

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上更一字第14號

上訴人 三豐資產管理顧問股份有限公司

兼法定

代理人 魏啟育

共同

訴訟代理人 黃呈利律師

被上訴人 楊清景

訴訟代理人 陳思成律師

鄭堯駿律師

韓國銓律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年2月18日臺灣臺中地方法院103年度重訴字第617號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於民國110年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)、上訴人三豐資產管理顧問股份有限公司（下稱三豐公司）於民國102年4月9日與被上訴人簽訂不動產預約買賣合約書（下稱系爭合約），由上訴人魏啟育及訴外人蔡○○擔任連帶保證人，除約定買賣標的物為如本院前審判決附件一所示之4戶房地（下稱附件一4戶房地），價金總計新臺幣（下同）6,400萬元外，並另於系爭合約第7條第3項約定：「臺灣臺中地方法院100年度執卯字第00000號強制執行（下稱00000號執行事件）之債務人許○○（即被上訴人前妻）所有拍賣標的計4戶（詳如本院前審判決附件二所示房地，下稱

01 系爭4戶房地），乙方（即被上訴人）亦同意此4戶以買賣登
02 記方式移轉予甲方（即三豐公司）指定之第三人，甲方並應
03 於每戶辦理登記完畢5日內，給付乙方淨利潤新台幣300萬元
04 整．．．」。可知許○○所有系爭4戶房地無論是經由一般
05 買賣或經由法院拍賣程序而由他人拍定取得或是由原審共同
06 被告品科國際資產管理股份有限公司（下稱品科公司）以債
07 作價予以承受，於辦理登記完畢5日內，三豐公司就每戶即
08 應給付被上訴人淨利潤300萬元，4戶共計1,200萬元。

09 (二)、又依系爭合約第7條第3項約定：「同意此4戶以『買賣登記
10 方式』移轉三豐公司指定之第三人」，被上訴人依約所應配
11 合之移轉登記事項內容，乃僅止於依相關法令提出應備文件
12 （如權狀、身分證影本、印鑑、印鑑證明），俾便辦理系爭
13 房地移轉所有權登記。系爭合約第7條第3項並未要求被上訴
14 人或許○○須出面具名為出賣人，或出具授權書、委託書委
15 由他人簽訂買賣契約。故三豐公司於103年7月11日以臺中英
16 才郵局第1328號存證信函（下稱1328號存證信函）催告被上
17 訴人應出具由許○○所簽定之授權書或委託書授與代理權，
18 甚至命需由許○○出面與第三人簽買賣契約，係逾越被上訴
19 人依約應負擔之義務，其催告並不合法；另三豐公司於上開
20 存證信函亦僅要求被上訴人「於5日內『備齊』買賣移轉登
21 記文件」，並無限期催告被上訴人應「提出」及「交付」買
22 賣移轉登記文件，或「配合」辦理系爭4戶房地所有權移轉
23 登記之旨，被上訴人自無負擔遲延責任或遲延給付之可言。
24 因此，三豐公司嗣以被上訴人及許○○未履行上開催告內
25 容，於103年9月19日以臺中向上郵局第634號存證信函（下
26 稱634號存證信函）向被上訴人為解除系爭合約第7條第3項
27 約定之意思表示，於法即有未合。

28 (三)、三豐公司在誤認為系爭合約第7條第3項約定業已合法解除之
29 情形下，不再尋求以買賣登記之方式，即要求被上訴人「提
30 出」及「交付」買賣移轉登記文件，繼而出面「配合」履行
31 辦理系爭4戶房地所有權移轉登記予三豐公司指定之第三人

之處理途徑；卻逕向原法院民事執行處（下稱執行法院）以103年度司執字第107368號執行事件（下稱107368號執行事件）對系爭4戶房地聲請強制執执行程序，並在104年2月10日第一次拍賣時，因無人應買，即由三豐公司可實質掌控之執行債權人品科公司以其抵押債權聲明承受，並由執行法院核發不動產權利移轉證書予品科公司，使品科公司取得系爭4戶房地之所有權；則三豐公司除過度解讀系爭合約第7條第3項約定業已合法解除，誤以為已無須依照約定負擔淨利潤之給付義務外，三豐公司另違反系爭合約第7條第3項約定「原則上不得再以任何形式之拍賣處分」，由品科公司先行聲請執行法院繼續強制執行之拍賣程序，嗣並聲明承受系爭4戶房地，顯欲規避前揭依系爭合約第7條第3項約定之淨利潤之給付義務，而使其不致受有給付被上訴人「淨利潤」之不利利益，則揆諸民法第101條第1項之規定，亦應視為條件成就，三豐公司自應依約給付淨利潤共計1,200萬元予被上訴人，始符公允。又魏啟育既為系爭合約之連帶保證人，自應與三豐公司負連帶給付之責。爰依系爭合約第7條第3項之約定，聲明求為：上訴人應連帶給付被上訴人1,200萬元及自原審民事準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決。（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；未繫屬於本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

（一）、系爭合約第7條第3項約定之緣由，係三豐公司與被上訴人於103年3月間洽談時，由被上訴人主動提出許○○所有系爭4戶房地有無免於遭拍賣之方法，當時三豐公司考量若由品科公司承受再出售，需負擔奢侈稅成本（每戶以1,800萬元計算乘以奢侈稅率15%為270萬元，4戶共1,080萬元），否則須待2年期滿才得免除奢侈稅，如此將有因持有不動產時間過長，資金周轉困難之虞。而許○○所有系爭4戶房地自97年間取得所有權以來已超過2年，若許○○同意由其直接出賣

01 予買受人，不僅可節省上開奢侈稅，且可不待強制執行等冗
02 長程序，使該等房地得以提早變現，三豐公司可收取買賣價
03 金清償貸款，品科公司亦得早日收取債權，達成三贏局面。
04 故三豐公司乃於102年4月9日與被上訴人達成系爭合約第7條
05 第3項之約定。可知當事人關於系爭合約第7條第3項之真
06 意，需以許○○直接將系爭4戶房地移轉登記予三豐公司指
07 定之買主，被上訴人始得在每戶辦理登記完畢5日內，要求
08 三豐公司給付每戶淨利潤300萬元。

09 (二)、爾後，三豐公司在103年7月11日覓得買主陳重道，並與陳重
10 道簽立「不動產預約買賣契約書」，但因三豐公司並非系爭
11 4戶房地之所有權人，陳重道遂要求三豐公司應於103年7月1
12 8日前取得所有權人許○○之授權，並另簽訂更新出賣人為
13 許○○及依相同條件訂立之正式買賣契約。三豐公司隨即以
14 1328號存證信函催請被上訴人促請許○○出面締結買賣私契
15 與公契，或授權三豐公司締約。惟遭被上訴人拒絕，且被上
16 訴人亦未提供過戶等文件，甚至在103年8月14日透過韓國銓
17 律師向上訴人表示不同意由許○○出面親任契約當事人而與
18 三豐公司所覓得之買方締結任何契約，或提供任何形式之授
19 權書、委託書予三豐公司或魏啟育，授權或委託其2人得以
20 代理許○○締約，顯然拒絕由許○○與三豐公司所覓得之買
21 方締結包括債權及物權之任何契約，致與陳重道之買賣破
22 局。然系爭合約第7條第3項前段既謂「以買賣登記方式」移
23 轉予三豐公司所指定之第三人，如何能認不包含許○○出面
24 簽訂或授權簽訂買賣契約書？又如何能稱三豐公司要求被上
25 訴人促請許○○出面或授權洽訂買賣契約之要求係增加原契
26 約所無之要求，被上訴人即難以「以買賣登記方式」移轉予
27 三豐公司所指定之第三人？故而本件依據系爭合約第7條第3
28 項約定之目的，及履約之誠信原則，被上訴人應有配合使許
29 ○○出面簽立契約，或提供授權書、委託書予三豐公司代理
30 許○○簽約，然被上訴人拒絕履行，且不願配合提出過戶文
31 件及公契用印，顯已違反系爭合約第7條第3項之義務，是以

01 三豐公司依系爭合約第8條第1項、民法第254條之規定，以6
02 34號存證信函解除系爭合約第7條第3項之約定，自屬合法有
03 據。

04 (三)、依系爭合約第7條第3項約定之文義而觀，該約定區分為前、
05 後段，後段係約定如被上訴人無法就系爭4戶房地完整移轉
06 主建物及其坐落基地與路地持分時，三豐公司得以拍賣之方
07 式處分，此際，並無三豐公司應給付被上訴人每戶300萬元
08 之約定。是以，上訴人應給付被上訴人每戶300萬元，係指
09 前段以買賣登記方式移轉予三豐公司指定之第三人時，始有
10 適用。再者，許○○所有系爭4戶房地僅其中1戶134號建物
11 有完整之產權（即擁有912地號路地之持分），其餘3戶則無
12 路地之持分，而一般不動產買賣，承買人多不願購買產權不
13 完整之不動產，故為求能順利出售系爭4戶房地，始有第7條
14 第3項後段之約定。換言之，依該條項後段之約定，若有任
15 一戶無法完整移轉主建物及坐落基地與路地持分時，則因產
16 權不完整，無法由許○○直接以將該4戶房地所有權直接移
17 轉予買受人之方式以節省奢侈稅，而須以拍賣之方式取得該
18 4戶房地再為移轉時，即無給付每戶300萬元利潤之可言。依
19 此可見，無論由系爭合約第7條第3項之訂約背景乃至於約定
20 條文之結構以觀，均可知被上訴人取得許○○所有系爭4戶
21 房地每戶300萬元利潤之前提，即係依該條項前段之約定以
22 買賣登記方式將系爭4戶房地所有權移轉予買受人。因此，
23 品科公司於104年2月10日經由強制執行程序承受系爭4戶房
24 地，自難謂系爭合約第7條第3項約定之條件業已成就，被上
25 訴人依該條項約定請求上訴人連帶給付1,200萬元本息，即
26 無理由。又被上訴人未依系爭合約之目的及誠信原則履行契
27 約，嗣由品科公司承受系爭4戶房地，不能認為係三豐公司
28 有何以不正當行為阻止條件成就；且品科公司為獨立公司，
29 獨立行使債權人之債權而發動系爭4戶房地之強制執行，不
30 得以品科公司以債權人身分承受系爭4戶房地，即認三豐公
31 司以不正當行為阻止系爭合約第7條第3項之條件成就，而視

01 為條件成就等語，資為抗辯。並上訴聲明：(1)原判決不利於
02 上訴人部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
03 及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第280頁至第283
05 頁）

06 (一)、不爭執事項：

07 1、三豐公司於102年4月9日與被上訴人簽訂系爭合約，並附有
08 品科公司於101年12月12日出具授權書，且由魏啟育及訴外
09 人蔡○○擔任連帶保證人。

10 2、系爭合約第7條第3項約定：「臺灣臺中地方法院100年度執
11 卯字第00000號強制執行之債務人許○○所有拍賣標的計4戶
12 （即系爭4戶房地），乙方（即被上訴人）亦同意此4戶以買
13 賣登記方式移轉予甲方（即三豐公司）指定之第三人，甲方
14 並應於每戶辦理登記完畢5日內，給付乙方淨利潤新台幣300
15 萬元整，．．．雙方約定，甲方原則上不得再以任何形式之
16 拍賣處分，但若乙方有任一戶無法完整移轉主建物及其坐落
17 基地與路地持分時，則甲方得以拍賣方式處分，其拍賣費用
18 由本合約之保證人蔡○○負擔」。

19 3、三豐公司於103年7月11日與陳重道簽訂如被證四之不動產預
20 約買賣契約書（見原審卷(一)第67至72頁），約定由陳重道買
21 受包含系爭4戶房地在內之不動產。其中約定：「乙方（三
22 豐公司）並應於甲方（陳重道）交付第二期款（即備件款；
23 於103年7月18日，乙方並同時用印及交付所有權狀等部分過
24 戶相關文件時，甲方應支付乙方第二期款新台幣（空白）
25 元）時取得所有權人代理買賣授權書，暨更新所有權人為本
26 契約之乙方，及依本契約相同條件另訂「不動產買賣契約
27 書」以符買賣。」。

28 4、三豐公司就系爭4戶房地曾於103年6月27日寄發電子郵件予
29 被上訴人，並附上協議書及授權書（被證13，見原審卷(一)第
30 193至196頁），請求被上訴人、許○○於同年6月30日前簽
31 約，並於同年6月30日辦理塗銷抵押權；三豐公司再於103年

01 7月7日寄發電子郵件予與被上訴人，並請其在3日內完成協
02 議書簽立（原證八，見原審卷(一)第28頁）；被上訴人則於00
03 0年7月10日以臺中民權路郵局營收股第1626號存證信函（下
04 稱1626號存證信函）表示：關於塗銷抵押權、簽立協議書、
05 授權書非系爭合約約定事項，拒絕同意任何協議書或授權書
06 之內容等語（原證九，見原審卷(一)第28至30頁）。三豐公司
07 於103年7月14日以臺中向上郵局493號存證信函通知被上訴
08 人，先前於103年7月7日以電子郵件催告3日內履行，被上訴
09 人置之不理，因而造成無法塗銷抵押權時，被上訴人應負該
10 四戶房屋將來提付法院強制拍賣之責任等語（前審上證15，
11 見前審卷(一)第114至115頁）。

- 12 5、三豐公司於103年7月11日以1328號存證信函通知被上訴人：
13 「貴我雙方於102年4月9日簽定之不動產預約買賣合約書，
14 依約本公司應銷售買賣標的物，今本公司業已依約履行銷
15 售。本公司於登記完畢後將依約給付台端，每戶淨利潤新台
16 幣300萬元整，為此請登記名義人許○○，於五日內備齊買
17 賣移轉登記文件，並授權本公司代理依約於103年7月18日與
18 買受人簽訂不動產買賣契約書，敬請台端與許○○配合辦
19 理」。惟許○○並未簽立三豐公司所撰擬之授權書，亦未出
20 面與買受人簽約。
- 21 6、被上訴人曾委由代理人韓國銓律師與魏啟育及三豐公司聘僱
22 之地政士蕭春美，於103年8月14日上午11時許，在臺中市○
23 區○○路0段000號15樓之2安心聯合律師事務所處進行協
24 商，會中韓國銓律師明確表示被上訴人同意三豐公司繼續銷
25 售有關許○○名下之系爭4戶房地，但不同意由許○○出面
26 親任契約當事人而與三豐公司所覓得之買方締結任何契約，
27 抑或提供任何形式之授權書、委託書予三豐公司或魏啟育，
28 授權或委託渠等得以代理許○○締約。
- 29 7、三豐公司於103年9月19日以634號存證信函向被上訴人為解
30 除系爭合約第7條第3項約定之意思表示。
- 31 8、系爭4戶房地原登記為許○○所有，並經品科公司聲請執行

01 法院以00000號執行事件對之為強制執行，嗣品科公司撤回
02 執行；其後於103年9月25日聲請執行法院以107368號執行事
03 件對系爭4戶房地實施強制執行，並於104年2月10日拍賣時
04 因無人應買，由執行債權人品科公司聲明承受，執行法院並
05 於104年4月22日以中院東民執103司執卯字第107368號函核
06 發不動產權利移轉證書予品科公司。

07 9、品科公司於103年2月10日在原法院102年度司執字第99595號
08 強制執行事件中，以債權人身分承受訴外人官田建設有限公
09 司、王○○、張○○所有臺中市○○區○○段000地號土地
10 （面積8789.28平方公尺、權利範圍萬分之245）及其上同段
11 268建號之未保存登記之建物，於同年6月26日發給權利移轉
12 證書【許○○關於路地部分，未行使優先承買權】。

13 □、系爭4戶房地，僅952地號土地上之134建號擁有對外道路土
14 地即912地號土地之權利範圍萬分之217，其餘3戶均未擁有
15 該912地號路地之持分。

16 □、三豐公司與被上訴人自102年3間起，洽商研議有關係爭合約
17 第7條第3項約定內容之歷程如前審上證26至上證29（見前審
18 卷(一)第200至214頁）所示，即：

19 (1)三豐公司於102年3月13日以電子郵件寄送系爭合約草案（下
20 稱3月13日草案）予被上訴人，其中關於第7條第3項記載：
21 「臺灣臺中地方法院100年度執卯字第00000號強制執行之債
22 務人許○○所有拍賣標的計4戶，乙方同意此4戶以買賣登記
23 方式移轉予甲方指定之第三人，甲方並應於每戶辦理登記完
24 畢5日內，給付乙方新台幣300萬元整」。

25 (2)經雙方磋商討論後，三豐公司嗣於102年3月29日又以電子郵
26 件寄送修改後之系爭合約草案（下稱3月29日草案）予被上
27 訴人，關於第7條第3項約定部分記載：「臺灣臺中地方法院
28 100年度執卯字第00000號強制執行之債務人許○○所有拍賣
29 標的計4戶，乙方同意此4戶以買賣登記方式移轉（每戶需完
30 整移轉主建物、坐落基地及路地持分）予甲方指定之第三
31 人，甲方並應於每戶辦理登記完畢5日內，給付乙方新台幣3

00萬元整（不含稅金）」。

(3)經被上訴人修正3月29日草案有關第7條第3項約定之部分文字後，於102年4月2日以電子郵件寄送其修改後之系爭合約草案（下稱4月2日草案）予三豐公司，有關該條項約定部分記載：「臺灣臺中地方法院100年度執卯字第00000號強制執行之債務人許○○所有拍賣標的計4戶，甲方不得再以任何形式之拍賣處分，乙方亦同意此4戶以買賣登記方式移轉（每戶需完整移轉主建物、坐落基地及路地持分）予甲方指定之第三人，甲方並應於每戶辦理登記完畢5日內，給付乙方淨利潤新台幣300萬元整（稅金及費用由甲方支付）」。

(4)嗣經三豐公司就被上訴人該4月2日草案加以修改後，即於000年4月3日再以電子郵件寄送與現行系爭合約內容相同之草案予被上訴人。

(5)兩造於102年4月9日簽立系爭合約。

(二)、爭點：

- 1、系爭合約第7條第3項約定「以買賣登記方式」，依締約雙方之真意，是否包括「拍賣」？
- 2、品科公司於107368號執行事件，在104年2月10日以債權人身分承受系爭4戶房地，是否得認系爭合約第7第3項給付淨利潤之條件成就？
- 3、三豐公司於103年7月11日與陳重道簽訂不動產預約買賣契約書，係預約或本約？
- 4、三豐公司以被上訴人違反系爭合約第7條第3項約定之義務為由，一部解除該條項之約定，是否合法有據？
- 5、被上訴人依據系爭合約第7條第3項請求上訴人依約連帶給付1,200萬元本息，有無理由？

四、得心證之理由

(一)、系爭合約第7條第3項約定「以買賣登記方式」，依締約雙方之真意，並不包括「拍賣」；品科公司在104年2月10日於強制執行程序以債權人身分承受系爭4戶房地，尚不得認系爭合約第7第3項給付被上訴人淨利潤1200萬元之條件已成就：

- 01 1、被上訴人主張因系爭合約第7條第3項關於允與利潤之約定，
02 為其「純獲利益之保障」，即兩造約定以「銷售或拍賣許○
03 ○之系爭4戶房地」為給付1,200萬元淨利潤之條件或期限，
04 故品科公司於法院強制執行程序中承受許○○之系爭4戶房
05 地，應認給付淨利潤之清償已成就（或清償期已屆至）等
06 語，惟為上訴人所否認，並以：依系爭合約第7條第3項之約
07 定，須以買賣方式移轉三豐公司指定之第三人，始應給付上
08 開淨利潤予被上訴人，倘系爭4戶房地係經拍賣方式，三豐
09 公司即無依該條項約定給付淨利潤1,200萬元之餘地等語置
10 辯。
- 11 2、而查，被上訴人與三豐公司於系爭合約第1條、第2條約定，
12 於00000號執行事件進行第3次拍賣程序時，被上訴人應以每
13 戶不低於1,600萬元之價格參與競標如附件一所示4戶房地，
14 以取得該等房地之所有權，買賣總價款合計6,400萬元。雙
15 方並於該合約第5條第2項、第3項約明被上訴人取得該4戶房
16 地所有權後，由三豐公司負責銷售，每銷售1戶，三豐公司
17 應給付被上訴人『淨利潤』200萬元。但每戶銷售收入扣除
18 全部成本後，利潤超過200萬元以上部分，由被上訴人與三
19 豐公司雙方各分配50%利潤。且繼而於第7條「其他約定」
20 第1項約定，雙方同意本合約買賣標的物（附件一4戶房地）
21 每戶應以不低於1,800萬元價格，由三豐公司負責銷售。復
22 於同條第2項約定，本買賣標的物於將來出售后，辦理所有
23 權移轉登記時需被上訴人提供（或補繳）證件、用印等事項
24 時，被上訴人應依規定期日、種類、內容、金額配合辦理，
25 不得刁難推諉或藉故要求任何補貼。並緊接於第7條第3項就
26 非屬於系爭合約買賣標的物範疇之許○○所有系爭4戶房地
27 為前述內容之約定，而觀其內容為：被上訴人「亦同意」該
28 4戶房地以買賣登記方式移轉予三豐公司指定之第三人，三
29 豐公司並應於每戶辦畢移轉登記5日內給付被上訴人淨利潤3
30 00萬元，且原則上不得再以任何形式之拍賣處分系爭4戶房
31 地等語，並將之與第7條第2項參互以觀，堪認被上訴人就系

01 爭買賣標的之附件一4戶房地，三豐公司雖承諾由其負責銷
02 售，並同意於銷售後每戶至少給予被上訴人200萬元之利
03 潤，然被上訴人經評估後，應是希望可再獲取較多之利潤，
04 同時避免許○○之系爭4戶房地遭拍賣，所得價額不高，損
05 及許○○權益，因而緊接於第7條第2項約定後，就非屬於買
06 賣標的之許○○所有系爭4戶房地與三豐公司併於系爭合約
07 為前揭第7條第3項內容之約定。而三豐公司所以會同意該條
08 項之約定，參諸被上訴人於本院審理時自陳：系爭合約第7
09 條第3項約定所稱「乙方亦同意此4戶以買賣登記方式移轉於
10 甲方所指定之第三人」，係指三豐公司找好買主之後，我們
11 要負責配合到地政機關辦理相關移轉登記之事項，例如提出
12 印鑑證明之類的等語（見前審卷(一)第168頁）。而證人蕭春
13 美又證稱：系爭合約係伊擬的，該合約是魏啟育跟被上訴人
14 談的，簽約之前魏啟育有叫伊計算奢侈稅是多少，後來被上
15 訴人跟許○○來三豐公司簽約，有幾次他們在談的時候，大
16 概有聽到他們在談論奢侈稅的事情，魏啟育有告訴伊如果可
17 以節省奢侈稅，把奢侈稅的利潤給被上訴人，所以才把許○
18 ○的4戶納入。因為許○○持有系爭4戶房地已經超過2年，
19 如果由許○○逕行移轉給買受人，就不用課徵奢侈稅，故以
20 停拍方式，避免由品科公司承受，再為轉賣需要負擔奢侈
21 稅。且用買賣的方式，品科公司可以提早變現，如果許○○
22 願意出賣，品科公司就可以提早拿到錢，不需要經過冗長的
23 程序，因而於系爭合約第7條第3項約定多給被上訴人利潤1,
24 200萬元等情（見前審卷(一)第169頁、170頁）。復徵諸系爭
25 合約訂立後，三豐公司確隨即使執行債權人品科公司撤回00
26 000號執行事件有關許○○所有系爭4戶房地強制執行之聲
27 請，亦有執行法院102年4月22日中院彥民執100司執卯字第0
28 0000號函存卷可查（見原審卷(一)第22至27頁）。堪認三豐公
29 司考量縮短抵押物變價取償之時程，避免經由拍賣程序耗費
30 冗長時間，造成資金壓力，同時亦可節省奢侈稅，因而願將
31 節省奢侈稅之利益轉歸由被上訴人享有等因素，遂同意於被

01 上訴人配合將系爭4戶房地所有權移轉登記予三豐公司所找
02 之買主後，給付被上訴人每戶利潤300萬元，實不無可能。
03 故依此情狀而論，被上訴人這一方認為三豐公司所以願於系
04 爭合約與之合意訂立第7條第3項允與上開利潤之約定，係為
05 提高被上訴人允為投資之誘因；然三豐公司方面主觀上則係
06 基於可提早將系爭4戶房地換價取償、避免資金壓力及可將
07 節省奢侈稅之利益轉歸被上訴人享有等種種因素之考量，而
08 願為該條項約定，客觀而言，此不過係契約雙方之動機、盤
09 算及利基點各有不同之問題而已。乃被上訴人竟遽以其主觀
10 上所認知之上開情由主張系爭合約第7條第3項之約定，係屬
11 其「純獲利益」之保障，並以三豐公司銷售或拍賣系爭4戶
12 房地為給付該等淨利潤之清償條件或清償期云云，難以採
13 信。

- 14 3、又按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，
15 而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之
16 標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053
17 號判例要旨參照）。查證人即系爭合約之連帶保證人蔡○○
18 於原審固證稱：被上訴人就系爭合約之投資金額達6千多萬
19 元，他說1戶200萬元的利潤太少了，希望再有額外的利潤，
20 故與三豐公司講好許○○的4戶房地還要每戶再拿到300萬元
21 的淨利潤，他才願意投資。依照系爭合約第7條第3項約定，
22 被上訴人並無須負擔何義務，只有講到過戶的時候，每戶要
23 給他300萬元。就伊之認知，即使許○○這4戶房地係用法院
24 拍賣的方式，三豐公司當然要按照約定給付每戶300萬元的
25 淨利潤予被上訴人，否則，被上訴人怎敢投資6千多萬元？
26 且系爭合約第7條第3項約定所謂「乙方（即被上訴人）亦同
27 意以買賣登記方式移轉予甲方（即三豐公司）指定之第三
28 人」，其中所稱買賣方式當然有包括以法院拍賣的方式等語
29 （見原審卷(二)第86至87頁）。惟系爭合約第7條第3項已明白
30 約定：許○○所有系爭4戶房地，乙方（即被上訴人）亦同
31 意此4戶房地以買賣登記方式移轉予三豐公司指定之第三

01 人，三豐公司並應於每戶辦理登記完畢5日內，給付被上訴
02 人淨利潤300萬元。雙方約定，三豐公司原則上不得再以任何
03 形式之拍賣處分，但若被上訴人有任一戶無法完整移轉主
04 建物及其坐落基地與路地持分時，則三豐公司得以拍賣方式
05 處分，其拍賣費用由本合約之保證人蔡○○負擔等情。而該
06 條項所謂之「乙方（即被上訴人）亦同意」等語，顯然係呼
07 應第7條第2項之約定所以致之。蓋第7條第2項約明被上訴人
08 於系爭買賣標的之附件一4戶房地將來出售後，應配合辦理
09 所有權移轉登記之相關事宜，故其後緊接於第7條第3項就非
10 屬買賣標的之系爭4戶房地為類同內容之約定時，即呼應前
11 一條項之約定而載明被上訴人就該4戶房地「亦同意」以買
12 賣登記方式移轉予三豐公司所找之買主；又所謂「淨利潤」
13 一詞，對照第5條第1項、第2項及第3項之約定而觀，顯係指
14 不論三豐公司銷售系爭4戶房地所花費之全部成本為何，三
15 豐公司應按每戶給付被上訴人300萬元之利潤。是通觀系爭
16 合約全文、第7條第3項約定之次序，並斟酌該條項約定之契
17 約文字所顯示之客觀文義，及三豐公司所以願就非屬買賣標
18 的之系爭4戶房地另允給被上訴人利潤之前述背景，此條項
19 約定之真意應係三豐公司與被上訴人同意許○○之系爭4戶
20 房地原則上不以拍賣方式換價，而由三豐公司負責銷售，俟
21 三豐公司找到買主後，被上訴人應履行移轉登記系爭4戶房
22 地所有權予三豐公司指定之買主，三豐公司始負有按每戶給
23 付淨利潤300萬元之責，且其清償期為「辦畢移轉登記5日
24 內」，尚難遽謂系爭合約第7條第3項之約定係屬被上訴人
25 「純獲利益」之保障。

26 4、再參酌前審上證26至29，有關被上訴人與三豐公司雙方自00
27 0年3月間起洽商研議簽訂有關係爭合約第7條第3項約定內容
28 之歷程（見前審卷(一)第200至214頁及不爭執事項□），可知
29 被上訴人與三豐公司雙方於簽訂系爭合約前應均已知悉許○
30 ○所有系爭4戶房地，除其中1戶即134號建物（坐落基地為9
31 52地號土地）就共同使用部分之912地號路地有相對應之所

有權應有部分萬分之217外，其餘3戶房地則均無該912地號土地相對應之所有權應有部分，此亦有土地登記謄本存卷可查（見前審卷(一)第223至224頁）。且由被上訴人於4月2日草案特別修正加入「甲方（即三豐公司）不得再以任何形式之拍賣處分」等字，亦可見三豐公司不得再以拍賣方式作為許○○所有系爭4戶房地之換價方法，應為被上訴人所冀求，並經雙方最終達成共識：三豐公司原則上不得再以任何形式之拍賣處分系爭4戶房地，僅於被上訴人就系爭4戶房地有任1戶無法完整移轉主建物及其坐落基地與路地持分之情形時，三豐公司始得以拍賣方式處分該等房地。復參以系爭合約訂立後，三豐公司亦確使品科公司撤回對許○○所有系爭4戶房地之強制執行聲請；且被上訴人於起訴狀亦自陳：依據系爭合約第7條第3項之約定，00000號執行事件關於拍賣許○○之系爭4戶房地部分，應由品科公司撤回執行不再進行拍賣，再由三豐公司自行對外銷售，待三豐公司覓得買主締結買賣契約後，由被上訴人負責以許○○名義以買賣登記方式移轉登記予三豐公司指定之第三人等情在卷（見原審卷(一)第9頁）。益徵系爭合約第7條第3項約定顯然限定三豐公司原則上不得再以拍賣方式作為許○○所有系爭4戶房地之換價方法，而應由三豐公司另找買主出賣該等房地，被上訴人並應履行將許○○之系爭4戶房地所有權移轉登記予三豐公司所找買主此項義務後，三豐公司始負按每戶給付被上訴人淨利潤300萬元之義務。是該條項允與利潤之約定，實難謂係屬被上訴人「純獲利益」之保障，並以銷售或拍賣系爭4戶房地為三豐公司給付該等淨利潤之清償條件或清償期。且該條項所稱之「以買賣登記方式」，締約雙方之真意亦應不包括拍賣方式，否則，三豐公司即無於締約後隨即使品科公司撤回00000號執行執行事件之必要，且倘就系爭4戶房地以拍賣方式換價，則於拍定後，執行法院依法核發權利移轉證書予拍定人，由拍定人逕行持向地政機關辦理所有權移轉登記即可，斷無由被上訴人或執行債務人許○○配合辦理所

有權移轉登記之餘地。足見證人蔡○○前揭證述被上訴人並無須負擔任何義務，只須系爭4戶房地辦理過戶登記，不論係以買賣或拍賣方式，三豐公司均應給付被上訴人每戶利潤000萬元云云，不僅與該條項約定之文義不符，亦與前揭事證有悖，自難憑採。

- 5、從而，被上訴人主張系爭合約第7條第3項有關三豐公司允與被上訴人每戶淨利潤300萬元之約定，係屬被上訴人為其「純獲利益」之保障，並以三豐公司銷售或拍賣系爭4戶房地為其給付該等淨利潤之清償條件或清償期，品科公司既於強制執行程序承受系爭4戶地所有權，為系爭合約第7條第3項給付每戶300萬元，許1200萬元淨利潤之條件成就云云，即屬無據。

- (二)、三豐公司於103年9月19日以634號存證信函向被上訴人為解除系爭合約第7條第3項約定之意思表示，不生合法解除之效力：

- 1、三豐公司與被上訴人簽立系爭合約第7條第3項後，於103年7月11日與陳重道訂立不動產預約買賣契約書，約定由陳重道買受包括許○○之系爭4戶房地在內之不動產；三豐公司旋於同日寄發1328號存證信函予被上訴人表示：「貴我雙方於102年4月9日簽定之不動產預約買賣合約書，依約本公司應銷售買賣標的物，今本公司業已依約履行銷售。本公司於登記完畢後將依約給付台端，每戶淨利潤新台幣300萬元整，為此請登記名義人許○○，於五日內備齊買賣移轉登記文件，並授權本公司代理依約於103年7月18日與買受人簽訂不動產買賣契約書，敬請台端與許○○配合辦理」等語，其後因認被上訴人未於期限內履行催告之內容，再於同年9月19日以634號存證信函向被上訴人表示解除系爭合約第7條第3項之約定，其理由略謂：台端（按即被上訴人，下同）同意債務人許○○所有系爭4戶房地以買賣登記方式移轉予本公司指定之第三人，俟本公司依約銷售約定標的後，於103年7月11日以1328號存證信函通知台端及許○○配合辦理，詎台

01 端及許○○拒不依約履行，本公司特以本函通知台端解除系
02 爭合約第7條第3項之約定等情，並有各該1328號、634號存
03 證信函及不動產預約買賣契約書存卷可查，復為兩造所不
04 爭，堪認為事實。

05 2、依據三豐公司與陳重道簽立之不動產預約買賣契約書之前言
06 記載：「緣坐落本合約第一條所示不動產（即系爭4戶房
07 地）為第三人所有，．．．今甲方（即陳重道）願買受買賣
08 標的物，經甲、乙（即三豐公司）雙方就後開不動產買賣所
09 有權移轉相關事宜，同意訂立本不動產預約買賣契約書，以
10 資遵守，乙方並應於甲方交付第二期款時取得所有權人代理
11 買賣授權書，暨更新所有權人為本契約之乙方，及依本契約
12 相同條件另訂『不動產買賣契約書』以符買賣」（見原審卷
13 一第67頁）。而按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及
14 效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得
15 逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的
16 物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不
17 能因此即認買賣本約業已成立（最高法院61年台上字第964
18 號民事判例要旨參照）。依據上開前言所載，該不動產預約
19 買賣契約書約定陳重道在給付第二期款時，應更新所有權人
20 為本契約之乙方，並依相同條件另簽立「不動產買賣契約
21 書」，顯見三豐公司與陳重道係預先擬定標的物及價金範圍
22 等買賣條件，作為將來由陳重道與系爭4房地之所有權人訂
23 立本約之張本，性質上應屬預約，兩造對此亦無爭執（見本
24 院卷第332頁）。故而三豐公司關於與陳重道簽立之不動產
25 預約買賣契約書，僅有負簽訂本約之義務，尚無依該不動產
26 預約買賣契約書所預定本約之內容履行之義務。

27 3、又三豐公司為履行其與陳重道關於使系爭4戶房地所有權人
28 與陳重道簽約乙節，即以1328號存證信函催告被上訴人、許
29 ○○應於5日內配合辦理備齊買賣移轉登記文件，並授權三
30 豐公司代理與陳重道簽訂不動產買賣契約書事宜，業如前
31 述。被上訴人則否認有不配合辦理許○○之系爭4戶房地所

有權移轉登記事宜而違反系爭合約第7條第3項約定情事，並辯以：該條項約定所指以「買賣登記方式」，並不包含以伊本人或許○○名義與買受人訂立買賣契約（即俗稱之私契）或簽立授權書情事，伊僅不同意由許○○出面與三豐公司所覓得之買方締結債權契約，或是簽立授權書、委託書，授權或委託上訴人代理許○○締約，並非不願於三豐公司銷售後，配合辦理公契用印等所有權移轉登記相關事宜【含提供權狀、身分證影本、印鑑章、印鑑證明，並蓋印於公定契約書（即俗稱公契）等事項】，三豐公司遽認伊違約而一部解除系爭合約第7條第3項約定部分，並非合法等語。而查，系爭合約第7條第3項約定被上訴人同意就許○○之系爭4戶房地以買賣登記方式移轉予三豐公司指定之第三人，依其契約文字之客觀文義，並衡諸此條項約定係緊接於第7條第2項約定之後，且其用語「『亦同意』此4戶以買賣登記方式移轉登記予．．．」等字又係呼應第7條第2項之約定而來，詳如前述，則第7條第3項約定所稱之「以買賣登記方式」，應係指三豐公司將系爭4戶房地銷售後，被上訴人僅負有提供許○○證件、房地所有權狀、印鑑章、印鑑證明及用印於公契等辦理所有權移轉登記相關事宜（參看系爭合約第7條第2項約定內容），並不包括以被上訴人或許○○名義與買主訂立一般買賣債權契約（即所稱之私契），故被上訴人並無負有使許○○出面以其名義與三豐公司所找之買主簽訂買賣債權契約之義務，應屬無疑。至於三豐公司與陳重道自行簽立之不動產預約買賣契約書約定三豐公司應取得所有權人代理買賣授權書，及另行以所有權人名義簽立本約等節，亦僅拘束三豐公司及陳重道，三豐公司自不得以其與陳重道間之約定，要求被上訴人履行超出系爭合約第7條第3項約定之義務。

4、上訴人雖辯以：系爭4戶房地登記為許○○名義，許○○若不出面與買主締結買賣契約，買賣無法順利進行，並援引民法第758條及土地登記規定第34條之1等規定，以為被上訴人

有使系爭4戶房地所有權人許○○出面與買主訂立買賣債權契約或是出具授權書、協議書，委任三豐公司代理許○○與買主訂立買賣債權契約之義務云云。惟按，當事人締結之契約一經合法成立，雙方均應受其拘束，非一造於事後所能主張增減；復按，買賣契約與移轉所有權之契約不同，出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要（最高法院18年上字第484號、127號及37年上字第7645號判例要旨參照）。系爭合約第7條第3項約明「以買賣登記方式」將系爭4戶房地所有權移轉登記予三豐公司指定之第三人，可認被上訴人僅負有配合辦理許○○之系爭4戶房地所有權移轉登記事宜，既經詳述如前，則依上開判例意旨，該合約當事人即被上訴人與三豐公司雙方即均應受其拘束，不得由其中一方任意增減其約定內容。況且，如令許○○與陳重道另行簽訂不動產買賣本約，無異使許○○須立於契約出賣人之地位，而負擔出賣人之瑕疵擔保義務，甚至違約等相關責任，此契約責任之加重，無從解釋當然包含於被上訴人與三豐公司約定之系爭合約第7條第3條之目的。況且，出賣人對於買賣標的物，縱無處分權，其買賣契約仍屬有效。因此，三豐公司雖非系爭4戶房地之所有權人，然其仍得與所覓得之買主就許○○之系爭4戶房地訂立合法有效之買賣債權契約，而無強令許○○出面或授權三豐公司與買方訂立買賣契約之必要。又民法第758條固規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之」，然該條所稱之「法律行為」，係指物權行為而言，故該條第2項所稱之應以書面為之，顯指書面之物權契約（即俗稱之公契）之謂，而與債權契約無涉。是上訴人主張依據民法第758條之規定、契約目的之解釋及履約之誠信原則，認被上訴人負有使許○○出面與三豐公司所找之買主訂立買賣債權契約，或是簽具授權書、協議書，委由上訴人代理許○○與買主訂立買賣契約之義務云云，顯對法令有所誤解，並不符合系爭合約第7條第3項約定之本旨，殊無可

01 取。

02 5、上訴人復主張兩造曾在103年8月14日協商，被上訴人之代理
03 人韓國銓律師明確表示不同意由許○○出面與三豐公司覓得
04 之買受人簽立任何契約，此「任何契約」包括債權及物權契
05 約，足見被上訴人已拒絕履行簽立物權契約即公契等語。然
06 而觀之上訴人於109年4月27日所提民事準備(一)狀所載，在三
07 豐公司於103年7月11日寄發1328號存證信函後，雙方商談與
08 陳重道簽約事宜之經過（見本院卷第143至149頁），均是在
09 請求被上訴人、許○○出面與陳重道簽約之事宜，且參以上
10 訴人所陳：三豐公司在103年8月25日仍以電子郵件寄發空白
11 不動產買賣契約書予韓國銓律師；於同年9月9日寄發韓國銓
12 律師修改之二份協議書等情（見本院卷第147頁、149頁），
13 可知三豐公司於103年9月19日以634號存證信函解除契約
14 前，均係在遊說被上訴人、許○○出面或授權三豐公司與陳
15 重道簽立基於不動產預約買賣契約書所約定之不動產買賣契
16 約（即債權契約），因此，被上訴人之代理人韓國銓律師雖
17 明確表示不同意許○○出面與買受人簽立任何契約，其應係
18 回應三豐公司所要求與陳重道簽立不動產買賣契約（即債權
19 契約）所為。上訴人無視於兩造協商之重點，自行將韓國銓
20 律師所述「任何契約」解釋為包括物權契約之公契，主張被
21 上訴人已明白拒絕簽立公契，已違反系爭契約第7條第3項云
22 云，洵無足採。

23 6、又系爭合約第7條第3條既係呼應第7條第2項而來，業如前
24 述，觀之第7條第2項約定：「本買賣標的物於將來出售後，
25 辦理所有權移轉登記需乙方提供（或補繳）證件，用印等事
26 項時，乙方應依規定期日、種類、內容、金額配合辦理」，
27 足見被上訴人應配合提供移轉所有權之相關文件、用印，應
28 在買賣標的物於將來出售後，始有提出之義務。然而，三豐
29 公司於103年7月11日以1328號存證信函催告被上訴人時，其
30 與陳重道之本約尚未成立，即三豐公司與陳重道關於系爭4
31 戶房地之買賣尚未成立生效，自無「本買賣標的物於將來出

售後」之情形，則被上訴人於三豐公司以1328號存證信函催告時，尚無依系爭合約第7條第3項履行提供辦理系爭4戶房地所有權移轉登記之相關文件及用印之義務，自不因三豐公司之催告而陷於給付遲延之情事。

- 7、再者，依據三豐公司於1328號存證信函中催告被上訴人給付之內容，係請被上訴人於5日內備齊買賣移轉登記文件，並要許○○簽立該函所附具之授權書【其內容略為：立書人許○○之系爭4戶房地，茲授權三豐公司代理許○○本人全權處理出售、簽訂買賣契約（包括買賣價格、價金交付方式等全部買賣條件）、買賣移轉登記、收取買賣價金、點交買賣不動產標的等全部買賣事宜，並授與民法第534條所列之各項行為之特別代理權，被授權人所作之任何承諾、簽認及受領買賣價金等事項，直接對本人發生效力，且本人不得撤回代理權】，授權三豐公司代理許○○於103年7月18日以許○○為出賣人名義，與買方訂立「不動產買賣契約書」（按即私契），有該1328號存證信函及其附具之授權書存卷可查（見原審卷(一)第31至32頁）。而1328號存證信函催告被上訴人使許○○簽具授權書，授予三豐公司代理權，代理許○○以許○○為出賣人名義與買方簽立買賣債權契約等內容，非屬被上訴人或許○○依系爭合約第7條第3項約定意旨所應為之給付，其催告自不生效力。又依上開說明，被上訴人為履行以「買賣登記方式」移轉所有權予三豐公司指定之第三人，而有提供買賣移轉登記文件之義務，然觀之1328號存證信函之內容，僅有三豐公司請被上訴人應「備齊」文件，並未限期命其提出及交付，或辦理所有權移轉登記之旨，且被上訴人於此時，亦尚無提出之義務，業如前述，自難認三豐公司就被上訴人提供買賣移轉登記文件部分，已為合法之催告。基此，三豐公司以1328號存證信函所為之催告，不生催告之效力，被上訴人亦無系爭合約第8條第1項所定不按合約履行各項義務，經書面限期催告而仍不履行之情形，則三豐公司依據系爭合約第8條第1項、民法第254條之規定，解除

01 系爭合約第7條第3項之約定，自屬無據。

02 (三)、品科公司於107368號執行事件以執行債權人身分承受系爭4
03 戶房地，而取得系爭4戶房地所有權，應認係三豐公司以不
04 正當行為阻止系爭合約第7條第3項給付淨利潤之條件成就，
05 應視為條件已成就，被上訴人請求淨利潤1200萬元，應有理
06 由：

07 1、按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
08 件之成就者，視為條件已成就。民法第101條第1項定有明
09 文。查，系爭合約第7條第3項既未經三豐公司合法解除，則
10 上訴人仍有繼續依該條項約定履行之義務，然因品科公司於
11 000000號執行事件中，以執行債權人身分承受系爭4戶房地
12 所有權，致被上訴人已無履行該條項約定，以買賣登記方式
13 移轉予三豐公司指定之第三人之可能。就此，被上訴人主張
14 三豐公司是以不正當方法阻止該條項約定給付淨利潤條件之
15 成就，應視為條件已成就，惟為上訴人所否認，並辯稱：品
16 科公司與三豐公司在102年4月9日簽立系爭合約時，為獨立
17 之2公司，至103年10月29日始變更組織為三豐公司之子公
18 司，品科公司獨立行使其債權人之權利，而承受系爭4戶房
19 地，不得視為三豐公司之不正當行為而視為條件已成就；且
20 被上訴人未履行促請許○○出面辦理所有權移轉登記等相關
21 義務，品科公司始承受系爭4戶房地，並無以不當方式阻止
22 條件成就云云。而查，品科公司關於系爭合約之簽訂，與三
23 豐公司間並無隱名代理或合夥關係之事實，經前審判決認定
24 後，雖據被上訴人提起上訴，然已經最高法院於108年12月2
25 6日以108年度台上字第1118號判決駁回其上訴而告確定（見
26 前審判決第22至26頁、上開最高法院判決第8頁）。而本件
27 三豐公司固以自己公司名義與被上訴人締約，然三豐公司與
28 被上訴人所簽立之系爭合約第7條第3項，在除有該條項但書
29 即被上訴人有任一戶無法完整移轉主建物及坐落基地與路地
30 持分之情形，三豐公司得以拍賣方式處分外，原則上並不得
31 以拍賣方式為之。品科公司在兩造於104年4月9日簽約後，

於同年月17日旋即撤回00000號對許○○之系爭4戶房地強制執行程序。據上訴人自陳：當初伊等簽立系爭合約第7條第3項之目的，是為品科公司節省奢侈稅，提早收取債權；品科公司撤回強制執行之原因，係因兩造簽立系爭合約第7條第3項，被上訴人同意配合以買賣方式移轉第三人等語（見原審卷(二)第11頁、卷(一)第188頁），且依據上訴人及品科公司之共同訴訟代理人於原審自陳：就三豐公司與品科公司之內部關係，三豐公司如有處分任何標的，品科公司願意配合辦理等語（見原審卷(一)第116頁反面）。堪認三豐公司為履行系爭合約第7條第3項，並使品科公司儘快收取債權，同時亦可節省奢侈稅，基於其與品科公司間之內部法律關係，指示品科公司撤回系爭4戶房地之強制執行等情，應可認定。

- 2、又品科公司於103年10月29日為三豐公司之子公司，其法人代表為三豐公司乙節，為上訴人所自承，並據其提出品科公司變更登記表在卷可稽（見原審卷(二)第14頁、22頁），足見三豐公司對於品科公司應有相當之控制關係。再參諸三豐公司在103年7月18日向被上訴人寄發1328號存證信函後，兩造曾在律師事務所處協商，被上訴人代理人韓國銓律師明確表示被上訴人同意三豐公司繼續銷售有關許○○名下之系爭4戶房地，但不同意由許○○出面親任契約當事人而與三豐公司所覓得之買方締結任何契約，抑或提供任何形式之授權書、委託書予三豐公司或魏啟育，授權或委託渠等得以代理許○○締約，業如前述。另據上訴人於109年4月27日民事準備(一)狀陳稱：被上訴人代理人韓國銓律師傳真許○○與三豐公司協議書，內容為略以：三豐公司只得持此協議書對外作為許○○同意移轉產權保證，買賣契約書由三豐公司簽訂，同意期限二個月，若因買方未依約履行，許○○得隨時撤回同意，並撤回買賣，其損失全部由三豐公司自行承擔，惟此協議三豐公司無法接受，品科公司更無法同意；之後雙方雖於103年9月9日曾再修改協議書，然最後協商破裂等語（見本院卷第147頁、149頁），再參以三豐公司與被上訴人之協

01 商破裂後，即於同年月19日以634號存證信函向被上訴人解
02 除系爭合約第7條第3項之約定，品科公司亦旋於同年月25
03 日，聲請執行法院以107368號執行事件對系爭4戶房地再為
04 強制執行，並於104年2月10日第一次拍賣時，因無人應買，
05 由執行債權人品科公司向執行法院聲明承受，嗣由執行法院
06 核發不動產權利移轉證書予品科公司（見不爭執事項8），
07 足見品科公司之所以再啟動對系爭4戶房地之強制執行程
08 序，係因三豐公司與被上訴人就履行系爭合約7條第3項之協
09 商破裂所致；且基於三豐公司與品科公司之內部關係及三豐
10 公司就履行系爭合約第7條第3項與品科公司間之相互關聯
11 性，應可推知三豐公司在與被上訴人幾經協商，無法達成共
12 識後，解除系爭合約第7條第3項之約定，並認系爭合約第7
13 條第3項已不可能履行，乃指示由品科公司啟動強制執行程
14 序，且三豐公司已於103年10月29日成為品科公司之母公
15 司，對品科公司有控制關係，亦明知系爭合約第7條第3項，
16 除該條項但書約定情形外，僅得以買賣登記方式為之，且應
17 於每戶辦理登記完畢5日內，給付被上訴人每戶300萬元之淨
18 利潤，卻仍指示品科公司在104月2月10日之拍賣程序中，向
19 執行法院聲明承受，由品科公司取得系爭4戶房地之所有
20 權，堪認三豐公司係以不正當行為阻止給付被上訴人淨利潤
21 之條件成就，依據民法第101條第1項規定，應視為條件已成
22 就。又三豐公司既屬以投資不動產買賣為業，對於非必以許
23 ○○為債權契約之出賣人，而仍能達到其出售並移轉系爭4
24 戶房地所有權予第三人之目的乙節，知之甚詳，然而三豐公
25 司始終即以逾越系爭合約第7條第3項約定之契約義務，要求
26 被上訴人促請許○○出面或出具授權書予三豐公司與陳重道
27 簽立不動產買賣契約，被上訴人幾經以存證信函表達其僅有
28 使許○○配合將所有權移轉登記之義務，而無使許○○或授
29 權三豐公司代理與第三人簽立不動產買賣契約之義務，且於
30 存證信函中亦表示會配合提出系爭4戶房地所有權移轉登記
31 之必備文件、辦理用印等手續等情，有被上訴人寄發予三豐

01 公司之1626號存證信函、台中法院郵局第3183號存證信函在
02 卷可參（見原審卷(一)第29至30頁、36至38頁），然三豐公司
03 在被上訴人未能遂行其要求，單方認定被上訴人違約，進而
04 解除契約，並指示品科公司聲明承受系爭4戶房地所有權，
05 難認非以不正當行為阻止條件成就。

06 3、基此，被上訴人主張因三豐公司以不正當行為阻止系爭合約
07 第7條第3項所約定之給付淨利潤條件成就，應視為條件已成
08 就，其依據系爭合約第7條第3項之約定，請求三豐公司及其
09 連帶保證人魏啟育連帶給付關於系爭4戶房地，每戶300萬
10 元，共計1200萬元之淨利潤，為屬有據。

11 五、綜上所述，被上訴人依據系爭合約第7條第3項及連帶保證之
12 法律關係，請求上訴人應連帶給付1200萬元，及自民事準備
13 三狀繕本送達翌日即104年4月24日起（見原審卷(一)第169
14 頁、卷(二)第39頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人
16 敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍
17 應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
18 判，為無理由，應駁回其上訴。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
20 判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，應依民事訴訟法第449條第2
22 項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 3 月 2 日
24 民事第五庭 審判長法官 許秀芬
25 法官 游文科
26 法官 李慧瑜

27 以上正本係照原本作成。

28 上訴人得上訴。

29 如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書
30 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上
31 訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

01 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
02 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
03 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
04 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 書記官 陳秀鳳

06 中 華 民 國 110 年 3 月 2 日