

最高法院民事判決

108年度台上字第1118號

上訴人 楊清景

訴訟代理人 陳思成律師

韓國銓律師

被上訴人 三豐資產管理顧問股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 魏啟育

被上訴人 品科國際資產管理股份有限公司

法定代理人 三豐資產管理顧問股份有限公司（代表人吳惠玉）

共同

訴訟代理人 林志忠律師

陳國華律師

黃呈利律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國106年5月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（105年度重上字第89號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於被上訴人三豐資產管理顧問股份有限公司、魏啟育第一審之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人品科國際資產管理股份有限公司（下稱品科公司）於民國101年12月12日出具授權書（下稱系爭授權書），授權被上訴人三豐資產管理顧問股份有限公司（下稱三豐公司）、魏啟育，代理品科公司與第三方協洽處分以訴外人越太建設股份有限公司為借款人之不良債權暨其擔保權益（下稱系爭標的債權）及管理該標的債權等相關事宜。三豐公司持系爭授權書於102年4月9日與伊簽訂不動產預約買賣合約書（下稱系爭契約），並由魏啟育及訴外人蔡宜瑾擔任連帶保證人，約定買賣標

01 的物為如原判決附件（下稱附件）一所示 4戶房地（下合稱附件
02 一房地）、價金計新臺幣（下同）6,400萬元，另於系爭契約第7
03 條第3項約定（下稱系爭約定），臺灣臺中地方法院（下稱臺中
04 地院）100年度司執字第59262號強制執行事件（下稱第59262號
05 執行事件）之債務人即訴外人許月女所有如附件二所示 4戶房地
06 （下合稱系爭房地），以買賣登記方式移轉予三豐公司指定之第
07 三人，三豐公司於每戶辦理登記完畢5日內給付伊淨利潤300萬元
08 。三豐公司與品科公司共同向訴外人中華成長三資產管理股份有
09 限公司承買債權及買賣標的物之抵押權，品科公司全權授權三豐
10 公司代理處分、管理標的債權等事宜，三豐公司簽名於系爭契約
11 上，兼隱名代理品科公司，品科公司亦為系爭契約之當事人。又
12 三豐公司與品科公司為處理不良債權轉賣獲利業者，共同經營包
13 括附件一房地、系爭房地在內之不動產業務，三豐公司與品科公
14 司間亦有合夥關係存在，三豐公司為執行業務之合夥人，所為法
15 律行為效力及於合夥人品科公司。品科公司聲請臺中地院以 103
16 年度司執字第107368號強制執行事件（下稱第107368號執行事件
17 ）強制執行系爭房地，於104年2月10日承受系爭房地，並於同年
18 4月22日核發權利移轉證書，系爭約定條件已成就。縱認系爭約
19 定之登記不包括拍賣情形，惟聲請拍賣或承受得由品科公司自行
20 決定，亦在三豐公司掌控中，品科公司於第一次拍賣程序無人應
21 買時即承受系爭房地，規避約定付款義務，依民法第101條第1項
22 規定，視為條件已成就，三豐公司應給付系爭房地淨利潤 1,200
23 萬元，品科公司與三豐公司間有隱名代理或合夥之法律關係；魏
24 啟育為系爭契約之連帶保證人，亦應負連帶給付之責等情，爰依
25 系爭約定，求為命被上訴人如數連帶給付及加計自104年4月24日
26 起算法定遲延利息之判決。

27 被上訴人則以：品科公司僅授權三豐公司就附件一房地協談洽商
28 權限，仍保有最終決定權，系爭契約由上訴人與三豐公司簽訂，
29 三豐公司無隱名代理品科公司與上訴人簽訂系爭契約，品科公司
30 非契約當事人，品科公司亦與三豐公司間無合夥契約存在。上訴
31 人明知系爭房地非品科公司原授權三豐公司洽談範圍，系爭約定

01 屬獨立約定，前段約定須以買賣方式移轉登記予三豐公司指定之
02 第三人，三豐公司始應給付上訴人每戶 300萬元，不包括拍賣情
03 形。因系爭房地僅其中坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上
04 之 000建號房屋（下稱000建號房屋）擁有道路用地即同段000地
05 號土地（下稱系爭路地）應有部分萬分之217，其餘3戶房屋未擁
06 有對應系爭路地應有部分，產權並非完整，故後段約定系爭房地
07 若有任 1戶無法完整移轉登記予買受人時，三豐公司即不須依約
08 履行，得由品科公司再行聲請強制執行程序，而無給付每戶 300
09 萬元之適用。三豐公司就系爭房地於103年7月11日與訴外人陳重
10 道簽立不動產預約買賣契約書，於同日催告上訴人促請許月女出
11 面締結買賣私契與公契，或授權三豐公司締約，惟遭上訴人拒絕
12 ，亦不提供過戶文件，致買賣破局，三豐公司依系爭契約第 8條
13 第1項約定，已於同年9月19日向上訴人解除系爭約定部分。況上
14 訴人無法就系爭房地完整移轉所有權，而由品科公司再行聲請強
15 制執行系爭房地，並依法承受系爭房地，難謂系爭約定之條件成
16 就，伊無給付上訴人1,200萬元本息之義務等語，資為抗辯。

17 原審審理結果，以：品科公司出具系爭授權書予三豐公司及魏啟
18 育，三豐公司持系爭授權書於上揭期日與上訴人訂立系爭契約，
19 由魏啟育、蔡宜瑾擔任連帶保證人。系爭授權書內載明，品科公
20 司委託三豐公司及魏啟育與第三人就系爭標的債權事宜進行洽商
21 ，標的債權最終之處分方式、金額及相關條件仍以品科公司之決
22 定為主。系爭契約由三豐公司以自己名義與上訴人締約，三豐公
23 司無同時以品科公司代理人資格與上訴人簽訂系爭契約之意，為
24 上訴人所明知。系爭房地原登記為許月女所有，經品科公司聲請
25 第 59262號執行事件對之強制執行，系爭契約簽訂後，品科公司
26 撤回該強制執行程序，可能基於其與三豐公司間內部委任關係，
27 衡酌利益後允為配合三豐公司與上訴人系爭約定而為，品科公司
28 嗣於105年1月13日由三豐公司實際持有全部股權，而為三豐公司
29 百分之百轉投資公司，惟仍屬不同法人，不足據以認定品科公司
30 全權授權三豐公司，與三豐公司間就系爭契約之簽訂成立隱名代
31 理。上訴人不能證明品科公司與三豐公司間約定出資及經營共同

01 事業事項，雙方間成立合夥契約事實。上訴人主張品科公司為系
02 爭約定權利義務之當事人，應與三豐公司及魏啟育負連帶給付之
03 責云云，即無可取。系爭契約第1條、第2條、第5條第2項、第3
04 項及第7條第1項、第2項約定內容，均係針對買賣標的物即附件
05 一房地約定，系爭約定記載：「……第59262號強制執行之債務
06 人許月女所有拍賣標的計4戶（即系爭房地）……，乙方（即上
07 訴人）亦同意此4戶以買賣登記方式移轉予甲方（即三豐公司）
08 指定之第三人，甲方並應於每戶辦理登記完畢五日內，給付乙方
09 淨利潤新台幣叁佰萬元整……。雙方約定，甲方原則上不得再
10 以任何形式之拍賣處分，但若乙方有任一戶無法完整移轉主建物及
11 其座落基地與路地持分時，則甲方得以拍賣方式處分，其拍賣費
12 用由本合約之保證人蔡宜瑾負擔」，非關係爭契約買賣標的物之
13 約定。參酌證人即被上訴人職員蕭春美證言，及三豐公司於系爭
14 契約訂立後隨即使執行債權人品科公司撤回第59262號執行事件
15 關於系爭房地強制執行之聲請一節，可認三豐公司原邀約上訴人
16 投資，以參與競標方式購買第59262號執行事件執行標的中之附
17 件一房地，約定每戶投標價格不得低於1,600萬元，總投資款合
18 計6,400萬元，上訴人購得該等房地後，應交由三豐公司負責管
19 理、裝潢維修及銷售，銷售價格每戶不得低於1,800萬元，每銷
20 售1戶，三豐公司應給付上訴人淨利潤200萬元，若銷售利潤逾20
21 0萬元，超過部分由雙方平分，上訴人並應於房地出售後，依約
22 配合辦理所有權移轉登記手續，提供相關證件及辦理用印等事宜
23 。就同屬第59262號執行事件執行標的中非屬買賣標的物之系爭
24 房地併為約定，乃上訴人經評估後，希望再獲取較多利潤，避免
25 系爭房地遭拍賣所得價額不高，損及許月女權益；三豐公司則考
26 量縮短抵押物變價取償之時程，避免拍賣程序冗長時間造成資金
27 壓力，同時可節省奢侈稅，因而願將節省奢侈稅之利益轉歸由上
28 訴人享有等因素，遂同意於上訴人配合將系爭房地所有權移轉登
29 記予三豐公司所找買主後，給付上訴人每戶淨利潤300萬元。通
30 觀系爭契約全文及三豐公司就系爭房地另允給上訴人利潤之前述
31 背景，再參酌上訴人與三豐公司自102年3月間起洽商研議簽訂系

01 爭約定內容過程、往返電子郵件及所附歷次修改合約草案內容，
02 上訴人與三豐公司簽訂系爭契約前均已知悉系爭房地除其中 000
03 建號房屋就共同使用部分之系爭路地有相對應之所有權應有部分
04 外，其餘 3 戶房地則無等情，系爭約定所稱「以買賣登記方式」
05 ，應不包括拍賣，蓋拍定後拍定人即得持權利移轉證書向地政機
06 關辦理所有權移轉登記，無由上訴人或執行債務人許月女配合辦
07 理所有權移轉登記之餘地。系爭約定真意應為：系爭房地由三豐
08 公司負責銷售，俟三豐公司尋得買主後，上訴人履行系爭房地所
09 有權移轉登記予該買主，三豐公司始負給付上訴人每戶淨利潤 30
10 0 萬元之義務，清償期則為上訴人辦畢所有權移轉登記 5 日內。系
11 爭約定難謂係屬上訴人純獲利益之保障，並以銷售或拍賣系爭房
12 地為三豐公司給付該等淨利潤之清償條件或清償期。證人蔡宜瑾
13 有利上訴人之證詞，尚難憑採。三豐公司曾於 103 年 7 月 11 日與陳
14 重道簽訂不動產預約買賣契約書，由陳重道買受包含系爭房地在
15 內之不動產。三豐公司於同日以存證信函通知上訴人於 5 日內備
16 齊買賣移轉登記文件，並授權三豐公司代理依約於同年 18 日與
17 買受人簽訂不動產買賣契約書。三豐公司將系爭房地銷售後，上
18 訴人負有提供許月女證件、房地所有權狀、印鑑章、印鑑證明及
19 用印於公契等辦理所有權移轉登記相關事宜之義務，惟不負使許
20 月女出面以其名義與三豐公司所找買主簽訂買賣債權契約之義務
21 。上開存證信函關於 5 日內備齊買賣移轉登記文件部分，仍對上
22 訴人生催告之效力，上訴人應於三豐公司所定期限內依約辦理。
23 依證人陳重道、蕭春美證言及魏啟育 103 年 7 月 19 日手機簡訊內容
24 ，足徵上訴人收受上開存證信函後，未於期限內備齊交付辦理系
25 爭房地所有權移轉登記之相關文件，有經催告後仍不履行系爭約
26 定義務之情事。系爭約定與附件一房地無不可分之關係，三豐公
27 司依系爭契約第 8 條第 1 項約定，於同年 9 月 19 日向上訴人解除系
28 爭契約關於系爭約定部分，生一部解除契約之效力，三豐公司無
29 再受系爭約定拘束之餘地。品科公司聲請第 107368 號執行事件對
30 系爭房地強制執行，於 104 年 2 月 10 日進行拍賣時，因無人應買，
31 而以執行債權人地位承受系爭房地，並已取得執行法院所核發之

01 不動產權利移轉證書，上訴人無從依系爭約定，請求三豐公司就
02 系爭房地每戶給付淨利潤 300萬元。從而，上訴人依系爭約定，
03 請求被上訴人連帶給付 1,200萬元本息，不應准許，為其心證之
04 所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予
05 審酌之理由，因而就上訴人上開聲明，廢棄第一審所為命三豐公
06 司及魏啟育連帶給付部分之判決，改判駁回上訴人該部分之訴，
07 並維持第一審所為上訴人請求品科公司給付敗訴部分之判決，駁
08 回其上訴。

09 一、關於廢棄發回部分（即上訴人請求三豐公司、魏啟育連帶給
10 付部分）：

11 按預約與本約同屬契約之一種，預約成立後，預約之債務人負有
12 成立本約之義務。而買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先
13 為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業
14 已成立。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
15 延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有
17 期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之一方
18 遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內
19 不履行時，得解除其契約，民法第229條、第254條分別定有明文
20 。故除法律別有規定或契約另有約定者外，必債務人已負遲延責
21 任後，經債權人再定相當期限催告其履行而不履行，債權人始得
22 以債務人給付遲延為由解除契約。查系爭契約第8條第1項（一審
23 卷(一)第12頁）約定：「一、乙方不按本合約履行各項義務或支付
24 價金，經甲方書面限期催告仍不履行……時，甲方得解除本合約
25 ，且甲方得處分買賣標的物……」，三豐公司與陳重道簽立「不
26 動產預約買賣契約書」（一審卷(一)第67頁），於前言約定：「…
27 …。今甲方（即陳重道）願買受買賣標的物，經甲、乙（即三豐
28 公司）雙方就後開不動產買賣所有權移轉相關事宜，同意訂立本
29 不動產預約買賣契約書，以資遵守，乙方並應於甲方交付第二期
30 款時取得所有權人代理買賣授權書，暨更新所有權人為本契約之
31 乙方，及依本契約相同條件另訂『不動產買賣契約書』以符買賣

」，依其文義，三豐公司雖負有成立本約之義務，惟尚不能認系爭房地買賣本約業已成立。原審未說明三豐公司與陳重道所訂立上開契約性質究為買賣預約？或買賣本約？如係買賣預約，上訴人有無負系爭約定所稱履行「買賣登記」之義務？遽認系爭房地買賣本約已成立，未免速斷。其次，三豐公司銷售系爭房地後，上訴人所負義務係提供許月女證件、房地所有權狀、印鑑章、印鑑證明及用印於公契等辦理所有權移轉登記相關事宜，為原審確定之事實，而三豐公司與陳重道簽訂上開契約後，於同日以存證信函通知上訴人請登記名義人許月女「於5日內備齊買賣移轉登記文件」（一審卷(一)第31頁），似無限期催告上訴人提出及交付買賣移轉登記文件，或辦理所有權移轉登記之旨，果爾，三豐公司解除系爭約定前，是否依系爭契約第8條第1項約定向上訴人為合法催告？上訴人經催告後是否未履行辦理系爭房地所有權移轉登記之義務？非無再進一步推求之餘地。系爭房地買賣本約是否成立？上訴人何時負有履行辦理系爭房地所有權移轉登記之義務？攸關上訴人所負給付義務自何時起負遲延責任？及三豐公司得否以上訴人給付遲延為由，解除系爭約定？原審未就上述解除契約之要件事實詳為論述，遽認三豐公司得依系爭契約第8條第1項約定解除系爭約定，而為不利上訴人之判決，不無判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

二、關於駁回上訴部分（即上訴人請求品科公司給付部分）：按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋契約，並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定依系爭授權書內容，品科公司未全權授權三豐公司，系爭契約由三豐公司以自己名義與上訴人締約，三豐公司無同時以品科公司代理人資格與上訴人簽訂系爭契約之意，為上訴人所明知，品科公司與三豐公司間就系爭契約之簽訂未成立隱名代理，上訴人不能證明品科公司與三豐公司間成立合夥契約事實，因以上

01 揭理由而為上訴人此部分不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴
02 論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之
03 理由，指摘此部分原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。
04 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
05 第 477 條第 1 項、第 478 條第 2 項、第 481 條、第 449 條第 1 項、第 78
06 條，判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 12 月 26 日

08 最高法院民事第七庭

09 審判長法官 鄭 傑 夫

10 法官 盧 彥 如

11 法官 吳 麗 惠

12 法官 黃 莉 雲

13 法官 林 麗 玲

14 本件正本證明與原本無異

15 書 記 官

16 中 華 民 國 109 年 1 月 9 日