

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第269號

上訴人 曾忠信

訴訟代理人 賴鴻鳴律師
陳妍蓁律師
陳思紐律師
蕭人豪律師

被上訴人 楊家為

訴訟代理人 葉凱禎律師
曾嘉雯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月29日臺灣臺南地方法院111年度重訴字第71號第一審判決提起上訴，本院於114年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付部分，及該假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。廢棄部分第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺南市○區○○段0、0-0、0地號土地（應有部分均為101／10000）及其上同段00建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000號0樓房屋【應有部分全部；共用部分：同段000建號（應有部分888／100000）、同段000建號（應有部分6631／100000）】（下合稱系爭不動產），原為訴外人明棋股份有限公司（下稱明棋公司）之前任股東即上訴人所有，僅係登記於明棋公司名下，並與明棋公司所有之其他不動產（同段00、00建號建物），共同設定擔保債權金額新臺幣（下同）6億元之最高限額抵押權予訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行），及設定擔保債權金額2,600萬元之本金最高限額抵押權予訴外人黃姓、

01 林姓債權人（下合稱系爭抵押權）。上訴人因債務問題急欲
02 變現，於民國107年8月7日與其女曾子娟將名下明棋公司股
03 權合計100%讓渡予訴外人官田鋼鐵股份有限公司（下稱官
04 田公司）及保利都投資股份有限公司（下稱保利都公司），
05 依持股轉讓契約書（下稱系爭持股轉讓契約書）之記載，可
06 知包含系爭不動產在內及門牌號碼臺南市○區○○路○段00
07 0號0樓、000號0樓等建物，係屬於上訴人之權利，上訴人為
08 實際所有權人。被上訴人於107年8月17日與當時明棋公司之
09 法定代理人周美靜，就系爭不動產簽訂房地買賣契約書（下
10 稱系爭買賣契約），形式上出賣人雖係明棋公司，但上訴人
11 為實際出賣人，周美靜於簽約時向被上訴人稱明棋公司之股
12 權已全數轉讓官田公司及保利都公司，會負責塗銷系爭不動
13 產上之抵押權，被上訴人信賴上情而簽訂系爭買賣契約且於
14 簽約時支付第一期價款35萬元，並向第一商業銀行申請貸款
15 獲准。惟明棋公司遲未塗銷系爭抵押權，致第一商業銀行無
16 法設定抵押權撥款，且亦因未清償系爭第一順位抵押權所擔
17 保之債務，遭債權人兆豐銀行向原審法院聲請拍賣抵押物，
18 致系爭不動產經訴外人陳苡銜、查名邦拍定，經以拍定所得
19 清償系爭抵押權所擔保之債權，致被上訴人喪失系爭不動產
20 之所有權，並受有買賣差價之損失，且需繳納系爭不動產交
21 易所得稅。被上訴人自得依系爭買賣契約第9條第1項約定，
22 以起訴狀繕本送達作為解約意思表示之通知，並依系爭買賣
23 契約及民法第259條、第260條規定，請求上訴人賠償買賣價
24 金35萬元、買賣價差損失423萬8,889元、懲罰性違約金35萬
25 元、系爭不動產交易所得稅54萬6,259元，合計共548萬5,14
26 8元）。爰依上開法律關係，求為命上訴人給付548萬5,148
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年4月7日）起至清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假
29 執行（被上訴人逾上開部分之其他請求，經原審為其敗訴判
30 決後，未據被上訴人對該部分聲明不服，業已確定，不在本
31 院審理範圍內，不予贅述）。就上訴人之上訴，答辯聲明：

01 上訴駁回。

02 二、上訴人則以：上訴人非系爭不動產登記之所有權人，亦非系
03 爭買賣契約之締約當事人，周美靜亦非上訴人之代理人。原
04 審法院108年度重訴字第29號、112年度訴字第124號、107年
05 度重訴字第316號、本院109年度重上第20號民事判決均認定
06 系爭買賣契約當事人為明棋公司，且被上訴人於本院109年
07 度重上第20號（下稱另案）案件審理中亦一再主張系爭不動
08 產之出賣人是明棋公司，不容被上訴人於本案為不同主張。
09 明棋公司將系爭不動產出售之後取得買賣價金，上訴人僅係
10 取得對該買賣價金之請求權。明棋公司嗣後雖變更負責人及
11 經營團隊，惟公司僅股東權利轉讓變更，仍具有法人格同一
12 性，無礙於系爭買賣契約當事人之認定。上訴人既非系爭買
13 賣契約之當事人，則被上訴人依系爭買賣契約約定及民法第
14 259條、第260條請求上訴人給付548萬5,148元之本息，即無
15 理由。況被上訴人亦未證明其已具體定有計畫，因而有轉賣
16 系爭不動產賺取價差之客觀確定性，不得向上訴人請求買賣
17 價差等語，資為抗辯。原審就上開部分依被上訴人之聲明為
18 其勝訴之判決，上訴人對之不服提起上訴，並上訴聲明：(一)
19 原判決關於命上訴人給付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
20 訴人於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

21 三、兩造不爭執之事項：

22 (一)明棋公司於106年8月17日變更公司登記事項，董事長為周美
23 靜（持股0）、董事為曾忠信（持股10,940,000股）、曾子
24 娟（持股60,000股）、監察人曾序霖（持股0）。107年12月
25 5日原董事長周美靜變更為汪振澤，原董事曾忠信、曾子娟
26 變更為陳重憲、陳介仁（變更後之3人均登記代表官田公
27 司）；監察人由曾序霖變更為陳宓娟（登記代表保利都公
28 司）（原審訴字卷第329-345頁）。

29 (二)系爭不動產原登記於明棋公司名下，並與明棋公司所有之同
30 段00、00建號建物，共同設定擔保債權金額6億元之最高限
31 額抵押權予兆豐銀行；另設定擔保債權金額2,600萬元之本

01 金最高限額抵押權予黃姓、林姓之債權人（即系爭抵押權）
02 （107年度重訴字第316號案卷一第27-43頁；109年度重上字
03 第20號案卷一第415-427頁）。

04 (三)被上訴人於107年8月17日與當時明棋公司之法定代理人周美
05 靜簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金2,035萬元，賣方記載
06 為明棋公司，系爭買賣契約第8條第1款約定「賣方保證本不
07 動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭
08 執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使
09 買方絲毫受損。」、第9條第1款約定「賣方違反第8條第1款
10 規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之
11 房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百
12 分之10之違約金，但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
13 價款為限」等語。被上訴人並於簽約時支付第1期價款35萬
14 元之簽約金，系爭不動產於107年10月9日以買賣為原因，移
15 轉所有權登記予被上訴人(原審補字卷第29-35頁)。

16 (四)上訴人及曾子娟原為明棋公司之股東，上訴人及曾子娟於10
17 7年8月7日與官田公司及保利都公司簽訂系爭持股轉讓契約
18 書，將其二人所有明棋公司之股份全數轉讓予官田公司、保
19 利都公司，並於107年12月5日變更公司登記；系爭持股轉讓
20 契約書均有附註約定：「明棋公司資產負債表之固定資產部
21 分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸屬出讓人之權利」
22 等語，該附註約定中所指出讓人為上訴人及曾子娟(原審補
23 字卷第23-28頁)。

24 (五)系爭不動產之抵押權人兆豐銀行於108年間向臺灣臺南地方
25 法院(下稱臺南地院)聲請強制執行系爭不動產，經臺南地院
26 以108年度司執字第117357號拍賣抵押物事件受理（下稱上
27 開執行事件），並於110年3月3日由陳苡銓（持分100分之9
28 9）、查名邦（持分100分之1）以2,458萬9,999元拍定，臺南
29 地院民事執行處於110年3月12日已發給拍定人不動產權利移
30 轉證書(原審卷第195-196頁；臺南地院108年度司執字第117
31 357號卷四內附資料可佐)。

01 (六)被上訴人因上開執行事件中系爭不動產之拍定，而繳納房屋
02 土地交易所得稅54萬6,259元（核定課稅所得額為273萬1,29
03 8元）。

04 (七)明棋公司曾對被上訴人、訴外人宇叡公司、鳳翔公司，提起
05 塗銷所有權移轉登記訴訟，經臺南地院107年度重訴字第316
06 號判決駁回，明棋公司不服提起上訴，經本院109年度重上
07 字第20號判決駁回上訴，嗣明棋公司仍不服提起上訴，經最
08 高法院111年度台上字第901號裁定駁回上訴確定在案（即另
09 案）。

10 (八)被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項之約定，以本件起訴狀
11 繕本之送達作為解約意思表示之通知，上訴人已於111年4月
12 6日收受該狀(原審補字卷第19頁；原審訴字卷第19頁)。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
16 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
17 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
18 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按解
19 釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約
20 時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
21 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠
22 信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為
23 其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意，最高法院114年
24 度台上字第72號民事裁判意旨參照。又按探求契約當事人之
25 真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及
26 經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文
27 意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
28 非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無
29 須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解，最高法院11
30 1年度台上字第1594號民事裁判意旨可參。申言之，契約解
31 釋之前提係指契約文字存有意思表示不明確，依契約解釋，

使之明確，如契約文字並無不明確之處，即無捨棄契約文字，反求文字以外意思表示之理。本件被上訴人對上訴人之請求，係以系爭買賣契約為據，並主張上訴人為系爭不動產之實際所有權人，為系爭買賣契約之實際出賣人，負有系爭買賣契約之權利義務乙節，此主張既為上訴人所否認，揆諸前揭說明，即應由被上訴人負舉證責任。

(二)查如不爭執事項(二)、(三)所示，系爭不動產原係登記在明棋公司名下，且時任明棋公司法定代理人之周美靜代表明棋公司與被上訴人訂立系爭買賣契約，為兩造所不爭執，且有系爭買賣契約書（即東方巨人房地買賣契約書）在卷可佐（原審補字卷第29-35頁），堪認系爭買賣契約之締約當事人為明棋公司與被上訴人。明棋公司嗣後雖變更負責人及經營團隊，惟明棋公司僅股東權利轉讓變更，仍具有法人格同一性，無礙於系爭買賣契約當事人之認定。又觀以系爭買賣契約書全文文義，出賣人確實清楚記載為明棋公司，且無任何契約條款提及系爭不動產之實際所有權人或實際出賣人為上訴人，更無任何關於系爭買賣契約出賣人之權利義務亦由上訴人共同負擔之約定，此有系爭買賣契約書在卷可查（原審補字卷第29-35頁），是依系爭買賣契約書之契約文義，可認出賣人為明棋公司一情甚為明確，系爭買賣契約之約定內容及文字，就出賣人為何人一事，並未有文字意思表示不明確之處，自不應捨棄契約文字，反求文字以外意思表示之理，更不能擅以契約內容未約定之事任意推解，致失契約之真意。

(三)被上訴人雖以系爭持股轉讓契約書均有附註記載系爭不動產為上訴人、曾子娟所有之權利，上訴人為系爭不動產之實際所有權人及系爭買賣契約之出賣人云云。然查，上訴人及曾子娟所簽立之系爭持股轉讓契約書，乃係上訴人及曾子娟就其等對明棋公司之持股及股東權利，與官田公司、保利都公司所簽立之轉讓約定；且系爭持股轉讓契約書之附註內容均為「明棋公司資產負債表之固定資產部分超過4295坪以上及

01 長期投資部分均歸屬出讓人之權利。」，有系爭持股轉讓契
02 約書在卷可參（原審補字卷第23-28頁），可知該附註內容
03 係指系爭不動產仍歸屬出讓人之權利，亦即上訴人及曾子娟
04 對系爭不動產仍有權利，並未轉讓予官田公司及保利都公
05 司，而非記載上訴人及曾子娟為系爭不動產之所有權人，此
06 兩者意涵並非相同。則被上訴人執系爭持股轉讓契約書此附
07 註內容，遽認上訴人為系爭不動產之所有權人云云，尚難憑
08 採。基此，系爭不動產既登記於明棋公司名下，則上訴人對
09 於明棋公司將系爭不動產出售後取得之買賣價金有無請求
10 權，自屬明棋公司與上訴人之內部關係，尚不得據系爭持股
11 轉讓契約書之上開附註約定，即遽認系爭不動產所有權人為
12 上訴人。

13 (四)次查，證人周美靜雖於108年3月12日另案一審審理時證稱：
14 我有代表明棋公司與被上訴人簽立系爭買賣契約，明棋公司
15 確實有出賣系爭不動產之意思，107年8月7日明棋公司的股
16 東把持股都移轉給官田公司及保利都公司，根據系爭持股轉
17 讓契約書，系爭不動產屬於上訴人及曾子娟擁有，經過上訴
18 人、曾子娟同意出售轉讓；是上訴人的朋友即明棋公司之前
19 股東葉貞興介紹被上訴人來買的，當時也有出示系爭持股轉
20 讓契約書給被上訴人看等語（見另案一審卷一第324、326、
21 333頁）；惟其於同日亦證述：依據系爭持股轉讓契約書，
22 系爭不動產的權利屬於上訴人及曾子娟，明棋公司已經長久
23 欠上訴人股東往來，每年的會計師簽證財報上都有，當初在
24 持股轉讓契約書約定時，就有口頭約定這三戶（即包括系爭
25 不動產）是歸上訴人及曾子娟所有，從明棋公司匯錢給上訴
26 人是還款等語（見另案一審卷一第325、332-333頁），觀之
27 證人周美靜上開前後證述內容互核勾稽，可知系爭持股轉讓
28 契約書簽立時，之所以約定系爭不動產之權利歸屬上訴人及
29 曾子娟，應係因明棋公司已經長久積欠上訴人，始於系爭持
30 股轉讓契約書簽訂時為此附註，明確約定上訴人及曾子娟對
31 明棋公司名下之系爭不動產仍有權利。基此，明棋公司於出

售系爭不動產取得買賣價金時，上訴人及曾子娟應係取得向明棋公司請求買賣價金之請求權利，而難以憑此遽認上訴人即為系爭不動產之所有權人。依證人周美靜上開證述，無法認定上訴人有委託周美靜代理其簽立系爭買賣契約之事實。況且，上訴人、曾子娟與官田公司、保利都公司分別簽立之系爭持股轉讓契約書，均有上開附註之記載，並非僅有上訴人簽立之系爭持股轉讓契約書有此記載，故被上訴人執系爭持股轉讓契約書為據而主張系爭不動產之實際所有權人為上訴人，亦難認可採。又查，證人周美靜僅係證稱經過上訴人、曾子娟同意出售轉讓系爭不動產一情，而並未證述其係受上訴人及曾子娟之委託，而代理上訴人及曾子娟與被上訴人訂立系爭買賣契約；佐以系爭持股轉讓契約書簽立時已約定系爭不動產之權利歸屬上訴人及曾子娟，且簽立系爭買賣契約當時之明棋公司法定代理人周美靜於出售系爭不動產前經上訴人、曾子娟之同意等情，更可認定明棋公司當時對於上訴人及曾子娟於系爭不動產出售取得之買賣價金有權利一情無爭執，始有於出售系爭不動產前，經上訴人及曾子娟同意之必要。再者，上訴人於原審乃係陳述依系爭持股轉讓契約書上開附註之記載，可知系爭不動產之權利屬於上訴人、曾子娟，即上訴人及曾子娟對於明棋公司出售系爭不動產後取得之買賣價金有請求權而已，並非可認上訴人為系爭不動產之出賣人等情，有上訴人於原審提出之112年8月16日民事辯論意旨狀可佐（原審訴字卷第363頁），復查上訴人於原審及本院審理中並未自承有收受系爭買賣契約之簽約金35萬元，且被上訴人亦未舉證證明其所支付之系爭買賣契約之簽約金35萬元係由上訴人收受，故被上訴人主張上訴人自承係系爭不動產之實際所有權人且有實際收受簽約金35萬元云云，與卷內事證不符，且乏依據，不可採信。

(五)另觀之明棋公司於另案二審審理時提出之系爭持股轉讓契約書簽約當天之錄音譯文，簽約當天之會計師雖表示「提醒一下，股權交割日前，我們要轉出去的那三戶房子要過戶完，

01 不然你的股票價值會不對」「我的意思是說你們在過明棋的
02 時候，因為你下面這兩個還沒處分掉，所以他在看明棋的股
03 權的時候會含這兩個的價值，所以你的交割日是在這兩個都
04 處分掉後才能」「因為你的1.4億本來就是看商用不動產的
05 部分嘛，如果你沒有在交割日前處分掉的話，未來他會被質
06 疑這兩個的價款沒有在這裡面」「…，所以你們正式的合約
07 基準日一定要是這兩個處分掉的時候」等語（見另案二審卷
08 二第342、343頁），然此僅係會計師提醒明棋公司如果要讓
09 明棋公司股價在股權交割時，不包含系爭不動產在內之不動
10 產價值，就需要在股權交割日前先將該不動產處分掉，該對
11 話譯文中並無任何關於系爭不動產所有權為上訴人所有之陳
12 述內容，實難以憑此對話譯文衍申認定周美靜是以上訴人、
13 曾子娟之代理人身分與被上訴人簽立系爭買賣契約。

14 (六)末按當事人之一造，在別一訴訟事件所為不利於己之陳述，
15 縱使與他造主張之事實相符，亦僅可為法院依自由心證認定
16 事實之資料，究未可與民事訴訟法第279條所稱之自認同視
17 （最高法院28年度渝上字第2171號裁判意旨參照）。查被上
18 訴人於另案中始終自承系爭買賣契約是明棋公司與其簽訂，
19 且被上訴人於本案所舉之上開證據，均無法證明系爭買賣契
20 約之出賣人為上訴人及曾子娟，則被上訴人於另案所為之系
21 爭買賣契約是明棋公司與其簽訂之主張及陳述，自可援為本
22 件認定事實之根據。是以，被上訴人於107年間起至112年間
23 另案歷審審理中，既對於系爭買賣契約係明棋公司與其簽
24 訂，出賣人係明棋公司一情，始終未曾否認，且自承在案，
25 則其於本件反又主張系爭買賣契約之出賣人為上訴人，可見
26 主張矛盾不一，且明顯逸脫系爭買賣契約之契約文義，業如
27 前述。又被上訴人所舉證據均無法證明系爭買賣契約之出賣
28 人為上訴人，是被上訴人本件主張周美靜係以個人作為上訴
29 人之代理人而簽訂系爭買賣契約，系爭買賣契約之實際出賣
30 人應為上訴人及曾子娟，上訴人及曾子娟自應受系爭買賣契
31 約之拘束，上訴人負有系爭買賣契約之出賣人義務云云，自

01 非可採。

02 (七)綜上各節，被上訴人主張上訴人為系爭買賣契約之當事人，
03 並以上開事證為據，均非可採。是以被上訴人依系爭買賣契
04 約及民法第259條、第260條之法律關係，請求上訴人給付54
05 8萬5,148元本息，自屬無據。

06 五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第9條第1項約定，以起
07 訴狀繕本送達作為解約意思表示之通知，並依系爭買賣契約
08 及民法第259條、第260條規定，請求上訴人給付548萬5,148
09 元及自起訴狀繕本送達翌日（即111年4月7日）起至清償日
10 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原
11 審判令上訴人給付，並附條件為准免假執行之宣告，自有未
12 洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
13 理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
15 經斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
16 併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
18 78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 17 日
20 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

21 法 官 郭貞秀

22 法 官 黃聖涵

23 上為正本係照原本作成。

24 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
25 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
26 出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出
27 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
28 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
29 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 上訴人不得上訴。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 17 日

04 書記官 徐振玉

05 **【附註】**

06 民事訴訟法第466條之1：

07 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
08 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
10 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
11 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

12 民事訴訟法第466條之2第1項：

13 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
14 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。