最高法院民事判決

108年度台上字第117號

上　訴　人　欣偉傑建設股份有限公司
法定代理人　羅律煌
訴訟代理人　陳　明律師
　　陳文正律師
　　江沁澤律師
被上訴人　李昌諭
訴訟代理人　楊長岳律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國107年9月11日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第977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

上訴人上訴本院後，其法定代理人變更為羅律煌，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

其次，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新北市○○區○○段0000○地號共21筆土地（下合稱系爭土地，與同段其他土地均以各該地號土地稱之）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） 1億5600萬元以外之價金，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。嗣 102年8月7日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 6億1500萬元，扣除已付系爭公業派下員計1億5600萬元、增值稅5784萬4553元、102年地價稅63萬6833元、新福宮遷建費905萬元、違建戶處理費8000 萬

元、地上權處理費8973萬元（即6005萬元+ 460萬元+2508萬元），及訴外人整合費1375萬元暨伊前已受領之4545萬4544元後，系爭公業依系爭契約尚得向上訴人請求給付價金 1億6253萬4070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 1億6253萬4070元及加付法定遲延利息，並由伊代位受領之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

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9844萬9999元；處理違建戶占用，支出9131萬7379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分配合建戶可獲建物坪數，受有9171萬4500元損失；系爭土地遭鄰房占用，屬買賣標的物瑕疵，其減少效用之損失為2466萬元；新福宮之拆建，伊支出必要費用2426萬6174元；伊並代繳納增值稅 5784萬4553元、102年地價稅63萬6833元及給付整合費7470萬4544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 6億1500萬元，扣除給付系爭公業之 1億5600萬元及前述費用後，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。

原審就被上訴人請求上訴人給付系爭公業 1億6253萬4070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 1億5600萬元以外之價金，以處理增值稅暨搬遷費等相關費用，系爭公業及其派下員將來不得要求分配與異議。嗣系爭公業與上訴人就系爭土地簽署買賣契約、補充協議，約定總價金 6億1500萬元。上訴人已給付系爭公業派下員計 1億5600萬元、給付被上訴人整合費計4545萬4544元。系爭公業已將系爭土地所有權移轉登記予上訴人及其指定之國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司），上訴人再將系爭土地中部分土地所有權信託登記予國揚公司，為兩造不爭之事實。依授權

同意書及系爭公業 101年決議，系爭公業委託被上訴人處理其對上訴人依系爭契約所負義務，並以價金超出系爭公業派下員分配金額 1億5600萬元部分支付該處理費用及被上訴人之報酬。復依買賣契約第2條第3項、第4項及補充協議前言、第1條第1項、第3條約定，系爭土地之買賣價金於扣除派下員分配之 1億5600萬元、增值稅及為處理地上爭議費用後，如仍有結餘款，系爭公業對上訴人仍有價金餘款債權存在；如補充協議書與買賣契約約定不一致時，應優先適用補充協議約定，惟該協議未予規範時，仍適用買賣契約約定。其次，依補充協議第4 條約定，系爭公業固應協助洽請合建戶與上訴人簽訂合建契約，惟上訴人所稱善盡查報及告知合建 986地號部分土地已作為法定空地使用情形，非屬系爭公業所負契約責任。況系爭公業就非買賣標的之 986地號土地不負瑕疵擔保責任，上訴人抗辯合建戶 986地號土地遭他建案作為法定空地，應扣減價金9171萬4500元云云，並不足採。買賣契約書第1條第3項記載：「賣方並聲明保證所知，除後述第三條揭示情形外，土地買賣契約標的之土地並無其他第三人主張權利或為其他訴訟上主張」，雖系爭土地中之 988、1037、1054地號土地（嗣與同段合併為866地號）上，確有30.87平方公尺遭鄰房占用，惟上訴人未舉證本於所有權無法排除之，且自承 103年1月8日即發現該占用情形，迄為訴訟上抗辯，已怠於通知達 3年有餘，依民法第 356條規定視為承認其所受領之物，上訴人不得主張瑕疵擔保或不完全給付責任，其據此抗辯扣減價金2466萬元，亦不可採。依證人殷魯信證述，上訴人所支付予殷魯信等人協助整合系爭土地之費用1550萬元，係上訴人與殷魯信約定之仲介報酬，與系爭公業或被上訴人之約定或指示無涉，上訴人自不得憑此扣減價金。依買賣契約第4條第2項第2款、補充協議第2條第3 項之約定及證人吳華權、蔡宏昇之證述，已約明由上訴人提供面積20坪之基地為新福宮新建寺廟，並核實計算新福宮拆遷重建費用，於2000萬元範圍內自價金中扣除；上訴人未舉證逾 905萬元所支出之費用與新福宮遷建事務相關，其所提供約定專用部分及移轉土地所有權予新福宮，屬其與新福宮間之約定，非可拘束系爭

公業及被上訴人，上訴人抗辯價金扣減新福宮遷建費用逾 905萬元部分，並不足取。依補充協議第2條第2項記載，賣方應協助買方進行處理違建戶占用事宜，並約明自價金中扣減8000萬元內之處理費，系爭公業非負有排除契約所載全部違建戶占用之義務；參以被上訴人確曾談妥 6戶違建戶之簽約及搬遷事宜，及系爭公業管理人於違建戶領款之同意書上用印，未能逕認系爭公業與上訴人約定排除前開處理費之上限，上訴人僅得自價金扣減違建戶處理費8000萬元。上訴人已證明於系爭土地於移轉登記為其及國揚公司所有之前，代系爭公業支付 102年地價稅63萬6833元，得自價金扣減之。系爭公業依約並未負有使新北市○○區○○段○○○○○號建物（下稱 5422建號建物）所有權暨地上權人黃進盛等6人同意購買該建物坐落基地，並由公業辦理分割登記之義務；系爭公業既同意上訴人處理黃進盛等 6人之地上權及5422建號建物等相關事務支出之2508萬元，為地上權費用，視為上訴人購地總價款，該款與被上訴人不爭執上訴人另處理 988、1146、1146-1地號土地地上權暨優先承買權所支付之6005萬元、460 萬元，及前述新福宮拆建費905萬元、違建戶處理費8000萬元，合計1億7878萬元，未逾買賣契約第2條第4項約定自價金中 1億8500萬元內支應之範圍，上訴人自得扣減此部分地上權處理費。至依補充協議第2條第5項及買賣契約第5條第5項約定，系爭公業僅負有通知987 地號土地地上權人得主張優先承買權之義務，在查無有主張行使優先承買權之情形下，上訴人處理該地上權及其地上物之費用872 萬元，應由上訴人自行承受，非得自價金中扣除。再者，系爭公業既給付報酬委託被上訴人處理系爭土地出售事宜，並同意逕由被上訴人向買方具領，被上訴人對系爭公業享有報酬債權，並與系爭公業對上訴人之價金餘款債權之清償期相同。系爭公業怠於行使其對上訴人之債權。被上訴人具代位人適格，被上訴人於103年7月10日以律師函（下稱系爭律師函）催告上訴人給付系爭公業之價金餘款，上訴人於受催告時起已負給付價金餘款遲延責任。又本件訴訟標的及主要爭點與本院 105年度重上字第18號撤銷信託行為等事件（下稱另案）不同，自不受該民事判決既

判力或爭點效之拘束。因認被上訴人依授權同意書、101 年決議、系爭契約及民法第242條之規定，請求上訴人給付系爭公業1億6253萬4070元，並由被上訴人代為受領，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條規定之適用。系爭土地中之988、1037及1054地號土地上，有新北市○○區○○路○○號建物（即鄰房）占用 30.87平方公尺，非買賣契約第3 條所揭示範圍，為系爭公業保證無其他第三人主張權利或為其他訴訟上主張之範圍，上訴人已據以主張系爭公業應負瑕疵擔保或不完全給付責任，為原審認定之事實。果爾，徵諸被上訴人除主張依民法第 356條規定視為上訴人承認所受領之物之外，尚主張其無查報義務，不知有該占用之情，上訴人為專業建商，已測量並知悉之，並得本於所有權依法排除而未受有損害，且其計算之扣減數額有誤等語，並提出上訴人 102年7月3日寄送之違建戶測量資料為憑（見原審卷三第159頁背面至第160頁背面、卷三第11頁背面、第 102頁背面，一審卷二第45至46頁）；佐以證人張家豪證稱：鄰房占用情形雖可訴請搬離，但因有時間壓力，乃依國揚公司指示盡速取得建照等語（見原審卷二第70頁）。此攸關系爭公業就此鄰房占用部分，是否已依債之本旨為給付？有無可歸責性？上訴人請求系爭公業負不完全給付責任有無理由？得否於被上訴人代位系爭公業請求價金餘款中主張扣減？仍待原審調查釐清。乃原審逕謂上訴人怠於通知瑕疵，視為承認所受領之物，除不負瑕疵擔保責任外，上訴人亦不得對系爭公業主張不完全給付責任，尚嫌速斷。次按除表現主文之訴訟標的外，法院於判決理由中就訴訟標的以外之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除顯然違背法令或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就該重要爭點所提起之訴訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點，皆不得為任何相反之判斷或主張，始符民事訴訟法上之誠信原則。

查上訴人於原審抗辯被上訴人於另案依民法第 242條代位系爭公業行使撤銷上訴人與國揚公司間詐害債權之信託行為，經另案認定被上訴人不合債權人行使代位權之要件，而判決被上訴人敗訴確定，應有爭點效之適用等語，並提出另案裁判 2件為憑（見原審卷三第144至145頁、第88至96頁）。觀諸另案判決認定授權同意書並無確定履行期限，系爭公業無遲延給付報酬之情，為被上訴人代位系爭公業行使權利，不符債權人行使代位權法定要件之判斷。則是項判斷倘無顯然違背法令或被上訴人未能提出新訴訟資料足以推翻，能否謂法院於該同一當事人間有關系爭公業就被上訴人之報酬債權是否已負遲延責任，被上訴人得否合法行使代位權之重要爭點，仍得為相反之認定，非無研求之餘地。原審謂本件訴訟與另案之主要爭點不同，已有可議；復認被上訴人報酬債權與系爭公業對上訴人之價金餘款債權之清償期相同，上訴人於收受系爭律師函時已負給付價金遲延責任；惟就被上訴人對系爭公業之報酬債權有無確定履行期限？何時屆期？上訴人收受非其債權人之被上訴人所為催告，何以發生給付價金遲延責任？諸此攸關原審得否不受另案認定被上訴人非合法行使代位權主要爭點之拘束，並得以推翻原判斷之重要攻防，均未調查釐清，說明其心證之所得由，即遽認被上訴人具代位人之適格，未免速斷。所為不利上訴人之論斷，自有違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末遭鄰房占用之1054地號土地，似非系爭契約之標的，雖嗣併入建案基地，惟系爭公業就此是否亦應負不完全給付責任？案經發回，宜併注意及之。

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　　108　　年　　10　　月　　24　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　劉　靜　嫻

法官　林　恩　山

法官　高　金　枝

法官　黃　麟　倫

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　30　　日