最高法院民事判決

111年度台上字第318號

上　訴　人　欣偉傑建設股份有限公司
法定代理人　曾　勤
訴訟代理人　陳　明律師
　　江沁澤律師
　　陳文正律師
　　謝其演律師
被 上訴 人　李昌諭
訴訟代理人　袁大為律師
複 代理 人　南雪貞律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國110年7月27日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第156號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：訴外人祭祀公業保儀大夫（下稱系爭公業）於民國99年10月1日與伊簽訂土地買賣授權同意書（下稱授權同意書），並經該公業101年6月8日派下員大會決議（下稱101年決議），委託伊就該公業所有坐落○○市○○區○○段（下同）988、1037等地號共21筆土地（下合稱系爭土地）尋找買主、洽談土地出售事宜，伊得向買主具領系爭土地出售總價超出系爭公業派下員應領新臺幣（下同）1億5,600萬元以外之價金，以處理土地增值稅（下稱增值稅）暨搬遷費等相關費用，及作為伊之報酬。102年間系爭公業與上訴人就系爭土地簽署土地買賣契約書暨土地買賣補充協議書（下合稱系爭契約，分稱買賣契約、補充協議）。伊已完成系爭土地之整合、出售事宜，上訴人依約應給付價金6億1,500萬元，扣除已付系爭公業派下員計1億5,600萬

元、增值稅5,784萬4,553元、違建戶處理費8,000萬元、地上權處理費8,973萬元（即6,005萬元+ 460萬元+2,508萬元）、訴外人整合費1,375萬元、新福宮遷建費1,369萬0,521元（即905萬元+464萬0,521元）、102年地價稅63萬6,833元，及伊前已受領之4,545萬4,544元後，系爭公業依系爭契約尚得向上訴人請求給付價金1億5,789萬3,549元，惟系爭公業怠於行使權利，伊為保全伊之報酬債權，代位系爭公業為請求等情。爰依民法第242條、授權同意書、101年決議內容及系爭契約，求為命上訴人給付系爭公業1億5,789萬3,549元及自民事準備書㈡暨證據調查聲請狀送達翌日起算法定遲延利息，並由伊代位受領之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭公業未依約完成應協助處理之事務，伊為處理地上權事，支出9,845萬元；處理違建戶占用，支出9,131萬7,379元；被上訴人未善盡告知義務，致伊與合建戶簽約時計入無法建築土地面積，受有9,171萬4,500元損失；系爭土地遭鄰房占用，致建坪短少受有損失2,307萬4,200元；新福宮之拆建，伊支出必要費用1,835萬5,049元；伊並代繳納增值稅5,784萬4,553元、102年地價稅63萬6,833元及給付整合費7,470萬4,544元，上開費用均屬伊處理系爭土地地上爭議之支出，依約應自總價中扣除。則伊應付價金6億1,500萬元，扣除給付系爭公業之1億5,600萬元及前述費用後，已無餘款，被上訴人不得代位系爭公業為請求等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人請求上訴人給付系爭公業1億5,789萬3,549元本息，並由其代位受領部分，維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人該部分之上訴，係以：系爭公業簽立授權同意書並決議委託被上訴人尋找買主、洽談系爭土地出售事宜，由被上訴人向買主具領逾系爭公業派下員應領1億5,600萬元以外之價金，以處理增值稅暨搬遷費等相關費用。嗣系爭公業與上訴人就系爭土地簽署買賣契約、補充協

議。上訴人已給付系爭公業派下員計1億5,600萬元、給付被上訴人整合費計4,545萬4,544元。系爭土地業經系爭公業於102年10月17日、同年12月10日（1146、1146之1地號）、103年2月19日（987地號）移轉所有權登記予上訴人及訴外人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司），為兩造不爭之事實。系爭契約買賣標的物不含986地號土地，系爭公業亦無查報、告知上訴人該土地為法定空地之義務，且上訴人已與該土地所有人簽訂合建契約，系爭公業並無不履行系爭契約所定協助洽談合建之義務，上訴人不得以該土地為法定空地，依瑕疵擔保或債務不履行規定扣減價金9,171萬4,500元。至988、1037地號土地雖遭鄰房占用28.86平方公尺，然上訴人自陳103年1月8日申請鑑界已發現占用，復未證明曾向系爭公業為瑕疵之通知，則上訴人自知悉時起怠為瑕疵通知長達3年餘，依民法第356條規定，不得再向系爭公業主張瑕疵擔保責任。按買賣標的物之瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人固應負不完全給付之債務不履行責任。惟本件依更審卷三第93頁書狀所載，上訴人自陳988、1037地號土地遭鄰房占用，係發生於買賣契約成立前。且該占用非不可本於土地所有權請求排除，以補正瑕疵。系爭公業既非占用者，上訴人復未證明系爭公業過失未告知土地遭占用事實，難謂可歸責於系爭公業。上訴人抗辯系爭公業應負民法第227條第1項、第226條第1項給付不能損害賠償責任，買賣價金應再扣減伊所受損失2,307萬4,200元云云，自不可採。上訴人支付訴外人殷魯信等4人協助整合費用合計1,550萬元，係本於上訴人與殷魯信等人給付仲介報酬之約定，與系爭契約出賣人義務無涉，該款不應自買賣價金扣除。依買賣契約第4條第2項第3款，補充協議書第1條第1項、第2條第2項、第3條約定，系爭土地上違建戶之排除，費用以8,000萬元為限得自買賣價金扣除。上訴人辯稱應再扣除其額外支出處理費1,131萬7,379元，並不可採。買賣契約第4條第2項第2款，補充協議第2條第3項，就

處理新福宮拆遷重建事務，特別約定由上訴人提供面積20坪之基地為新福宮新建寺廟，遷建費於2,000萬元範圍內得由買賣價金支付。則新福宮拆遷重建費除被上訴人同意扣除905萬元外，可再扣除上訴人支出之464萬0,521元。但上訴人另支出466萬4,528元部分，係其與新福宮自行約定，不能扣除。又依買賣契約第3條第1項、第5條第3項、第4項、第5項，補充協議第2條第5項，系爭公業僅負責通知987地號之地上權人得主張優先承買權，無處理該地上權之義務。上訴人向該地上權人購買地上權、地上物及給付搬遷補償費，乃其與地上權人間自行約定，與系爭公業無關，上訴人抗辯買賣價金應扣減該費用872萬元，並非有據。末依授權同意書第3條約定，系爭公業同意被上訴人與第三人洽談出售總價如高於系爭公業授權之出售總金額，超出部分全歸被上訴人所有，由被上訴人向建商具領；101年決議亦有系爭土地出售價金超過分配派下員金額部分，由被上訴人具領負責處理增值稅及搬遷費相關費用等內容，足見系爭公業係以系爭土地買賣價金扣除派下員分配金額1億5,600萬元、增值稅及搬遷費相關費用後之餘額1億5,789萬3,549元，作為被上訴人處理買賣事務之報酬。該報酬債權雖未經授權同意書約定給付期限，惟被上訴人已於108年12月25日催告系爭公業給付，依民法第229條第2項規定，系爭公業自受催告時起負遲延責任。系爭公業除系爭土地外無其他財產，於系爭土地全數售與上訴人後，已無資力給付上開報酬。系爭公業怠於行使對於上訴人之買賣價金債權，被上訴人主張其對系爭公業享有債權而具代位人適格，自屬可採。且被上訴人係於原法院105年度重上字第18號判決最後言詞辯論之後對系爭公業為上開催告，該催告之事實為新訴訟資料，足以推翻上開判決所為上訴人不符代位權行使要件之判斷，本件自不受該判決爭點效拘束。至上訴人所指被上訴人涉共同貪污等罪嫌，尚未經判決確定，上訴人復未提出其他證據以資佐證，其抗辯被上訴人依授權同意書所取得之債權乃犯貪污治罪條例所

得之不正利益，該授權同意書依民法第71條、第72條規定應為無效云云，即無可採。被上訴人已於104年2月13日以民事準備書㈡暨證據調查聲請狀，代位系爭公業請求上訴人給付買賣價金，該書狀於104年2月16日送達上訴人。被上訴人所為代位請求，係專為保存債務人權利之行為，不受民法第243條非於債務人負遲延責任時不得行使規定之限制。被上訴人代位請求自屬合法，上訴人自受催告時起，應負給付遲延責任。因認被上訴人依民法第242條規定，授權同意書第3條、買賣契約第2條、補充協議書第3條約定及101年決議，代位系爭公業請求上訴人給付1億5,789萬3,549元本息，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

四、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，依民法第227條第1項規定，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。其情形能補正者，債權人可依給付遲延之法則；如不能補正，則依給付不能之法則，行使權利。又債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。查系爭公業與上訴人訂立系爭契約，988、1037地號土地為系爭契約之買賣標的物，經系爭公業於102年10月17日移轉所有權與國揚公司，並經上訴人於103年1月8日申請鑑界時發現遭鄰房占用28.86平方公尺等事實，為原審所認定，並有土地登記謄本可稽（見一審卷一第95、105頁）。原審雖引更審卷三第93頁上訴人書狀所載，認上訴人自陳上開土地遭鄰房占用，係發生於買賣契約成立之前，據以否定民法第227條第1項規定之適用。然上訴人於上開書狀，係記載前開鄰房占用之瑕疵在系爭公業「交付系爭21筆土地前」即屬存在，並未記載該土地於「買賣契約成立前」遭占用。原審上開認定，核與卷證不符。且鄰房占用988、1037地號土地是否有合法占有權源，尚有未明，況該土地於上訴人發現遭鄰房占用時，已非系爭

公業所有，原審逕認系爭公業可本於所有權，請求排除該占用狀態，以補正瑕疵，據以否定上訴人依給付不能所為之抗辯，亦嫌速斷。原審復以上訴人未證明系爭公業過失未告知上開土地遭占用之事實，難謂可歸責於系爭公業，論斷上訴人不得依債務不履行規定行使權利，亦有誤認主張債務不履行之債權人應就可歸責債務人之要件負舉證責任之違誤。再者，刑事判決所認定之事實，雖無當然拘束獨立民事訴訟判決之效力，然刑事判決認定事實所由生之理由，如經當事人引用，則民事法院自不得恝置不論。上訴人於事實審抗辯被上訴人與蔡宏昇簽訂授權同意書，係其二人與訴外人王玉升間期約賄賂之犯罪行為，依民法第71條、第72條規定，應屬無效等語，並引述臺灣士林地方法院105年度訴字第84號刑事判決理由為其論據（見更審卷一第249至255頁）。觀該刑事判決記載被上訴人、蔡宏昇、王玉升等人供述及相關證據，並敘明「李昌諭係本於…授權同意書與被告蔡宏昇期約賄絡之約定，向欣偉傑公司領取『祭祀公業保儀大夫』基於…土地買賣契約書及土地買賣補充協議書得請求買賣價金之部分…」、「李昌諭取得…之現金、支票或存款，均係被告王玉升、李昌諭直接因實現本案違背職務收受賄賂罪所獲得之財物，核屬被告所有之犯罪所得…」等語（見原審重上字卷一第205頁至230頁背面），此攸關被上訴人對系爭公業是否享有債權而得行使代位權之認定，自屬重要之防禦方法。原審未調查審究，遽以被上訴人所涉上開刑案尚未經判決確定，上訴人未證明被上訴人與系爭公業之協議違反強制禁止規定或公序良俗而無效，進而為上訴人不利之判決，亦有判決不備理由而影響裁判結果之違背法令。上訴意旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　14　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　周　舒　雁

法官　翁　金　緞

法官　黃　明　發

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　22　　日