

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1030號

原告 吉億建設股份有限公司

法定代理人 陳江山

訴訟代理人 蔡弘琳律師
蔡進欽律師

被告 ①何水盛

被告 ②李志發

被告 ③李靜恩

被告 ④李豐富

被告 ⑤李豐強

被告 ⑥羅李惠香

被告④⑤⑥

訴訟代理人 李智信

被告④⑥

訴訟代理人 羅雅倩

被告 ⑦吳李惠珍

01 0000000000000000
02 訴訟代理人 吳芷瑋
03 0000000000000000
04 被 告 ⑧賴易廷
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 被 告 ⑨鄭如芳
08 0000000000000000
09 被 告 ⑩廖雅雯
10 0000000000000000
11 被 告 ⑪官霈好
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 被 告 ⑫巨信地產顧問股份有限公司
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 法定代理人 蕭春美
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 被告①-③、⑧-⑫
21 訴訟代理人 邱文男律師
22 被 告 ⑬李智信
23 0000000000000000
24 被告⑤⑦⑬
25 訴訟代理人 吳致德
26 0000000000000000
27 被 告 ⑭徐張玉桂
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 被 告 ⑮徐慧貞

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 被 告 ⑩徐慧茵
04 0000000000000000
05 0000000000000000

06 上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國112年6
07 月15日言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 訴訟費用由原告負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序事項：

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
14 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原
16 告起訴，原聲明請求判決：「先位聲明：被告何水盛、李志
17 發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、賴易
18 廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、巨信地產顧問股份有限公司
19 （下稱巨信公司）、李智信、徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵
20 （下合稱被告等16人）應共同給付原告新臺幣（下同）51萬
21 元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5
22 計算之利息。備位聲明：被告巨信公司應給付原告51萬元，
23 並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算
24 之利息。」訴狀送達後，原告分別於民國111年8月3日以民
25 事準備書二狀、111年9月21日民事準備書三狀、112年4月13
26 日民事準備書四狀變更其訴之聲明，最終之聲明為：「先位
27 聲明：被告等16人應共同給付原告45,997,400元，並自111
28 年9月27日民事準備書三狀繕本送達最後一位被告之翌日起
29 至清償日止按年息百分之5計算之利息。備位聲明：被告巨
30 信公司應給付原告1,000萬元，並自本書狀繕本送達翌日起
31 至清償日止按年息百分之5計算之利息。」原告變更前後之

01 聲明，均係本於主張兩造間就系爭土地間有系爭買賣契約存
02 在，被告等有債務不履行之事由存在，乃依系爭買賣契約請
03 求被告賠償所受損害之同一基礎事實據以請求、擴張應受判
04 決事項之聲明。本件原告所為訴之變更，符合上開法條之規
05 定，應予准許。

06 二、本件被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵未於言詞辯論期日到
07 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體事項：

10 一、原告起訴主張：

11 (一)緣被告巨信公司前於109年3月27日兼代理被告何水盛、李
12 志發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、
13 賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、李智信、徐張玉桂、
14 徐慧貞、徐慧茵等16人分將共有坐落臺南市○○區○○段
15 000地號、850地號、851地號等3筆土地全部及同段637地
16 號、638地號等2筆土地之應有部分均為5分之1共5筆土地
17 (以下稱系爭土地)，並以其中850地號、637地號等2筆土
18 地以236,522,200元；另其中568地號、638地號、851地號
19 等3筆土地以108萬元，合計237,602,200元售予原告(下稱
20 系爭買賣契約)，有不動產買賣契約書1份及土地登記謄本
21 5份在卷可稽，合先陳明。

22 (二)惟係爭買賣契約訂立後，被告卻將系爭土地信託、出售並
23 移轉所有權予第三人，彙整如下：

24 1.系爭568地號土地：

25 (1)被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐強、吳李惠珍、賴
26 易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、巨信公司、李智信、
27 徐慧貞、徐慧茵等人與訴外人汪雅康等人於110年3月15
28 日共同將所有應有部分合計560分之411售予訴外人臺邦
29 開發建設股份有限公司(下稱臺邦公司)，並登記完
30 竣。

31 (2)被告李豐富於110年3月15日將其所有應有部分140分之3

售予訴外人臺邦公司，並登記完竣。

(3)另被告羅李惠香已將所有應有部分售予訴外人臺邦公司，並登記完竣；至徐張玉桂則非共有人(因資料不齊無法確認買賣確切日期)。

(4)訴外人臺邦公司於110年6月29日將所有應有部分112分之89售予訴外人鉅耀建設股份有限公司(下簡鉅耀公司)，並登記完竣。

2.系爭850地號土地：

(1)被告徐慧貞、徐慧茵與訴外人徐張玉桂等人於109年6月23日將所有應有部分分別為15分之1、9分之1、45分之1信託予被告巨信公司，並登記完竣。

(2)被告何水盛於110年5月4日將其所有應有部分5分之1信託予訴外人易鼎建設股份有限公司(下稱易鼎公司)，並登記完竣。

(3)被告鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、賴易廷與巨信公司於110年5月6日共同將其所有應有部分分別為1600分之1、1600分之1、1600分之1、1600分之16信託予訴外人易鼎公司，並登記完竣。

(4)被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐強、吳李惠珍、巨信公司兼徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵之信託人及李智信等人與訴外人陳莊惠芳於110年3月15日共同將所有應有部分合計500分之177售予訴外人臺邦公司，並登記完竣。

(5)被告李豐富於110年3月15日將其所有應有部分140分之3售予訴外人臺邦公司，並登記完竣。

(6)被告羅李惠香於110年;3月15日將其所有應有部分140分之3售予訴外人臺邦公司，並登記完竣。

(7)訴外人臺邦公司、易鼎公司及被告巨信公司以被告何水盛、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤之信託人於110年6月29日依土地法第34條之1規定將全部售予訴外人鉅耀公司，並登記完竣。

01 3.系爭851地號土地：

02 (1)被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李
03 惠香、吳李惠珍、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、
04 巨信公司、李智信與訴外人李佑澤等人於110年3月15日
05 將所有應有部分合計280分之107售予訴外人易鼎公司，
06 並登記完竣。

07 (2)被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵非共有人。

08 4.系爭637地號土地：

09 被告何水盛於109年9月8日將其所有應有部分5分之1信託
10 予被告巨信公司，並登記完竣。

11 5.系爭638地號土地：

12 被告何水盛於110年5月25日將其所有應有部分5分之1售予
13 被告巨信公司，並登記完竣。

14 (三)被告巨信公司等16人前於109年3月27日以依土地法第34條
15 之1第1項共有人過半數及其應有部分合計過半數之規定，
16 將共有系爭568地號、850地號、851地號等3筆土地全部；
17 同時被告何水盛、巨信公司亦將系爭568號、851地號，應
18 有部分均為5分之1等2筆土地全部售予原告，但參諸上述
19 說明被告巨信公司等16人，先後已將共有系爭568地號、8
20 50地號、851地號、638地號等4筆土地之全部或應有部分
21 分別售予訴外人臺邦公司、易鼎公司或被告巨信公司並完
22 成所有權移轉登記完竣。至被告何水盛雖僅將其共有系爭
23 637地號5分之1信託登記予被告巨信公司，但系爭637地號
24 土地之地理位置適界於系爭850地號、851地號、638地號
25 等3筆土地間，有共同開發之需要，應認單就該筆土地之
26 履行亦無利益，依法被告巨信公司等16人自應對原告負共
27 同債務不履行損害賠償之責。

28 (四)按民法第226條第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠
29 償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損
30 害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生
31 之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀

態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明，最高法院102年台上字第195號判決意旨，可資參照。經查，據宏宇不動產估價師事務所宏南專估第0617號不動產估價報告書摘要及111年9月8日宏宇估南字第1110908號函覆之估價報告書意旨，計算本件土地現值如下：(1)臺南市○○區○○段000地號、850地號、851地號、637地號及638地號等5筆土地，鑑估總價格計165,420,500。(2)臺南市○○區○○段00000地號～850-16地號、850-21地號～850-35地號等27筆土地，合計118,179,100元。(3)以上合計283,599,600元(165,420,500+118,179,100=283,599,600)。再依兩造就系爭土地約定之買賣總價計237,602,200元，則原告所受損害計45,997,400元(283,599,600-237,602,200=45,997,400)。爰請求被告賠償原告如先位聲明所示。

(五) 被告巨信公司及何水盛、李志發、李靜恩、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯及官霈妤共8人(下稱被告巨信公司等8人)，固依巨信公司法定代理人蕭春美等人與陽信銀行臺南分行授信人員即證人王文彬分於111年8月18日、8月24日對話及證人王文彬111年11月24日言詞辯論期日所為之證述內容，抗辯兩造雖於109年3月27日簽訂系爭買賣契約，惟之後，即於同日又因故未簽署履保契約，開立履保專戶，應認兩造已合意解除系爭買賣契約云云。惟證人王文彬已明確證稱，被告巨信公司之法定代理人蕭春美於簽訂系爭買賣契約當日，即邀其並攜帶空白價金信託契約書至與原告公司約定之「仁和路」辦公室(指皇龍建設股份有限公司)，並由原告公司之法定代理人陳江山於該契約書上簽名。復參諸兩造已正式簽訂系爭買賣契約等情，綜互以

01 觀。足認兩造間確已就買賣系爭土地及價金意思表示合
02 致，並達成以價金信託履約付款方式作為給付買賣價金之
03 方式，自不因被告巨信公司當日因未攜帶其餘共有人即其
04 餘被告何水盛等15人之授權書，而未能同時於該價金信託
05 契約書簽名，致生影響，進而否定兩造間未就給付買賣價
06 金方式達成合意。再兩造於109年3月27日共同簽訂系爭買
07 賣契約書後，即由原告公司與被告巨信公司分別執有該契
08 約書原本。如若，被告巨信公司等8人抗辯意旨，兩造雖
09 有簽訂系爭買賣契約書，但嗣因未簽署價金信託契約及開
10 立履保專戶，而認兩造已合意解除系爭買賣契約，為何未
11 於當日將系爭買賣契約書收回、作廢，仍由兩造各自執
12 有，復於簽約後再至原告公司委任訴訟代理人蔡弘琳律師
13 事務所協調履約事宜；更有甚者，被告巨信公司等人於原
14 告公司起訴後，先後於111年3月3日以高雄地方法院郵局
15 310號存證信函催告原告公司依約給付第一期1,000萬元及
16 同年3月11日以高雄地方法院郵局346號存證信函解除系爭
17 買賣契約，足認被告巨信公司等8人所辯，顯不足採。

18 (六) 至被告吳李惠珍、羅李惠香、李豐富、李豐強及李智信等
19 5人(下稱被告吳李惠珍等5人)固均辯稱，渠等原與被告巨
20 信公司簽署之土地出售授權書，其上並未書立日期；至被
21 告巨信公司提出之土地出售授權書，其上雖有書立時間
22 「109.3.12」(指109年3月12日)，則為被告巨信公司變
23 造(指事後倒填)云云，惟查：

24 1.被告吳李惠珍等5人就上開土地出售授權書為被告巨信公
25 司變造云云，未見被告吳李惠珍等5人提出任何證據證
26 明，復為被告巨信公司否認，要屬無據。

27 2.至上開土地出售授權書記載：「(一)處分標的及處分方式：

28 1.關廟區民生段850地號…」，似僅限於系爭850地號土地
29 1筆，而未包含同段568、851地號等2筆土地。惟參諸被告
30 吳李惠珍111年4月18日民事答辯狀，分別提出850地號土
31 地1筆及568、638、851地號等3筆土地之不動產買賣契約

書2份，而觀諸該2份買賣契約書，除簽約日期分別為108年12月15日及108年12月19日，二者相隔4日外，其餘契約條文、格式及附件大抵相同，且該3筆土地相互毗鄰有共同開發之必要，並均因共有人人數眾多無法取得全體共有人同意，處分不易，而需依土地法第34條之1以共有人過半數，應有部分過半數方式處理及巨信公司在順利取得共有人過半數後、應有部分過半數時，隨即再將之轉售予如原告公司等大型建設公司等情，綜互以觀。準此，被告巨信公司認因已與被告吳李惠珍等5人就該3筆土地已簽訂買賣契約書，則嗣於109年3月12日在渠等簽訂土地出售授權書時，依理自無限定其中850地號單筆土地之理，故探求當事人真意，應認該土地出售授權書內容係漏載568、851地號等2筆土地。

(七)再退步言之，如法院仍認被告巨信公司就568地號、851地號等2筆土地出售事宜，未獲吳李惠珍等5人授權，則依系爭契約第10條違約、解除契約暨賠償責任第3項約定、及特別約定事項第八條分別約定：「本約簽訂後，乙方(指被告巨信公司等16人)若有擅自解約，不為給付、給付不能或違約情事致本約解除，應立即返還已收價金並負擔甲方(指原告)所受損害之賠償以外，並同意按甲方已支付價金總額計算，作為懲罰性違約金給付甲方」、「代理人(指被告巨信公司)確已獲得本約附圖一 850地號同意共有人共16人合法授權，如有不實願負本約第10條違約賠償責任」等語。被告巨信公司因未取得其餘被告何水盛等15人全體授權，則被告巨信公司依約自應對原告公司負違約之責，給付原告公司懲罰性違約金1,000萬元。爰聲明如備位聲明所示。

(八)聲明：

1.先位聲明：

(1)被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、

巨信公司、李智信、徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵應共同
給付原告45,997,400元，並自111年9月27日民事準備書
(三)狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止按年息
百分之5計算之利息。

(2)訴訟費用由被告負擔。

(3)願供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：

(1)被告巨信公司應給付原告1,000萬元，並自112年4月13
日準備(四)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。

(2)訴訟費用由被告負擔。

(3)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告巨信公司等8人抗辯：

(一)被告巨信公司等8人，對於被告巨信公司曾於109年3月27
日代理其他被告，就系爭土地出售予原告，雙方簽訂有不
動產買賣契約書的事實不爭執。惟兩造簽立不動產買賣契
約書後，發現無法達成契約目標，當場合意解除買賣契
約，所以未繼續簽署履保契約、未開立履保專戶。兩造間
的不動產買賣契約已經解除，原告不能請求被告履行契
約，或請求不履行的損害賠償。

(二)依照被證7即證人王文彬（即負責本件契約開立履保賬戶
的陽信銀行台南分行員工）於111年8月18日、8月24日，
分別與被告巨信公司的法代蕭春美等人的對談內容，及王
文彬於本院111年11月24日言詞辯論時之下列證（說）
詞，可知兩造在簽署系爭買賣契約後，發現無法達成契約
目標，已合意解除契約：

1.原告與被告巨信公司及代書林宜慶等人，於109年3月27
日，簽署完系爭買賣契約後，發現契約內容有問題無法解
決，無法依照土地法34條之1的規定，達成買賣目標土地
的目的，因此，兩造當場解除系爭買賣契約，未繼續簽訂
履保契約、開立履保專戶。

01 2.109年3月27日當日，原告僅在履保契約上簽名而已，沒有
02 蓋章，原告尚未完成簽署履保契約的手續。被告巨信公司
03 並未在履保契約上簽章，代書林宜慶也沒有將兩造所簽訂
04 的系爭買賣契約書交付給王文彬，履保契約未完成簽署，
05 未開立履保專戶。證人林宜慶於111年6月7日在法院證
06 稱：當下陽信銀行人員有去現場簽立一些契約書開立信託
07 專戶、現場雙方有簽信託契約書云云，皆不實在。

08 3.於109年3月27日簽訂系爭買賣契約時，原告未準備支付第
09 1期簽約款1,000萬元的現金或支票，也沒有表示馬上要將
10 該1,000萬元存入履約保證專戶內，原告於簽約時根本沒
11 有給付或準備給付第1期簽約款的事實。原告主張因被告
12 巨信公司未依約開設履保專戶，致其無法按約付款云云，
13 顯無足採。

14 4.自109年3月27日兩造會議以後，原告及代書林宜慶等人，
15 已經明白知悉兩造已經解除系爭買賣契約，沒有要執行契
16 約，所以從未詢問或催促王文彬繼續辦理履保專戶的開戶
17 事宜。林宜慶於111年6月7日在法院證稱：伊在催告巨信
18 公司要拿權狀時，曾跟陽信銀行的人確認過第一期款有沒
19 有匯入履約保證專戶，陽信銀行的人說授權書沒有到齊，
20 所以錢不能存入履約保證專戶云云；其後改稱：「這點我
21 保留，這是我助理辦理，我助理告訴我，授權書沒有到
22 齊，所以錢不能存入」等詞，皆係悖於事實的謊言！事實
23 上，自109年3月27日以後，原告或林宜慶等人，皆未與王
24 文彬聯繫；因兩造已不願意繼續契約，所以未按原先約定
25 開立履保專戶，未匯入買賣款項，並非因為被告巨信公司
26 未提出授權書，原告才沒有將錢存入履保賬戶。

27 (三) 退步言之，如認系爭不動產買賣契約，於109年3月27日未
28 當場合意解除，原告也不能向被告等請求損害賠償：

29 1.否認曾接獲原告通知被告巨信公司配合辦理履約保證專戶
30 開戶事宜，及否認曾接獲瑞德聯合律師事務所110年3月17
31 日(110)瑞民字第010號函文內容的事實(被告巨信公司

01 接獲的函件，空有信封，未有函文）。

02 2.本件依據系爭買賣契約書第二條（買賣價金之給付與收
03 受）之第二項（付款方式如下）及第三項約定，買方（即
04 原告）在簽約時，應以現金或即期支票的方式給付賣方
05 （即被告等16人）第一期（簽約款）1,000萬元。該1,000
06 萬元第一期款，既載明為「簽約款」，自應於簽約時（10
07 9年3月27日）即行給付，而非於簽約後、申辦妥履約保證
08 專戶後，才另行給付。而依據系爭買賣契約書第九條第三
09 項：、「甲方（買方）若有遲延給付價金情事，每逾一日
10 應按買賣總金千分之二計算違金給付乙方（賣方）。若甲
11 方逾十五日仍未配合給付該遲延價金，並經乙方定期間催
12 告仍不履行時，乙方有權解除本約」約定，及第十條（違
13 約、解除契約暨賠償責任）第一項：「除本約有特別約定
14 外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之約情事，於經他
15 方定期間催告仍未履行時，他方得解除本約」的約定，本
16 件從109年3月27日簽約日起算，原告未按約給付第一期
17 （簽約款）1,000萬元，已遲誤十五日以上，經被告等16
18 人於111年3月3日，委請律師發函限期催告原告履行給付
19 第1期簽約款1,000萬元價金的義務（被證1）。因原告未按
20 期給付，被告等16人再於111年3月11日，委請律師發函通
21 知原告解除不動產買賣契約並給付違約金（被證2）。是
22 以，被告等16人，因原告違約情事，已經依照不動產買賣
23 契約書的上開約定，解除與原告間的不動產買賣契約，兩
24 造間有關係爭土地之買賣關係已經不復存在。

25 3.原告雖主張被告巨信公司有未配合辦理履約保證專戶開戶
26 事宜，及未配合受領其提出之第一期款1,000萬元等違約
27 情事，並主張被告等16人有一地兩賣的給付不能情事，應
28 對其共負債務不履行之損害賠償責任云云。惟被告巨信公
29 司等8人否認有上開違約事情，縱使系爭土地嗣後有部分
30 已經移轉登記予第三人，也僅屬履行買賣契約的嗣後「主
31 觀不能」，並非「客觀不能」，在原告依約履行給付價金

01 的義務後，被告等16人並非不能買回土地後交付予原告，
02 或指使現在之土地所有人交付土地予原告，以履行買賣契
03 約的義務。況且，縱認被告等16人有不給付等違約情事，
04 依照系爭買賣契約書第十條第三項：：「本約簽訂後，乙
05 方（賣方）若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情
06 事致本約解除，應立即返還已收價金並負擔甲方（買方）
07 所受損害之賠償以外，並同意按甲方已支付價金總額計
08 算，作為懲罰性違約金給付甲方」的約定，原告應先依據
09 系爭買賣契約書第十條第一項規定，定期催告被告等16人
10 履行契約而不履行，通知解除契約後，才能請求被告等16
11 人賠償損害及違約金。乃原告對被告等16人，未先通知解
12 除本件不動產買賣契約，即逕行起訴請求損害賠償及違約
13 金，與兩造所簽訂之系爭買賣契約書第十條第一項、第三
14 項的約定不合，自不能准許其請求。

- 15 4. 綜上，本件買賣契約，因原告違約，被告行使解除權而消
16 滅，原告未依據系爭不動產買賣契約的約定，催告履行後
17 解除契約，即逕行起訴請求損害賠償，不應准許。

18 （四）就原告備位聲明部分：

- 19 1. 被告李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍等人辯稱：
20 「我們沒有委託巨信地產顧問股份有限公司賣地給原告」
21 云云。惟被告李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、李
22 智信、徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等8人，就系爭土地，
23 曾分別概括授權巨信公司或蕭春美出售，此有土地出售同
24 意書（被證3）、授權書（被證4）可參。
- 25 2. 系爭契約如因被告巨信公司欠缺其他人的代理權，而全部
26 無效，依照兩造所簽訂買賣契約之特約條款的約定，原告
27 固得依據系爭契約第10條第3項的約定，對被告巨信公司
28 （原告不能對巨信公司以外的其他被告請求賠償損害）請
29 求賠償損害，惟被告巨信公司否認原告因此受有1,000萬
30 元的損害，原告應就其所受損害的情形予以舉證證明，如
31 不能證明，即應駁回原告此部分請求。如果原告主張該

01 1,000萬元係懲罰性違約金的性質，則因系爭契約第10條
02 第3項的約定，原告得向被告巨信公司請求懲罰性違約金
03 的前提，係原告已經給付價金，係以原告所給付價金的總
04 額，來計算懲罰性違約金的金額。因原告未給付分文的買
05 賣價金，自不得依據系爭契約特約條款及第10條第3項的
06 約定，對被告巨信公司主張賠償懲罰性違約金1,000萬
07 元。

08 (五) 聲明：

09 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 2.訴訟費用由原告負擔。

11 3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、被告吳李惠珍、李智信、李豐強（下稱吳李惠珍等3人）抗
13 辯：

14 (一) 被告吳李惠珍等3人並未與原告成立買賣契約，被告吳李
15 惠珍等3人就系爭土地係與被告巨信公司成立買賣契約，
16 並無授權被告巨信公司與原告訂立系爭買賣契約，原告依
17 系爭買賣契約請求被告吳李惠珍等3人負債務不履行損害
18 賠償責任，顯無理由。

19 (二) 被告吳李惠珍等3人於108年1月26日即以跟南北不動產(即
20 尚禹開發有限公司，下稱南北不動產)簽訂土地專任委託
21 銷售契約，委託銷售850、569、568、570、570-1地號土
22 地持分，委託銷售時間為108年1月26日至110年1月26日
23 止，且在契約中載明以每坪75,000元為委託銷售金額，並
24 委託南北不動產營業員林文強、范湘琪兩人代為處理地籍
25 整理。

26 (三) 108年期間范湘琪小姐持續聯絡地主，並在年底表示找到
27 土地買主，買方巨信公司以約定價格購買，被告吳李惠珍
28 等3人經通知在108年12月中與巨信公司簽立不動產買賣契
29 約書(如證物2、3)及協議書(證物2)，且在簽約當下便收
30 到巨信地產開發有限公司所開立日期為108年12月17日之
31 兩張支票(證物2)作為合約中第一期簽約金的支付款項，

01 由於簽立的是不動產買賣契約書且也收到巨信地產開發有
02 限公司開立的支票，一般人在生活經驗與常識上都會認為
03 買主便是巨信公司，且在850地號之不動產買賣契約書中
04 之協議書內容可證明上地銷售金額確實如當初與南北不動
05 產約定之每坪75,000元(每坪六萬五千元加計每坪一萬元
06 之拆除補償金)，也印證被告吳李惠珍(地主)等3人的立
07 場就是依照當初約定價格出售，雖巨信公司在該不動產買
08 賣契約書中以買方受任人自居，但就本案來說，被告吳李
09 惠珍等3人自始自終認為土地是售予巨信公司，並未有出
10 售土地予原告之意思表示，又對於地主來說，只求依約定
11 價格售出，既然巨信公司願意以每坪七萬五千元之價格購
12 買，地主便不可能再售予他人。

13 (四) 因巨信公司延遲給付地主尾款的事情，巨信公司曾召集地
14 主於110年7月5日進行協調，簽有協議書一份(證物5)，從
15 協議書中的內容可得知，巨信公司自陳「於108年12月15
16 即將土地賣予臺邦公司」，可證明被告吳李惠珍(地主)等
17 3人本來就認定當初的不動產買賣契約書(證物2)簽訂便是
18 已將土地賣出，而巨信公司也在協議書自陳土地已售予臺
19 邦公司，卻又在109年3月27日與原告簽訂不動產買賣契
20 約，可顯示一切與原告之契約都是巨信公司自作主張所
21 為，並非地主授意，故被告吳李惠珍(地主)等3人並非原
22 告簽定契約的相對人，該契約不存在，該契約的債務不履
23 行也非地主的責任。

24 (五) 縱使契約存在，被告吳李惠珍在108年12月18日已繳交土
25 地所有權狀正本給予巨信公司，有收據為證(證物4)，可
26 證明被告吳李惠珍並沒有巨信公司跟原告所說之尚未收集
27 所有權人之權狀的事實，被告吳李惠珍也非造成該契約債
28 務不履行的原因，因此此契約之給付不能完全不可歸責於
29 被告吳李惠珍。

30 (六) 雖然被告巨信公司提出被證3「土地出售同意書」欲證明
31 我方有委託巨信公司跟原告簽定系爭買賣契約一事，該證

01 據無足採納，原因如下：

- 02 1.該同意書之日期有問題，請被告巨信公司提出該五人(李
03 豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、李智信)於何時何
04 地簽下該同意書？被告巨信公司代表人蕭春美代書於111
05 年4月4日晚間親自至被告吳李惠珍住家交付未有註明日期
06 之相同版本同意書(被證7)土地出售同意書，我方之版本
07 也經被告巨信地產顧問股份有限公司訴訟代理人當庭證實
08 確實為真而不爭執，可見巨信公司意圖偽造證據誤導法院
09 判斷事實。根據我方賣土地予巨信公司所收之款項資料，
10 該土地出售同意書簽訂日期為109年9月23日至巨信高雄分
11 公司領取329,500元之支票(被證11)時簽署，當時未簽有
12 日期，同時亦被要求簽署授權書(被證9)，故該土地出售
13 同意書(被證7)簽署日期晚於系爭買賣契約日期。
- 14 2.被告巨信公司訴訟代理人係刻意誤解該土地出售同意書，
15 查該同意書第一點處分標的及處分方式：(1)關廟區民生段
16 850地號，分區：住宅區，面積依權狀為準，持分依權狀
17 為準，出售價格每坪新台幣六萬五千元」，該點已具體表
18 明我方授權的處分標的『僅關廟區民生段850地號』以及
19 出售價格『每坪新台幣六萬五千元』，該授權條件與系爭
20 契約標的及價格皆不一樣，是故，巨信公司與原告所簽訂
21 的系爭契約與我方無關，我方並無授權巨信公司與原告簽
22 定該契約。當初巨信公司向我方要求簽署該「土地出售同
23 意書」時，我方之所以簽予巨信公司，實則為了要加速我
24 方與巨信公司間的土地買賣交易所致，由於我方當事人當
25 時已高齡70歲，且一般人對於繁雜之土地買賣交易事宜法
26 令及程序並不熟捻，總是委託代書辦理，巨信公司蕭春美
27 小姐以代書自稱，因同意書中處分標的及處分方式與我方
28 所提不動產買賣契約書(被證2)相同，自然以為是辦理售
29 地後續事宜，故當巨信公司蕭春美代書要求簽屬所需文
30 件，我方基於快速完成系爭土地之交易與所有權移轉，在
31 資訊不對等情況下簽下該同意書，基於上述，可得知我方

並無委託巨信公司代為銷售土地之真實意思。

(七) 聲明：

1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告李豐富、羅李惠香（下稱李豐富等2人）抗辯：

(一) 被告李豐富等2人並未委託被告巨信公司賣地給原告，認為是賣土地給巨信，後來開協調會才知道是賣給原告公司。

(二) 被告李豐富等2人於110年3月有寄存證信函給巨信公司，要求巨信公司請求交付後續款項，並要告知買賣契約的內容，但被告巨信公司都沒有提出。李豐富等2人確實有簽署被證3之土地出售同意書，但該土地出售同意書上所標示日期並非正確，簽署該同意書只是履行被告李豐富2人出售給巨信公司的部分，並無授權巨信公司以被告的名義去訂立買賣契約。110年4月巨信公司已經將款項都交付給被告，故後續土地買賣事宜我們都不知情。

(三) 聲明：

1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。

2.訴訟費用由原告負擔。

五、被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

六、兩造不爭執及爭執事項：

(一) 不爭執事項：

1.被告巨信公司形式上於109年3月27日兼代理被告等16人將系爭土地，其中系爭850地號、637地號2筆土地以236,522,200元；另568地號、638地號、851地號等3筆土地以108萬元，合計237,602,200元售予原告，訂有不動產買賣契約（見補字卷第27-40頁，即系爭買賣契約）。

2.依系爭買賣契約第二條買賣價金之給付與收受，第二項付款方式，原告於簽約時應給付被告等16人第一期款（簽約

款) 金額1,000萬元, 被告巨信公司等16人應同時交付系爭土地所有權狀正本, 由地政士收執保管。

3. 兩造尚未開立履約保證專戶, 原告未支付第一期款1,000萬元予被告等16人, 被告等16人未交付系爭土地所有權狀正本予地政士林宜慶收執保管。

4. 被告等16人在在系爭買賣契約簽立後, 於109、110年間陸續將系爭土地出售、再轉售或信託予臺邦公司、鉅耀公司、易鼎公司及巨信公司(系爭637、638地號土地部分)。

(二) 爭執事項:

1. 被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李惠香、吳李惠珍、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官需妤、李智信、徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵有無授權被告巨信公司訂立系爭買賣契約? 如有, 授權之範圍為何? 系爭買賣契約是否有效成立?

2. 原告先位聲明主張: 被告於系爭買賣契約成立後, 先後將共有系爭568地號、850地號、851地號、638地號等4筆土地之全部或應有部分分別售予訴外人臺邦公司、易鼎公司或被告巨信公司並完成所有權移轉登記完竣, 及被告何水盛雖僅將其共有系爭637地號5分之1信託登記予被告巨信公司, 但系爭637地號土地之地理位置適界於系爭850地號、851地號、638地號等3筆土地間, 有共同開發之需要, 應認單就該筆土地之履行亦無利益, 認被告等16人自應對原告負共同債務不履行損害賠償之責, 爰依民法第226條規定, 請求被告賠償原告所受損害45,997,400元, 是否有理由?

3. 原告備位聲明主張: 若巨信公司沒有得到其餘共有人授權, 而與原告公司締約, 則依系爭買賣契約特別約定事項第八條之約定應給付相當於第一期款之懲罰性違約金1,000萬元整, 是否有理由?

七、得心證之理由:

01 (一) 被告何水盛、李志發、李靜恩、李豐富、李豐強、羅李惠
02 香、吳李惠珍、賴易廷、鄭如芳、廖雅雯、官霈妤、李智
03 信、徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵有無授權被告巨信公司訂
04 立系爭買賣契約？如有，授權之範圍為何？系爭買賣契約
05 是否有效成立？經查：

06 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
07 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。復按民事訴訟如
08 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
09 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
10 辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
11 回原告之請求，最高法院72年度台上字第4225號判決要旨
12 可資參照。

13 2.原告主張：被告巨信公司於109年3月27日兼代理被告等16
14 人將系爭土地以總價237,602,200元售予原告，訂有不動
15 產買賣契約等情，業據提出系爭買賣契約書為證（見補字
16 卷第27-40頁）。被告巨信公司抗辯其確實有受其餘被告
17 之授與代理權等語，被告李豐富、李豐強、羅李惠香、吳
18 李惠珍、李智信等5人（下稱李豐富等5人）則否認授權被
19 告巨信公司與原告簽約。按系爭買賣契約係被告等16人依
20 據土地法第34條之1規定，將系爭土地（包含同段850、
21 851、568地號土地全部，同段637、638地號土地應有部分
22 5分之1持分）出售予原告，並非被告等16人就其持有系爭
23 土地之應有部分，各別與原告訂立買賣契約，此為兩造所
24 不爭執（見本院卷(四)第242頁）。則原告應就除被告巨信
25 公司以外之被告15人，已授與代理權予被告巨信公司出售
26 系爭土地負舉證之責。

27 3.查被告巨信公司提出被證3，被告李豐富等5人之「土地出
28 售同意書」（見本院卷(三)第225-233頁）為證。被告李豐
29 富等5人雖不否認上開土地出售同意書上簽名及印文之真
30 正，惟辯稱：簽署時日期之空白，並非在109年3月12日簽
31 署，而係在系爭買賣契約簽署之後，且被告李豐富等5人

以為在履行其5人與被告巨信公司間之買賣契約，才在土地出售同意書上簽名等語。經查：

(1)被告李豐富等5人於108年12月間將其所有系爭850、851、568地號土地之持分出售予巨信公司，此有不動產買賣契約在卷可按（見本院卷(三)第81-115頁）。

(2)巨信公司提出上開土地出售同意書載明：「立同意書人____茲同意依下列方式處分所有不動產：(一)處分標的及處分方式：1.關廟區民生段850地號，分區：住宅區，面積依權狀為準，持分依權狀為準，出售價格每坪新台幣六萬五千元並授權巨信地產顧問股份有限公司全權代表本人，依買賣條件分期、分筆處分本同意書標的土地（含買賣、簽約、用印、交付權狀、設定抵押權、報稅、所有權移轉登記、收取價金、通知…等與其處分連續性相關作業），被授權人並有特別代理權。於本人辦理出售財產前，同意由巨信地產顧問股份有限公司全權代為管理本人財產與處分後所得價款。」等語，即被告李豐富等5人授權巨信公司代表本人「處分本同意書標的土地」（即850地號土地），而處分之方式包含買賣。則依據上開土地出售同意書，被告李豐富等5人就其出售予被告巨信公司之850地號土地持分（李豐富等5人，各持分3/140），授予代理權予被告巨信公司應可認定。雖被告李豐富等5人抗辯，上開土地出售同意書係在109年9月間去向被告巨信公司領取買賣價金支票時被要求簽署，當時未簽署日期，故該土地出售同意書簽署日期晚於系爭買賣契約簽約日期云云。然查，無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，經本人承認，對於本人仍生效力（民法第170條第1項參照）。被告李豐富等5人縱於109年3月27日系爭買賣契約未授予代理權予被告巨信公司，惟於109年9月間簽署上開土地出售同意書，經本人承認，被告巨信公司就李豐富等5人就其所有系爭850地號土地應有部分各3/140，有權代理被告

01 李豐富等5人簽署買賣契約。

02 (3)惟被告李豐富等5人，就系爭土地中，除系爭850地號土
03 地應有部分各3/140以外，並未授予代理權予被告巨信
04 公司，巨信公司以其等代理人名義與原告訂約顯係無權
05 代理。按「無代理權人以代理人之名義所為之法律行
06 為，非經本人承認，對於本人不生效力。」民法第170
07 條第1項定有明文。被告李豐富等5人就上開被告巨信公
08 司無權代理部分並未承認，該部分對被告李豐富等5人
09 不生效力應可認定。

10 4.再查，被告巨信公司提出被證4，被告徐張玉桂、徐慧
11 貞、徐慧茵等3人出具了蕭春美之「授權書」（見本院卷
12 (三)第235頁239）為證。經查：

13 (1)上開授權書係被告徐張玉桂將其所有系爭850地號土地
14 權利範圍45分之1，徐慧貞將其所有系爭850地號土地、
15 568地號土地權利範圍各15分之1，及被告徐慧茵將其所
16 有系爭850地號土地權利範圍9分之1、568地號土地權利
17 範圍15分之2，授權訴外人蕭春美「上述不動產之信託
18 登記及塗銷信託登記、抵押權設定及塗銷抵押權登記、
19 預告登記及塗銷預告登記，抵押權內容變更登記、抵押
20 權移轉登記、塗銷限制登記、抵押權讓與、買賣登記、
21 信託之受託人變更登記、信託契約內容變更登記、設定
22 地上權相關事宜、贈與登記、房屋出租公證等所有權移
23 轉登記與相關稅捐申報等一切相關事宜及其他有關權利
24 變更、管理、收益、處分等行為。申請銀行貸款、領取
25 銀行貸款之款項、代為清償、申請領取銀行及民間之清
26 償證明事宜、權利書狀之登記、補（換）發及領取、前
27 述授權不動產標的（含土地及建物）之權狀補發及領
28 取、申請房屋稅籍證明、辦理未辦保存登記移轉及房屋
29 登記名義人變更事宜，及其他一切與本不動產之所有相
30 關事宜皆予以授權。」、「凡由被授權人在上述授權利
31 內代理授權人就上述授權事宜所實施的法律行為及所造

01 成的法律後果，授權人均予以承認。」、「被授權人得
02 再授權第三人辦理上述各項委任授權事項。」，此有各
03 該授權書可按。則蕭春美再授權巨信公司在被告徐張玉
04 桂所有系爭850地號土地應有部分45分之1，徐慧貞所有
05 系爭850地號土地、568地號土地應有部分各15分之1，
06 及被告徐慧茵所有系爭850地號土地應有部分9分之1、5
07 68地號土地應有部分15分之2之範圍內，應係有權代
08 理。

09 (2)然被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等3人，就系爭土地
10 中，除上開已授權之部分以外，並未授予代理權予被告
11 巨信公司，巨信公司以其等代理人名義與原告訂約顯係
12 無權代理。被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等3人就上
13 開被告巨信公司無權代理部分並未依民法第170條第1項
14 規定予以承認，該部分對徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等
15 3人不生效力。

16 5.綜上，被告何水盛、李志發、李靜恩、賴易廷、鄭如芳、
17 廖雅雯、官霈好等人主張其等有授權巨信公司訂立系爭買
18 賣契約，此部分固然無疑。惟被告李豐富等5人，就系爭
19 土地中，除系爭850地號土地應有部分各3/140以外，並未
20 授予代理權予被告巨信公司，該部分未經承認而對本人不
21 生效力；另被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等3人，就系
22 爭土地中，除被告徐張玉桂所有系爭850地號土地應有部
23 分45分之1，徐慧貞所有系爭850地號土地、568地號土地
24 應有部分各15分之1，及被告徐慧茵所有系爭850地號土地
25 應有部分9分之1、568地號土地應有部分15分之2以外，並
26 未授予代理權予被告巨信公司，該部分亦未經承認而對本
27 人不生效力。按「法律行為之一部分無效者，全部皆為無
28 效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有
29 效。」民法第111條定有明文。本件被告李豐富等5人、被
30 告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等3人並未授予代理權予被
31 告巨信公司就系爭土地全部訂立買賣契約，就逾越授權部

分未經承認而無效。而兩造間原訂立系爭買賣契約係依土地法第34條之1之規定，以共有人數過半數及其應有部分過半數，處分全部土地，惟扣除無效之被告李豐富等5人、被告徐張玉桂、徐慧貞、徐慧茵等3人部分，已不符合土地法第34條之1之規定，其餘已無法成立。原告亦自承：「契約應該要全部履行，故若有一部分沒有授權，契約應該視為全部無效。」（見本院卷(四)第245頁）。故系爭買賣契約因部分出賣人未經合法代理應全部無效，應可認定。

(二) 原告先位聲明主張：被告於系爭買賣契約成立後，先後將共有系爭568地號、850地號、851地號、638地號等4筆土地之全部或應有部分分別售予訴外人臺邦公司、易鼎公司或被告巨信公司並完成所有權移轉登記完竣，及被告何水盛雖僅將其共有系爭637地號5分之1信託登記予被告巨信公司，但系爭637地號土地之地理位置適界於系爭850地號、851地號、638地號等3筆土地間，有共同開發之需要，應認單就該筆土地之履行亦無利益，認被告等16人自應對原告負共同債務不履行損害賠償之責，爰依民法第226條規定，請求被告賠償原告所受損害45,997,400元，是否有理由？經查：

系爭買賣契約因部分出賣人未經合法代理應全部無效已如前述，從而原告主張被告因系爭買賣契約在債務不履行情事，應對原告賠償所受損害45,997,400元及法定遲延利息云云，為無理由。

(三) 原告備位聲明主張：若巨信公司沒有得到其餘共有人授權，而與原告公司締約，則依系爭買賣契約特別約定事項第八條之約定應給付相當於第一期款之懲罰性違約金1,000萬元整，是否有理由？經查：

1. 系爭買賣契約特別約定事項第八條約定：「代理人確已獲得本約附圖一850地號同意共有人共16人合法授權，如有不實願負本約第十條賠償責任。」、系爭買賣契約第十條

01 第三項約定：「本約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解
02 約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除，應立即
03 返還已收價金並負擔甲方（即原告）所受損害之賠償以
04 外，並同意按甲方已支付價金總額計算，作為懲罰性違約
05 金給付甲方。」等語，此有該契約書在卷可按（見補字卷
06 第33-35頁）。

07 2.被告巨信公司因未經被告李豐富等5人、被告徐張玉桂、
08 徐慧貞、徐慧茵等3人之授予代理權而與原告訂立系爭買
09 賣契約，致系爭買賣契約無效已如前述，自符合上開未經
10 合法受權應負賠償責任之約定。惟原告請求之懲罰性違約
11 金，應以原告已支付之價金總額計算，而原告於本件買賣
12 契約並未支付任何價金，此為兩造所不爭執。則原告請求
13 被告巨信公司應給付懲罰性違約金1,000萬元為無理由。

14 八、綜上所述，兩造間之系爭買賣契約因出賣人部分為無權代理
15 而全部無效，原告先位聲明依據系爭買賣契約之債務不履行
16 損害賠償請求權請求被告賠償原告45,997,400元及法定遲延
17 利息為無理由，應予駁回；又被告巨信公司雖有無權代理，
18 致系爭買賣契約無效，惟原告並未支付任何價金，從而原告
19 備位聲明，依系爭買賣契約特別約定事項第八條、系爭買賣
20 契約第十條之規定，請求被告巨信公司應給付懲罰性違約金
21 1,000萬元及法定遲延利息亦無理由，應予駁回。原告之訴
22 既無理由，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

23 九、本件事證明確，兩造其餘攻防及舉證，經本院審酌後，認為
24 均於判決結論不生影響，無庸逐一論述，併此敘明。

25 十、原告之訴為無理由，訴訟費用應由原告負擔。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
27 民事第五庭 法 官 張麗娟

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

