臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第275號

01
02
03 原 告 呂秉豐
04 訴訟代理人 孫志堅律師
05 被 告 智寶建設股份有限公司

06
07 法定代理人 楊國志
08 訴訟代理人 陳勇成律師
09 被 告 李辰浩

10
11 李鈞琳

12
13
14 李雅娟

15
16 上三人共同
17 訴訟代理人 賴邵軒律師
18 鄒純忻律師
19 郭驊漪律師
20 王維立律師
21 複 代理人 蔡柏毅律師

22 上列當事人間請求履行買賣契約事件，於民國113年9月4日辯論
23 終結，本院判決如下：

24 主 文

25 被告智寶建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟貳佰萬元及自
26 民國一百一十二年七月十二日起至清償日止，按週年利率百分之
27 五計算之利息。

28 原告其餘之訴駁回。

29 訴訟費用百分之七十六由被告智寶建設股份有限公司負擔，餘由
30 原告負擔。

31 本判決第一項於原告以新臺幣肆佰萬元供擔保後，得假執行。但

01 被告智寶建設股份有限公司以新臺幣壹仟貳佰萬元為原告預供擔
02 保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分

06 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
07 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟
08 法第24條定有明文。經查，原告係請求被告履行不動產買賣
09 契約書，而其中第13條第6項約定「本契約如有未盡事宜，
10 依有關法令習慣及誠實信用原則公平解決之。如有爭議致涉
11 訟時，雙方合意以房地所在地之法院為第一審管轄法院」

12 （見本院卷第20頁），是兩造間既有合意管轄之約定，本件
13 亦係因契約關係所生之訴訟，參諸本件買賣房地之門牌號碼
14 為桃園市○○區○○路0段000號1樓，雙方合意之第一審管
15 轄法院為本院無誤，揆諸首揭規定，堪認本院就本件訴訟有
16 管轄權。

17 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
18 基礎事實同一者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或
19 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事
20 訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條定有明文。經查：

21 (一)原告起訴之訴之聲明原為：「(一)被告智寶建設股份有限公
22 司(下稱被告智寶公司)應將其名下所有之桃園市○○區○○
23 段0000○號建物(總面積：42.17平方公尺，權利範圍：全
24 部，門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000號1樓之店鋪及
25 平面車位(編號1))，及桃園市○○區○○段0000○號建物
26 (面積543.23平方公尺，權利範圍：7948/100000)【上述建
27 物以下合稱系爭建物】，塗銷債權人為台新國際商業銀行股
28 份有限公司(下稱台新銀行)之假扣押查封登記後，再移轉所
29 有權登記至原告名下。(二)被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟應
30 將坐落桃園市○○區○○段00地號土地(土地面積：300平方
31 公尺，權利範圍：合計6705/100000)【下稱系爭土地】之所

01 有權移轉登記予原告。(三)被告智寶公司應給付原告新臺幣
02 (下同)381萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
03 週年利率5%計算之利息。(四)如獲勝訴判決，請依法宣告
04 假執行。」，嗣於民國113年7月8日具狀並於113年9月4日當
05 庭變更及追加訴之聲明為：「先位聲明(一)被告智寶公司應
06 給付原告639萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
07 按週年利率5%計算之利息。(二)被告李辰浩、李鈞琳、李
08 雅娟應將系爭土地之所有權移轉登記予原告。(三)如獲勝訴
09 判決，願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告智寶
10 公司應給付原告1581萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止按週年利率5%計算之利息。(二)如獲勝訴判決，願
12 供擔保請准宣告假執行。」，有113年7月8日民事變更訴之
13 聲明暨準備書(三)狀、113年9月4日言詞辯論筆錄在卷可參
14 (見本院卷第377至378、433頁)。查原告原係主張與被告等
15 人就系爭建物與系爭土地簽訂房屋買賣契約而請求履行契
16 約，然系爭建物上有台新銀行之假扣押登記(下稱系爭假扣
17 押登記)，被告智寶公司非但無意塗銷系爭假扣押登記，近
18 日又變更為債權人協坤建設股份有限公司(下稱協坤建設公
19 司)之假扣押查封登記，而認有事後給付不能之情形故改依
20 民法第226條第1項規定請求損害賠償即房屋價金258萬元，
21 以及契約約定之遲延交屋日而計罰381萬元違約金；若認區
22 分所有建築物之建物與基地應有部分權利分別移轉，且係被
23 告智寶公司欠缺代理而與原告簽訂契約，則請求不能給付之
24 損害賠償1581萬元，故追加備位請求，是原告均係基於就系
25 爭建物、系爭土地簽訂之買賣契約而為請求，應屬基礎事實
26 同一。

27 (二)而原告原本聲明係請求法院就本件判決職權宣告假執行，惟
28 本件並非民事訴訟法第389條應依職權宣告假執行之事件，
29 嗣變更聲請法院為假執行之宣告，應屬更正法律上之陳述。

30 (三)綜上，原告上開追加變更，核於法並無不合，應予准許。

31 貳、實體部分

01 一、原告主張：

- 02 (一)系爭建物所有權人為被告智寶公司，系爭建物坐落之系爭土
03 地所有權人則為被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟；伊於110年8
04 月2日透過訴外人即廣昶田土地開發有限公司(即有巢氏高鐵
05 站前青昇加盟店)之推介，向被告智寶公司以及被告李辰
06 浩、李鈞琳、李雅娟以1200萬元購買系爭建物及系爭土地，
07 約定系爭建物價額為258萬元、系爭土地價額為942萬元，並
08 簽訂買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，系爭買賣契約第4條
09 約定簽約時要給付簽約款120萬元，110年9月15日給付完稅
10 款120萬元，尾款960萬元則於110年9月30日交屋後付清，伊
11 已依約將簽約款120萬元、完稅款120萬元匯入履保帳戶，並
12 開立面額960萬元之尾款擔保本票，並無被告智寶公司所稱
13 要以地主同意為停止或解除條件之事；被告智寶公司實係告
14 知會再提供地主即被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟3人之身分
15 證件及授權書確認地主亦有同意銷售，應有權將系爭土地一
16 併出售。且被告智寶公司有於110年8月4日簽發承諾書承諾
17 會給付仲介費36萬元報酬；堪認系爭買賣契約確實已成立。
- 18 (二)然被告卻遲遲無法辦理過戶事宜，伊曾於111年1月18日寄發
19 存證信函給被告仍無後續進展，故伊於111年11月22日調閱
20 系爭建物謄本，竟發現系爭建物有權利人為台新銀行之假扣
21 押查封限制登記(即系爭假扣押登記)，被告智寶公司原本允
22 諾會盡速處理，故兩造於111年12月7日同意就買賣價金履保
23 部分終止履保，而先行退還伊先前所支付之240萬元買賣價
24 金，伊又在同日簽發面額240萬元支票給被告智寶公司作為
25 支付買賣價金擔保之憑據，並無解除買賣契約之意；然伊於
26 112年3月30日在調閱系爭建物之謄本，發現系爭假扣押登記
27 仍未塗銷，導致伊購買系爭建物用已開店之計畫耽誤近2年
28 之久；伊再於112年6月7日發律師函給被告要求協商處理過
29 戶交屋事宜，仍未獲置理。
- 30 (三)而系爭假扣押登記現雖已塗銷，但仍有債權人協坤建設公司
31 之假扣押登記存在，顯見系爭建物實係被告智寶公司不積極

01 清償債務所致之事後給付不能，爰依民法第226條第1項規定
02 請求損害賠償即系爭建物價金258萬元；且系爭買賣契約原
03 定交屋日為110年9月30日，係因被告智寶公司未能配合而無
04 法交付，故依系爭買賣契約第12條第3項約定自110年10月1
05 日起至112年6月30日起訴日止共635日之每日買賣總價千分
06 之0.5遲延違約金共381萬元。而系爭土地部分應係被告智寶
07 公司代理被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟簽訂系爭買賣契約，
08 先位仍依約請求被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟將系爭土地所
09 有權辦理移轉登記予伊；縱認區分所有建築物與土地不能分
10 別移轉，且系爭土地欠缺代理或表見代理情形，不能併同過
11 戶，因此乃被告智寶公司冒用地主即被告李辰浩、李鈞琳、
12 李雅娟代理人身分與伊簽約，導致事後給付不能，則備位請
13 求民法第226條第1項規定請求損害賠償及買賣價金共1200萬
14 元及遲延違約金381萬元，共計1581萬元。

15 (四)爰依系爭買賣契約第12條第3項、第8條及民法第353條、第2
16 26條請求被告智寶公司負給付不能之損害賠償責任，及請求
17 被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟將系爭土地所有權移轉登記予
18 伊，並備位依系爭買賣契約第12條第3項及民法第353條、第
19 226條請求被告智寶公司負給付不能之損害賠償責任，並
20 為：(一)先位聲明：1.被告智寶公司應給付原告639萬元，
21 及自起狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息。2.被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟應將名下系爭土地
23 之所有權移轉過戶予原告。3.如獲勝訴判決，願供擔保請准
24 宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告智寶公司應給付原告15
25 81萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率
26 5%計算之利息。2.如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執
27 行。

28 二、被告則以：

29 (一)被告智寶公司：

30 1.伊是受桃園市○○區○○段00地號土地地主委託辦理房屋新
31 建工程，嗣與地主約定建物起造人變更為伊，故建物興建完

01 成辦理第一次建物登記後，伊即成為門牌桃園市○○區○○
02 路000號之所有權人。而仲介楊建章於110年7、8月間拜訪表
03 示有買家要出1200萬元購買1樓即系爭建物，伊當時有告知
04 系爭建物需在地主同意才可以出售，否則僅有建物沒有土地
05 要如何合法完整使用？然楊建章於110年8月2日仍帶著系爭
06 買賣契約來伊公司，其中立約人即不動產標的等都已預先寫
07 好，買方即原告部分亦已用印，伊仍告知楊建章地主要同意
08 才可以成立買賣契約，楊建章也表示知情並會再跟地主即被
09 告李辰浩、李鈞琳、李雅娟談好條件完成合約簽名同意，當
10 天楊建章已沒有提出任何金流或簽約金文件之資料，也沒有
11 履保專戶之文件，伊也未與原告見面；且仲介楊建章於簽訂
12 系爭買賣契約之前就有向伊要地主之授權書，之後也有帶地
13 主去看土地準備跟系爭土地進行交換，顯見原告於簽訂系爭
14 買賣契約之前就知悉需待伊與被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟
15 交換土地才可購買系爭土地，故有可能無法取得完整的系爭
16 建物、系爭土地之完整產權，而之後地主並未同意出售，仲
17 介楊建章也沒有再跟伊聯繫，原告也未曾聯絡伊，可見系爭
18 買賣契約並未成立，之後楊建章或原告也未曾通知伊要辦理
19 過戶乙事。

20 2. 直至111年1月18日始收到原告發函表示已完成給付1、2期款
21 共240萬元，催告伊辦理過戶云云，然在伊認知裡系爭買賣
22 契約並未成立，伊收到原告函文也感到莫名異常，約莫111
23 年中左右，楊建章才第一次帶原告來找伊，希望再談不動產
24 買賣事宜，伊當時表示要等台新銀行解除系爭假扣押登記再
25 與地主討論，111年11月底、12月初楊建章又帶原告來找
26 伊，伊仍告知要地主同意才能出售，但系爭建物因為有系爭
27 假扣押登記，地主根本都不想談，要等解除系爭假扣押登記
28 才能談；111年12月7日楊建章又再次來伊公司，表示這件買
29 賣契約沒有談成，但原告已經匯240萬元到履保專戶內，需
30 要簽文件才能領回，並拿出終止履保協議書(下稱系爭終止
31 履保協議書)，其上已填寫好兩造姓名資料及不動產標的、

01 特約條款，原告部分並已用印，因伊認為買賣契約並沒有成
02 立，只是要讓原告取回240萬元，故伊便將預先寫好之特約
03 條款「於賣方撤封後應即刻通知買方匯入款並履行買賣合
04 約，其他條件依原合約」部分畫線刪除並蓋章，再於立協議
05 書人欄位用印，且伊印象中系爭終止履保協議書並未勾選要
06 不要繼續履行契約，楊建章將系爭終止履保協議書取走就離
07 開伊公司。伊當時係認雙方並無意繼續契約，才會劃掉特約
08 條款後段內容，故系爭買賣契約應已不存在，況原告取回履
09 保專戶之240萬元僅有提出本票，並未實際支出任何對價給
10 付，伊如何可能同意繼續履行契約，是系爭買賣契約確實應
11 已與系爭終止履保協議書一同終止而不存在。

12 3.是系爭買賣契約並未成立，原告請求自無理由。縱認系爭買
13 賣契約應屬自始主觀不能，因原告於簽訂系爭買賣契約前已
14 知悉伊與被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟有土地交換之事，則
15 伊就此部分應屬不可歸責等語以資抗辯。並聲明：(一)原告
16 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
17 請准宣告免為假執行。

18 (二)被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟：被告3人自始不知有系爭買
19 賣契約存在，也未曾同意出售系爭土地，更未曾於系爭買賣
20 契約簽名，自非系爭買賣契約之當事人，被告3人也不知原
21 告有簽發本票或給付任何款項，也未曾收取，更不知有系爭
22 終止履保協議書；系爭買賣契約並無被告3人用印，也無足
23 以表明被告智寶公司有代理權之文件，是原告依系爭買賣契
24 約及民法第348條第1項、第349條規定請求被告3人履行契
25 約，應無理由。被告3人係於112年6月10日收受原告律師函
26 始知有系爭買賣契約，但被告3人認為並非契約當事人，也
27 無回覆之必要，卻無端捲入訴訟等語以資抗辯。並聲明：原
28 告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 三、

30 (一)系爭建物為被告智寶公司所有，系爭建物坐落之基地為系爭
31 土地，而系爭土地則為被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟所有，

01 原告與被告智寶公司均有於買賣標的為系爭建物及系爭土地
02 之系爭買賣契約簽名用印，並約定系爭房屋買賣價258萬
03 元、系爭土地買賣價金942萬元，有桃園市○○區○○段00
04 地號土地謄本、桃園市○○區○○段0000○0000○號建物謄
05 本以及系爭買賣契約影本1份在卷可參(見本院卷第135至14
06 1、16至21頁)；是上情應堪認定。

07 (二)原告有於110年8月2日以其妻杜玉燕名義簽發面額120萬元、
08 受款人為台新銀行受託信託財產專戶(即本件履保專戶)之支
09 票1紙，又於110年9月14日匯款120萬元至本件履保專戶，惟
10 於111年12月7日簽訂終止履保協議書後，本件履保專戶已於
11 111年12月20日終止履保並結清專戶，另將款項匯回給原告
12 乙節，則有支票影本1紙、110年9月14日匯款申請書回條影
13 本1紙、本件履保專戶交易明細、合泰建築經理股份有限公
14 司113年3月13日交字第11303-MBR-012號簽暨檢附之價金履
15 約保證申請書、系爭終止履保協議書影本等附卷為證(見本
16 院卷第161至163、191、311至315、329頁)；上情亦堪認
17 定。

18 (三)系爭建物於110年10月13日經台新銀行設定系爭假扣押登
19 記，系爭假扣押登記塗銷後，又經協坤建設公司於112年9月
20 25日設定查封登記，有系爭建物謄本2份附卷可稽(見本院卷
21 第81、383頁)；上情應堪認定。

22 四、原告依系爭買賣契約先位請求被告智寶公司給付關於系爭建
23 物給付不能之損害賠償258萬元及遲延違約金381萬元，並請
24 求被告李辰浩、李鈿琳、李雅娟移轉系爭土地所有權，另備
25 位請求被告智寶公司給付系爭買賣契約給付不能之損害賠償
26 共1581萬元，惟均為被告所否認，是本件應審究者為：(一)
27 系爭買賣契約是否成立？(二)如是，系爭買賣契約效力現是
28 否仍存在？(三)原告就系爭建物主張給付不能而請求被告智
29 寶公司給付損害賠償258萬元以及依約給付遲延違約金381萬
30 元，有無理由？(四)原告就系爭土地先位依系爭買賣契約請
31 求被告李辰浩、李鈿琳、李雅娟移轉系爭土地所有權，有無

01 理由？(五)如原告就系爭建物之先位請求無理由，原告備位
02 主張系爭土地給付不能而請求被告給付損害賠償共1581萬
03 元，有無理由？經查：

04 (一)系爭買賣契約於原告及被告智寶公司間有效成立。

05 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
06 付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
07 取得該物所有權之義務；以不能之給付為契約標的者，其契
08 約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期
09 於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。民法第34
10 5條、第348條第1項、第246條第1項分別定有明文。又按買
11 賣契約之成立，不以出賣人對於買賣標的物享有所有權為要
12 件；出賣他人之物係負擔行為，出賣人對標的物雖無處分
13 權，其負擔行為仍屬有效（最高法院71年度台上字第5268
14 號、第4683號，102年台上字第2202號判決意旨參照）。換
15 言之，只要雙方已就買賣契約必要之點有所約定，即便賣方
16 是出賣他人之物的買賣契約仍屬有效，先予敘明。

17 2.查系爭買賣契約書開頭記載立約書買方為原告，賣方為被告
18 智寶公司及被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟，而最後之立契約
19 書人則記載買方為原告，賣方為被告智寶公司，有系爭買賣
20 契約在卷可參(見本院卷第16至21頁)；雖立契約書人欄位賣
21 方代理人另有記載被告智寶公司法定代理人楊國志之姓名資
22 料，但觀諸其記載方式僅有記載楊國志之姓名資料，沒有記
23 載與他人有關或為其代理之字樣，應單純標記為被告智寶公
24 司之法定代理人，並無為任何人代理之意；堪認實際於系爭
25 買賣契約簽約之人為原告及被告智寶公司，先予敘明。

26 3.又證人即仲介楊建章證稱：當初係被告智寶公司法定代理人
27 要將桃園市○○區○○路0段000號1至5樓全部專任委託予伊
28 銷售，然後我們才開始刊登銷售訊息，原告也是因而才透過
29 我們與被告智寶公司接洽系爭房屋之買賣，並約定1200萬元
30 售出系爭房屋及系爭土地，原先約好110年8月2日簽約，但
31 被告智寶公司法定代理人稱公務繁忙沒辦法到現場，所以由

01 買方原告先簽約，伊再於110年8月4日帶代書至被告智寶公
02 司簽約用印，被告智寶公司當時一再保證會補地主的授權書
03 給伊，伊自110年7月13日起就有一再詢問被告智寶公司法定
04 代理人楊國志，需要提供地主授權書，迄110年8月18日已提
05 醒5次，楊國志才提供地主身分證，說有跟地主約好時間會
06 簽好授權書給伊，但楊國志提供之身分證有註記僅供鑑界使
07 用，履保公司不願接受，楊國志還是說之後再補授權，還告
08 知會去找一塊土地跟地主交換，伊就開始帶地主的媽媽李寶
09 珠去看好幾筆土地，但楊國志始終都沒有提出地主的授權
10 書；另楊國志於簽約後也有簽承諾書表示會給付伊36萬元佣
11 金，這是包含出售系爭土地及系爭建物之佣金等語(見本院
12 卷第202至207頁)。是依證人楊建章所述可知：

- 13 (1)系爭買賣契約係原告先於110年8月2日簽名用印後，被告智
14 寶公司於110年8月4日再行簽名用印，被告李辰浩、李鈞
15 琳、李雅娟確實沒有在系爭買賣契約簽名用印。
- 16 (2)又證人楊建章所指專任委託銷售契約書，係於110年6月25日
17 簽訂，且在系爭買賣契約簽訂之前，而委託銷售範圍包含
18 「桃園市○○區○○路0段000號2至5樓、130號1至5樓」之
19 土地、建物、車位，但委託人僅有被告智寶公司，有專任委
20 託銷售契約書、標的物現況說明書(成屋)、委託事項變更契
21 約書等件影本在卷可參(見本院卷第151至157頁)，堪認委託
22 仲介出售系爭房屋、系爭土地之人確僅有被告智寶公司，而
23 不包括被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟。
- 24 (3)又證人楊建章稱110年8月4日至被告智寶公司讓被告智寶公
25 司在系爭買賣契約簽名用印當天，被告智寶公司法定代理人
26 楊國志亦簽署承諾書同意給付介紹費即佣金36萬元，有承諾
27 書影本1紙附卷為憑(見本院卷第159頁)；參諸前開專任委託
28 銷售契約書第5條約定服務報酬為成交價額3%，則被告智寶
29 公司法定代理人楊國志同意給予之36萬元顯係依前述專任委
30 託銷售契約書所約定之出售系爭房屋、系爭土地總價金1200
31 萬元之3%佣金無誤。

01 (4)從而，委託仲介出售系爭土地、系爭房屋之人為被告智寶公
02 司，支付佣金予仲介之人也係被告智寶公司，加上前述簽訂
03 系爭買賣契約之人也僅有被告智寶公司，益證要出售系爭土
04 地與系爭建物之人確實為被告智寶公司，而不包括被告李辰
05 浩、李鈞琳、李雅娟。

06 4.被告智寶公司雖辯稱當初出售系爭房屋時有告知一定要得到
07 地主同意，系爭買賣契約才能成立，不然只有系爭房屋沒有
08 系爭土地是無法完整使用云云。然查，證人楊建章證稱：雙
09 方從來沒有約定要買方拿到地主併同銷售之同意書或授權
10 書，系爭房屋買賣契約才會成立，楊國志說地主端他會處
11 理，授權書後補也是楊國志在簽約過程中說的，因為一般業
12 界是建設公司法定代理人就價格議定出來做最後決定，也是
13 業界常態，所以伊依據從業18年的經驗法則，相信楊國志的
14 說法等語(見本院卷第205、211頁)，又證人楊建章亦證稱：
15 伊自110年7月13日起就有一再詢問被告智寶公司法定代理人
16 楊國志，需要提供地主授權書，迄110年8月18日已提醒5
17 次，但楊國志僅有提出地主身分證影本，始終沒有提出授權
18 書等語(見本院卷第204至205頁)；並參以證人楊建章提出之
19 與楊國志之LINE對話內容，證人楊建章於110年7月13日即有
20 詢問「楊董早安，請問地主這邊的授權書這兩天方便過去拿
21 嗎」，楊國志則回稱「收到我確認後回您，因在等銀行價金
22 信託程序地主才簽名。」，證人楊建章於110年8月6日又告
23 知「賣方應備1.土地所有權人身分證正反影本2.建設公司變
24 更登記事項表影本全部3.負責人身分證正反影本4.地主授權
25 書正本」，110年8月10日證人楊建章又再度詢問「楊董早
26 安：請問本週大約星期幾代書過去收取相關資料方便(身分
27 證影本及授權書)」，而楊國志則告知「已跟業主約本周六
28 下午2點半」，證人楊建章於110年8月11日又詢問「另外想
29 跟楊董請問下，三位地主的身分證能否先提供，讓代書將資
30 料先謄打後提供給履保公司，並避免當天地主蓋的是空白資
31 料，謝謝您」，證人楊建章再於110年8月18日再度詢問「楊

01 董午安，因合約已進合泰建經公司，但尚缺地主身分證資料
02 至未能完整。今帶書來電詢問可否先提供，以免他被合泰罰
03 款，不好意思，麻煩您了」，楊國志始傳送地主身分證資料
04 乙節，有證人楊建章與楊國志之LINE對話內容附卷可稽(見
05 本院卷第231、243、251、255、259頁)；足見從系爭買賣契
06 約110年8月2、4日簽訂前，證人楊建章就不斷催促楊國志提
07 出地主身分證、授權書等文件，且楊國志期間也未曾表示要
08 證人楊建章自行與地主方接洽，最後也是楊國志自行提出地
09 主之身分證件影本，足見地主身分證件及授權書原本就約定
10 要由被告智寶公司提供無訛，上開LINE對話內容核與證人楊
11 建章所述相符；顯見被告智寶公司辯稱有要仲介、買方自行
12 取得地主同意乙節並非屬實，而應認被告智寶公司有承諾會
13 自行取得地主授權而出售系爭土地。

14 5.又參以被告智寶公司曾辯稱其在系爭買賣契約簽名用印時，
15 楊建章並沒有提出任何金流或簽約金文件之資料，也沒有履
16 保專戶之文件云云。然查，被告智寶公司有於110年8月2日
17 價金履約保證申請書上簽名用印(見本院卷第313至315頁)，
18 依照日期可知，應係證人楊建章將系爭買賣契約於110年8月
19 4日攜至被告智寶公司辦公室予被告智寶公司簽名同時，一
20 併讓被告智寶公司在價金履約保證申請書上簽名用印；則被
21 告智寶公司辯稱未曾見過金流或履保文件乙節，並非屬實。
22 是被告智寶公司就系爭買賣契約之責任歸屬及簽約細節，多
23 有隱瞞，其所辯自非可採。

24 6.而被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟始終表示對於系爭買賣契約
25 並不知情。經查，雖證人楊建章於本院審理時證稱：楊國志
26 有告知要去找一塊土地跟地主交換，因為被告智寶公司無法
27 提供授權書，才告知有土地交換協議，所以伊才開始跟地主
28 媽媽李寶珠聯繫、碰面，還帶李寶珠去看好幾筆土地，李寶
29 珠對於本件買賣從頭到尾都知情，伊跟李寶珠、李鈞珮碰面
30 時也有確認後面看土地的事情，也確認地主有同意交換土
31 地，被告智寶公司也有就要交換的土地簽買賣契約，地主就

01 本件買賣並非不知情，但伊沒有跟被告李辰浩、李鈞琳、李
02 雅娟聯繫過，都是跟李寶珠、李鈞珮聯繫，後來李寶珠、李
03 鈞珮有看中一筆要交換的土地，原本是被告智寶公司要出錢
04 購買，但被告智寶公司陸續發生跳票導致另一筆土地無法履
05 行，但伊當時確實沒有向李寶珠、李鈞珮確認及特定是要交
06 換哪一筆土地等語(見本院卷第210、212至213頁)；自證人
07 楊建章所述，其雖稱地主對於本件買賣是知情的，但證人楊
08 建章表示是在被告智寶公司無法提供授權書，才知道有此土
09 地交換協議，則地主在此之前是否已知悉有系爭買賣契約存
10 在，本非無疑；又證人楊建章並無直接與被告李辰浩、李鈞
11 琳、李雅娟接洽過，如何確認被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟
12 已知悉有系爭買賣契約存在？且被告智寶公司雖與地主有交
13 換土地之協議，但證人楊建章也未曾向地主確認是要交換何
14 筆土地，自不能直接認定被告智寶公司與地主之土地交換協
15 議與系爭買賣契約有關；且縱然被告智寶公司與被告李辰
16 浩、李鈞琳、李雅娟係要以他筆土地交換系爭房屋所在之基
17 地，也不能以此逕認被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟在土地交
18 換完成之前即有出售系爭土地給原告之意願。再者，被告李
19 辰浩、李鈞琳、李雅娟收到原告寄發之律師函後，李鈞珮即
20 向被告智寶公司法定代理人楊國志要求過目系爭買賣契約，
21 有李鈞珮與楊國志之LINE對話內容附卷可參(見本院卷第361
22 至363頁)，顯見被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟在收到原告寄
23 發之律師函前，應未曾過目或取得系爭買賣契約，堪認被告
24 李辰浩、李鈞琳、李雅娟主張渠等對於系爭買賣契約並不知
25 情，應屬可採，故無從認定被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟有
26 同意出售或同意被告智寶公司代為系爭土地予原告。

27 7.從而，被告智寶公司係獨自與原告約定要將系爭房屋及系爭
28 土地出售予原告，雖系爭土地並非被告智寶公司所有，然依
29 前開規定及實務見解，出賣他人之物仍可有效成立買賣契
30 約，因被告智寶公司如順利取得地主即被告李辰浩、李鈞
31 琳、李雅娟之授權及同意，系爭買賣契約仍可順利履行；而

01 原告係與被告智寶公司簽訂系爭買賣契約，並約定由原告支
02 付價金，由被告智寶公司負責移轉系爭土地及係爭房屋所有
03 權予原告，顯已就買賣契約必要之點有所約定，堪認系爭買
04 賣契約於原告與被告智寶公司之間已有效成立無訛，不因系
05 爭土地非被告智寶公司所有而影響契約效力。至被告李辰
06 浩、李鈞琳、李雅娟既無證據足認渠等有授權被告智寶公司
07 出售系爭土地，也未於系爭買賣契約簽名用印，自不能認被
08 告李辰浩、李鈞琳、李雅娟亦為系爭買賣契約之當事人，併
09 予敘明。

10 (二)系爭買賣契約效力現仍存在並未終止。

11 1.原告原本已依約匯款共計240萬元至履保專戶，然告與被告
12 智寶公司於111年12月7日另簽訂系爭終止履保協議書，履保
13 專戶於111年12月20日終止結清，並將款項匯回買方即原告
14 乙節，業如前述。而合泰建築經理股份有限公司113年3月13
15 日交字第11303-MBR-012號函暨系爭終止履保協議書影本、
16 系爭終止履保協議書記載特約條款「本約因賣方不動產於簽
17 約後被限制登記而無法履行合約，雙方同意解除履約保證帳
18 戶後款項退回買方，並以本票240萬元N0518044作為擔保，
19 於賣方撤封後應即刻通知買方入款並履行買賣合約，其他條
20 件依原合約」，其中「於賣方撤封後應即刻通知買方入款並
21 履行買賣合約，其他條件依原合約」部分畫線刪除，並有原
22 告、被告智寶公司蓋印確認；而系爭終止履保協議書第1條
23 則勾選「甲乙雙方合意契約繼續履行，僅申請終止履約保證
24 程序」（見本院卷第329頁）。參諸系爭終止履保協議書所
25 載，原告與被告智寶公司僅有終止履保程序，但系爭買賣契
26 約效力仍為有效，原告與被告智寶公司仍需繼續履行系爭買
27 賣契約。

28 2.被告智寶公司辯稱：當時認為系爭買賣契約沒有成立，終止
29 履保只是要讓原告取回款項，所以才會把「於賣方撤封後應
30 即刻通知買方入款並履行買賣合約，其他條件依原合約」劃
31 掉，印象中買賣契約要解除或繼續履行是沒有勾選的，但系

01 爭買賣契約沒有要繼續履行，故系爭買賣契約縱然成立，也
02 於終止履保時就已解除云云。經查：

03 (1)證人楊建章證稱：當時被告智寶公司被台新銀行扣押，而履
04 保公司也是台新銀行，為免資金被台新銀行扣走，所以有提
05 醒原告先把履保價金取回，但買賣合約繼續履行，所以原告
06 有簽發240萬元之本票，伊也有給被告智寶公司過目並簽名
07 確認，由伊保管240萬元的本票，當下楊國志也有跟原告通
08 電話確認要繼續履行合約的內容，所以才會勾選「甲乙雙方
09 合意契約繼續履行，僅申請終止履約保證程序」，補充條款
10 會劃掉一部份是楊國志表示不能確定何時能解除系爭假扣押
11 登記，劃掉部分也有跟原告討論確認，當初是先請原告填妥
12 系爭終止履保協議書之內容，再由伊拿去給被告智寶公司法
13 定代理人楊國志簽名用印，原告簽發的240萬元本票是先交
14 給伊，伊有簽名確認收受，伊再交給被告智寶公司簽名確
15 認，再由伊保管這張240萬元的本票等語(見本院卷第207至2
16 08頁)。是依證人楊建章上開所述，原告與被告智寶公司終
17 止履保程序時，確實有確認要繼續履行系爭買賣契約，被告
18 智寶公司劃掉特約條款一部分，是因為被告智寶公司不能確
19 認何時能塗銷系爭假扣押登記；參諸系爭終止履保協議書特
20 約條款刪除部分有原告與被告智寶公司用印確認，則證人楊
21 建章稱向原告確認，應為屬實，證人楊建章所述本屬可採；
22 再參以原告所簽發之240萬元本票，先經原告記載「此本票
23 僅供購買中壢區青峰路二段130號使用，以下空白」，再經
24 證人楊建章簽名並註記「本票正本由有巢氏高鐵站前加盟店
25 代為保管」，最後由被告智寶公司法定代理人楊國志簽名確
26 認並註記日期「12/8」，有240萬元本票影本附卷可稽(見本
27 院卷第167頁)，上開240萬元本票業經原告註明係為購買系
28 爭建物，被告智寶公司法定代理人簽名確認在後，應當知悉
29 上開240萬元本票就是用作購買系爭建物、系爭土地之用，
30 堪認被告智寶公司法定代理人確實見過上開240萬元本票，
31 也可知悉系爭本票之用途，若系爭買賣契約因終止履保程序

01 而一併解除，原告何須再簽發240萬元本票？且被告智寶公
02 司法定代理人刪除系爭終止履保協議書之特約條款內容時，
03 也有保留「並以本票240萬元N0518044作為擔保」之部分，
04 益證被告智寶司法定代理人應有確認過上開240萬元本
05 票，並同意做為系爭買賣契約之擔保無誤。是被告智寶公司
06 前開所辯，僅為臨訟卸責之詞，不足採信。

07 (2)另被告智寶公司辯稱原告於履保終止後僅有提出本票，而未
08 實際支出任何雙務契約對價給付，與不動產交易不符，不可
09 能同意繼續履約云云。查原告提出240萬元本票，即須負擔
10 票據責任，應屬提出擔保之一種，且被告智寶司法定代理
11 人亦已簽名確認，代表同意原告以此擔保付款無誤；況需終
12 止履保也係因被告智寶公司原欲出售之系爭建物經被告智寶
13 公司之債權人為系爭假扣押登記無法移轉所有權所致，縱提
14 出本票與履保帳戶之擔保程度或有差別，但被告智寶公司需
15 為適度退讓本屬當然；益證被告智寶公司上開所辯僅為空言
16 否認無誤。

17 3.綜上，原告與被告智寶公司雖已終止系爭買賣契約之履保程
18 序，但兩造仍有約定要繼續履行系爭買賣契約，則系爭買賣
19 契約效力仍然存續。

20 (三)原告就系爭建物部分，主張給付不能而請求被告智寶公司給
21 付損害賠償258萬元為有理由。

22 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
23 賠償損害。民法第226條第1項定有明文。次按所謂給付不
24 能，係指在給付期或債務人得為給付之時期有不能給付之情
25 形而言，若在此等時期，給付已屬不能，則不問其為永久不
26 能抑一時不能，皆當然發生給付不能之效果。縱債務人嗣後
27 回復為可能給付，亦無從變更此已發生之法定效果(最高法
28 院89年度台上字第2940號判決意旨參照)。

29 2.系爭建物為被告智寶公司所有，惟經台新銀行於110年10月1
30 3日設定系爭假扣押登記，而系爭假扣押登記現雖已塗銷，
31 然又經協坤建設公司於112年9月25日辦理查封登記等情，有

01 系爭建物建物謄本2件附卷為證(見本院卷第139、383頁)。
02 則系爭建物現仍有查封登記，則系爭建物目前無從移轉予原
03 告，依前開實務見解，系爭建物現狀已屬給付不能之情形，
04 則原告依民法第226條第1項規定向被告智寶公司請求損害賠
05 償應屬有據；因系爭建物無法依系爭買賣契約移轉登記予原
06 告，原告確實因而無法取得系爭建物，而受有相當於系爭建
07 物價值之損失，查系爭買賣契約經原告、被告智寶公司約定
08 系爭建物價金為258萬元，有系爭買賣契約在卷可參(見本院
09 卷第317至327頁)，是原告向被告智寶公司請求258萬元之損
10 害賠償，應屬有據。

11 3.按乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償
12 貸款、繳納稅費等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總
13 價款每日千分之0.5計算之違約金至乙方完全給付時為止。
14 如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事
15 時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3
16 日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內
17 另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。
18 系爭買賣契約第12條第3項約定有明文(見本院卷第323頁)。
19 經查，原告請求違約金係依前開約定關於「遲延給付」部
20 分，然系爭建物已屬給付不能，已如前述，則原告依給付遲
21 延之約定請求違約金，應無理由。

22 (四)原告就系爭土地部分，先位依系爭買賣契約請求被告李辰
23 浩、李鈞琳、李雅娟移轉系爭土地所有權，並無理由。
24 系爭買賣契約僅成立於原告與被告智寶公司之間，已如前
25 述，被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟既非系爭買賣契約之當事
26 人，基於契約相對性，原告依系爭買賣契約請求被告李辰
27 浩、李鈞琳、李雅娟移轉系爭土地所有權，並無理由。

28 (五)原告就系爭土地部分，備位主張給付不能而請求被告智寶公
29 司給付損害賠償942萬元，為有理由。

30 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
31 賠償損害。民法第226條第1項定有明文。次按附期限之請求

01 權，就不動產之移轉登記請求而言，除該不動產嗣後物理上
02 滅失（如房屋完全燒燬），或所有權擬制消滅（如土地法第
03 12條第1項情形），已非所有權客體，而屬嗣後客觀給付不
04 能外，該請求權以其約定期限屆至之時，為其可行使之時，
05 至於義務人於期限屆至前是否違約致主觀給付不能，則非所
06 問，蓋義務人仍有於期限屆至時取得該物所有權而履行之可
07 能（最高法院112年度台上字第1339號判決意旨參照）。

08 2.系爭買賣契約成立於原告與被告智寶公司之間，已如前述，
09 而系爭買賣契約第4條約定「…尾款：新台幣玖佰陸拾萬元
10 整，交屋日期訂於民國110年9月30日，甲方應依約付清尾
11 款」（見本院卷第319頁），堪認原告與被告智寶公司原先約
12 定被告智寶公司應在110年9月30日將系爭土地連同系爭建物
13 之所有權移轉登記予原告，然系爭土地目前仍登記在被告李
14 辰浩、李鈞琳、李雅娟名下，則被告智寶公司顯無從依約將
15 系爭土地所有權移轉登記予原告，而屬主觀給付不能無誤。

16 3.被告智寶公司雖辯稱證人楊建章於簽約前即有要求提供地主
17 授權書，且知悉被告智寶公司與地主間有土地交換之協議，
18 原告早已知悉需被告智寶公司與被告李辰浩、李鈞琳、李雅
19 娟完成土地交換，始能取得完整土地建物所有權，故原告就
20 系爭買賣契約有系爭土地無法出售之情形早有知悉，應屬可
21 歸責於原告之事由云云。經查：

22 (1)本件為被告智寶公司出售系爭建物予原告時連同被告李辰
23 浩、李鈞琳、李雅娟所有之系爭土地連同出售，而被告智寶
24 公司原先承諾會自行取得地主同意而出售系爭土地等情，均
25 如前述（見事實及理由欄貳、四、(一)）。而證人楊建章亦證稱
26 係於110年8月18日因為被告智寶公司已無法提供地主授權
27 書，被告智寶公司才告知祈兩地主之狀況，才知道他們有交
28 換土地的協議等語（見本院卷第211頁），顯見仲介及證人楊
29 建章也是在110年8月2、4日簽訂系爭買賣契約之後才知道被
30 告智寶公司與被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟有土地交換之協
31 議，原告又如何可能在簽訂系爭買賣契約之前即知悉此情。

01 (2)況證人楊建章另證稱：111年7月18日地主看中要交換的另一
02 筆土地約定由被告智寶公司出錢購買，再與系爭土地交換，
03 係約定以被告智寶公司簽發之支票付款，但被告智寶公司陸
04 續出現跳票情形，導致另一筆土地交易也無法履行，所以本
05 件也連帶無法履行等語(見本院卷第212頁)，並提出楊國志
06 與他人於111年7月18日簽訂之土地買賣契約書及買賣附約，
07 以及臺灣新北地方法院簡易庭112年度司票字第229號裁定、
08 臺灣新北地方法院112年度抗字第33號裁定暨裁定確定證明
09 書等件影本附卷為憑(見本院卷第267至283、291至295頁)；
10 可見被告智寶公司遲至111年7月18日才有購買其他土地以備
11 與被告李辰浩、李鈞琳、李雅娟進行土地交換，後續也是因
12 被告智寶公司跳票而無法順利購得土地，以致與被告李辰
13 浩、李鈞琳、李雅娟之土地交換協議無法完成，在在顯示應
14 為被告智寶公司自身因素無法履行與被告李辰浩、李鈞琳、
15 李雅娟之土地交換協議，連帶影響被告智寶公司無法順利取
16 得系爭土地所有權，故應認屬可歸責於被告智寶公司之因素
17 導致主觀給付不能，與原告無關。被告智寶公司前開鎖便應
18 屬臨訟卸責之詞，不足採信。

19 4.系爭土地既屬可歸責於被告智寶公司之主觀給付不能，則原
20 告依民法第226條第1項規定請求被告智寶公司給付損害賠
21 償，即屬有據。因系爭土地無法依系爭買賣契約移轉登記予
22 原告，原告確實因而無法取得系爭土地，而受有相當於系爭
23 土地價值之損失，查系爭買賣契約經原告、被告智寶公司約
24 定系爭土地價金為942萬元，有系爭買賣契約在卷可參(見本
25 院卷第317至327頁)，是原告向被告智寶公司請求942萬元之
26 損害賠償，應屬有據。

27 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
03 條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於112年7月11日送達
04 予被告智寶公司，有送達證書附卷可稽（見本院卷第55
05 頁），是本件原告請求加計利息之起算日為112年7月12日，
06 應堪認定。

07 六、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定向系爭買賣契約之
08 締約人即被告智寶公司，訴請給付關於給付不能之損害賠償
09 共計1200萬元(計算式：258萬元+942萬元=1200萬元)及自
10 112年7月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為
11 有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應
12 予駁回。

13 七、末原告與被告智寶公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，
14 或免為假執行之宣告，爰就原告勝訴部分分別酌定相當之擔
15 保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
16 麗，應予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
18 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
19 敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
22 民事第四庭 法官 丁俞尹

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日
27 書記官 張禕行