

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第306號

上訴人 李信宮
劉睿湘（原名：劉桂葉）

共同

訴訟代理人 黃韡誠律師
龔柏霖律師

被上訴人 富春建設股份有限公司

法定代理人 沈永安

被上訴人 林美惠
陳麗卿
高文昌

陳茂祥

共同

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月31日臺灣新北地方法院111年度訴字第683號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審本於

與被上訴人富春建設股份有限公司（下稱富春公司）間就坐落新北市○○區○○段000地號等11筆土地上之天爵建案A1棟00樓預售屋（興建完成後門牌號碼為新北市○○區○○街000號00樓）及地下2樓編號75車位（與房屋合稱系爭房屋）之房屋預定買賣契約（下稱系爭房屋契約），及與被上訴人林美惠、陳麗卿、高文昌、陳茂祥（下稱林美惠4人）間就系爭房屋坐落基地持分1198/110000（興建完成後配賦土地為新北市○○區○○段000地號，權利範圍10萬分之1242，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）之土地預定買賣契約（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），主張被上訴人擅自出售系爭房地致給付不能，依民法第226條規定請求富春公司、林美惠4人賠償已付價金新臺幣（未標明幣別者同）480萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並互負不真正連帶責任。原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院追加依民法第256條、第259條第1款規定解除系爭房地契約後請求返還價金（本院卷第218-219頁），核其追加係本於同一給付不能之基礎事實為主張，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，被上訴人雖不同意追加，仍應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：上訴人李信宮前受訴外人歐邑楓鼓吹投資訴外人千禧國際投資顧問有限公司（下稱千禧公司）可獲取紅利，於民國104年12月底交付投資款美金8萬元，並介紹上訴人劉睿湘投資，劉睿湘亦交付投資款美金6萬元，惟二人未獲分毫，歐邑楓即於105年3月間遭查獲涉嫌違反銀行法。歐邑楓為求伊等不追訴其刑事責任，估算伊等投資款本息折合新臺幣約480萬元，與其於104年1月9日購買系爭房地已繳價金480萬元相當，願將系爭房地契約之權利義務概括讓與伊等作為賠償，伊等為免求償程序之累而同意，於105年4月30日與歐邑楓簽訂購屋換約同意書（下稱系爭同意書），約定

01 由伊等承擔系爭房地契約（下稱系爭承擔契約），另於同年
02 5月底正式簽訂讓渡書（下稱系爭讓渡書），委由天爵建案
03 之代銷公司尚邑廣告事業股份有限公司（下稱尚邑公司）負
04 責人陳美滿交予富春公司用印，富春公司並代林美惠4人同
05 意，伊等已成為系爭房地契約之買受人，被上訴人負有交付
06 系爭房地並移轉所有權之義務。詎被上訴人竟於107年6月間
07 將系爭房地出售第三人並辦妥所有權移轉登記，而陷於給付
08 不能，致伊等受有支付價金之損害，伊等業以113年9月2日
09 民事準備狀繕本之送達解除系爭房地契約，擇一依民法第22
10 6條規定請求賠償，及依同法第256條、第259條第1款規定解
11 除系爭房地契約後請求返還價金。又系爭房屋與土地契約具
12 有不可分之連帶關係，為聯立契約，富春公司、林美惠4人
13 就該二契約所定之給付，應各負全部給付之義務，互負不真
14 正連帶責任。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)富春公司應給
15 付上訴人各240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息。(三)林美惠4人應給付上訴人各24
17 0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
18 計算之利息。(四)前開第(二)、(三)項如任一被上訴人為給付時，
19 其餘被上訴人於其給付範圍內，免除其給付責任。(五)願供擔
20 保請准宣告假執行。

21 二、被上訴人則以：系爭讓渡書上富春公司大小章係由訴外人高
22 明利蓋用，僅在表示已收到上訴人與歐邑楓簽訂系爭讓渡書
23 之通知，並非同意由上訴人承擔契約，且高明利僅係富春公
24 司股東，雖有負責土地開發事務，但未擔任任何職務，該大
25 小章為其為洽談開發土地之便刻製，非富春公司簽訂正式合
26 約之簽約章，伊等未同意歐邑楓將系爭房地契約之權利義務
27 概括讓與上訴人，歐邑楓亦未依系爭房屋契約第20條第1項
28 及系爭土地契約第11條第1項約定以書面徵求伊等同意，亦
29 未繳回系爭房地契約、繳納手續費，並未完成換約手續。又
30 系爭房屋與土地契約具有不可分之連帶關係，不得分離單獨
31 讓與，且依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，系爭房屋與

土地不得分離移轉，縱認系爭承擔契約已經富春公司同意，然林美惠4人既未同意上訴人承擔系爭土地契約，系爭房屋契約亦不發生承擔之效力，上訴人即非系爭房地契約之當事人，歐邑楓復於106年8月間與伊等合意解除系爭房地契約，伊等自得將系爭房地出售第三人。再縱認上訴人為系爭房地契約之買受人，歐邑楓解約時已繳價金僅414萬元，且伊等乃以低於系爭房地契約價金之價格出售第三人，上訴人未受有損害等語，資為抗辯。其答辯聲明：(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、查歐邑楓於104年1月9日分別以909萬1500元、1845萬8500元（合計2755萬元），向富春公司、林美惠4人買受天爵建案A1棟第18樓預售屋及地下2樓編號75車位（即系爭房屋）、坐落基地持分，並簽訂系爭房屋契約、土地契約。上訴人於105年4月30日與歐邑楓簽訂系爭同意書、同年5月底簽訂系爭讓渡書。嗣歐邑楓與被上訴人合意解除系爭房地契約，系爭房屋於106年8月24日為第一次所有權登記，富春公司、林美惠4人於107年6月27日將系爭房地出售予訴外人李侑霖、林芸安，同年7月31日以買賣為原因辦妥所有權移轉登記等情，為兩造不爭執（原審卷一第203-205、323-324頁），並有系爭房地契約、107年6月27日房地買賣契約、建物登記謄本、系爭同意書及讓渡書可憑（同卷第29-31、63-65、123-181頁），應堪認定。

四、本院判斷：

(一)、按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，係屬契約承擔，以承受契約當事人地位為標的，須由原契約當事人與承擔人三方面同意為之。如由讓與人與承擔人成立契約承擔契約，則須他方當事人之同意，始生效力，與單純債權讓與或債務承擔，均不相同（最高法院73年度台上字第1573號、97年度台上字第1864號判決意旨參照）。系爭同意書第1條約定：「茲本人歐邑楓同意與李信宮、劉桂葉等人共同合資購得坐落於○○區○○段000地號

01 等11筆之預售屋天爵工地A1棟第18樓共1戶，無異議將原本
02 以本人歐邑楓名下所簽（與建設公司）之購屋合約書，無條
03 件轉換約於李信宮、劉桂葉名下。」（原審卷一第29頁），
04 而系爭讓渡書之當事人欄記載「立書人歐邑楓」、「承受人
05 李信宮、劉桂葉」，前言記載：「茲因甲方（即歐邑楓）於
06 民國103年11月8日購買富春建設股份有限公司、陳麗卿、林
07 美惠、高文昌、陳茂祥（簡稱賣方，即被上訴人）之新北市
08 ○○區○○段000地號等11筆【天爵】工地，房屋編號：A1
09 棟00樓（車位編號：00-00），同意讓渡乙方（即上訴人）
10 承受，爾後有關上述房屋（含車位）買賣之權利義務概由乙
11 方承受…」，並約定：「一、本件買賣原承買人（甲方）權
12 利自讓渡書簽定日起讓渡與乙方。二、乙方自轉讓日起概括
13 承受原甲方與賣方簽立房地買賣合約之一切權利與義務。
14 …。四、甲方同意以乙方（或乙方指定之人）為本戶房屋、
15 土地買賣產權移轉登記之所有權人。…。」（同卷第31
16 頁），可知系爭讓渡書之當事人僅有上訴人與歐邑楓，雙方
17 約定上訴人自簽訂系爭讓渡書之日起，概括承受歐邑楓就系
18 爭房地契約所生之權利義務，承受該契約之買受人地位，而
19 成立系爭承擔契約，依前開說明，須經被上訴人同意，始生
20 效力。

21 (二)、上訴人主張系爭承擔契約業經被上訴人同意，為被上訴人否
22 認，依民事訴訟法第277條前段規定，上訴人就此有利於己
23 之事實，有舉證之責任。茲查：

- 24 1.系爭房屋契約第20條第1項約定：「買方（即歐邑楓）繳清
25 已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完
26 成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方
27 （即富春公司）同意。」（原審卷一第138-139頁），系爭
28 土地契約第11條第1項亦為相同約定（同卷第154頁）。又依
29 代銷天爵建案之尚邑公司負責人即證人陳美滿於原審證稱：
30 一般客戶要把買賣契約轉讓給別人，是重新簽約或做讓渡
31 書，要看建設公司的作法，如果是簽讓渡書，要由買賣雙

01 方、建設公司三方簽名蓋章，原來的買賣契約會在受讓人那
02 邊，跟讓渡書放在一起等語（同卷第96頁），可知預售屋契
03 約更改契約主體之方式，固有以簽訂讓渡書之商業慣例，惟
04 須由承擔契約之雙方與出賣人三方共同簽名用印，並將舊有
05 契約書與讓渡書一併交予承擔人。惟查：

06 (1)系爭讓渡書契約條款下方，當事人欄上方記載「此致富春建
07 設股份有限公司」（後方蓋用富春公司及法定代理人沈永安
08 之印文）、「陳麗卿、林美惠、高文昌、陳茂祥」（後方無
09 印文）（同卷第31頁），被上訴人雖不爭執前開印文係富春
10 公司之股東高明利所刻製蓋用，但否認有授權高明利刻製印
11 章用印於預售屋買賣契約相關文件，或同意系爭讓渡書之意
12 （本院卷第150頁）。姑不論富春公司究有無授權高明利在
13 系爭讓渡書用印，依前開「此致」之文義，亦僅可認高明利
14 蓋用印文係表示已接獲上訴人與歐邑楓成立系爭承擔契約之
15 通知，尚難逕認富春公司有同意之意；況系爭讓渡書約定承
16 擔之標的契約包括系爭土地契約，但林美惠4人未在系爭讓
17 渡書上簽名用印，高明利用印之位置復緊接在「富春建設股
18 份有限公司」後方，顯無為林美惠4人代為意思表示之意，
19 上訴人逕以林美惠4人或為富春公司董事，或為富春公司法
20 定代理人或監察人之配偶，與富春公司有密切關係，主張林
21 美惠4人概括授權富春公司代理銷售、簽約及換約事宜，或
22 有表見外觀，已由富春公司代為同意系爭承擔契約云云，尚
23 乏依據，均無可取。

24 (2)又依證人歐邑楓於原審證稱：系爭讓渡書打好後，陳美滿叫
25 伊到富春公司簽名，只有伊與高董（應係高明利）、陳美滿
26 3人在場，上訴人不在，伊簽完後把舊的買賣契約交給陳美
27 滿，由陳美滿與上訴人洽談讓渡後續事宜，讓渡過程均由陳
28 美滿協助伊與富春公司溝通。後來伊付不起貸款要求解約，
29 陳美滿陪同伊與高明利洽談解約，伊當時不知道上訴人有無
30 承接意願，後來富春公司同意只扣6%違約金，退了1、200
31 萬元，房地契約書在解約當天已經繳還給被上訴人等語（原

審卷一第98-100頁）。李信宮於本院陳稱：歐邑楓是陳美滿介紹伊認識，上訴人沒有與富春公司的人接觸過，陳美滿說房子是他們代銷，都是由陳美滿、歐邑楓處理，伊有叫歐邑楓拿出系爭房地契約，但歐邑楓說已經交給陳美滿等語（本院卷第151頁）。再佐以證人陳美滿證稱：伊與李信宮跟歐邑楓都是朋友，伊建議歐邑楓把系爭房地移轉給李信宮當作擔保（原審卷一第93頁），並幫歐邑楓與富春公司做讓渡手續（本院卷第228頁），另證稱：當時歐邑楓的經濟條件已經沒有辦法再承購，富春公司希望伊說服歐邑楓至少要保留一戶，所以後來才用扣6%違約金的方式保留一戶（原審卷一第95-96頁），伊陪歐邑楓去富春公司找高明利，高明利跟她談用三戶換一戶，歐邑楓同意，當場辦手續，其他二戶直接退戶（本院卷第233-234頁）等語，可知上訴人因李信宮與陳美滿為朋友，而接受其所提以受讓系爭房地作為擔保之建議，並委其處理系爭房地契約更改買受人之事宜，歐邑楓亦委請陳美滿與被上訴人洽談，並將原持有之房地契約書交予陳美滿。然陳美滿僅將系爭讓渡書寄予上訴人，而未一併交付房地契約書，嗣並協助歐邑楓與被上訴人辦理解約手續，將房地契約書繳還被上訴人，與陳美滿前開證稱如以簽訂讓渡書之方式轉讓契約，須將舊有契約書與讓渡書一併交予承擔人之商業慣例不符，顯未完成換約手續，亦難認系爭承擔契約業經被上訴人同意，或事後已為承認。

- (3)上訴人雖主張：系爭讓渡書係富春公司提供，高明利通知歐邑楓前往簽訂，且係富春公司委請尚邑公司寄出云云。查證人陳美滿固於本院證稱：伊請高明利辦讓渡手續，富春公司給的就是系爭讓渡書，應該是富春公司打的，尚邑公司是廣告公司，沒有這種例稿等語（本院卷第226、227頁），惟此經被上訴人提出富春公司使用之換約例稿「富春建設預售屋或新成屋換約申請書」（本院卷第293頁），其格式、內容均與系爭讓渡書不同，已難認系爭讓渡書係富春公司提供。又證人陳美滿證稱係伊與高明利約時間蓋系爭讓渡書（本院

卷第226頁），歐邑楓亦稱係陳美滿叫伊去富春公司簽系爭讓渡書（原審卷第100頁），衡諸富春公司並非系爭讓渡書之當事人，應無積極通知邀約歐邑楓簽名之必要，難認富春公司有主動通知歐邑楓到場簽訂系爭讓渡書之舉。另依證人陳美滿證稱：高明利在系爭讓渡書用印後，系爭讓渡書是交給歐邑楓等語（本院卷第232頁），並未稱係富春公司委請尚邑公司寄出，其並證稱：系爭讓渡書係伊負責之尚邑公司前任會計羅莉娜寄給李信宮（本院卷第228頁），核與郵寄系爭讓渡書之信封影本相符（原審卷一第409-410頁），衡諸陳美滿係受上訴人與歐邑楓之託處理讓渡事宜，應係自行指示會計羅莉娜寄予李信宮，並無證據顯示係由富春公司所主導，上訴人前開主張均與事證不符，洵無可信。

2. 證人陳美滿雖於本院證稱：高明利同意系爭讓渡書，才會跟伊約時間，找三方來簽讓渡書。現場上訴人、歐邑楓、富春公司就在系爭讓渡書上簽名蓋章（本院卷第226、230頁），然上訴人否認高明利在系爭讓渡書上用印時在場，歐邑楓亦證稱僅有伊與陳美滿在場如前述，顯無陳美滿所稱三方到場之情形。其雖又證稱：伊只有陪歐邑楓去富春公司簽讓渡書，高明利說只要簽讓渡書就可以，沒有其他手續需要完成。伊認知讓渡就是已經跟富春公司解約，伊有共同出現就是簽讓渡書的時候（同卷第229、230、231、233頁）。惟歐邑楓於原審已明確證稱：伊係先轉讓、再到富春公司解約（原審卷一第99頁），而非同時簽訂系爭讓渡書及辦理解約，並證稱陳美滿有陪同讓渡、解約如前述，已與陳美滿之證言相歧；且系爭讓渡書係約定將歐邑楓就系爭房地契約之一切權利義務均讓與上訴人，倘確實經被上訴人同意而完成讓渡程序，歐邑楓就系爭房地即喪失處分權，無從再與被上訴人解除契約，而證人陳美滿長年從事代銷業務，為尚邑公司之負責人，應熟稔換約手續，自無不知之理，其既協助歐邑楓與高明利洽談保留歐邑楓名下一戶預售屋，僅解除包括系爭房地在內之其他二戶，以換取降低違約金之利益，益見

其亦不認讓渡程序已完成，其前開證言，顯屬虛捏。再佐以證人陳美滿於原審證稱：伊未參與系爭讓渡書之簽署；是歐邑楓去談讓渡事宜，伊未介入，代銷只到跟客戶簽約為止，不會參與後續事宜等語（原審卷一第93、95頁），一再否認有協助歐邑楓辦理讓渡事宜，並於上訴人質問：「你知道其中一戶已經給上訴人二人承接了，還可以這樣做（指三戶換一戶）？」時捏稱：「我以為富春公司已經跟歐邑楓協調好了」等語（原審卷一第95-96頁），更見陳美滿於原審及本院作證時均未吐實，多所隱瞞，前開證言可信度甚低，難以採信。

3.從而，上訴人所舉不能證明系爭承擔契約業經被上訴人同意，系爭承擔契約不生效力，上訴人並非系爭房地契約之當事人，無從本於該契約買受人之地位請求被上訴人交付系爭房地，亦無權解除系爭房地契約，請求被上訴人負給付不能之賠償責任，或負返還價金之義務。

五、綜上所述，上訴人依民法第226條規定請求富春公司、林美惠4人分別給付上訴人各240萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並互負不真正連帶責任，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，於法無違，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人追加依民法第256條、第259條第1款規定解除系爭房地契約後請求被上訴人分別給付上訴人各240萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並互負不真正連帶責任，亦無理由，併予駁回。

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，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 12 日

民事第十三庭

審判長法官 林純如

法官 江春瑩

法官 邱蓮華

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 114 年 2 月 13 日

書記官 蘇意絜