

最高法院民事判決

114年度台上字第792號

01
02
03 上 訴 人 王甄蕙
04 林本榮
05 共 同
06 訴訟代理人 黃炳飛律師
07 徐睿謙律師
08 戴佳樺律師
09 被 上 訴 人 德喬建設股份有限公司
10 德瑞開發股份有限公司

11 共 同
12 法定代理人 黃敦修
13 共 同
14 訴訟代理人 許啟龍律師

15 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
16 國114年1月21日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第268
17 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

18
19 上訴駁回。
20 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

21
22 □本件被上訴人主張：被上訴人德喬建設股份有限公司（下稱德
23 喬公司）前與上訴人簽訂「○○區○○段合作契約意向書」
24 （下稱系爭意向書），欲買受上訴人所有新北市○○區○○段
25 631、632、632-1、675、677、678、679、720、723、724、72
26 6、721、722、725地號土地（下合稱系爭土地）應有部分1/2
27 （下稱系爭應有部分），並整合系爭土地及鄰地進行合建（下
28 稱系爭合建），德喬公司乃交付新臺幣（下同）200萬元保證
29 金予上訴人，約定於簽立土地買賣契約後作為支付價款使用，

01 及同意自民國108年8月1日起至系爭應有部分移轉登記止，按
02 月補貼上訴人王甄蕙利息30萬元，至109年4月止已給付王甄蕙
03 9期合計270萬元，且經上訴人同意，自同年5月起由被上訴人
04 德瑞開發股份有限公司（下稱德瑞公司）承擔德喬公司因系爭
05 意向書所生之權利義務，王甄蕙自斯時起至110年8月已收受德
06 瑞公司給付之16期利息補貼480萬元。惟上訴人經先後通知於1
07 10年9月10日、17日、24日簽訂土地買賣契約，仍不予置理並
08 拒絕履行，經伊於同年10月4日向上訴人為解除系爭意向書之
09 意思表示，上訴人所收受之保證金200萬元及王甄蕙收受德喬
10 公司、德瑞公司之利息補貼各270萬元、480萬元，即無法律上
11 原因，應予返還等情，依系爭意向書第6條第2項約定及民法第
12 179條、第259條規定，求為命上訴人給付德喬公司200萬元及
13 王甄蕙依序給付德喬公司270萬元、德瑞公司480萬元，暨均自
14 111年5月31日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不
15 予贅述）。

16 □上訴人則以：被上訴人僅支付利息補貼至110年8月，且非由德
17 喬公司獲准貸款，而貸款保證額度3億1500萬（原審漏載
18 「萬」）元，並非擔保土地價金1億6000萬（原審漏載
19 「萬」）元，共同設定之第1順位抵押權3億7800萬（原審漏載
20 「萬」）元，更為系爭意向書約定所無，伊始拒絕與德喬公司
21 於同年9（原審漏載「9」）月10日簽立土地買賣契約，復於同
22 年10月15日向德喬公司為終止系爭意向書之意思表示，系爭意
23 向書係因可歸責於德喬公司之事由而終止，依該意向書第6條
24 約定，伊得沒收保證金，且王甄蕙收受被上訴人所交付之利息
25 補貼，亦無不當得利等語置辯。

26 □原審將第一審判決關於駁回德喬公司、德瑞公司分別請求王甄
27 蕙給付270萬元、480萬元各本息部分，予以廢棄，改判令王甄
28 蕙再給付；關於命上訴人給付德喬公司200萬元本息部分予以
29 維持，駁回上訴人之上訴。理由如下：

30 (一)德喬公司與上訴人於108年7月18日簽訂系爭意向書，並給付上
31 訴人保證金200萬元，約定於正式簽立土地買賣契約時轉為支

01 付價款使用；德喬公司自108年8月起至109年4月止、德瑞公司
02 自同年5月起至110年8月止，每月給付王甄蕙利息補貼30萬
03 元，各給付270萬元及480萬元，自同年9月起停止給付；被上
04 訴人於同年10月4日向上訴人為解除系爭意向書之意思表示，
05 經上訴人於同年月7日收受；上訴人於同年月14日回覆德喬公
06 司同意終止系爭意向書，經德喬公司於同年月15日收受；上訴
07 人自110年10月至111年1月陸續將系爭土地出售予訴外人陳錦
08 錠等情，為兩造所不爭執。

09 (二)兩造係欲整合系爭土地及鄰地進行系爭合建。依德瑞公司系爭
10 合建開發部經理李賢君證述：系爭合建由德喬公司處理後因發
11 生困難，伊有告知包括上訴人在內之地主將由德瑞公司接手，
12 上訴人同意由德瑞公司接手，且告知上訴人林本榮向兆豐票券
13 金融股份有限公司（下稱兆豐公司）借款之人為德瑞公司，並
14 由德瑞公司補貼王甄蕙利息等語；參諸上訴人不爭執之LINE對
15 話紀錄、現場照片、德瑞公司設立登記表，及上訴人與陳錦錠
16 所簽訂買賣契約第12條特約事項第2項係就上訴人如與德瑞公
17 司簽訂合建契約所為之約定，李賢君提供上訴人由德瑞公司出
18 具之合建同意書版本，上訴人知悉由德瑞公司向銀行申請貸
19 款，王甄蕙並自109年5月起至110年8月止受領德瑞公司依系爭
20 意向書約定所給付之利息補貼等情，上訴人係親自參與整合、
21 貸款事宜，堪認上訴人知悉並同意由德瑞公司承擔德喬公司關
22 於系爭意向書所生之權利義務。

23 (三)又上訴人於110年9月7日通知被上訴人拒絕簽訂土地買賣契約
24 之理由，未有文字表明其不同意德瑞公司承擔德喬公司關於系
25 爭意向書所生之權利義務，且上訴人自陳在此之前未曾表示反
26 對合建案由德瑞公司接手進行，而系爭意向書第6條第1項亦非
27 約定應於111年8月1日與鄰地整合完成始得進行系爭合建。上
28 訴人既同意由德瑞公司承擔系爭意向書之權利義務，德瑞公司
29 並獲兆豐公司准予貸款3億1500萬元，有兆豐公司函及該公司
30 承辦人即證人楊弘溢之證詞可稽，依系爭意向書第4條第1項約
31 定，德瑞公司得請求上訴人訂立土地買賣契約。上訴人收受德

01 喬公司通知簽訂土地買賣契約之存證信函後，於110年9月7日
02 拒絕簽約，致德瑞公司未能與兆豐公司簽約貸款，德喬公司於
03 同年月13日、17日再次通知上訴人簽約，上訴人仍拒與德瑞公
04 司簽立土地買賣契約，已屬給付遲延，被上訴人於同年10月4
05 日通知上訴人解除系爭意向書，經上訴人於同年月7日收受，
06 系爭意向書業經被上訴人於同年月7日合法解除。

07 (四)系爭意向書第3條約定之利息補貼係至系爭應有部分買賣過戶
08 為止，被上訴人依約按月給付王甄蕙利息補貼30萬元至110年8
09 月，上訴人於同年9月7日預示拒絕簽約，衡情不能期待德瑞公
10 司於同年9月底繼續給付王甄蕙利息補貼，德瑞公司並無債務
11 不履行情形。而系爭意向書第4條第1項係約定德喬公司得以系
12 爭土地之全部辦理貸款金額至少1億6000萬元，非謂德喬公司
13 僅得申請核貸該數額，且未約定貸款事項應為土地買賣價款、
14 不得因營運周轉貸款、不得保證德瑞公司發行額度3億1500萬
15 元之商業本票及不得共同設定第1順位抵押權3億7800萬元等
16 語。又兆豐公司所核貸之3億1500萬元，其中建築基地擔保額
17 度2億1500萬元，興建房屋周轉額度1億元，顯係用於興建合建
18 房屋，上訴人亦未擔任債務人，被上訴人並無違反系爭意向書
19 之約定。

20 (五)綜上，上訴人同意由德瑞公司承擔系爭意向書所生之權利義
21 務，德瑞公司於110年8月24日經兆豐公司核准貸款後，德喬公
22 司先後於同年9月10日、17日、24日通知上訴人簽訂土地買賣
23 契約，上訴人均拒不履行，已給付遲延，系爭意向書經被上訴
24 人於同年10月7日合法解除，上訴人所收受之保證金及王甄蕙
25 所受領之利息補貼，均已無法律上原因。從而，被上訴人依系
26 爭意向書第6條第2項約定及民法第179條、第259條第1款、第2
27 款規定，請求上訴人給付德喬公司200萬元及王甄蕙分別給付
28 德喬公司270萬元、德瑞公司480萬元各本息，均有理由。

29 □本院之判斷：

30 (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
31 人承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單純之

01 債權讓與不同，非經他方之承認，對他方固不生效力，惟該他
02 方之承認不以明示為限，即以默示承認亦屬之。所謂默示承
03 認，係指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意
04 思者而言。次按法院就兩造爭議之待證事實真偽，應斟酌全辯
05 論意旨及調查證據結果，以為認定。所謂全辯論意旨，舉凡辯
06 論主義範圍內，言詞辯論中影響法院心證之一切訴訟資料均屬
07 之。且應綜合全部證據之價值為判斷，以形成心證，而非單獨
08 分離各個證據評價之。又認定當事人爭執事實所憑之證據，不
09 以直接證據為限。如能以間接證據證明間接事實，且綜合諸間
10 接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待證事實為真實
11 者，亦無不可。查原審本於取捨證據、認定事實及解釋意思表
12 示之職權行使，以前開理由，認定德喬公司已將系爭意向書之
13 權利義務概括讓與德瑞公司，並綜合相關事證，得以推知上訴
14 人知悉並同意德喬公司與德瑞公司間之契約承擔及由德瑞公司
15 申請貸款，德瑞公司於110年8月24日已獲兆豐公司核准貸款，
16 上訴人經德喬公司先後通知於同年9月10日、17日、24日簽訂
17 土地買賣契約，仍拒不履行簽約義務，屬給付遲延，系爭意向
18 書業經包括德瑞公司在內之被上訴人於同年10月7日合法解
19 除，上訴人依該意向書所受領之保證金及王甄蕙所受領之利息
20 補貼，已無法律上原因，均應予返還，而本此見解為上訴人不
21 利之判決，經核於法並無違誤。次查，德喬公司於110年9月13
22 日、17日以其名義通知上訴人前往桃園市○○區○○路1351號
23 8樓簽訂土地買賣契約之存證信函內容，均載明上訴人同意由
24 德瑞公司接手系爭合建，利息補貼改由德瑞公司支付，德瑞公
25 司已依系爭意向書意旨獲得金融機構核貸，且因上訴人未遵期
26 前往約定地點簽約，德瑞公司暫停支付每月30萬元利息等語
27 （一審卷一63至73頁），則上開信函雖以德喬公司名義發文予
28 上訴人約定訂約日期及地點，惟其內容已明確表示上訴人既同
29 意由德瑞公司接手系爭合建，應依系爭意向書約定至桃園市○
30 ○區○○路1351號8樓簽訂土地買賣契約，而該簽約址亦為德
31 瑞公司設址處所（原審卷二189頁），可見上訴人應知其簽約

01 對象為德瑞公司。是以原審關於被上訴人存證信函之論述，雖
02 部分漏未區別被上訴人2公司名稱或誤載，惟此與原判決漏載
03 金額單位、月份及誤載上訴人姓氏等部分，因不影響裁判結
04 果，依民事訴訟法第477條之1規定，仍應予維持。

05 (二)上訴論旨，猶就原審取捨證據、認定事實及適用法律之職權行
06 使，暨其他贅述與不影響判決結果之理由，指摘原判決不當，
07 聲明廢棄，非有理由。末查，本件所涉法律上爭議，不具原則
08 重要性，爰不行法律審言詞辯論，附此敘明。

09 □據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
10 條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

12 最高法院民事第三庭

13 審判長法官 魏 大 曉

14 法官 李 國 增

15 法官 周 群 翔

16 法官 陳 婷 玉

17 法官 林 玉 珮

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 李 佳 芬

20 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日