

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第683號

原告 李信宮
劉睿湘(原姓名：劉桂葉)

共同

訴訟代理人 曾桂釵律師

複代理人 柯雯心

被告 富春建設股份有限公司

法定代理人 沈永安

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 林美惠

陳麗卿

高文昌

陳茂祥

共同

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於中華民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事

實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度台字第471號判決意旨參照）。查原告李信宮、劉睿湘（原姓名：劉桂葉，與原告李信宮下合稱原告，分則以其姓名簡稱）於訴狀送達後，追加被告林美惠、陳麗卿、高文昌、陳茂祥等4人（下稱林美惠等4人），並變更訴之聲明如事實及理由欄二、(二)所示，核其所為訴之變更及追加，均係基於訴外人歐邑楓已於民國000年0月間將其所有天爵預售屋建案即新北市中和區民利段A1棟18樓之預售屋（下稱系爭房屋）及其基地（下稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地，分則以系爭房屋、系爭土地簡稱）之買賣契約權利義務讓與原告，惟嗣後被告富春建設股份有限公司（下稱富春公司）及被告林美惠等4人（與被告富春公司下合稱被告，分則以其名稱或姓名簡稱）將系爭房地出售並移轉所有權登記予訴外人李侑霖、林芸安，致被告依系爭房地買賣契約負有應將系爭房地交付原告及將系爭房地所有權移轉登記予原告之義務，均因此可歸責於被告，而陷於給付不能，使原告受有相當於歐邑楓之前就系爭房地買賣契約所交付被告之價金共計約新臺幣（下同）480萬元之損害之同一基礎事實（詳如事實及理由欄二、(一)所示），且不甚礙富春公司之防禦及訴訟之終結，依上列規定及說明，均核無不合，應予准許。

二、原告主張：

(一)歐邑楓鼓吹李信宮投資千禧國際投資顧問有限公司（下稱千禧公司），可以收取紅利賺錢，李信宮不疑有他，於104年12月底交付歐邑楓8萬美元投資千禧公司，李信宮再介紹劉睿湘投資，劉睿湘先後投資各3萬美元，共計6萬美元。豈料，原告未領得任何獲利，千禧公司就於000年0月間爆出違反銀行法吸金，歐邑楓見事態嚴重，委託訴外人陳美滿出面向李

01 信宮求情，歐邑楓自行估算原告之投資款(即14萬美元，加
02 計投資日起之美金利息，並按投資日之美金匯率換算)共計
03 約480萬元，與其於103年11月8日向富春公司購買之天爵預
04 售屋建案即新北市中和區民利段A1棟18樓之預售屋(即系爭
05 房屋)及於104年1月9日向林美惠等4人購買之該屋基地(即系
06 爭土地)已繳交之款項相當，為獲得原告不追訴其刑事責
07 任，願意將系爭房地買賣契約權利義務讓與原告作為賠償，
08 原告考慮受害者眾求償程序遙遙，只好接受。上列建案之代
09 銷公司即尚邑廣告事業股份有限公司(下稱尚邑公司)法定
10 代理人陳美滿遂提供原證3：購屋換約同意書範本給李信宮
11 照抄寫，居中約原告、歐邑楓於105年4月30日簽訂原證3購
12 屋換約同意書(下稱系爭同意書)一式三份後，由李信宮送
13 至尚邑公司交給陳美滿，陳美滿於105年5月底表示富春公司
14 認可同意此買賣契約權利義務的轉讓，並拿正式的原證4：
15 讓渡書(下稱系爭讓渡書)一式三份給李信宮簽署，且歐邑
16 楓已先行簽好名、蓋好章，李信宮簽署自己及劉睿湘的名字
17 後(已經劉睿湘授權)，陳美滿全數收回送交富春公司用完
18 印，再於105年5月27日寄回兩份給原告各收執一份，原告因
19 而未提出刑事告訴。被告明知原告已承擔系爭房地買賣契約
20 之買受人地位，卻將系爭房地出售並移轉所有權登記予李侑
21 霖、林芸安，致被告依系爭房地買賣契約負有應將系爭房地
22 交付原告及將系爭房地所有權移轉登記予原告之義務，均因
23 此可歸責於被告，而陷於給付不能，使原告受有相當於歐邑
24 楓之前就系爭房地買賣契約所交付被告之價金共計約480萬
25 元之損害。又系爭房屋及系爭土地之買賣契約為聯立契約，
26 富春公司之違約亦視為林美惠等4人之違約，伊應得向富春
27 公司、林美惠等4人分別請求240萬元之損害賠償，且富春公
28 司、林美惠等4人依序就系爭房屋及系爭土地之履行，應屬
29 不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。

30 (二)爰依民法第226條第1項規定，聲明求為判決：1.富春公司應
31 給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清

償日止，按年利率5%計算之利息。2.林美惠等4人應給付原告240萬元，及自112年1月16日補充理由(四)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。3.前二項之給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。4.第1項、第2項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)歐邑楓係就系爭房地分別與富春公司、林美惠等4人簽約。原告欲承受歐邑楓與富春公司間就系爭房地之權利義務，除必須事先以書面徵得富春公司及土地出賣人即林美惠等4人同意及繳回原買賣契約書(含房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書)外，尚須繳納價金千分之1之手續費並完成換約手續，惟原告並未與富春公司換約，自未成為系爭房屋預定買賣契約之當事人。否認系爭讓渡書為富春公司所擬定，富春公司在系爭讓渡書蓋章僅表示有收到歐邑楓與原告間有訂立系爭讓渡書之通知，並非同意歐邑楓將其購買預售屋權利義務讓與原告，而原告非但不願繳交換約手續費，亦不願負擔繳交價金之義務，故不願會同歐邑楓與富春公司換約，因此歐邑楓並未將買賣契約書交給原告，故原告從未成為買賣契約之買受人。若依證人歐邑楓所言，系爭讓渡書是其到富春公司簽署，且當場才看到系爭讓渡書，當時原告並未到場，則富春公司之股東高明利（即歐邑楓所稱之高董）在系爭讓渡書用印時，系爭讓渡書之承受人應該是空白的，亦即歐邑楓要將買賣契約讓渡予何人，尚未確定，顯不生同意轉讓之效力。原告並未會同歐邑楓與富春公司及土地出賣人林美惠等4人換約，且系爭讓渡書並無原告之連絡方式與地址，而依房屋預定買賣契約書第21條第6項及土地預定買賣契約書第9條第4項約定「買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更正」，原告連最起碼之連絡地址都沒有給富春公司，富春公

01 司根本無法通知及催告原告繳交價金，如何能因歐邑楓將系
02 爭讓渡書送達被告，即能發生契約轉讓之效力。如鈞院認富
03 春公司在系爭讓渡書蓋章，即生同意歐邑楓將購買預售屋權
04 利義務讓與原告，因歐邑楓就系爭土地係向林美惠等4人買
05 受，但林美惠等4人並未同意歐邑楓將其購買系爭土地持分
06 之買賣契約權利義務讓與原告，而系爭房屋之買賣契約並不
07 能與系爭土地之買賣契約分離而單獨解除或讓與，故富春公
08 司在系爭讓渡書蓋章，仍不生歐邑楓將系爭房屋買賣契約之
09 權利義務讓與原告，使原告成為買賣契約當事人之效力。

10 (二)歐邑楓就買賣契約之付款情形如下：1.104年1月27日付土地
11 之訂金67,000元及房屋之訂金33,000元，合計100,000元。
12 2.104年1月29日付土地簽約金1,782,200元及房屋簽約金87
13 7,800元（但匯款總額為2,813,137元，多匯153,187元）。
14 3.104年5月20日匯款1,226,818元加上104年1月29日多匯之1
15 53,187元，付土地開工款924,600元及房屋開工款455,400
16 元。又系爭讓渡書記載「此致富春建設股份有限公司陳麗
17 卿、林美惠、高文昌、陳茂祥」，上面蓋有富春公司大小
18 章，並無任何富春公司表示其為林美惠等4人之代理人之表
19 徵，林美惠等4人更未表示授予富春公司代理權，自無表見
20 代理可言。林美惠等4人雖或為富春公司董事，或為富春公
21 司法定代理人或監察人之配偶，惟不得因此即謂富春公司為
22 林美惠等4人之代理人，或林美惠等4人應就富春公司之行為
23 負表見代理責任。富春公司委託尚邑公司銷售房屋，尚邑公
24 司僅是居間之角色，富春公司從未授予尚邑公司代理權，尚
25 邑公司亦從未表示其為富春公司之代理人。況歐邑楓將系爭
26 房地買賣契約之權利義務轉讓予原告，與系爭房屋之銷售無
27 關。富春公司與歐邑楓於000年0月間合意解除買賣契約，並
28 無簽署書面契約，條件為富春公司扣除6%之買賣價金，退給
29 歐邑楓之價金（房屋部分已付1,366,200元扣除545,490元違
30 約金後退820,710元；土地部分已付2,773,800元，扣除1,10
31 7,510元違約金後退1,666,290元）係直接抵充歐邑楓以訴外

01 人鄭雯勳名義購買A3-21F之價金。系爭房地於106年8月24日
02 辦理保存登記後，被告於000年0月00日出賣予李侑霖、林芸
03 安，房屋部分價金7,095,000元，土地部分價金14,445,000
04 元。富春公司及土地出賣人林美惠等4人與歐邑楓解約後，
05 將系爭房屋以7,095,000元賣給李侑霖、林芸安，比賣給歐
06 邑楓之價格少1,996,500元，土地所有人林美惠將系爭土地
07 以14,405,000元賣給訴外人李侑霖、林芸安，比賣給歐邑楓
08 之價格少4,053,500元，故縱認原告已成為系爭房地之買受
09 人，亦無損害可言。原告主張伊受有480萬元之損失云云，
10 顯屬無稽等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假
11 執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告
12 免為假執行。

13 四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：歐邑楓於104年1月9日與
14 富春公司簽訂房屋預定買賣契約書，向富春公司買受天爵建
15 案A1棟18樓之預售屋（即系爭房屋），價金9,091,500元，土
16 地（即系爭土地）部分係於同日與林美惠等4人簽訂土地預定
17 買賣契約書，價金18,458,500元；歐邑楓於000年0月間與被
18 告合意解除買賣價金，條件為被告扣除6%之買賣價金；系爭
19 房地於106年8月24日辦理保存登記後，被告於000年0月00日
20 出賣予李侑霖、林芸安，房屋部分價金7,095,000元，土地
21 部分價金14,445,000元，並於107年7月31日完成系爭房地所
22 有權移轉登記。此有原告之民事爭點整理狀、被告之民事爭
23 點整理狀、民事辯論意旨狀附卷可稽（見本院卷一第204-20
24 5、323-324頁、本院卷二第26頁）。

25 五、茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

26 （一）有關歐邑楓將系爭房地買賣契約權利義務讓與原告部分：

27 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
28 任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張歐邑
29 楓已於000年0月間將系爭房地買賣契約權利義務讓與原告，
30 原告已承擔系爭房地買賣契約之買受人地位之事實，既為被
31 告所否認而辯稱如上，是原告自應就此積極有利之事實負舉

證責任

2.經查：

(1)按契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，與債務承擔者，承擔人僅承擔原債務人之債務，在性質上並不相同（最高法院97年度台上字第1864號民事判決意旨參照）；當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單純之債權讓與不同，非經他方之承認，對他方固不生效力，惟該他方之承認不以明示為限，即以默示承認亦屬之。所謂默示承認，係指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院108年度台上字第1758號民事判決意旨參照）。查證人歐邑楓雖到庭結證稱：原證4讓渡書（即系爭讓渡書）是富春公司同意契約轉讓，故提供原證4給買方及買方受讓人簽署，並在其上蓋章。我有簽上開讓渡書，這是我的筆跡沒有錯。我只知道被告公司（即富春公司）的高董（即高文昌）、證人陳美滿在場，但原告李信宮、原告劉睿湘不在場。我投資在印尼的千禧勝達期貨公司將近100萬美金，當時原告二人是因為由陳美滿介紹原告李信宮一起投資千禧公司，原告李信宮、原告劉睿湘將錢交給我，我再將錢轉交給千禧公司，原告劉睿湘是經由原告李信宮介紹投資千禧公司，因為千禧違約，原告李信宮、原告劉睿湘希望我幫他處理投資的錢，所以我就把購買的其中一戶讓給他們。如果千禧無法對原告清償，那我的房屋就讓給原告。當時簽完（系爭讓渡書），我就把舊的買賣契約書給證人陳美滿，我就沒有再處理後續。讓渡後，後續證人陳美滿會去找原告李信宮談後續的問題。證人陳美滿陪同我去解約時，應該是已經知道我先前已經將要解約的那戶轉讓給原告，只是我不曉得原告李信宮有無要承接的意願。我是先轉讓，再到被告公司（即富春公司）解約。原證3是我自己找原告李信宮去談想要

01 私下和解，沒有人通知我。讓渡書被告公司在上面用印，被
02 告公司已經同意我讓渡給原告二人。證人陳美滿叫我過去被
03 告公司簽讓渡書。讓渡之後把原來的買賣契約書交給證人陳
04 美滿的本意是要她繼續處理要圓滿完成等語（見本院卷第98
05 -100頁），惟經證人陳美滿到庭結證稱：我沒有參與讓渡書
06 的簽署，我不知道依簽署的先後順序之原委。因原告李信宮
07 與歐邑楓都是我朋友，這是我建議把系爭房屋移轉給原告李
08 信宮當一個債務的保障。方稱是我提議歐邑楓用其中一戶的
09 契約給原告承受，這件事不是我去轉達給被告公司，是歐邑
10 楓跟被告公司告知。歐邑楓去談讓渡事宜，我沒有介入。如
11 果是簽讓渡書，原來的買賣契約書會放在受讓人李信宮那
12 邊，原來的買賣契約書不用註記，但是要讓渡書要跟契約書
13 放在一起等語（見本院卷一第93-96頁），顯與歐邑楓之上
14 列證詞不符，且系爭讓渡書係由立書人歐邑楓、簽立給富春
15 公司及林美惠等4人，其上僅有富春公司之公司印文及其法
16 定代理人沈永安之印文，並無林美惠等4人之簽名或蓋章，
17 富春公司亦無表示同意或承認歐邑楓將系爭房地買賣契約權
18 利義務讓與原告之旨，自難認富春公司已同意或承認歐邑楓
19 將系爭房地買賣契約權利義務讓與原告。又依房屋(即系爭
20 房屋)預定買賣契約書第21條第6項及土地(即系爭土地)預定
21 買賣契約書第9條第4項約定：「買賣雙方相互所為之徵詢、
22 洽商或通知辦理事項均以書面按本契約書所載之住址掛號郵
23 寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方更
24 正」（見本院卷一第139、153頁），依系爭讓渡書（見本院
25 卷一第31頁）所示，原告連最起碼之連絡地址都沒有給富春
26 公司，富春公司根本無法通知及催告原告繳交價金，衡情富
27 春公司不可能同意系爭房屋買賣契約權利義務的轉讓。退步
28 言之，縱認富春公司在系爭讓渡書蓋章，即生同意歐邑楓將
29 購買系爭房地權利義務讓與原告，因歐邑楓就系爭土地係向
30 林美惠等4人買受，但林美惠等4人並未同意歐邑楓將其購買
31 系爭土地持分之買賣契約權利義務讓與原告，而依房屋(即

01 系爭房屋)預定買賣契約書第25條第1項及土地(即系爭土地)
02 預定買賣契約書第12條第1項約定(見本院卷一第141、155
03 頁),系爭房屋及系爭土地之預定買賣契約書具有不可分之
04 連帶關係,亦即系爭房屋之買賣契約並不能與系爭土地之買
05 賣契約分離而單獨解除或讓與,故富春公司在系爭讓渡書蓋
06 章,仍不生歐邑楓將系爭房屋買賣契約之權利義務讓與原告
07 之效力,而使原告成為系爭房屋買賣契約之買受人。則依上
08 列說明,歐邑楓將系爭房地買賣契約權利義務讓與原告,既
09 未經富春公司、林美惠等4人之承認,對富春公司、林美惠
10 等4人自不生效力。

11 (2)按由自己之行為表示以代理權授與他人,或知他人表示為其
12 代理人而不為反對之表示者,對於第三人應負授權人之責
13 任,固為民法第169條所明定。然所謂由自己之行為表示以
14 代理授與他人,必須本人有具體可徵之積極行為,足以表見
15 其將代理權授與他人之事實,方足當之;所謂知他人表示為
16 其代理人而不為反對之表示者,則指知他人表示為其代理人
17 而與相對人為法律行為時,原應即為反對之表示,使其代理
18 行為無從成立,以保護善意之第三人,竟因其不為反對之意
19 思表示,致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行
20 為而言(最高法院109年度台上字第1929號判決意旨參
21 照)。又民法第169條所謂對於他人表示為其代理人之事
22 實,知而不為反對之表示者,須本人實際知其事實為前提,
23 而本人除受通知外,以不知為原則,故主張此事實者,應負
24 舉證之責(最高法院68年台上字第1081號判決意旨參照)。
25 查系爭讓渡書記載:「此致富春建設股份有限公司陳麗卿、
26 林美惠、高文昌、陳茂祥」(見本院卷一第31頁),上面僅
27 蓋有富春公司之公司印文及其法定代理人沈永安之印文,並
28 無任何富春公司表示其為林美惠等4人之代理人之表徵,林
29 美惠等4人更未表示授予富春公司代理權,自無表見代理可
30 言。林美惠等4人雖或為富春公司董事,或為富春公司法定
31 代理人或監察人之配偶,惟不得因此即謂富春公司為林美惠

01 等4人之代理人，或林美惠等4人應就富春公司之行為負表見
02 代理責任。富春公司委託尚邑公司銷售房屋，尚邑公司僅是
03 居間之角色，富春公司從未授予尚邑公司代理權，尚邑公司
04 亦從未表示其為富春公司之代理人。況歐邑楓將系爭房地買
05 賣契約之權利義務轉讓原告，與系爭房屋之銷售無關。再
06 者，依上列證人陳美滿之證詞，可知其並未通知歐邑楓前往
07 富春公司簽立系爭讓渡書，而是歐邑楓自行找富春公司辦
08 理，證人陳美滿並未參與系爭讓渡書的簽署（見本院卷一第
09 93-95頁），又證人歐邑楓既為原告之債務人，故證人歐邑
10 楓與證人陳美滿之證詞不符之處，應以證人陳美滿之證詞較
11 為客觀可採，尚難僅憑證人歐邑楓之證詞即認系爭讓渡書是
12 富春公司提出並要求簽訂。是原告主張系爭讓渡書是富春公
13 司提出並要求簽訂，故頭、尾均已預先繕打「富春建設股份
14 有限公司陳麗卿、林美惠、高文昌、陳茂祥」之名字及「簡
15 稱賣方」等字，一般此種建案之建設公司即富春公司已獲得
16 地主即林美惠等4人之全權授權，有權代理出售土地，故富
17 春公司已用印其上，書面內容復同時載有房屋、土地，乃已
18 代理土地出賣人即林美惠等4人為同意之意思表示等語，即
19 屬無據，洵不可採。此外，原告復未能提出其他積極之證據
20 供本院審酌，是原告主張系爭讓渡書是高文昌董事及陳美滿
21 通知歐邑楓去富春公司簽署，接著換原告簽署亦是陳美滿所
22 傳遞，陳美滿收回去給被告用印收執一份，最後尚邑公司以
23 掛號信寄回給原告各收執一份為憑，更是再次的表示出賣人
24 承認、生效，自行留存保管之意，否則何需大費周章，以掛
25 號信寄交原本給原告。對交易第三者而言，代銷公司即尚邑
26 公司外觀上為代理人身分，所為上開意思表示及進行一切手
27 續，使轉讓之雙方信為有代理權限，其所言即為被告所言，
28 已構成表見代理，委任人即被告應負授權人責任，契約承擔
29 生其效力，拘束被告等語，亦難認可採。

30 (3)基上，本件應認歐邑楓將系爭房地買賣契約權利義務讓與原
31 告，既未經富春公司、林美惠等4人之承認，對富春公司、

01 林美惠等4人自不生效力，亦即原告並未承擔系爭房地買賣
02 契約之買受人地位，則原告自不得對富春公司、林美惠等4
03 人本於爭房地買賣契約之買受人地位請求被告履行將系爭房
04 地交付原告及將系爭房地所有權移轉登記予原告之義務。又
05 系爭房地於106年8月24日辦理保存登記後，被告於000年0月
06 00日出賣予李侑霖、林芸安，房屋部分價金7,095,000元，
07 土地部分價金14,445,000元，並於107年7月31日完成系爭房
08 地所有權移轉登記等情，固如前述，惟本件被告既無任何原
09 告所主張之可歸責事由可言，更遑論成立給付不能。

10 (二)承上，本件原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償原
11 告因被告給付不能，使原告受有相當於歐邑楓之前就系爭房
12 地買賣契約所交付被告之價金共計約480萬元之損害，亦屬
13 無據，不應准許。

14 六、從而，原告依依民法第226條第1項規定，請求被告給付如訴
15 之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
16 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
18 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
19 指明。

20 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
22 民事第三庭 法 官 楊千儀

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
25 明上訴理由（須按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）；如於本
26 判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴
27 理由書（須按他造人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一
28 併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上
29 訴。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
31 書記官 劉雅文

