臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第508號

上　訴　人　鄭祺憲
訴訟代理人　陳鼎正律師
複 代理 人　蔡和宏律師
被 上訴 人　何葉志強
訴訟代理人　陳鄭權律師
複 代理 人　周盈孜律師
　　楊安騏律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年12月19日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第482號第一審判決提起上訴，並為訴之一部變更，本院於115年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及變更之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、當事人於第二審得減縮應受判決事項之聲明，或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項但書第3款、第4款規定甚明。上訴人上訴本院後，以其原請求被上訴人移轉之桃園市○○區○○○段○○○○段（下稱○○區段）000000地號土地，遭被上訴人出售移轉他人為由，將其在原審請求被上訴人移轉該土地之聲明，變更為請求賠償損害新臺幣（下同）412萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣又減縮上開利息自民事聲明上訴狀繕本送達翌日起算，核屬因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，及減縮應受判決事項之聲明，依首揭說明，應予准許。

二、上訴人主張：

㈠伊於民國110年4月間以733萬元價金向訴外人鄧秀羚購買新

竹縣○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000地號土地應有部分十分之二及其上同段00建號（即門牌新竹縣○○鄉○○路000巷00號）建物（下合稱湖口房地），鄧秀羚並同意以伊先前代鄧秀羚清償之300萬元及向伊借款之160萬元合計460萬元，作為價金頭期款，其餘273萬元則於湖口房地移轉登記後付清。嗣兩造協商由被上訴人以○○區段0000、000000地號土地（下逕稱地號，合稱新屋土地）抵付733萬元，及另給付現金200萬元，買受伊向鄧秀羚購買湖口房地之權利，並由伊支付湖口房地剩餘價金273萬元與鄧秀羚，鄧秀羚將湖口房地移轉登記予被上訴人，被上訴人則應給付伊200萬元及將新屋土地移轉登記與伊。

㈡兩造協商後，伊經由訴外人即伊之配偶李素蘭隱名代理，於110年4月10日以933萬元向被上訴人買受新屋土地，並簽訂土地買賣契約（下稱新屋買賣契約）。被上訴人亦於同日以733萬元向鄧秀羚買受湖口房地，並簽訂房地買賣契約（下稱湖口買賣契約）。鄧秀羚復於同年月20日，就湖口房地設定460萬元之普通抵押權予被上訴人。詎被上訴人拒不將新屋土地移轉登記與伊，復於110年8月間解除湖口買賣契約。而縱認李素蘭未隱名代理伊簽訂新屋買賣契約，其亦將新屋買賣契約之權利讓與伊。

㈢爰依新屋買賣契約之約定，求為命被上訴人將1089地號土地所有權移轉登記與伊之判決（原審就此部分判決上訴人敗訴，其提起上訴），並上訴聲明：⑴原判決關於駁回伊下列第⑵項之訴部分廢棄；⑵被上訴人應將1089地號土地移轉登記與伊。於上訴本院後，並主張被上訴人依約本應移轉000000地號與伊，卻將之出售移轉他人，致陷於給付不能，自應賠償伊因此所受之損害，爰依民法第226條第1項規定，並陳明願供假執行之擔保，以變更之訴求為命被上訴人給付412萬4,500元，及自民事聲明上訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

三、被上訴人則以：伊雖於110年4月10日向鄧秀羚購買湖口房

地，且給付第一期款460萬元，鄧秀羚並就湖口房地設定460萬元之普通抵押權予伊作為擔保，然雙方已於110年5月26日合意解除湖口買賣契約。伊催討鄧秀羚返還已付價金460萬元未果後，向臺灣新竹地方法院聲請拍賣抵押物，經該院113年度司拍字第23號裁定准許，上訴人明知上情，然未曾提出異議，足證湖口買賣契約與上訴人無關。又新屋買賣契約之締約主體為伊與李素蘭，與上訴人無涉，且該契約業經李素蘭與伊合意解除，李素蘭已無權利可得讓與上訴人。縱認李素蘭已將權利讓與上訴人，因上訴人及李素蘭未給付伊933萬元，伊主張同時履行抗辯等語置辯。並答辯聲明：上訴及變更之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、被上訴人於110年4月10日分別與李素蘭簽訂新屋買賣契約，及與鄧秀羚簽訂湖口買賣契約，惟被上訴人與鄧秀羚已於同年5月26日合意解除湖口買賣契約等事實，為兩造所不爭執（見本院卷117至118頁），堪信為真實。上訴人請求被上訴人移轉1089地號土地及賠償412萬4,500元本息，為被上訴人以前詞所拒。經查：

㈠李素蘭非隱名代理上訴人簽訂新屋買賣契約，該契約之當事人為被上訴人與李素蘭：

1.隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決意旨參照）。

2.觀諸新屋買賣契約所載立約人為李素蘭及被上訴人，並未記載上訴人或由李素蘭代理上訴人之意旨（見原審卷58頁），可知該契約之當事人應為李素蘭及被上訴人。上訴人固主張李素蘭隱名代理伊簽訂新屋買賣契約云云，惟依證人李素蘭證稱：上訴人叫伊在新屋買賣契約上簽名，伊就簽名，伊不知道契約內容，但上訴人說沒有問題，伊就簽了等語（見原審卷252、253頁），堪認李素蘭僅係應上訴人之要求，擔任

新屋買賣契約之當事人，難認其於簽約時有代理上訴人之意思。又依證人即地政士黃秋桂證稱：新屋買賣契約、湖口買賣契約均係伊草擬、製作，新屋買賣契約之買受人原本約定為鄧秀羚，然經過兩造協議後，始改由李素蘭為買受人，新屋買賣契約所約定之200萬簽約金係由被上訴人之父何葉勝明交付給中間人即上訴人，再轉交李素蘭等語（見本院卷294、296頁），可知兩造係特意安排李素蘭擔任新屋買賣契約之買受人。又黃秋桂既為草擬新屋買賣契約之人，並協助李素蘭及被上訴人簽訂該契約，衡情其對於新屋買賣契約之當事人、契約內容及締約經過，知之甚明，其於本院作證時均稱上訴人為中間人，倘李素蘭係代理上訴人簽約，黃秋桂自無僅稱上訴人為中間人之理。由此益徵李素蘭並非代理上訴人簽訂契約，而係以自己名義成為新屋買賣契約之買受人。是上訴人主張李素蘭僅係隱名代理伊簽約，伊始為新屋買賣契約當事人云云，當非可採。

㈡新屋買賣契約業已經李素蘭、被上訴人合意解除：

1.契約之解除，出於雙方當事人之合意時，除別有約定外，並不當然適用民法關於契約解除之規定。而契約經合意解除後，即溯及失其效力，雙方免其履行義務，即不生違約之問題（最高法院93年度台上字第1827號判決意旨參照）。

2.依證人黃秋桂證稱：湖口買賣契約解約後約1個月，李素蘭與被上訴人即合意解除新屋買賣契約，伊係透過何葉勝明與被上訴人聯繫，被上訴人不願繳納出售新屋土地之土地增值稅30餘萬元，伊告訴何葉勝明要和上訴人及李素蘭協議，後來何葉勝明告知伊兩造已合意解約，不再辦理房地移轉，伊也有打電話與上訴人確認過，才未辦理新屋土地之移轉登記事宜等語（見本院卷295頁），堪認李素蘭與被上訴人已合意解除新屋買賣契約。是新屋買賣契約既經李素蘭與被上訴人合意解除，則依上開說明，該契約即溯及失其效力，李素蘭及被上訴人均免履行義務。是以，上訴人依新屋買賣契約請求被上訴人移轉0000地號土地，及賠償不能移轉000000地

號土地之損害412萬4,500元，均屬無據。

3.上訴人固主張李素蘭已於113年12月10日將新屋買賣契約之債權讓與伊云云，並提出債權讓與契約書為據（見原審卷286頁）。然被上訴人與鄧秀羚係於110年5月26日解除湖口買賣契約等情，已如前述，且參酌證人黃秋桂證稱湖口買賣契約解約後約1個月，李素蘭與被上訴人即合意解除新屋買賣契約等語，堪認李素蘭及被上訴人應於110年6月間合意解除新屋買賣契約。則新屋買賣契約既已於斯時解除而溯及消滅，則李素蘭於113年12月10日顯已無基於新屋買賣契約所得主張之權利可資讓與與上訴人。準此，上訴人主張伊於113年12月10日受讓李素蘭關於新屋買賣契約之權利云云，即非可採。

五、綜上所述，上訴人依新屋買賣契約，請求被上訴人移轉登記0000地號土地，非屬正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人變更之訴依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付412萬4,500元，及自民事聲明上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並聲請假執行宣告，亦屬無據，應併予駁回。

六、末查，新屋買賣契約業經李素蘭及被上訴人合意解除，業經認定如前，上訴人再聲明訊問證人陳令姣，以證明上訴人曾支付463萬8,000元與鄧秀羚（見本院卷208頁）；調取臺灣新竹地方檢察署111年度偵字第4292號不起訴處分書，以證明簽訂新屋及湖口買賣契約之經過及給付款項之性質（見本院卷209至210頁）；函調訴外人即鄧秀羚之配偶羅吉証之初設戶籍申請書、印鑑證明申請書並將該文書送請法務部調查局鑑定筆跡，以證明原證6之切結書為羅吉証親簽（見本院卷210至211頁）等，均無調查之必要。又本件事證已臻明確，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，本件上訴及變更之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　10　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　胡芷瑜

法　官　林尚諭

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　　115　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　莫佳樺