

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第875號

上訴人 邱汪清鄉

訴訟代理人 劉硯田律師

上訴人 許秀華

訴訟代理人 呂文正律師

複代理人 蔣子嫣律師

魏薇律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國109年9月24日臺灣臺北地方法院108年度訴字第2133號第一審判決各自提起上訴，本院於112年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命許秀華協同辦理台灣自來水股份有限公司水號00-00-000000-0用戶、台灣電力公司電號00-00-0000-00-0號及00-00-0000-00-0號用戶，變更登記為許秀華部分及訴訟費用之裁判廢棄。

上開廢棄部分，邱汪清鄉在第一審之訴駁回。

許秀華其餘上訴駁回。

邱汪清鄉上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，關於邱汪清鄉上訴之部分，由邱汪清鄉負擔，關於許秀華上訴部分由許秀華負擔百分之九十五，餘由邱汪清鄉負擔。

事實及理由

一、上訴人邱汪清鄉主張：兩造於民國106年10月3日簽立「股權及資產轉讓合約書」（下稱系爭合約），依系爭合約第2條約定，伊應將向訴外人留盈章承租之坐落於臺南市○○區○○里○○路0段000號的駁山林日居學舍（下稱日居學舍），面積754.4坪之房屋土地全部範圍（下稱系爭房地）使用權及出租之事業等轉讓對造上訴人許秀華。伊已交付系爭合約第2條之各類資產予許秀華營運出租事業，依系爭合約第10條前段約定，伊將與留盈章間之租約（下稱系爭租約）交付

01 許秀華後，許秀華即應給付伊原交付出租人之押金新臺幣
02 （下同）100萬元。又許秀華自106年10月起開始經營出租事
03 業，應負擔經營所生之租金、網路及有線電視費、電話費、
04 水費、電費等開支，惟許秀華並未支付。伊為許秀華支出必
05 要之網路及有線電視費、水費、電費、電話費等費用共計22
06 萬7153元，依據不當得利或無因管理擇一請求許秀華給付。
07 又依系爭合約第9條約定，伊應將駁山林企業社負責人、中
08 華電信股份有限公司電話號碼00-00000000號及手機號碼0000
09 -000000號之用戶（下稱系爭電話門號）、台灣自來水股份有
10 限公司水號00-00-000000-0號用戶、台灣電力股份有限公司
11 （下稱台灣電力公司）電號00-00-0000-00-0號及00-00-000
12 0-00-0號用戶（以下合稱系爭水電號用戶）、駁山林企業社註
13 冊商標（註冊號數：00000000）及日居學舍註冊商標（註冊
14 號數：00000000）之商標權（以下合稱系爭商標）等項過戶移
15 轉予許秀華或其指定之人，許秀華則有協同受領之義務（下
16 稱系爭受領義務），伊已將系爭合約第2條之資產交付轉移予
17 許秀華，並無違反系爭合約，許秀華向伊為解除契約之意思
18 表示，並不生解除契約之效力等情。爰依系爭合約第9條、
19 第10條、民法第176條、第179條、第367條規定，請求許秀
20 華給付122萬7103元，並自起訴狀繕本送達翌日起計付法定
21 遲延利息及履行系爭受領義務。（原審為邱汪清鄉一部敗
22 訴、一部勝訴之判決〈即判命許秀華履行系爭受領義務及給
23 付7萬7455元本息部分，另駁回邱汪清鄉請求給付114萬9689
24 元本息部分〉，邱汪清鄉就敗訴部分不服提起上訴。）並為
25 上訴聲明：（一）原判決關於駁回邱汪清鄉後開第二項之訴部分
26 及該部分之訴訟費用之裁判均廢棄。（二）許秀華應再給付邱汪
27 清鄉114萬9698元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年5月3
28 1日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。就許秀華所為
29 上訴之答辯聲明：上訴駁回。

30 二、許秀華則以：邱汪清鄉未切實辦理點交房地使用權及租賃合
31 約、完整設備等資產，致給付遲延，經伊催告仍未履行，伊

已於107年11月22日依民法第226、256及359條規定為解除契約之意思表示，得依民法第259條規定請求返還850萬元價金。另系爭租約已經留盈章終止，伊已不能使用日居學舍經營出租業務，故於111年9月19日以兆欽字第2209-1966號律師函為解除系爭合約之意思表示，亦得請求返還前揭850萬元價金。又縱認系爭合約未經伊解除，邱汪清鄉擅自與留盈章就系爭租約之租金約定提高為18萬元，伊受欺瞞詐欺，亦得依據民法第92條規定撤銷系爭合約之意思表示，並依據民法第179條規定，請求返還前揭850萬元價金。系爭合約既經伊解除、撤銷，邱汪清鄉請求伊給付100萬元押金及經營日居學舍所支出之22萬7153元墊款，及履行受領系爭義務即無理由等情。爰先位依民法第259條，備位依民法第179條、第182條，請求邱汪清鄉給付850萬元，並自107年11月24日起計付法定遲延利息(原審就許秀華之請求為其敗訴之判決，許秀華不服提起上訴，其於原審請求逾850萬元本息部分，非屬本院審理範圍，茲不贅述)。並為上訴聲明：(一)原判決關於1.命許秀華給付及所為之假執行宣告。2.駁回許秀華後開第三項之反訴部分，暨上開1.2.部分之訴訟費用裁判均廢棄。(二)上開廢棄1.部分，邱汪清鄉在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)邱汪清鄉應給付許秀華850萬元，及自107年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。對邱汪清鄉所為上訴之答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(本院卷第449-452頁，並依論述之妥適，調整其內容)：

(一)邱汪清鄉為駱山林企業社負責人，經營日居學舍，以出租房間予房客居住為營業。

(二)106年10月3日邱汪清鄉由陳蔓琳代理與許秀華間就駱山林企業社及日居學舍簽據「股權及資產轉讓合約書」(即系爭合約)，以850萬元之對價，轉讓駱山林企業社、日居學舍之全部資產及邱汪清鄉向留盈章承租之房屋、土地之租賃契約(即系爭租約)等，並經臺灣臺南地方法院所屬民間公證人蔡

01 長林公證。

02 (三)兩造前於106年10月27日簽立「股權及資產轉讓合約書增訂
03 1:資產點交明細備忘錄」(原審卷(一)第49-51頁)。

04 (四)邱汪清鄉與留盈章(即日居學舍之房地之所有權人)於102年1
05 2月3日簽訂房屋租賃契約書約定租賃期間為103年1月1日起
06 至115年8月31日止。租金約定:103年1月1日起至105年8月31
07 日止,每月12萬元。105年9月1日起至115年8月31日止每月
08 租金14萬元(即系爭租約)。邱汪清鄉並支付押金100萬元(原
09 審卷(一)第41-47頁)。

10 (五)106年12月30日邱汪清鄉授權訴外人邱懋崙與留盈章簽訂
11 「地租合約修訂備忘錄」(下稱地租備忘錄),約定每月租金
12 自107年1月1日起至117年6月30日止調漲為18萬元,並且約
13 定此備忘錄應保密等(原審卷(一)第191頁)。

14 (六)107年5月1日許秀華已給付850萬元價金予邱汪清鄉。107年7
15 月6日許秀華寄發基隆港東郵局60號存證信函,通知27間空
16 房有多項設備損壞,另有68間房屋尚有租約等,要求邱汪清
17 鄉協商(原審卷(一)第231-232頁)。

18 (七)許秀華委託本件訴訟代理人寄發107年10月25日明言正字107
19 102402號催告邱汪清鄉交付系爭租約紙本(下稱402號律
20 函),邱汪清鄉於107年10月26日收受(原審卷(一)第199-201、
21 207頁)。邱汪清鄉於107年10月26日將系爭租約寄予許秀華
22 委任之本件訴訟代理人。

23 (八)許秀華委託本件訴訟代理人寄發107年11月7日明言正字1071
24 10701號通知邱汪清鄉與留盈章商議調漲租金等事均表示不
25 同意,要求駁山林企業社於文到後7日內,依約切實履行,
26 不得損害許秀華之利益,並在7日內一併回覆設備毀損未能
27 點交、揭露交易項目等事宜(下稱701號律函),邱汪清鄉於1
28 07年11月8日收受(原審卷(一)第233-236、239頁)。

29 (九)邱汪清鄉以107年11月13日烏松長庚醫院郵局674號存證信函
30 請求許秀華給付112萬6128元整及自107年11月13日起繳納18
31 萬元租金(原審卷(一)第67-87頁,下稱674號存函)。

01 (十)許秀華以107年11月22日明言正字107112101號律師函通知邱
02 汪清鄉因未交付合乎使用之設備解除契約(原審卷(一)第61-65
03 頁，下稱101號律函)。

04 (十一)許秀華自108年1月起未按月給付租金14萬元。留盈章因持續
05 未收受租金而於108年6月30日終止系爭租約。

06 (十二)108年2月13日許秀華將駱山林企業社之大小印章寄還邱汪清
07 鄉。

08 (十三)108年3月26日邱汪清鄉以南州郵局8號存證信函通知收到許
09 秀華寄回之駱山林企業社之大小章、統一發票章，且許秀華
10 申報108年1月及2月之駱山林企業社營業稅為零與事實不符
11 (原審卷(一)第405-409頁，下稱8號存函)。

12 (十四)邱汪清鄉以駱山林企業社之名義於108年7月19日向經濟部智
13 慧財產局(下稱智財局)提出註冊登記駱山林企業社及所屬駱
14 山林日居學舍商標之申請，並經智財局分別於109年2月16
15 日、同年3月1日核發商標註冊證(即系爭商標)。

16 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
17 款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院111年10
18 月13日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍(本院
19 卷第452-453頁之筆錄)。茲就兩造之爭點及本院之判斷，
20 分述如下：

21 (一)許秀華未合法解除系爭合約，許秀華請求邱汪清鄉給付850
22 萬元價金，為無理由。

23 1.許秀華主張其於107年11月22日寄發101號律函，以邱汪清鄉
24 未履行交付系爭房地使用權、系爭租約及完整設備，向邱汪
25 清鄉為解除契約之意思表示，邱汪清鄉則否認有債務不履行
26 之情形，抗辯系爭合約未經解除，並以前詞置辯，經查：

27 (1)邱汪清鄉未遲延給付系爭合約第2條第1項之經營權。

28 ①系爭合約第2條第1項約定：「登記於臺南市○○區○○里○
29 ○路0段000號駱山林企業社，包含駱山林所屬駱山林日居學
30 舍經營權，及衍生之全部權利。」許秀華不爭執，此為駱山
31 林企業社經營權之讓與(原審卷(一)第624頁)。邱汪清鄉原應

01 將駱山林企業社之出資及代表人，移轉予許秀華。而邱汪清
02 鄉委託其子邱懋崱自107年3月起即多次聯繫許秀華或委託訴
03 外人何聖影聯繫許秀華辦理移轉駱山林企業社負責人更名之
04 事務，惟許秀華均未積極偕同辦理等情，此有邱懋崱、何聖
05 影及許秀華間之LINE訊息截圖可參(原審卷(一)第103-141
06 頁)。且駱山林企業社之大小章亦已交付許秀華使用，迄至1
07 08年2月13日許秀華因認已解除契約而寄回駱山林企業社大
08 小章，亦為許秀華所不爭執(原審卷(一)第414頁)。是邱汪清
09 鄉並無遲延將駱山林企業社之經營權移轉許秀華。許秀華雖
10 主張，駱山林企業社之經營權移轉應先依所得稅法第75條規
11 定辦理當期決算及清算申報始能移轉，邱汪清鄉並未辦理，
12 不能認為有移轉駱山林企業社經營權之意。然該條第5項規
13 定，營利事業未辦理決算及清算，稽徵機關應即依查得資料
14 核定其所得額及應納稅額。由此可見，縱未辦理決算或清
15 算，仍得由稽徵機關依查得資料核定，並非因此即不能辦理
16 駱山林企業社負責人變更，許秀華主張駱山林企業社未辦理
17 決算或清算，未有辦理駱山林企業社負責人變更之意云云，
18 應有誤解。

19 ②原駱山林企業社雇用之管理人員許智清、假日工讀生王聖堯
20 均證稱106年10月、11月改由許秀華雇用等情，許秀華亦不
21 爭執其將薪資匯入駱山林企業社帳戶內給付許智清、王聖堯
22 等情。是許秀華自己雇用許智清、王聖堯，許秀華辯稱並未
23 雇用其二人云云，應無可採。又許智清證稱兩造已經106年1
24 0月盤點宿舍物品，且許秀華為其新雇主，租金收入等亦遵
25 從許秀華指示，匯入許秀華所指定之帳戶等語，王聖堯亦證
26 稱許智清告知陳蔓琳與許秀華測試房間內冷氣、冰箱、電風
27 扇設備等語(原審卷(一)第506-512頁、原審卷(二)第100頁)。證
28 人何聖影亦證稱：臺南現場工作人員會將所收現金直接按日
29 匯入許秀華指定帳戶等語(原審卷(二)第96頁)。足見，邱汪清
30 鄉已將駱山林企業社經營權及相關資產交付許秀華營運，同
31 時亦積極請求許秀華協助辦理駱山林企業社負責人變更，應

01 認邱汪清鄉已經將系爭合約第2條第1項之經營權交付許秀
02 華，並無遲延，不因許秀華怠於受領變更駱山林企業社負責
03 人而不同。許秀華主張邱汪清鄉未將系爭合約第2條第1項之
04 駱山林企業社經營權等權利移轉許秀華云云，亦非事實，許
05 秀華以此主張邱汪清鄉債務不履行而解除契約，不生解除契
06 約之效力。

07 (2)邱汪清鄉已將系爭合約第2條第2、3項之資產交付許秀華。

08 ①系爭合約第2條第2項約定：「土地座落於臺南市○○區○○
09 ○段，地號949、949-2、949-3、949-4、949-5、949-6之全
10 部範圍承租之土地使用權，使用年限至民國一一五年八月三
11 十一日止。」系爭合約第2條第3項約定：「座落於臺南市○
12 ○區○○里○○路0段000號的駱山林日居學舍，面積754.4
13 坪承租之房屋全部範圍使用權，使用年限至民國一一五年八
14 月三十一日止。」許秀華不爭執，上開約定為日居學舍之土
15 地房屋(即系爭房地)之使用權(原審卷(一)第624頁)。

16 ②又系爭合約第12條約定：「甲方(即邱汪清鄉)同意，於本
17 合約書第十條(即房屋及土地租約移轉予許秀華或其指派之
18 人)中所述，乙方(即許秀華)與房東之房屋及土地租約簽
19 署未完成前，原甲方與房東簽定之房屋及土地租約之權利及
20 義務，皆歸屬於乙方，乙方得延續原駱山林企業社與房東簽
21 署之租約條款，經營本駱山林日居學舍之營運至租約期滿日
22 終止。」由上開約定可知，駱山林企業社用以經營日居學舍
23 出租業務之系爭房地使用權，在許秀華與留盈章簽訂新約
24 前，或系爭租約由許秀華承擔前，是以系爭合約第12條之約
25 定方式交由許秀華營運。因此，許秀華辯稱，邱汪清鄉應將
26 系爭租約之承租人變更為許秀華，否則即為債務不履行云
27 云，應有誤解。而許秀華接手日居學舍之經營後，已由許秀
28 華使用系爭房地並繳納租金，此為許秀華所不爭執。而留盈
29 章之代理人即其父留國雄亦證稱只要給伊房租，伊都沒有意
30 見，要轉租也沒有意見等語(原審卷(二)第107頁)。足見，許
31 秀華使用系爭房地經營日居學舍並無受到阻礙。且許秀華於

01 107年10月25日以402號律函委託本件訴訟代理人催告邱汪清
02 鄉交付系爭租約紙本時，邱汪清鄉於同年月29日南州郵局24
03 號存證信函通知許秀華，系爭租約已於同年月26日寄送至許
04 秀華所委任之訴訟代理人等情(原審卷(一)第89頁)。因此，日
05 居學舍之租賃權等既經邱汪清鄉同意權利義務歸屬許秀華，
06 且將租賃契約紙本交付許秀華收執，自無債務不履行之情
07 事。因此，許秀華以邱汪清鄉未移轉日居學舍之租賃權，而
08 以101號律函為解除契約意思表示，並未生解除契約之效
09 力。

10 (3)邱汪清鄉已交付系爭合約第2條第4項之資產。

11 ①系爭合約第2條第4項約定：「現存於駱山林上述廠址內所有
12 機器、設備、設施（包括設備資料及所有原日式學舍檔案資
13 料、備品備件及辦公用品）。」系爭合約第6條：「本合約於
14 簽約完成後生效，甲方同意乙方於簽約完成日起，派員交接
15 駱山林相關之資產及相關業務，交接期間甲方應盡善良管理
16 人責任，將物業之資產及設備點交予乙方人員，並負責保存
17 全部買賣標的物之完整性，至物業完全移交予乙方人員
18 止。」依據上開約定，系爭合約第2條第4項之資產係於系爭
19 合約簽約完成日(即106年10月3日)起，由許秀華派員交接。

20 ②民法第761條第3項規定：讓與動產物權，如其動產由第三人
21 占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓
22 人，以代交付。兩造訂立系爭合約時，駱山林企業社是出租
23 日居學舍為業，故部分房間出租予承租人，其內之動產雖於
24 承租人在租賃期間內占有使用。依據上開規定，邱汪清鄉亦
25 已將對於第三人之返還請求權，讓與許秀華，亦已完成動產
26 之讓與。因此，許秀華應已受讓系爭合約第2條第4項之資
27 產。

28 ③按民法第356條第1、2項規定：買受人應按物之性質，依通常
29 程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責
30 任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知
31 者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領

之物。許秀華於系爭租約簽立後即已開始經營日居學舍之租賃業務，已如上述。駱山林企業社所有之動產，部分未出租之房間已實際交付許秀華，部分已出租房間則依據上開規定以讓與對承租人之返還請求權而為交付。許秀華即應依民法第356條第1項之規定迅速檢查後通知邱汪清鄉，否則即應視為承認其所受領之物。證人許智清證稱：兩造在107年10月有交接，證人於107年10月前受雇於邱汪清鄉，107年10月後受雇於許秀華，106年10月後全部房租、水電費收入、廣告收入也都是由許秀華收走，交接時有在談盤讓交換，舊雇主有帶新雇主去看環境，有陪同他們看一下宿舍空房，設施由兩造操作，應該是可以用的，如果有故障是由證人處理，一直到許秀華接手都沒有故障需要更換的，何聖影曾帶人查看總電源、水塔及開關，空房間、洗衣機、飲水機等公共區域設備，證人有陪同盤點等語(原審卷(一)第506-512頁)。依據證人上述所證，空房間、公共區域部分已點交予許秀華，並經兩造確認並無故障無法使用之狀況。另房間有承租人使用部分，雖通常無法進入確認設備，惟承租人承租房間，由房東提供相關設備，若有故障不能使用，應無不反應之理，因此，透過房客的反应，亦可間接得知房間內設備並無故障之問題。況且，縱將房間出租，商請承租人同意許秀華入內檢查房內動產是否運轉正常等，亦非全然不可，但許秀華並未依此盡速檢查，依上開規定，應認許秀華已經承認受領之物。況許秀華並未證明邱汪清鄉所點交之日居學舍資產有瑕疵，因此，許秀華主張邱汪清鄉所交付之設備有瑕疵而依此解除契約，亦無理由。雖許秀華另主張邱汪清鄉並未製作清冊及逐項點交，即未點交云云。惟兩造如何點交本可依據資產轉讓的性質加以妥適協議，非必然製作清冊始生點交效力。故許秀華此部分主張亦無可採。又許秀華另主張邱汪清鄉將冷氣搬離日居學舍，應無交付資產予伊云云，然為邱汪清鄉所否認，且許秀華並未提出證據證明，亦無可採。

(4)邱汪清鄉雖遲延交付系爭商標，但系爭商標之遲延交付並未

妨礙許秀華經營出租日居學舍，且許秀華亦未以此作為解除契約之理由而為解除契約之意思表示。

①兩造不爭執駱山林企業社之商標是在109年1月8日核准審定，並在109年2月16日核發商標註冊證，日居學舍之商標則在109年3月1日核發，有智財局商標核准審定書、商標註冊證在卷可參(原審卷(二)第15-16頁、卷(一)第617、619頁)。

②許秀華雖辯稱其在107年10月25日402號律函中所催告應給付之內容包含系爭合約第2條全部資產，自應包含商標在內云云。惟細繹402號律函內容，雖稱催告系爭合約第2條全部資產，然許秀華在402號律函中則特意指稱有關日居學舍之租約應移轉，並未論及商標遲延交付等情。許秀華於107年11月7日寄發701號律函則仍就日居學舍租約及日居學舍內之設備電視、冰箱、熱水器、是否滿租等事務為爭執，並無一詞催告商標之交付。又許秀華於107年11月22日寄發之101號律函所述之解除契約之理由仍為日居學舍租約之轉讓及完整設備等未依約切實辦理，亦無提及交付商標之事。且系爭商標之交付與否並未妨礙許秀華經營日居學舍之出租業務。由此可見，許秀華自始並未催告邱汪清鄉交付系爭商標，亦未以系爭商標未交付或遲延交付而為解除契約之意思表示。許秀華辯稱所寄之催告或解除契約時律師函都載明「資產等」，即包含系爭商標云云，應無可採。

2. 綜上，邱汪清鄉未遲延給付系爭合約第2條第1項之經營權、並將系爭合約第2條第2、3、4項之系爭房地使用權、設備交付予許秀華，許秀華以邱汪清鄉未履行上開約定之資產，而為解除契約之意思表示，並不生解除契約之效力。而邱汪清鄉雖遲延給付系爭合約第2條第5項之系爭商標，但許秀華並未以此為解除契約之原因向邱汪清鄉為解除契約之意思表示，亦未解除系爭合約。從而，許秀華未合法解除系爭合約，許秀華請求邱汪清鄉給付850萬元價金，為無理由。

(二)邱汪清鄉業將日居學舍之使用權交付許秀華，系爭租約亦已依據系爭合約第12條權利義務歸屬許秀華，因許秀華未繳納

01 租金而遭留盈章終止租約，不可歸責邱汪清鄉。邱汪清鄉與
02 留盈章訂立之地租備忘錄，亦無涉詐欺。

03 1.按民法第373條買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均
04 由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。

05 2.雖系爭房地之出租人留盈章因未收到租金而於108年6月30日
06 終止系爭租約，為兩造所不爭執，(原審卷(二)第87頁)。而邱
07 汪清鄉已經於106年10月間交付日居學舍使用權及駁山林企
08 業社經營權，已如上述。邱汪清鄉於轉讓日居學舍使用權及
09 駁山林企業社經營權後，系爭租約始遭留盈章終止，自非可
10 歸責於邱汪清鄉而給付不能，且依據上開規定及系爭合約第
11 12條約定，許秀華是否得以繼續使用日居學舍經營出租業務
12 之利益及危險均應由許秀華負擔，且系爭租約之權利義務已
13 歸屬許秀華，許秀華未繳納系爭租約之租金，而遭承租人終
14 止租約收回日居學舍，自應由許秀華自負其責。許秀華主張
15 日居學舍遭留盈章終止租約而收回，不能繼續經營日居學舍
16 出租業務為邱汪清鄉給付不能，其得解除契約云云，應無可
17 採。

18 3.另日居學舍之租金將提高為18萬元，業經兩造於系爭合約第
19 11條加以約定，雖邱汪清鄉委託邱懋崕與留盈章於106年12
20 月30日訂立「地租合約修訂備忘錄」(即地租備忘錄，原審
21 卷(一)第191頁)所為之自107年1月1日起提高租金為每月18萬
22 元之約定，亦難謂違約。況邱汪清鄉自行與留盈章約定提高
23 租金，效力並不及於許秀華，應由邱汪清鄉自負其責，許秀
24 華自可依據系爭租約交付14萬元租金即可，至於其餘4萬元
25 應由邱汪清鄉給付留盈章，且此並無涉及詐欺。許秀華主張
26 其受詐欺而依據民法第92條規定撤銷意思表示，依據民法第
27 179條及182條規定請求返還價金850萬元云云，亦無可採。

28 (三)邱汪清鄉依系爭合約第10條前段約定，請求許秀華給付100
29 萬元，為無理由。

30 1.系爭合約第10條前段約定：「雙方議定，於乙方(即許秀華)
31 付款予甲方收執之票據全部兌現後，甲方(即邱汪清鄉)應按

01 乙方之要求，將房屋及土地租約，移轉予乙方或其指派之人
02 員，乙方須支付甲方房地租約押金一百萬元整；甲方承諾，
03 將負責協調乙方與房東重新簽訂10年期房屋及土地租約之簽
04 署及公證事宜」。系爭合約第12條約定：「甲方同意，於本
05 合約書第十條中所述，乙方與房東之房屋及土地租約簽署未
06 完成前，原甲方與房東簽定之房屋及土地租約之權利及義
07 務，皆歸屬於乙方，乙方得延續原駱山林企業社與房東簽署
08 之租約條款，經營本駱山林日居學舍之營運至租約期滿日終
09 止。」系爭合約第14條約定：「乙方承諾，房屋、土地租約
10 未與房東完成簽約前，原負責人仍應保留於公司股東名冊
11 中，並聘原負責人擔任顧問，協助乙方完成與房東簽訂租約
12 事宜。擔當顧問期間，得按公司規定，領取交通補助及顧問
13 費。」由以上之約定可知，關於經營日居學舍所必要之系爭
14 房地，其使用權之權利來源乃係系爭租約，而對於系爭租約
15 之處理方式，或由許秀華與留盈章訂立新約，故而系爭合約
16 第10條後段約定邱汪清鄉應負責協調訂立新約，或由許秀華
17 承擔系爭租約法律關係，因此系爭合約第10條約定，移轉後
18 許秀華應支付押金，或由許秀華仍使用系爭租約而與邱汪清
19 鄉內部約定系爭租約之權利義務歸屬許秀華，而外部仍由邱
20 汪清鄉擔任系爭租約之承租人，系爭合約第14條約定邱汪清
21 鄉仍保留為駱山林企業社之出資人名冊(約定條款因對法律
22 知識不足記載為股東名冊)，使許秀華仍得利用系爭租約經
23 營日居學舍。以上各項約定乃因應處理系爭租約之各種方式
24 之不確定性而為確保許秀華不論在何種情況下，許秀華仍可
25 使用系爭房地經營日居學舍所致。因此，系爭合約第10條，
26 應指系爭租約法律關係業經由許秀華承擔為前題，惟兩造不
27 爭執系爭租約之法律關係並未移轉，邱汪清鄉仍為系爭租約
28 之當事人，系爭租約之押金仍屬邱汪清鄉所有，許秀華自無
29 支付邱汪清鄉押金之理，是邱汪清鄉依據上開約定，請求許
30 秀華支付100萬元押金，為無理由。

31 2.邱汪清鄉雖主張伊將系爭租約紙本文件寄送許秀華，即已履

01 行系爭合約第10條所約定之租約移轉義務云云。惟交付紙本
02 租約僅係邱汪清鄉為履行系爭合約第2條第2、3項之義務，
03 使許秀華取得系爭房地使用權所為，與移轉系爭租約之法律
04 關係，係屬二事，邱汪清鄉主張交付系爭租約紙本即已移轉
05 系爭租約法律關係云云，應無可採。

06 3.邱汪清鄉復主張出租人留盈章已在106年10月間知悉系爭房
07 地由許秀華管領使用，且表示換誰都沒關係等語，因此，留
08 盈章已默示同意許秀華承擔系爭租約云云。惟出租人對於承
09 租人將租賃物交付他人使用未表示反對，尚不足認定已同意
10 由他人承擔租約之權利義務，邱汪清鄉主張系爭租約已由許
11 秀華承擔並經留盈章同意云云，亦非可採。

12 4.邱汪清鄉主張因許秀華未繳納租金，致留盈章已自押金中扣
13 抵6個月之租金，伊已無法取回押金等語，縱押金因許秀華
14 之因素而無法取回，此係許秀華與邱汪清鄉間就許秀華未繳
15 納租金而致邱汪清鄉之押金無法取回之糾紛問題，不得因此
16 認定邱汪清鄉已履行系爭合約第10條所約定之租約移轉義
17 務，邱汪清鄉仍不得依同條約定，請求許秀華給付租約押金
18 100萬元。

19 (四)邱汪清鄉請求許秀華就系爭水電號用戶變更使用人，為無理
20 由。邱汪清鄉請求許秀華協同辦理駁山林企業社負責人、系
21 爭電話門號及系爭商標，並協同辦理移轉為有理由。

22 1.民法第367條規定：買受人對於出賣人，有交付約定價金及受
23 領標的物之義務。依據系爭合約第2條第1項約定，邱汪清鄉
24 應移轉予許秀華之駁山林企業社，包含日居學舍經營權暨衍
25 生之全部權利，及同條第5項註冊商標。依據上開規定，許
26 秀華自應履行受領之義務。

27 2.駁山林企業社之負責人名義，及駁山林企業社使用之系爭電
28 話門號(使用人現為邱汪清鄉之子邱懋崙)及系爭商標，均為
29 系爭合約第2條第1、5項約定，邱汪清鄉應移轉予許秀華之
30 資產，依據民法第367條規定，許秀華自應履行受領之義
31 務。惟許秀華於107年11月22日以解除契約為由，拒絕上開

電話門號、水號及電號之移轉，但並未合法解除系爭合約，已如上述。邱汪清鄉依據民法第367條規定請求許秀華受領駁山林企業社負責人、系爭電話門號、系爭商標，為有理由。許秀華雖辯稱電話已經停用而為空號，而無移轉可能，可證邱汪清鄉無移轉之意云云。然電話門號若未使用必須繼續繳納費用，停用未必不符合許秀華之利益，況停用而成為空號，應可回復後繼續使用，亦無不能移轉之情，許秀華上開辯詞，應無可採。

3.另邱汪清鄉請求許秀華將駁山林企業社使用而申請之系爭水電號用戶協同辦理變更，然系爭水電號用戶已經變更使用人為留盈章所設立之毅益企業有限公司，有台灣電力公司台南區營業處、台灣自來水股份有限公司水籍基本資料查詢在卷可稽(本院卷第201-203頁)，復為兩造所不爭執(本院卷第520頁)。而留盈章已終止系爭租約，實無可能同意將水號及電號移轉許秀華，邱汪清鄉主張許秀華應協同辦理系爭水電號用戶名稱之變更，為無理由。

(五)邱汪清鄉依據無因管理請求許秀華給付108年5月及6月之電話費、水費及電費7萬7455元本息，為有理由，逾此部分之請求為無理由。

1.邱汪清鄉依據無因管理請求許秀華給付108年5月及6月之電話費、水費及電費7萬7455元本息，為有理由。

(1)按民法第172條：未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。同法第176條第1項：管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。

(2)邱汪清鄉電繳日居學舍之108年5月及6月之電話費、水電費共計7萬7455元等，業據提出相關支付證明等為證，許秀華就邱汪清鄉支出此數額並無爭執(原審卷(一)第365-378頁、卷

(二)第135頁)，是邱汪清鄉主張支出上開費用等情，應堪認定。又許秀華於106年10月已承接日居學舍之出租業務，已如上述，有關日居學舍出租業務所應支付之費用自應由許秀華負擔。而邱汪清鄉已將日居學舍出租業務移交許秀華，且未受許秀華委任，邱汪清鄉就日居學舍之出租業務，亦無義務管理。但邱汪清鄉卻為許秀華支出日居學舍之必要費用，自應構成無因管理。又提供水電為日居學舍之出租業務之一部分，若未繳納水電費用而遭暫停水電，將構成對於日居學舍之承租人債務不履行，許秀華將遭日居學舍之承租人請求債務不履行之損害賠償。因此，邱汪清鄉代繳上開費用，應為有利於許秀華，且可推知許秀華應無任意違反出租人之義務而招致承租人對其求償之意思，應無違反許秀華之意思。因此，依據上開規定許秀華應償還邱汪清鄉所支付之費用及自支付時起加計法定利息。而邱汪清鄉僅請求支付費用7萬7455元，及自起訴狀繕本送達翌日起即108年5月31日起之法定利息，自無不可。

2.邱汪清鄉請求給付14萬9698元部分為無理由。

(1)按民法第170條第1項規定：無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。查邱汪清鄉以許秀華委任何聖影與其委任之陳蔓琳在107年1月12日簽訂「備忘錄」（下稱系爭備忘錄，原審卷(二)第134頁、卷(一)第309頁）會算日居學舍往來明細，許秀華應給付14萬9689元（系爭備忘錄加總金額實際為：9萬8558元）云云。惟許秀華否認委任何聖影結算，何聖影亦陳稱並未受許秀華之委任，伊介紹（日居學舍）給許秀華，伊要結算後給許秀華，所以伊幫許秀華處理瑣事等語（原審卷(二)第93、95頁）。是邱汪清鄉主張上開結算內容應對許秀華發生效力，自應證明何聖影已受委任或事後許秀華已承認何聖影之無權代理。惟查邱汪清鄉並未提出證據證明許秀華有委任何聖影與陳蔓琳進行結算或許秀華事後承認結算之結果，因此，系爭備忘錄之結算結果不能對許秀華發生效力。

01 (2)按民法第169條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對
02 之表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行
03 為時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保
04 護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤
05 認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之
06 責任者而言。如於法律行為成立後，知其情事而未為反對之
07 表示，對業已成立之法律行為已不生影響，自難令負授權人
08 之責任(最高法院100年度台上字596號裁判要旨參照)。邱汪
09 清鄉雖以其子邱懋崕於107年2月6日之LINE通話中張貼系爭
10 備忘錄，許秀華並未承認此結算，而僅回稱「不急吧，年後
11 一起算吧」等語(原審卷(一)第317頁)，主張許秀華知悉何聖
12 影之代理而不為反對之表示應構成表見代理云云。惟查：許
13 秀華既稱「年後一起結算」，自無承認系爭備忘錄結算結果
14 之意，邱汪清鄉上開主張應無可採。另依據上開所述，陳蔓
15 琳與何聖影簽立系爭備忘錄後，許秀華才知悉有系爭備忘錄
16 之簽訂，亦無構成表見代理之可能，自不能令許秀華負授權
17 人之責任。是系爭備忘錄非許秀華授權何聖影所簽立，自難
18 以此認定邱汪清鄉有系爭備忘錄上之墊款，因此，邱汪清鄉
19 依據不當得利或無因管理法律關係請求許秀華給付14萬9698
20 元本息，為無理由。

21 五、綜上所述，邱汪清鄉依民法第176條之規定，請求許秀華給
22 付7萬7455元及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月31日（於1
23 08年5月30日送達許秀華，原審卷(一)第161頁之送達證書）起
24 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨命許秀華協同
25 辦理駱山林企業社負責人、系爭電話門號及系爭商標變更登
26 記為許秀華部分，為有理由，應予准許；邱汪清鄉逾此部分
27 之請求及許秀華先位依據民法第259條、備位依據第179條、
28 第182條之規定請求邱汪清鄉給付850萬元本息，均無理由，
29 不應准許。原審就邱汪清鄉之請求不應准許部分，命許秀華
30 協同辦理系爭水電號用戶變更，應有未合，許秀華指摘原判
31 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢

棄，改判如主文第1、2項所示。另原審就上開應准許之部分命許秀華如數給付，及就上開許秀華之請求不應准許之部分，依序為邱汪清鄉、許秀華敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應予駁回。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件邱汪清鄉之上訴為無理由，許秀華之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日

民事第十四庭

審判長法 官 周群翔

法 官 周珮琦

法 官 黃珮禎

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 112 年 3 月 15 日

書記官 秦千瑜