臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1173號

原　　告　家寶開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黎啓雄

指定送達處所：臺北市○○區○○○路0段00號00樓

訴訟代理人　吳昱葳律師

被　　告　六峰建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳昭毅

被　　告　總行營造興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳金燕

共　　同

訴訟代理人　陳柏翰律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定，復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定甚詳。查原告之法定代理人於本件訴訟中變更為黎啓雄，黎啓雄為承受本件訴訟之聲明，經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於民國107年9月25日與被告簽訂不動產投資協議書（下稱系爭投資協議書），原告依系爭投資協議書第2條第1項約定給付新臺幣（下同）3300萬元，投資購買被告未來興建完成之房地及車位（下稱系爭建案），並於房屋興建完成後，分配取得如附表所示之房地及車位（下稱系爭不動產）。詎系爭建案已於113年4月8日完工，並於113年7月16日取得使用執照，被告卻未依約分配系爭不動產予原告。為此，爰依民法第348條第1項規定及系爭投資協議書第2條第2項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系爭不動產辦理所有權移轉登記予原告；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於112年6月30日就系爭不動產之權利轉讓給受告知人住寶都更開發股份有限公司（下稱住寶公司），原告不得再向被告為任何請求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠查被告六峰建設開發股份有限公司（下稱六峰公司）、總行營造興業股份有限公司（下稱總行公司）計畫合作開發興建系爭建案，由原告出資購買未來興建完成之房地及車位，兩造於107年9月25日簽訂系爭投資協議書，原告將購買總價3300萬元匯入被告六峰公司之帳戶，系爭建案業已完工，原告據此原取得請求被告辦理系爭不動產所有權移轉登記之權利，惟被告迄未將系爭不動產所有權移轉登記予原告等情，有系爭投資協議書在卷可稽（見本院卷第19至20頁），且為兩造所不否認，此情首堪認定。

㈡被告抗辯原告於112年6月30日就系爭不動產之權利轉讓給住寶公司，原告不得再向被告為任何請求等詞，並提出債權轉讓協議書（下稱系爭轉讓協議書）為證（見本院卷第147、174頁），惟原告爭執系爭轉讓協議書之效力，經查：

1.系爭轉讓協議書成立生效：

⑴按董事代表法人簽名，以載明為法人代表之旨而簽名為已

足，加蓋法人之圖記並非其要件（最高法院63年台上字第356號判決意旨參照）。查原告、住寶公司於112年6月30日就系爭建案簽訂系爭轉讓協議書，並約定原告將其就系爭不動產之所有權移轉登記請求權（下稱系爭權利）移轉給住寶公司，其上有當時原告法定代理人杜俊輝簽名、住寶公司印章及其當時法定代理人印章，且系爭轉讓協議書立書人簽名欄位記明「立書人：甲方：家寶開發股份有限公司、法定代理人：杜俊輝」（見本院卷第147頁），已表明杜俊輝係以原告法定代理人身分，代表原告簽訂系爭轉讓協議書，且原告亦不否認杜俊輝外觀上為系爭轉讓協議書之簽署人（惟以無公司用印而爭執其效力，見本院卷第165頁），揆諸首揭說明，縱系爭轉讓協議書未加蓋原告公司之印章，亦不影響杜俊輝以原告法定代理人身分所為簽署行為之效力。原告所稱系爭轉讓協議書未加蓋原告公司印章而無效云云，不足採信。

⑵按公司為下列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：二、讓與全部或主要部分之營業或財產，公司法第185條第1項第2款固有明文。該條款所謂讓與主要部分之營業或財產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言（最高法院110年度台上字第2303號判決意旨參照）。原告主張系爭權利價額逾其公司實收資本額，屬公司重要資產，應適用公司法第185條第1項第2款（見本院卷第323頁），惟實收資本額係公司股東實際繳納之出資額，與公司於特定時點之資產總額並非相同概念，故系爭權利價額縱高於實收資本額，亦無從僅據此認定系爭權利即占原告整體營業或財產之主要部分，原告復未提出其他證據證明系爭權利為其公司全部或主要部分之營業或財產，尚難認已符合公司法第185條第1項第2款之要件。又上開規定係因涉及公司重要營業政策變更，基於保護股東立場而設（最高法院113年度台上字第1865號判決意旨參照），然系爭權利

之受讓人住寶公司為原告之唯一股東（見本院卷第401、402頁），與公司法第185條旨在保障公司股東參與重大經營決策之情形尚有不同。惟原告既未證明系爭權利屬於其全部或主要部分之營業或財產，即無從僅以系爭轉讓協議書未經決議為由，否定其效力。

⑶綜上，系爭轉讓協議書既由原告及住寶公司簽訂，顯見雙方就原告轉讓系爭權利與住寶公司之意思表示已達合致，尚不得僅因住寶公司於本件訴訟中否認該協議書之效力，即認系爭轉讓協議書不成立或不生效。故系爭轉讓協議書已成立並生效，原告及住寶公司均應受其拘束。

2.系爭轉讓協議書未通知被告總行公司，不影響效力：

按債權，除依其性質或依當事人之特約不得讓與，或禁止扣押者外，債權人得讓與於第三人，此觀民法第294條第1項規定自明。復按債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。民法第297條第1項定有明文。此項通知之性質，係屬觀念通知，使債務人知有債權移轉之事實，免誤向原債權人清償而已，倘債務人既知債權已移轉於第三人，不容藉詞債權之移轉尚未通知，拒絕對受讓人履行債務（最高法院108年度台上字第1009號判決意旨參照），可見債權之讓與，於讓與人與受讓人間意思表示合致時，即生債權主體變更之效力，至於債權讓與之事實，未經通知債務人以前，僅係不得對抗債務人而已。查原告及住寶公司就原告轉讓系爭權利與住寶公司之意思表示已達合致，業如前述，故已生債權主體變更之效力，縱未將債權讓與事實通知被告，僅係不得對抗被告，並不影響原告及住寶公司間系爭轉讓協議書之效力。故原告主張其與住寶公司未通知被告總行公司債權讓與事宜，系爭轉讓協議書對被告總行公司不生效力，原告得依系爭投資協議書向被告總行公司為請求云云（見本院卷第323頁），尚屬無據。

3.系爭轉讓協議書標的及於原告對被告總行公司就系爭不動產

所有權移轉登記請求權：

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院114年度台上字第731號判決意旨參照）。

⑵查兩造因被告六峰公司、總行公司計畫合作開發興建基隆市○○區○○段00000○000地號等2筆土地，並由原告出資購買本案土地未來興建完成之房地及車位，因而達成協議，簽立系爭投資協議書，並約定「購買標的：本案未來興建完成之房地及車位」、「乙丙方取得本案土地所有權及建造執照後，應依甲方之要求辦理選購戶別及車位之作業（以一戶一車位為原則），並換訂房地預售契約書」、「甲乙丙三方於選戶及換訂房地預售契約書作業完成後，應立即辦理找補作業（多退少補）」、「若甲方未能依本協議約定給付乙丙方購買總金額之全部時，甲乙丙三方同意本協議自動解除，各方互不負賠償責任與義務；若甲方已依本協議約定給付乙丙方購買總金額之全部時，乙丙方即應依本協議約定之時程辦理相關作業，否則應賠償甲方之一切損失」（見本院卷第19頁），依上開約定，可知原告於履行付款義務後，對全體被告取得選定房地及車位之權利，並請求全體被告辦理後續換約、找補及所有權移轉登記等事項之權利。

⑶復查原告及住寶公司所簽訂之系爭轉讓協議書（見本院卷第147頁），前言明載「就基隆市○○區○○段00000○000地號等2筆土地上之建案簽訂債權轉讓協議」，轉讓標的為「原告就系爭不動產之所有權移轉登記請求權」，綜觀系爭投資協議書及系爭轉讓協議書之內容，可知原告與住寶公司訂立系爭轉讓協議書之目的，係由住寶公司受讓原告基於系爭投資協議書所得請求被告辦理系爭不動產所有權移轉登記之權利。雖系爭轉讓協議書僅記載「原告願將與『被告六峰

公司』間就系爭不動產移轉登記所有權之請求權，移轉給住寶公司」，未載「原告與『被告總行公司』間之權利」，惟斟酌系爭投資協議書係由原告與被告六峰公司、總行公司共同簽訂，以取得同一系爭不動產為目的，應認原告對二公司所得主張之權利實屬同一權利，僅係於條件成就時依實際登記情形決定請求對象及履行義務人而已。倘認系爭轉讓協議書僅讓與原告對被告六峰公司之權利，而不及於其對被告總行公司之權利，將使住寶公司無從完整實現取得系爭不動產之契約目的。是依系爭轉讓協議書之前言、轉讓標的、訂約目的及整體經濟價值觀察，應認雙方真意係由住寶公司受讓原告基於系爭投資協議書，對被告六峰公司及總行公司所得主張之系爭不動產所有權移轉登記請求權。是住寶公司陳述意見略以系爭轉讓協議書轉讓標的不包括「原告對被告總行公司就系爭不動產所有權移轉登記請求權」等詞（見本院卷第371至372頁），亦不足採，併此敘明。

4.綜合前開事證，足認原告已將其基於系爭投資協議書所得請求被告六峰公司及總行公司辦理系爭不動產所有權移轉登記之權利，讓與住寶公司。

㈢按債權讓與乃以移轉債權為標的之契約，債權讓與契約生效時，債權即同時移轉，於是讓與人即原債權人脫離債之關係，失去債權人之地位，不復對債務人有債權存在，而由受讓人即新債權人承繼讓與人之地位取得同一債權（最高法院94年度台上字第575號判決意旨參照）。揆諸前開意旨，原告將系爭權利讓與住寶公司，則系爭權利已移轉由住寶公司享有，原告不再享有系爭權利，自不得本於該權利請求被告向其履行。

四、綜上所述，系爭權利已由原告讓與住寶公司，原告不再享有系爭權利，自無權請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告。從而，原告依民法第348條第1項規定及系爭投資協議書第2條第2項約定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假

執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　謝達人

附表：

房地

編號	戶別	門牌地址	坐落土地地號
1	A1-06F	基隆市○○區○○街000號6樓	基隆市○○區○○段000地號
2	A3-05F	基隆市○○區○○街000號5樓	同上
3	B1-06F	基隆市○○區○○街000號6樓	同上
4	F8-06F	基隆市○○區○○街000號6樓	同上
5	F9-06F	基隆市○○區○○街000號6樓	同上
6	H1-08F	基隆市○○區○○街000號8樓	同上

停車位

編號	樓層	停車位編號
1	B3	118
2	B3	119
3	B3	120