

最高法院民事判決

110年度台上字第2316號

上訴人 康耀漢
訴訟代理人 黃心賢律師
上訴人 程宏道
訴訟代理人 吳永鴻律師
被上訴人 元暢建設股份有限公司
法定代理人 楊秀綢
訴訟代理人 許猷進律師
歐陽佳怡律師

被上訴人 邱文彬
訴訟代理人 楊明廣律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年12月15日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第792號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人程宏道給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人康耀漢之上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴部分，由上訴人康耀漢負擔。

理 由

一、本件上訴人康耀漢於原審追加第二備位之訴主張：伊與訴外人全信開發建設股份有限公司（下稱全信公司）協議（下稱系爭開發協議）共同開發新北市○○區○○段○○○ 〇號即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號0樓之建物，暨坐落同段00地號、權利範圍2684/10000之基地（下稱系爭不動產），並依該協議，將系爭不動產移轉登記予其指定之對造上訴人程宏道。程宏道僅受全信公司之委任保管系爭不動產，卻越權將系爭不動產出賣予被上訴人邱文彬，邱文彬再出賣予被上訴人元暢建設股份有限公司（下稱元暢公司）。雙方依序於民國99年6月11日、同年8月2日簽署不動產買賣契約書（下分稱A、B買賣契約），並分別於同年7月22日、8月11日辦理

所有權移轉登記。伊於104年4月查悉，於同年月1日、27日催告全信公司回復系爭不動產之登記未果，乃於同年6月1日解除系爭開發協議，並依民法第259條第6款規定（原判決贅列第1項），請求全信公司償還系爭不動產之價值新臺幣（下同）4794萬8906元。全信公司就程宏道擅自出售系爭不動產一事，依民法第179條、第184條第1項前段、第226條第1項、第259條第6款或第544條後段等規定，得請求程宏道如數返還。另邱文彬、元暢公司就A、B買賣契約各有1000萬元之價金未給付，全信公司、程宏道、邱文彬均怠於行使權利，伊為全信公司之債權人，自得以自己名義行使權利，依序代位請求給付並代為受領等情。爰依民法第242條、第179條、第184條第1項前段、第226條第1項、第259條第6款、第544條後段規定，求為命程宏道給付全信公司4794萬8906元，及自106年8月10日起加計法定遲延利息；該金額中之1000萬元本金，由元暢公司給付邱文彬，再給付程宏道，並均由伊代為受領之判決（康耀漢之本訴、追加第一備位之訴，業受敗訴判決確定，下不論述）。

二、程宏道、邱文彬、元暢公司均辯稱：康耀漢並未證明其與全信公司間之具體權利義務關係為何，無從以全信公司違約為由，主張解除契約等語；程宏道並辯稱：康耀漢未證明全信公司對伊有何債權存在，不得主張代位全信公司請求伊賠償損害；邱文彬辯稱：系爭不動產上設有康耀漢向合作金庫商業銀行貸款所設定之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），依A買賣契約約定，價金餘款作為伊自行處理塗銷該抵押權之費用，伊未積欠程宏道買賣價金；元暢公司抗辯：系爭不動產之所有權移轉登記，係基於康耀漢與程宏道間之合意，與全信公司無涉，全信公司與程宏道間並無委任關係存在，康耀漢不得請求全信公司賠償，全信公司對程宏道亦無債權可供請求，另A、B買賣契約之價金均已給付完畢等語，資為抗辯。

三、原審以：

01 (一)康耀漢於95年4月14日登記取得系爭不動產所有權，該不動
02 產嗣分別於96年3月22日、99年7月22日、同年8月11日，以
03 買賣為登記原因，依序辦理所有權移轉登記予程宏道、邱文
04 彬、元暢公司，系爭不動產上並設有系爭抵押權登記等節，
05 有相關不動產異動索引及登記謄本等可參，並為兩造所不爭
06 執，應認為真正。

07 (二)依證人劉文耀之證詞，及程宏道自承受全信公司指示登記為
08 系爭不動產所有權人，佐以康耀漢雖將系爭不動產所有權以
09 買賣為原因移轉登記予程宏道，但系爭抵押權登記未塗銷，
10 所擔保之銀行貸款仍由其支付之情，堪認康耀漢係與全信公
11 司成立系爭開發協議，因而依該公司之指示將該不動產所有
12 權移轉登記予程宏道。系爭開發協議係以系爭不動產之開發
13 為目的，即應將該不動產置於全信公司實力支配之狀態下，
14 以待雙方具體就系爭不動產之開發進行規劃。嗣程宏道出賣
15 系爭不動產，依序使該所有權移轉登記予邱文彬、元暢公司
16 ，致系爭不動產脫離全信公司之實力支配，而發生無法依系
17 爭開發協議履約之情形，康耀漢乃於104年4月1日發函通知
18 全信公司限期履行系爭開發協議，函文表明程宏道上開移轉
19 所有權登記行為，已致全信公司違約之意旨，足認康耀漢已
20 合法催告全信公司。全信公司屆期未履行，陷於給付遲延，
21 康耀漢繼於同年4月27日發函，依民法第254條規定限期催告
22 全信公司履行系爭開發協議未果，康耀漢再於同年6月1日通
23 知，依民法第254條規定解除系爭開發協議，上述函文均於
24 發函當日，由全信公司收受，有相關函文及回執可證，是系
25 爭開發協議業經康耀漢合法解除。因系爭不動產之所有權已
26 由程宏道、邱文彬輾轉移轉予元暢公司，全信公司不能返還
27 原物，康耀漢自得依民法第259條第6款規定，請求全信公司
28 償還系爭不動產之價額。該不動產之價格，由李方正估價師
29 依比價法及收益法之直接資本化法鑑定後，認定為4794萬89
30 06元。康耀漢主張其對全信公司有4794萬8906元，及自106
31 年8月10日起之法定遲延利息之債權，核屬有據。程宏道係

01 受全信公司指定而登記為系爭不動產所有權人，其與全信公
02 司間存在委任契約，且委任之範圍不包含出賣不動產予他人
03 其竟將系爭不動產出賣予邱文彬，並取得價金，屬逾越權
04 限，致全信公司受有4794萬8906元本息之損害。全信公司迄
05 未向程宏道請求，自係怠於行使權利。全信公司已辦理停業
06 （自108年12月10日至109年12月9日止），且依網路新聞報
07 導，顯示全信公司因積欠鉅額稅款並移轉資產，而陷於無資
08 力狀態，則康耀漢得依民法第242條規定，代位全信公司請
09 求程宏道給付4794萬8906元本息，並由其代為受領。

10 (三)程宏道將系爭不動產出賣予邱文彬，依A買賣契約約定之價
11 金為3000萬元，邱文彬前已給付1800萬元，嗣於105年11月
12 15日再開立200萬元支票給付，計實際給付2000萬元價金，
13 為兩造所不爭執。尚餘之1000萬元價金，依邱文彬提出之房
14 屋點交協議書記載：「貳、甲方（即邱文彬）同意依首開買
15 賣契約（即A買賣契約）第3條第3項所約定：『保留200萬元
16 於點交標的物時支付給乙方（即程宏道）』事項，以記名且
17 禁背轉之即期支票支付乙方200萬元整。參、買賣標的物上
18 設定之抵押權，由甲方與債務人、抵押權人協議辦理塗銷。
19 惟甲方因辦理塗銷抵銷（押之誤）權之費用、成本如少於本
20 件買賣契約書所定之買賣價金尾款，其利益歸於甲方，視為
21 甲方已經全部支付尾款，乙方不主張任何權利」，有該點交
22 協議書可證，堪認程宏道對邱文彬已無該1000萬元餘款之請
23 求權，康耀漢無從代位程宏道請求邱文彬給付1000萬元本息
24 ，當亦無從再代位邱文彬請求元暢公司給付1000萬元本息。

25 (四)從而，康耀漢依民法第242條、第544條後段規定，請求程宏
26 道給付全信公司4794萬8906元本息，並由康耀漢代為受領，
27 為有理由，應予准許，其餘部分之請求為無理由，應予駁回
28 。

29 四、本院判斷：

30 (一)廢棄發回部分（即程宏道上訴部分）：

31 原審認定康耀漢與全信公司雖尚未就系爭不動產如何開發之

具體規劃，達成共識，但已就雙方共同合作開發系爭不動產之意思表示達成合致，康耀漢並依全信公司之指示將該不動產所有權移轉登記予該公司當時之負責人程宏道，系爭不動產應置於全信公司之實力支配狀態下，以待雙方具體就系爭不動產之開發進行規劃。因程宏道出賣系爭不動產，使該不動產脫離全信公司之實力支配，全信公司已發生無法依系爭開發協議履約之情形，經康耀漢催告、限期履約均未果，為解除契約之表示，系爭開發協議已合法解除，於法固無違誤。惟按契約解除時，當事人應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，此觀民法第259條第6款規定自明。關於原物不能返還，應償還價額之計算，應以價額償還義務成立時客觀之價額為準，倘不動產上設有抵押權登記，通常有減損其價值之情形。原審既認康耀漢將系爭不動產所有權移轉登記予程宏道時，其上設有系爭抵押權登記，迄未塗銷，則全信公司於原物不能返還，應償還價額時，系爭不動產客觀價額是否因該抵押權之設定登記而受有影響，即值深究。乃原審見未及此，逕以巨秉不動產估價師聯合事務所鑑定其上無抵押權設定登記之系爭不動產價格4794萬8906元，作為計算全信公司應償還之價額，未免速斷。原審據此為程宏道不利之判決，自有可議。程宏道上訴論旨，指摘原判決於其不利部分不當，求予廢棄，非無理由。

(二)駁回上訴部分（即康耀漢上訴部分）：

原審本於調查證據之結果及全辯論意旨，認定程宏道將系爭不動產出賣予邱文彬之A買賣契約，並非通謀虛偽意思表示，此並經原法院109年12月15日第二審判決（即本訴判決）所確認（見原審卷二第171至177頁）；且依邱文彬提出之房屋點交協議書內容，程宏道對邱文彬已無1000萬元餘款之請求權，康耀漢無從代位程宏道請求邱文彬給付1000萬元本息，因而就康耀漢請求1000萬元本金，由元暢公司給付邱文彬，再給付程宏道，並均由康耀漢代為受領部分，為康耀漢敗訴之判決，經核於法並無違誤。康耀漢上訴論旨，猶就原審

取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件程宏道之上訴為有理由，康耀漢之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 4 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 石 有 為

法官 許 秀 芬

法官 陳 靜 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 11 月 19 日