臺灣高等法院民事判決

115年度上字第842號

上　訴　人　玄錠興業有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾俊逸

訴訟代理人　黃俐律師

複 代理 人　周威宏律師

被 上訴 人　邱耀漪

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張克豪律師

複 代理 人　姜亮伃律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國114年11月28日臺灣臺北地方法院114年度訴字第4006號第一審判決提起上訴，本院於115年10月21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

一、被上訴人主張：訴外人史竣鎧前為上訴人實際負責人，於民國111年3月15日代理上訴人與伊簽訂投資協議書（下稱系爭投資協議），約定由伊出資新臺幣(下同)500萬元，投資上訴人所規劃在臺南市○○區○○○段0000○0000○0000○00000000地號土地（合稱系爭土地）上興建之7層樓32戶集合式住宅建案（下稱系爭建案），待建案竣工銷售完畢扣除成本費用後，再按投資比例分配利潤。伊已依約定將500萬元投資款匯入上訴人指定之史竣鎧元大商業銀行○○分行帳戶，然系爭建案卻遲未動工，伊其後始知系爭土地已於111年12月30日出售移轉登記予訴外人李沄格，再於112年11月23日出售移轉登記予訴外人永晉開發股份有限公司（下稱永晉公

司），經伊多次催告履行，上訴人均未置理，永晉公司復已舉辦開工儀式準備在其上興建建物，顯然上訴人已無可能再在他人土地上興建兩造約定之系爭建案而構成給付不能，伊依民法第226條第1項及第256條規定，送達起訴狀繕本向上訴人解除系爭投資協議，並依民法第259條第2款規定，請求上訴人返還投資款500萬元本息（原審判命上訴人如數給付，上訴人不服提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：史竣鎧非伊公司負責人，伊亦未授與史竣鎧代理權，500萬元復匯入史竣鎧個人帳戶而非伊公司帳戶，是史竣鎧未經授權擅自以伊公司代理人名義與被上訴人簽立系爭投資協議，依民法第170條第1項之規定，對伊不生效力。縱認史竣鎧為伊前實際負責人且為合法代理，惟系爭投資協議並未約定系爭土地須為伊公司所有、建案住宅須由伊公司興建。史竣鎧已證述系爭投資案至今仍持續進行，目前還在尋求資金中，將來亦願由其擔任負責人之尚承開發營造有限公司（下稱尚承公司）向被上訴人支付約定之利潤等語，故被上訴人主張因系爭土地所有權變動，投資標的已無法興建而構成給付不能，並非屬實，其請求返還投資款為無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第218至219頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠系爭投資協議記載由被上訴人出資500萬元，投資上訴人規劃在系爭土地上興建之7層樓32戶集合式住宅建案，待興建完成售出得款扣除成本費用後，按投資比例分配利潤。系爭投資協議蓋有上訴人及當時法定代理人李宇祥之印章，與上訴人當時登記之大小章相符，並記載「史峻鎧代」。乙方欄位則有被上訴人之簽名（原審卷第19頁投資協議書、本院卷第273至276頁公司變更登記表）。

㈡被上訴人於111年3月15日匯款500萬元至史竣鎧之元大商業銀行○○分行00000000000000號帳戶，匯款備註註明「○○

建案資金」（原審卷第23頁匯款申請書）。

㈢系爭土地於111年12月30日以買賣為原因移轉登記予李沄格，再於112年11月23日以買賣為原因移轉登記予永晉公司（原審卷第25至31頁土地登記謄本、第123、127至128、130至133頁地籍異動索引）。臺南市政府前於111年1月25日就臺南市○○區○○○段0000地號土地核發（111）南工造字第00000號建造執照予宏定建設有限公司，嗣先後變更起造人為上訴人、永晉公司（本院卷第152至153頁網頁查詢資料，第159至187頁建造執照及附表、本院卷第175頁施工管理登錄表）。

㈣被上訴人委由律師於114年3月5日發函予上訴人及史竣鎧，請其等於函到5日內出面協商投資爭議或返還投資款500萬元，上訴人於114年3月7日收受該律師函；被上訴人並以本件起訴狀繕本之送達解除系爭投資協議（原審卷第13頁起訴狀、第33至35頁律師函及回執）。

四、被上訴人主張史竣鎧前為上訴人實際負責人，於111年3月15日代上訴人與伊簽訂系爭投資協議，並針對預計在系爭土地上興建之系爭建案收受伊給付之500萬元投資款，系爭建案遲未動工，系爭土地亦已易主，上訴人就系爭投資協議已給付不能，伊解約後自得請求返還500萬元投資款等語。上訴人則以史竣鎧非伊負責人，亦無權代理簽署系爭投資協議，伊並未收受被上訴人匯付之500萬元，史竣鎧既證述系爭建案仍持續進行，將來承造人尚承公司願支付被上訴人投資利潤，故非給付不能等語置辯。茲就兩造爭執之點分論如下：

㈠史竣鎧有無代上訴人簽約之權限？兩造間是否成立系爭投資協議？

1.證人史竣鎧於本院具結證稱：111年間上訴人的公司營運實際上由我控制，我為實質負責人，被上訴人想要投資上訴人起造的建案，所以我出面代表上訴人去簽系爭投資協議，我是代表上訴人去簽約的；系爭協議書寫的是玄錠公司，所以被上訴人是投資上訴人等語在卷（本院卷第136至141頁）。

核與證人即上訴人當時登記負責人李宇祥證述：我本來是在史竣鎧公司上班，後來他又說要成立公司，要我擔任掛名負責人，我在上訴人公司沒有具體的業務，就是史竣鎧要求我簽名，我就簽名；公司日常營運及業務管理都是史竣鎧在負責；系爭投資協議上的大小章是上訴人的大小章，但章都是在會計及史竣鎧那邊等語相符（原審卷第147至149頁）。此外，並有證人李宇祥所提出與史竣鎧簽署應變更公司登記負責人之變更契約書、史竣鎧出具相同意旨之聲明暨承諾書存卷可參（原審卷第77、157頁），足證112年11月史竣鎧將上訴人經營權讓與現任負責人曾俊逸前（原審卷第57頁、本院卷第142頁），史竣鎧確為上訴人公司之實際負責人。證人李宇祥雖於原審證述未參與系爭投資協議之磋商及簽約（原審卷第148至149頁），然其既同意擔任上訴人登記負責人，並將上訴人之財務業務、公司大小章，交由史竣鎧或受其指揮之會計人員實際處理，依其客觀行為，足以推知上訴人及李宇祥已默示授與史竣鎧就系爭建案對外尋求資金、簽約及收取投資款之代理權，兩造間成立系爭投資協議，足堪認定。

2.另觀諸系爭投資協議記載甲方為上訴人，乙方為被上訴人，甲方欄並蓋有上訴人及其當時法定代理人李宇祥之大小章，史竣鎧之簽名旁復記載「代」字（不爭執事項㈠），依其文義，已足表明史竣鎧係以代理人身分代上訴人簽訂系爭投資協議，並非以自己名義成為契約當事人，且被上訴人係基於與上訴人成立契約之意思而為投資。史竣鎧於本院雖曾一度陳稱被上訴人係「投資我個人」，惟隨即改正回稱系爭投資協議記載為上訴人，被上訴人係「投資玄錠公司」（本院卷第141頁），上開陳述應指被上訴人係因信任其個人而投資其所實際掌控之事業及建案，尚難據此認定史竣鎧為系爭投資協議之當事人，附此敘明。

㈡上訴人是否已收受被上訴人之500萬元投資款？

系爭投資協議第4條約定，被上訴人應於簽約後一週內，將

投資款匯入上訴人指定之銀行帳戶，並未限定須將款項匯入上訴人公司帳戶。被上訴人已依上訴人之會計人員通知，將系爭建案之投資款匯入史竣鎧之元大商業銀行臺南分行帳戶，此有匯款申請書備註註明「○○建案資金」等字足以佐證（不爭執事項㈡），史竣鎧到庭亦是認上訴人已收受該筆投資款，並將之用於購買系爭建案土地、貸款利息、支付予建築師或報開工所需等雜項費用（本院卷第139至140頁）。而史竣鎧有收取系爭建案投資款之代理權，復如前述，上訴人已收受該筆500萬元之投資款，洵堪認定。至於該筆款項有無實際匯入上訴人公司帳戶，或上訴人有無依公司會計制度將其列入帳冊，乃上訴人內部帳務處理問題，不影響上訴人已收受投資款之事實，上訴人以被上訴人未將款項匯入公司帳戶為由，抗辯未收受500萬元投資款，自非可採。

㈢被上訴人主張上訴人就系爭投資協議已給付不能，解約後請求上訴人返還500萬元投資款本息，有無理由？

系爭土地現已輾轉移轉登記予永晉公司，起造人亦由上訴人變更為永晉公司（不爭執事項㈢），被上訴人主張上訴人已無從興建系爭建案，以履行售屋後分配利潤之契約義務，應屬有據。上訴人雖辯稱證人史竣鎧證述系爭投資案仍持續進行，將來亦願由其擔任負責人之尚承公司支付被上訴人約定之利潤，非給付不能云云。惟永晉公司函覆本院：系爭土地本公司購買前即已請領建造執照，當時起造人是玄錠公司(即上訴人)，承造人是尚承公司，本公司於113年8月19日，將起造人玄錠公司變更為永晉公司，承造人部分並未立即做變更。本公司向李沄格購買系爭土地是由史竣鎧居間介紹，本公司有口頭承諾（尚未簽署委建契約），日後本公司欲進場興建，營造部分優先由尚承公司來承攬，若對委建價格、工期、建材等問題，雙方合意時再立委建契約書，所以就未立即更換承造人。直至今日本公司因景氣因素及金融融資問題，興建計畫就暫緩執行，目前並無施工計畫等語（本院卷第223頁）。可以確認系爭土地現為永晉公司所有，系爭建

案已改由永晉公司起造，與上訴人無涉，此節並經證人史竣鎧證述上訴人已退出系爭建案，由永晉公司參與等語明確（本院卷第144頁）。又永晉公司因未覓得資金及受整體景氣影響，目前暫停興建，該公司雖與史竣鎧達成將來由尚承公司承造系爭建案之初步共識，惟雙方尚未就委建價格、工期、建材等承攬契約重要之點達成合意，自難認證人史竣鎧證述尚承公司為系爭建案承造人乙節已屬確定（本院卷第144頁）。兩造簽訂之系爭投資協議既與史竣鎧、尚承公司或永晉公司無涉，證人史竣鎧縱證述：系爭建案確定完成後可由尚承公司支付利潤予被上訴人等投資人，亦僅為其個人表達在無契約關係下之給付意願（本院卷第144頁），非謂被上訴人有請求史竣鎧、尚承公司或永晉公司履行系爭投資協議之法律上依據。上訴人因移轉系爭土地、喪失起造人地位並退出系爭建案，已不能以開發主體地位興建系爭建案、銷售結算及分配利潤，其就系爭投資協議所負債務已無從依債務本旨實現，應認已陷於給付不能。

五、綜上所述，被上訴人主張系爭投資協議已給付不能，依民法第226條第1項及第256條規定，以起訴狀繕本之送達向上訴人解除契約，並依民法第259條第2款規定，請求上訴人返還投資款500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月14日起（原審卷第43頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，未逾得請求範圍，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨猶執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回其上訴。

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。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　林哲賢

法　官　吳靜怡

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　　11　　月　　18　　日

書記官　黃麗玲