第五庭法　官　賴寶合

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　　112　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　詹宗憲

附表一

土地			
編號	土地地號	權利範圍	備註
1	高雄市○○區○○段000地號土地	187/100000	
2	高雄市○○區○○段00000地號土地	187/100000	
建物			
編號	建物建號	權利範圍	備註
1	高雄市○○區○○段0000○號建物 門牌號碼高雄市○○區○○○路0號11樓之9	全部	文化潤隆A09棟11樓
2	高雄市○○區○○段0000○號建物（含停車位編號34）	235/100000	共有部分

附表二

編號	文件名稱	備註
1	同意書	見本院卷第77頁
2	最新戶籍謄本正本或身分證正反面影本(切結)	
3	印鑑證明書正本	

（續上頁）

4	其他(辦理繼承登記相關資料)	