

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第231號

上訴人 頂率開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 簡士亮

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

郭瓊滿律師

陳豪杉律師

被上訴人 江陳金妙

訴訟代理人 蔡進良律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國107年2月14日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1008號第一審判決提起上訴，本院於109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：上訴人之法定代理人原為林清棠，嗣於訴訟進行中變更為簡士亮，並據其聲明承受訴訟（見本院卷第257頁、第261至267頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為辦理都市計畫容積移轉，與被上訴人於民國101年12月19日簽訂「公共設施保留地（容積移轉）買賣契約書」（下稱系爭19日契約），向被上訴人購買其所有坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分1/7（下稱系爭土地），並給付全數價金新臺幣（下同）6,251萬9,465元。依系爭19日契約第5條之約定，被上訴人應保證買賣標的符合「都市計畫容積移轉實施辦法」暨「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定，且保證未有協議價購、徵收、已收受補償金等情事。詎新北市三重區修德國民小學

（下稱修德國小）於104年3月25日發函告知伊，系爭土地業經改制前台北縣三重鎮公所（改制後為新北市三重區公所）協議價購作為修德國小校地使用，非屬公共設施保留地，無從辦理容積移轉。被上訴人明知系爭土地業經協議價購，仍保證無此情事並出賣予伊，違反系爭19日契約第5條約定，被上訴人經伊於104年7月27日、105年4月14日催告其排除瑕疵，履行契約義務，未予回應，該契約於催告後7個工作天後逕行解約，被上訴人應返還已收之價金及給付同額之懲罰性違約金等情，爰依系爭19日契約第5條、第7條約定，求為命被上訴人給付1億2,503萬8,930元並加計遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人1億2,503萬8,930元，及自105年4月25日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊前於101年12月13日透過訴外人楊福豐居間仲介與訴外人胡睿鈞簽訂土地買賣契約書（下稱系爭13日契約）將系爭土地出售予胡睿鈞。前此伊不認識胡睿鈞，亦未授權胡睿鈞與上訴人簽訂系爭19日契約，系爭19日契約未經伊用印或簽名，對伊亦不生效力。伊既不知悉上訴人購買系爭土地乙事，亦未收受上訴人給付之買賣價金，兩造間並無達成買賣系爭土地之合意，不存在買賣契約關係，上訴人不得執系爭19日契約，向伊請求返還價金及給付懲罰性違約金。又縱認兩造間就系爭土地成立買賣契約，系爭土地於101年間出售時，土地使用分區證明書已載明系爭土地屬公共設施保留地。又上訴人未曾以系爭土地向主管機關申請辦理容積移轉，自難認其受有損害，另上訴人請求之違約金亦屬過高，應酌減至0元等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、上訴人主張系爭19日契約係被上訴人授權胡睿鈞代為簽訂云云，並提出系爭19日契約、系爭授權書及被上訴人之印鑑證明為據（見原審卷(一)第9至16頁），惟為被上訴人所否認，

並以前揭詞情置辯。經查：系爭土地原為被上訴人所有，其於101年12月13日與胡睿鈞簽訂買賣契約，以4,346萬2,905元之價格將該地出售予胡睿鈞；並於101年12月17日、102年2月6日、102年4月8日收受仲介楊福豐轉交之胡睿鈞付款支票3紙，金額共計4,346萬2,905元，被上訴人於收到第1期買賣價金款後，已給付居間費用等情，為兩造所不爭執，且有系爭13日契約、被上訴人存摺明細、胡睿鈞所簽發之支票等件在卷可稽（見原審卷(一)第76至77頁、第117至123頁）。參諸證人楊福豐證稱：伊因系爭土地買賣事宜，曾帶空白之買賣契約書、登記申請書、授權書等文件去被上訴人家，伊拿被上訴人之印章蓋用，但買賣契約對象是都更旺建設股份有限公司（下稱都更旺公司）之胡睿鈞，伊不認識上訴人，胡睿鈞沒有告知要轉售他人，伊沒有告訴被上訴人要將系爭土地賣給上訴人，因為當時不知有上訴人之存在，系爭授權書為都更旺公司提供之格式，欄位都更旺公司都打好了等語（見原審卷(一)第176頁反面至第179頁反面），證人胡睿鈞亦證稱：伊不認識被上訴人；伊與被上訴人簽訂系爭13日契約時，是楊福豐持被上訴人授權書、印鑑證明等文件到場；被上訴人並未到場，伊有給付價金與被上訴人，伊買到系爭土地後再賣給上訴人等語屬實（見原審卷(一)第170頁至第171頁反面），核與被上訴人所辯各節相符。則被上訴人辯稱：伊出售系爭土地之契約相對人（即買方）為胡睿鈞，非上訴人，兩造就系爭土地並無買賣契約關係等語，洵屬可採。至系爭授權書授權人欄上「江陳金妙」之印文與被上訴人印鑑證明上之印文相符一事，雖為兩造所不爭執。然查，楊福豐攜帶系爭土地權狀及被上訴人授權書到場，與胡睿鈞簽訂系爭13日契約時，該授權書明載被上訴人授權楊福豐辦理者，僅系爭不動產出售及產權移轉予胡睿鈞之事，有系爭13日契約所附授權書附卷可稽（見本院卷第251頁），並無授權胡睿鈞出售系爭土地之事。又胡睿鈞就系爭授權書來源乙事，陳稱：系爭13日契約授權書並未交付伊留存，系爭授

01 權書是事後伊向楊福豐表示要轉賣後，楊福豐拿給伊等語
02 （見原審卷(一)第171頁反面），而系爭授權書授權人欄「江
03 陳金妙」簽名筆跡，經送法務部調查局鑑定結果與被上訴人之
04 簽名筆劃特徵並不同，應非出於同一人手筆，有法務部調
05 查局問題文書鑑識實驗室鑑定書1份在卷可稽（見原審卷(二)
06 第35至37頁），則系爭授權書是否為被上訴人親為，已非無
07 疑。況楊福豐就授權書交付及授權辦理事項證稱：系爭授權
08 書的表格是都更旺公司的人給的，胡睿鈞並未稱系爭土地要
09 轉售他人，系爭授權書係要辦理容積移轉使用等語（見原審
10 卷(一)第179頁），所證以該授權書授權胡睿鈞辦理事項，核
11 與胡睿鈞所稱係為轉賣系爭土地而交付乙事不符，自難認被
12 上訴人與胡睿鈞曾合意授權胡睿鈞代理被上訴人簽訂附擔保
13 條件之買賣契約。則上訴人執系爭授權書謂被上訴人授權胡
14 睿鈞簽訂系爭19日契約內容所示之契約，尚難遽信為真。此
15 外，上訴人復未提出其他證據資料證明兩造間有成立系爭19
16 日契約之合意，則上訴人執之主張被上訴人違反系爭19日契
17 約第5條約定之保證未經協議價購之瑕疵擔保義務，依約應
18 返還買賣價金與懲罰性違約金，要屬無據。

19 四、綜上所述，上訴人依系爭19日契約第5條、第7條之約定，請
20 求被上訴人給付1億2,503萬8,930元，及自105年4月25日
21 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准
22 許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。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 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法或所提出之證據，經
25 本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，爰不再逐一
26 論述，併此敘明。

27 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
28 、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

30 民事第七庭

31 審判長法官 周玫芳

01 法 官 李昆曄

02 法 官 王育珍

03 正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 （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
07 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
08 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
09 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
10 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

12 書記官 簡曉君

13 附註：

14 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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