

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第342號

上訴人 群翔土地開發有限公司即群翔資產管理有限公司

法定代理人 張紋振

訴訟代理人 洪嘉蔚律師

被上訴人 黃東榮

訴訟代理人 廖國竣律師

洪瑋彬律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年6月14日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2468號第一審判決提起上訴，並為訴之一部變更，本院於113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審（含變更之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但因情事變更而以他項聲明代替最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第4款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判決先例參照）。本件上訴人原依買賣或委任契約之法律關係擇一請求被上訴人將○○縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱000地號土地）所有權應有部分3分之1移轉登予伊部分，嗣更正為先位依買賣契約，備位依委任之法律關係請求，並因該000地號土地已經被上訴人於民國112年2月16日以買賣為登記原因，移轉登記予訴外人林靖唯，上訴人主張其受有新臺幣（下同）382

萬8000元之損害，得依給付不能之規定請求被上訴人賠償，就該部分變更聲明為請求被上訴人給付382萬8000元本息（本院卷第298頁），核與上開規定相符，應准其訴之變更，合先敘明。

貳、實體方面：

- 一、本件上訴人主張：兩造經仲介○○○介紹於110年8月20日簽訂「土地開發授權書」（下稱系爭授權書），約定由上訴人協助被上訴人辦理公同共有之土地及建物之遺產分割等事宜，雙方並口頭約定待上訴人辦畢遺產分割等事宜，並支付被上訴人30萬元後，被上訴人將以55萬元之價金出售○○縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱000地號土地）所有權應有部分 $\frac{1}{3}$ ，及○○市○○區○○段000地號土地所有權應有部分 $\frac{2}{12}$ （下稱000地號土地，與000地號合稱系爭2筆土地）予上訴人；倘認系爭授權書並非買賣契約，則備位主張依委任契約之法律關係請求被上訴人給付委任報酬。上訴人已交付被上訴人現金35萬元，並將20萬元尾款提存於臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院），詎被上訴人事後拒不履行移轉登記系爭2筆土地應有部分之義務等情，爰依買賣或委任契約之法律關係，求為判命：被上訴人應將系爭000地號土地權利範圍 $\frac{2}{12}$ ，及系爭000地號土地權利範圍 $\frac{1}{3}$ 之所有權移轉登記予上訴人。並陳明願供擔保請准為假執行之宣告（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決關於駁回下項請求部分廢棄。（二）被上訴人應將系爭000地號土地權利範圍 $\frac{2}{12}$ 之所有權移轉登記予上訴人。並就請求移轉登記000地號土地所有權部分變更為：被上訴人應給付上訴人382萬8000元本息，及願供擔保請准為假執行之宣告。
- 二、被上訴人則以：系爭授權書並非買賣契約，縱認係委任契約，亦無報酬之約定。當初被上訴人有資金之需求而找上上訴人，並委託上訴人辦理系爭未分割遺產經分割後之相關事宜，惟上訴人並未協助辦理相關事項，且系爭授權書亦無委

任報酬之約定，被上訴人已發函終止系爭授權書，至於上訴人交付保管得之35萬元，亦已返還上訴人等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及變更之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一) 兩造曾於110年8月20日簽訂系爭授權書，約定由上訴人協助被上訴人辦理公同共有之土地及建物之遺產分割等事宜。授權標的包括：1.○○縣○○鄉○○○段000地號土地，權利範圍：公同共有1分之1。2.○○縣○○市○○段000地號土地，權利範圍：582分之75；○○縣○○市○○段000○號、公同共有1分之1。3.○○市○○區○○段000地號土地、權利範圍24分之3；○○市○○區○○段000地號土地、權利範圍12分之2（原審卷103頁）。
- (二) 依彰化地院110年度司家調字第684號聲請分割遺產事件調解筆錄，被上訴人與黃義雄、黃妤柔同意就被繼承人黃曾麗惠之遺產協議分割，該遺產除股份外，並包括不動產2筆，即1.○○縣○○鄉○○○段000地號土地、○○縣○○市○○段000號建物。上開調解筆錄所載聲請人黃東榮之送達代收人戴佳勳住所為「○○市○○區○○○街000號」（原審卷第27至29頁）。
- (三) 上訴人曾於110年10月28日交付被上訴人現金35萬元，被上訴人並簽立原審卷157頁「現金保管條」。
- (四) 上訴人曾以被上訴人「遲延受領買賣價金尾款新台幣20萬元」，依民法第326條規定向彰化地院提存所辦理清償提存，於112年1月16日以112年度存字第56號提存（原審卷179頁）。
- (五) 被上訴人曾以上訴人「遲延受領消費寄託之新台幣35萬元」，依民法第326條規定向臺中地院提存所辦理清償提存，於112年6月29日以112年度存字第1234號提存（本院卷85頁）。

四、本院之判斷：

(一) 關於上訴人依買賣契約請求部分：上訴人主張兩造曾口頭約定待上訴人辦畢遺產分割等事宜，及支付被上訴人30萬元後，被上訴人將以55萬元之價金出售系爭2筆土地所有權應有部分予上訴人，為被上訴人所否認，依民事訴訟法第277條前段之規定，自應由上訴人就其主張上開有利於己之事實，舉證證明之。經查：

1. 通觀系爭授權書全文，旨在約定被上訴人授權上訴人辦理被上訴人共同共有土地及建物（詳不爭執事項(一)）遺產分割事宜，未就系爭2筆土地有任何移轉所有權應有部分及給付價金之約定，自無從依系爭授權書認定兩造間就系爭2筆土地成立買賣契約。另上訴人提出之收款收據，僅記載：茲收到群翔資產管理有限公司給付介紹：黃東榮之仲介費4萬元整，並經許丁元簽名蓋章，亦無從憑以認定兩造間就系爭2筆土地成立買賣契約。

2. 據證人○○○證稱：黃東榮在網路上留言說他有資金需求，我就跟他聯絡，而黃東榮名下有土地，我就找上訴人法代買黃東榮的持份，黃東榮說好，我就幫他們約時間洽談，上訴人法代有說持份不好過戶，先幫忙做設定，分割好再給尾款等語（詳本院卷第264至266頁）。上訴人主觀上似有意先就被上訴人共有之土地辦理分割，待辦畢土地分割後，再以買賣方式移轉。然○○○復證稱：他們簽合約那天我在場，但是不知道兩造就系爭2筆土地究竟為如何具體之約定，因為他們都私底下談的等語（詳本院卷第267至269頁）。是依證人○○○之證述，並未能證明兩造確曾口頭約定待上訴人辦畢遺產分割等事宜，由被上訴人將系爭2筆土地出賣予上訴人。另證人○○○則證稱：上訴人負責人叫我擬一個授權書給他，我不曉得他的需求是什麼，他們沒有提出需求等語（詳本院卷第270至273頁）。然○○○陳稱其為逢甲大學統計系畢業，現就讀政大地政在職專班，領有地政士的營業執照，依其專業，為維護當事人之權益，避免紛爭，倘兩造間確有就系爭2筆

土地成立買賣契約之意思，自應以書面明白約定，乃竟證稱依上訴人指示擬定系爭授權書，但不曉得上訴人之需求，自無從憑以認定兩造間就系爭2筆土地曾口頭約定買賣契約。

3. 上訴人雖又提出被上訴人與○○○之對話錄音譯文，主張被上訴人於該對話中向○○○表示：系爭000地號土地已經賣予上訴人之事，不要告訴伊姊云云（詳原審卷第189頁），然經播放上開對話之錄音光碟予○○○辨識結果，據證稱：那是黃東榮的聲音，至於黃東榮與誰的對話，則沒有印象。我只聽到說不要跟我姐姐講，其他聽得很模糊等語（詳本院卷第272、273頁），並未確認曾與被上訴人為上開對話，仍無從憑以認定兩造間就系爭2筆土地曾口頭約定買賣契約。上訴人未能證明兩造間就系爭2筆土地確已成立買賣契約，則上訴人依買賣契約而為本件請求，自屬無據。

4. 再者，上訴人既主張兩造曾口頭約定被上訴人以55萬元之價金出售系爭2筆土地所有權應有部分予上訴人，係以上訴人辦畢遺產分割等事宜，及支付被上訴人30萬元為停止條件（參原審卷第21頁），然上訴人並未提出證據證明確已依據授權書為上訴人辦畢遺產分割等事宜（參不爭執事項(二)）；另上訴人固曾交付被上訴人35萬元，然上訴人交付該筆現金之目的僅係將之交予被上訴人保管（參原審卷157頁現金保管條），尚難認係買賣價金之給付，且其金額與系爭授權書所約定之30萬元亦不相符，俱見上訴人所稱之停止條件顯然尚未成就，則上訴人仍不得依買賣契約而為本件請求，附此敘明。

(二) 關於上訴人依委任契約請求部分：綜觀系爭授權書，並無任何關於被上訴人應給付上訴人委任報酬約定，且上訴人並未陳明並舉證證明有何習慣或依委任事務之性質，被上訴人應給與報酬（參民法第547條規定）。況一般委任契約之報酬，以給付金錢為常態，上訴人主張被上訴人應將

系爭2筆土地所有權應有部分移轉予上訴人充作委任契約之報酬，顯異於一般以給付金錢資為委任契約報酬之常態，更應就此舉證證明兩造間有此等報酬之約定，上訴人既未就此舉證證明，其此部分之主張自無可採，遑論上訴人亦未舉證證明確已依據授權書為被上訴人辦畢遺產分割等事宜。故上訴人依委任契約請求被上訴人移轉登記系爭2筆土地應有部分，亦屬無據。

(三) 上訴人依據買賣或委任之法律關係請求被上訴人移轉登記系爭000地號土地所有權應有部分，既屬無據，則被上訴人將該筆土地移轉登記予他人，自無債務不履行可言，則上訴人主張被上訴人應賠償其因此所受382萬8000元之損害，亦屬無據，不應准許。

五、綜上所述，上訴人先、備位分別依買賣及委任契約之規定（本院卷第319頁參照），請求被上訴人將系爭000地號土地所有權應有部分12分之2移轉登予上訴人，非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人依債務不履行之規定，變更聲明請求被上訴人給付382萬8000元本息，亦非屬正當，其變更之訴應予駁回。

六、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及變更之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
民事第二庭 審判長法官 謝說容
法官 陳正禧
法官 杭起鶴

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王譽澄

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日