

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第225號

上訴人 春日成建設有限公司

法定代理人 陳亦裕

訴訟代理人 陳惠伶律師

被上訴人 三都建設股份有限公司

法定代理人 羅銘順

訴訟代理人 林殷世律師

上列當事人間請求返還轉讓金事件，上訴人對於民國114年3月19日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1701號第一審判決提起上訴，本院於114年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加(民事訴訟法第463條、第256條參照)。

二、查被上訴人於原審主張其已解除下述建物轉讓契約(即下述甲約)，而本於民法第259條第1款、第2款規定，請求上訴人返還轉讓價金新臺幣(下同)120萬元，及自民國111年4月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下合稱120萬元本息；見原審卷二第92頁)。嗣於上訴後，則本於兩造合意解除契約之約定(即下述乙約)，及民法第179條規定，擇一請求上訴人應給付120萬元本息，並不再援引民法第259條第1款、第2款規定為請求(見本院卷第186頁)。以上均源自下述甲約之基礎事實，應屬補充或更正法律陳述，於法均無不合，自

01 應准許。

02 貳、實體方面：

03 一、被上訴人主張：

04 兩造於111年3月16日簽訂轉讓契約書(下稱甲約)，約定由伊  
05 給付120萬元予上訴人，上訴人則將坐落○○市○○區○○  
06 段00地號土地(下稱系爭土地)上接待中心建物(下稱系爭建  
07 物)事實上處分權轉讓予伊，均已銀貨兩訖。惟因系爭土地  
08 屬於農地，於111年3月下旬遭人檢舉其上系爭建物違規作為  
09 售屋中心使用，兩造因此指派李冠興、邱培壯(原姓名邱工  
10 銘)於111年4月1日協商，並合意解除甲約，另約定應於111  
11 年4月6日各自返還系爭建物與120萬元予對方(下稱乙約)。  
12 邱培壯並於111年4月6日在甲約上書寫「本約定於111年4月6  
13 日，經雙方協議解除接待中心轉讓契約，出讓人退還頂讓金  
14 新臺幣壹佰貳拾萬元正，並同時點交接待中心」等字句(下  
15 稱系爭字句)，旋經李冠興於系爭字句下方簽名，再次確認  
16 兩造解約之真意，伊已於當日返還系爭建物予上訴人，詎上  
17 訴人迄未返還120萬元，自應如數返還，並加給自應返還日  
18 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。爰依乙約或民  
19 法第179條規定，擇一請求上訴人應給付伊120萬元本息。

20 二、上訴人則以：

21 被上訴人明知系爭土地屬於農地，仍願意向伊購買其上之系  
22 爭建物，並進行裝修，伊未曾同意解約。李冠興於111年4月  
23 6日前往收取發票(金額13萬9,801元、發票日期111年3月21  
24 日、發票號碼XM00000000；下稱甲發票)，而在系爭字句下  
25 方簽名，其目的僅為收回甲發票。伊未書面授權李冠興解  
26 約，亦未同意系爭字句所載內容，被上訴人未合法解約。伊  
27 本於甲約而受領120萬元，自非不當得利。縱被上訴人已合  
28 法解除甲約，惟被上訴人返還金額120萬元之發票(發票日期  
29 111年3月15日、發票號碼XM00000000；下稱乙發票)前，伊  
30 仍得提出同時履行抗辯，而拒絕返還120萬元。是被上訴人  
31 前開請求，即無依據等語，資為抗辯。

01 三、原審判命上訴人應給付被上訴人120萬元本息，上訴人全部  
02 提起上訴；兩造聲明如下：

03 (一)上訴人之上訴聲明：

04 1.原判決廢棄。

05 2.被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

06 (二)被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項(見本院卷第111-113頁；並依卷證資料文義  
08 略作文字調整)：

09 (一)系爭土地及其上門牌○○市○○區○○路○段000○○0號房  
10 屋(稅籍編號00000000000號，稅籍登記面積248.45平方公  
11 尺，自104年8月起課)均為訴外人翁林麗珠所有；系爭土地  
12 屬大雅都市計畫農業區用地(見原審卷一第193、285、459頁  
13 )。

14 (二)上訴人與翁林麗珠於110年7月22日簽訂房地租賃契約書，約  
15 定由上訴人向翁林麗珠承租系爭土地部分面積256.67坪及其  
16 上地上物全部(詳此約附圖)，租期自110年8月1日起至111年  
17 7月31日止，及上訴人使用系爭土地，不得違反土地使用分  
18 區管制；上訴人承租系爭土地時，系爭土地上已建造系爭建  
19 物，供上訴人作為售屋接待中心使用，並經臺灣臺中地方法  
20 院所屬民間公證人安信聯合事務所以110年度中院民公中字  
21 第0748號公證書公證在案(見原審卷一第69-75、240頁)。

22 (三)上訴人與翁林麗珠於111年2月25日簽訂租賃合約終止協議  
23 書，約定前項契約於111年5月10日終止(見原審卷一第85、2  
24 40頁)。

25 (四)訴外人亨都建設股份有限公司(負責人亦為羅銘順，下稱亨  
26 都公司)與翁林麗珠於111年3月16日簽訂房地租賃契約書，  
27 約定由亨都公司向翁林麗珠承租系爭土地部分面積256.67坪  
28 及其上地上物，租期自111年5月11日至112年5月10日(1年)  
29 ，標註租賃標的為其上建物，及亨都公司使用系爭土地，不  
30 得違反土地使用分區管制(見原審卷一第77-79、240頁)。

31 (五)兩造於111年3月16日簽訂甲約(其上記載締約日為111年3月7

01 日)，約定由上訴人將系爭建物轉讓被上訴人，系爭建物自1  
02 11年3月16日起由被上訴人使用，及系爭土地上全部建物與  
03 設備依現況點交，轉讓費用120萬元(含稅)；被上訴人於簽  
04 約日交付金額120萬元之支票(發票日111年3月16日、支票號  
05 碼MV0000000、付款人合作金庫銀行昌平分行；下稱系爭支  
06 票)予上訴人；上訴人已將系爭建物依現況點交被上訴人，  
07 系爭支票則經上訴人提示兌現(見原審卷一第19-21、240頁)  
08 。

09 (六)上訴人簽發總金額13萬9,801元之甲發票〈(1)租金收入13萬  
10 2,144元(111年3月16日至31日共16天租金3萬7,093元、111  
11 年4月1日至30日共1個月租金7萬1,868元、111年5月1日至10  
12 日共10天租金2萬3,183元)+(2)保全費用1,000元+(3)5%營業  
13 稅6,657元(1.+2.)×5%〉，並郵寄予被上訴人(被上訴人原  
14 為補貼上訴人提前終止租約之租金等費用差額)。被上訴人  
15 於111年4月8日以亨都公司(負責人羅銘順)為寄件人，寄還  
16 甲發票予上訴人(見原審卷一第240-241頁)。

17 (七)臺中市政府都市發展局(下稱都發局)於111年4月26日以中市  
18 都違字第1110071218號函(下稱都發局函)認定系爭建物(及  
19 其他建物)為違章建築(見原審卷一第465頁)

20 (八)原證1至原證5、被證一至被證五與被證八形式為真正(見原  
21 審卷一第96、203頁)。

## 22 五、兩造爭執事項

23 (一)李冠興有無權限代理上訴人與被上訴人合意解除甲約？

24 (二)兩造已否合意解除甲約？

25 (三)被上訴人依乙約或民法第179條規定，擇一請求上訴人應給  
26 付120萬元本息，有無理由？

## 27 六、本院之判斷：

28 (一)李冠興代理解約部分：

29 1.按「經理人，除有書面之授權外，對於不動產，不得買賣，  
30 或設定負擔。前項關於不動產買賣之限制，於以買賣不動產  
31 為營業之商號經理人，不適用之」，民法第554條第2項、第

01 3項定有明文。準此規定，可知不動產建設公司係以買賣不  
02 動產為營業之公司，其經理當然有為公司為買賣不動產所必  
03 要之一切行為之權限(最高法院92年度台上字第145號判決意  
04 旨參照)。經查：

05 (1)上訴人公司經營事業包含不動產買賣業(H703090)在內，此  
06 情有其公司變更登記表抄本附卷可稽(見原審卷一第49-50頁  
07 )。

08 (2)李冠興乃上訴人公司經理，其任職期間自109年3月起至113  
09 年10月31日，業據李冠興於本院審理時證述明確，亦有LINE  
10 擷圖(顯示李冠興為上訴人公司經理名片)在卷可資佐證(見  
11 原審卷一第147頁)，且為上訴人所不爭執。

12 (3)上訴人公司既以買賣不動產為營業之公司，則其經理李冠興  
13 於任職期間，依上說明，當然有為上訴人為買賣不動產所必  
14 要之一切行為之權限，則解除系爭建物買賣或轉讓契約，仍  
15 不失為買賣不動產所必要之行為，自不待言。

16 2.從而，李冠興依法有權代理上訴人與被上訴人合意解除甲  
17 約。上訴人仍抗辯其未書面授權李冠興解約云云，於法無  
18 據，要難採認。

19 (二)合意解除甲約部分：

20 1.按契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相  
21 表示意思一致而解除，即以第二次契約解除第一次契約；而  
22 所謂意思表示一致，無論其為明示或默示，均包含在內(最  
23 高法院57年台上字第3211號、63年台上字第1989號判決先例  
24 要旨參照)。爰此，解除契約自以不簽立書面及簽章為必  
25 要。經查：

26 (1)兩造簽訂甲約後約1週，因系爭土地地主遭人檢舉，將系爭  
27 建物作為售屋中心違規使用，兩造乃於111年4月1日在系爭  
28 建物協商後續事宜，上訴人公司指派其經理李冠興到場，被  
29 上訴人公司則指派邱培壯〈代銷業者大容廣告事業有限公司  
30 (下稱大容公司)業務、兼任亨都公司經理〉到場，大容公司  
31 負責人廖文仁亦到場參與協商，李冠興當時提及兩造為同

01 業，系爭建物既然不能使用，應將錢(指120萬元；下同)退  
02 還被上訴人，且李冠興出門前亦經其公司負責人陳董叮囑：  
03 系爭建物不能使用，就不能向被上訴人收錢乙節；其後李冠  
04 興與邱培壯繼續聯繫溝通，因李冠興仍稱120萬元請款中，  
05 兩造因此再訂於111年4月6日在被上訴人位於○○市○○區  
06 ○○路售屋中心協商，廖文仁亦到場，其間邱培壯誤以為李  
07 冠興攜錢前來，邱培壯乃在甲約上手寫加註系爭字句，李冠  
08 興閱畢系爭字句後即在下方簽名；又因被上訴人甫承租1  
09 週，尚未動用系爭建物內物品，故由被上訴人將系爭建物返  
10 還上訴人，再繼續請款(指120萬元)，邱培壯當天已將系爭  
11 建物鑰匙留在現場，李冠興說好(OK)後才簽名；李冠興當天  
12 尚提及以折讓方式開折讓單，由兩造公司會計人員聯絡處理  
13 等情，分別業據邱培壯、廖文仁(下合稱邱培壯等2人)於原  
14 審證述明確(見原審卷一第155-157、405-408頁)，且互核一  
15 致，亦與卷附都發局函記載主管機關於111年3月31日查報系  
16 爭建物屬違章建築乙節(見原審卷一第465頁)，尚無不  
17 合。

18 (2)再參以上訴人並不爭執系爭建物供被上訴人作為售屋中心使  
19 用，及邱培壯等2人均為被上訴人合作代銷公司員工或負責  
20 人，暨其等皆與李冠興磋商及碰面多次等情，可見其等證言  
21 均出於本人親自觀察見聞所得，而非自他人傳述聽聞而來，  
22 本具不可代替性，亦無證據顯示其等有何甘冒偽證罪之風  
23 險，藉以維護被上訴人之動機，自不得單憑其等與被上訴人  
24 有代銷合作關係，而否認其等證言之真實性。

25 (3)復參以李冠興於本院審理時證稱：其為碩士學歷，並擔任經  
26 理人多年，及其於邱培壯在甲約書寫系爭字句後，始於系爭  
27 字句下方簽名(見本院卷第104-105、109頁)，其上並未註記  
28 取回甲發票或其他附言。依此，再佐以李冠興係饒富不動產  
29 交易之經理人，兩造若未同意系爭字句內容或合意解除甲  
30 約，李冠興豈有可能毫無保留率於系爭字句下方簽名之理。  
31 凡此，益徵李冠興證稱伊僅為取回甲發票而簽名，伊與上訴

01 人公司均未同意系爭字句內容或解除甲約云云，均屬事後迴  
02 護上訴人之詞，不足採信。

03 (4)況被上訴人公司會計人員吳婉甄於原審亦證稱：因為契約  
04 (指甲約)解除，上訴人公司會計人員曾於111年4月8日前致  
05 電要求被上訴人寄回2紙發票，其中甲發票(金額13萬9,801  
06 元)尚未請款，被上訴人不能使用，已寄給上訴人公司，又  
07 因上訴人已兌現系爭支票，故乙發票(金額120萬元)已向國  
08 稅局報稅使用，而無法寄回，待上訴人返還120萬元後，再  
09 為處理等情(見原審卷一第25、87頁，卷二第83-87頁)，以  
10 上解除甲約後關於甲、乙發票處置情形，均與前開事證相  
11 符。準此以觀，亦可佐證邱培壯等2人合法解約之證言，尚  
12 非子虛，應堪採認。

13 2.從而，兩造已合意以乙約解除甲約，洵堪認定。上訴人空言  
14 抗辯系爭建物仍堪供售屋中心使用，並援引李冠興所為違反  
15 常情之證言，暨解約文件未蓋用其公司大小章等，而否認合  
16 法解約之情，即難採認。

17 (三)返還120萬元本息：

18 1.按契約如係出於雙方當事人合意為解除，當事人間應返還或  
19 回復原狀之範圍，應依雙方合意之內容定之(最高法院113年  
20 度台簡上字第45號判決意旨參照)。次按給付有確定期限  
21 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以  
22 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
23 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
24 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、  
25 第203條分別定有明文。

26 2.查兩造既已合意以乙約解除甲約，且依系爭字句內容，上訴  
27 人應於111年4月6日返還120萬元，迄未返還，則被上訴人主  
28 張上訴人應自111年4月7日起，加付依法定利率計算之遲延  
29 利息，亦無不合。

30 3.從而，被上訴人依乙約(及法定遲延利息規定)，請求上訴人  
31 給付120萬元本息，即有憑據。

01 4.被上訴人依乙約為請求，既有憑據，則其復援引民法第179  
02 條規定，為相同請求，即無須審酌。

03 (四)同時履行抗辯：

04 1.按雙務契約一方之給付，與他方之給付，立於互為對待給付  
05 之關係者，始能發生同時履行之抗辯(最高法院59年台上字  
06 第850號判決先例參照)。

07 2.查依統一發票使用辦法第20條第1項第1款第2目規定，營業  
08 人銷售貨物或勞務，於開立統一發票後，發生銷貨退回、掉  
09 換貨物或折讓等情事，應於事實發生時，分別依下列各款規  
10 定辦理；...□買受人為營業人者：...開立統一發票之銷售  
11 額已申報者，應取得買受人出具之銷貨退回、進貨退出或折  
12 讓證明單；但以原統一發票載有買受人之名稱、統一編號者  
13 為限。準此規定，再參以乙發票係三聯式發票(見原審卷一  
14 第25頁)，其上記載買受人即被上訴人之公司名稱、統一編  
15 號，且被上訴人亦稱上訴人交付120萬元後，伊即出具折讓  
16 單予上訴人(見本院卷第67頁)，是依前開規定，無須被上訴  
17 人退還乙發票，即可辦理申報銷貨退回事宜，自無疑義。

18 3.從而，上訴人以被上訴人仍未返還乙發票為由，而提出同時  
19 履行抗辯，拒絕返還120萬元，洵無依據，要難採憑。

20 七、綜上所述，被上訴人依乙約，請求被上訴人給付120萬元本  
21 息，應屬正當，自應准許。原審為上訴人敗訴之判決，其理  
22 由容有未洽，惟結論尚無不合，仍應予維持，上訴論旨指摘  
23 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 八、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  
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
26 逐一論列，併此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

29 民事第二庭 審判長法官 謝說容

30 法官 廖純卿

31 法官 陳正禧

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03

書記官 林玉惠

04 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日