# 最高法院民事判決

112年度台上字第549號

上　訴　人　吳 志 強
　　吳 俊 勳
　　吳 俊 翰
　　吳 京 倚
　　吳 京 庭
　　吳 大 川
　　吳 明 源
　　吳 德 湧
　　林吳玲玉
共　　同
訴訟代理人　杜 冠 民律師
被 上訴 人　立雋建設股份有限公司

法定代理人　李 櫂 宇
訴訟代理人　蕭 聖 澄律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年10月12日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第263號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件為被上訴人請求坐落桃園市○○區○○段000、000-1、000、000、000、000、000地號土地（下稱系爭土地）所有權人於原判決附表（下稱附表）編號3至9所示文件（下合稱系爭文件）上用印之履行契約事件，各所有權人就系爭土地乃分別共有（見一審訴字卷229至261頁），訴訟標的於各所有權人間非屬應合一確定，上訴人不服原判決提起上訴，其效力自不及於未提起上訴之其餘同造共同訴訟人吳棕珍、吳啟銓、吳啟綸、吳博仁（下稱吳棕珍4人），合先敘明。

二、被上訴人主張：

㈠伊經鉅揚土地開發有限公司（下稱鉅揚公司）介紹，於民國106年5月8日與上訴人及吳棕珍4人（其中吳博仁為原簽約人吳忠興之繼承人，下合稱地主）簽訂合建契約（下稱合建契約），由地主提供系爭土地與伊合作興建房屋，嗣於同年8月10日共同與大眾商業銀行股份有限公司（下稱大眾銀行）、中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）簽訂不動產信託契約書暨信託受益轉讓契約書（下稱信託契約），並以合建契約為附件。

㈡詎伊取得系爭土地之建築執照，並向大眾銀行申請獲得土地融資新臺幣（下同）4,850萬元後，上訴人竟拒絕依合建契約之約定配合用印於建物融資文件，而伊已支付該銀行土地融資利息388萬3,471元（下稱融資利息），如認合建契約無效，上訴人亦受有不當利益。

㈢先位依合建契約第16條第1項約定，求為命上訴人於系爭文件上用印之判決；備位依民法第179條規定，求為命上訴人給付融資利息，及自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

三、上訴人辯以：

㈠信託契約附件五之授權書（下稱授權書），未記載授權之房地及權利範圍、時間而無效，縱有效，亦經伊等撤回授權。

㈡伊等於106年3月14日即與鉅揚公司簽訂土地買賣契約書，始於信託契約上簽章，與合建契約無涉。吳棕珍保證信託契約所載之「合建」係作假，故其附件之合建契約對伊等不生效力，縱認有效，伊等係受詐欺所簽，亦經撤銷意思表示及終止合建契約。

㈢信託契約未予伊等審閱期，伊等得主張其中條款不構成契約內容。又被上訴人指示大眾銀行匯予伊等之融資金額，獨厚吳棕珍，違反誠信原則，伊等已解除或終止該契約。

㈣被上訴人並未給付大眾銀行融資利息，縱有給付，係依合建契約所為，有法律上原因，而伊等並無給付之義務，自無不

當得利。

四、原審維持第一審所為命上訴人於系爭文件用印之判決，駁回其上訴，理由如下：

㈠綜觀上訴人所陳，證人賴宥廷、陳柏翰、吳棕珍證言，上訴人吳志強、吳明源具結後之陳述，授權書、合建契約、信託契約等件，參互以察，堪認上訴人先授權吳棕珍與被上訴人訂立合建契約，嗣地主、被上訴人及中租公司、大眾銀行再簽訂信託契約，合建契約則為信託契約之附件，上訴人知悉合建契約，且有受該契約拘束之意。

㈡上訴人於本件訴訟中始撤回對吳棕珍之代理權，依民法第108條第2項、第107條規定，不得對抗被上訴人。而信託契約非消費性質之契約，無消費者保護法之適用，不因未予上訴人審閱期間而無效。

㈢稽諸信託契約、授權書之授權事項第3項約定，可見信託契約並未就融資款項匯入上訴人後，應如何分配為約定，而上訴人已授權吳棕珍收受合建保證金及不動產衍生之相關資金，則被上訴人及大眾銀行依吳棕珍之指示分配融資金額，難認有違誠信原則，且上訴人僅為信託契約之部分當事人，無從依信託契約第13條第2項第4款、同條第3項第6款合法解除或終止該信託契約。

㈣吳棕珍、被上訴人與鉅揚公司於106年4月所簽之合作契約，及該三方於同年8月未簽署完成之合作契約，均與合建契約、信託契約無關。

㈤依合建契約第16條第1項前段約定、被上訴人、吳棕珍4人所陳，中租公司109年5月6日說明函（下稱說明函）、附表編號8、9文件之內容等件，參互以觀，足認系爭文件，均為辦理土地及建築融資所必需。

㈥從而，被上訴人依合建契約第16條第1項前段約定，請求上訴人於系爭文件用印，為有理由，應予准許。先位之訴既有理由，備位之訴，即無庸審酌。

五、本院之判斷：

㈠法院為判決時，應將得心證之理由，記明於判決；判決書之理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見；判決不備理由，而影響裁判之結果者，應廢棄原判決，此觀民事訴訟法第222條第4項、第226條第3項、第469條第6款、第477條之1規定即明。基此，第二審判決之理由項下，未記載敗訴者之攻擊或防禦方法意見，致欠缺該判決主文所由生不可或缺之理由，而影響裁判之結果者，即屬判決不備理由，第三審法院應廢棄該判決。

㈡上訴人授權吳棕珍與被上訴人訂立合建契約，由地主提供系爭土地，與被上訴人出資合建，該契約有效成立，而對上訴人有拘束力；嗣地主、被上訴人及中租公司、大眾銀行再簽訂信託契約，以合建契約為信託契約之附件，為原審所認定。然觀諸合建契約第16條第1項前段、第4項、第5條第2項分別載明：「本案基地土地甲方（即吳棕珍代表地主）同意擔保設定配合乙方（即被上訴人）辦理本案之土地及建築融資，乙方負責償還土地及建築融資及利息……」、「甲乙雙方須配合辦理土地信託等相關手續」、「甲方同意授權乙方委託銀行簽訂信託契約……於本案建造執照取得後，甲乙雙方應將提供之土地及建物起造權利信託登記……」等語（見一審訴字卷92、89頁）。上訴人固有配合被上訴人辦理土地及建築融資，暨配合辦理系爭土地信託相關手續之義務（下稱系爭義務），惟僅為概括約定，似無系爭義務之具體內容。而中租公司於說明函中所陳明：被上訴人因開發系爭土地，向其申請土建融資，於107年7月31日經核准在案，因與地主訴訟糾紛致簽約時程延宕，目前由臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）重新研擬信託合約及信託受益權轉讓合約中；不動產信託受益權轉讓合約簽約對保時，應具備本票、印鑑卡、個資法同意書、無租賃切結書、擔保物提供同意書（下稱對保文件）等節（見一審訴更字卷一341頁）。所稱之對保文件，似為改與臺億公司簽訂不動產信託受益權轉讓合約（下稱臺億信託契約），對保時所需文件；

而附表編號（下逕稱編號）8之臺億信託契約內容，似又與信託契約未盡相同。果若為真，能否憑該說明函，即認上訴人依合建契約有於系爭文件上簽名之義務，已非無疑；且上訴人既已訂立信託契約，是否負有與大眾銀行終止該信託契約，另訂立臺億信託契約之義務，亦待審究；又編號3之本票面額1億3,620萬元（見一審訴字卷53頁），如何計算而得？與系爭義務有何關連？復未見說明函載明。上開各節，均攸關上訴人有無於系爭文件簽名之義務，自應調查審認。原審未遑釐清上訴人依合建契約所負系爭義務之具體內容為何，復未細究系爭文件與系爭義務之關連，徒以系爭文件為被上訴人辦理土建融資所必需，逕認上訴人依合建契約第16條第1項約定，有於該文件用印之義務，進而為上訴人不利之認定，除違反證據法則外，亦有判決不備理由之違誤。

㈢本件事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。原判決就上訴人先位之訴既經廢棄發回，備位之訴亦生移審效力，附此敘明。

六、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　　3　　月　　29　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　陳　麗　芬

法官　蔡　和　憲

法官　方　彬　彬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　秀　月

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　19　　日