

最高法院民事判決

110年度台上字第3074號

上訴人 李春田

訴訟代理人 張炳坤律師

楊智全律師

上訴人 英沐建設股份有限公司

法定代理人 洪肇俊

訴訟代理人 許秉燁律師

被上訴人 謝振義

訴訟代理人 沈炎平律師

上列當事人間請求解除契約事件，上訴人對於中華民國110年5月13日福建高等法院金門分院第二審判決（109年度重上字第7號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回福建高等法院金門分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊與上訴人英沐建設股份有限公司（下稱英沐公司）於民國106年1月14日簽訂房屋合建契約（下稱系爭契約），約定由伊提供所有坐落○○縣○○鎮○○○段000、000、000之0地號，新塘段00之0地號土地，及與訴外人謝碧華、謝志銘共有之○○○段000地號土地（下合稱系爭土地），英沐公司出資，興建鋼筋混凝土集合式住宅共3棟（下稱系爭建案）。並約定伊以所有土地融資貸款借予英沐公司，英沐公司應於取○○○鎮○○○○路○○○號0樓（475建號）、0樓（476建號）及000號（482建號）等建物（下稱○○○路建物）之使用執照後，設定新臺幣（下同）3030萬2600元之抵押權予伊作為履約擔保，並由上訴人李春田任系爭契約之連帶保證人。伊已於106年1月18日匯款3100萬元予英沐公司，英沐公司雖於同年6月3日返還600萬元，惟未依約將○○○路建物設定抵押權予伊，且迄未取得系爭建物建築執照，顯已違約，經伊於107年6月20日催告，仍未履行，伊已於同年9月14日解除系爭契約，上訴人應連帶返還2500萬元等情。爰依民法第259條之規定及連帶保證之法律關係，求為命上

01 訴人連帶給付2500萬元及加計107年9月14日起算利息之判決。
02 上訴人則以：系爭契約簽訂當時尚無規劃設計草圖，被上訴人嗣
03 提出之設計草圖未得所有地主同意，致英沐公司無法申請建造執
04 照。又○○○路建物已設定第一順位抵押權予銀行，英沐公司願
05 提供另筆○○縣○○鎮○○段○○○○號土地設定抵押權予被上訴
06 人，並無違約情事。系爭契約及借據上李春田之印文為英沐公司
07 法定代理人洪肇俊盜蓋，李春田與被上訴人就系爭契約無連帶保
08 證之合意，亦不負表見代理之責等語，資為抗辯。
09 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被
10 上訴人與英沐公司於106年1月14日簽訂系爭契約，約定由被上訴
11 人提供系爭土地，英沐公司出資興建系爭建案，被上訴人於同年
12 月18日匯款3100萬元予英沐公司，英沐公司於同年6月3日返還60
13 0萬元予被上訴人等情，為兩造所不爭。系爭契約第6條約定，系
14 爭建案之營建資金係由被上訴人以其所有之系爭土地向元大商業
15 銀行股份有限公司進行「地主保證金融資貸款」取得款項後，英
16 沐公司再向其借貸取得，並約定英沐公司取得○○○路建物使用
17 執照後應設定抵押權予被上訴人，以擔保其借款債權。嗣英沐公
18 司於106年12月13日取得○○○路建物使用執照，107年2月7日辦
19 理第一次保存登記。惟476建號建物由所有權人訴外人關淑貞設
20 定672萬元、32萬元最高限額抵押權予訴外人臺灣中小企業銀行
21 股份有限公司，482建號建物由英沐公司設定1500萬元普通抵押
22 權予訴外人楊孟峰。○○○路建物於設定前開抵押權後，價值已
23 不足擔保借款之返還而有給付不能之情事。英沐公司未將○○○
24 路建物設定抵押權予被上訴人，已違反系爭契約第6條第1項約定
25 ，被上訴人於107年6月20日定期催告，英沐公司已無法依債務本
26 旨履行，顯屬可歸責於英沐公司致給付不能，被上訴人於同年9
27 月14日解除系爭契約，其依民法第259條第1項規定，請求英沐公
28 司返還2500萬元，即屬有據。次查洪肇俊因偽刻李春田之印章並
29 盜蓋等行為，經福建金門地方法院108年度城簡字第83號判處有
30 罪確定，固為兩造所不爭。但刑事判決所為事實之認定，於獨立
31 民事訴訟之判決時並不受其拘束。洪肇俊於刑案警詢中陳稱於10

01 6年1月間偽刻李春田印章云云，然被上訴人與訴外人英山建設股
02 份有限公司（下稱英山公司）分別於104年8月8日及同年11月29
03 日簽訂之房屋合建契約書，與系爭契約勾稽比對，第1條合建標
04 的物相同，立合約書人乙方（即英山公司）連帶保證人欄均經李
05 春田用印，地址、身分證號碼、電話號碼之記載，均無二致，其
06 上乙方連帶保證人欄「李春田」之印文，經肉眼觀之可辨識完全
07 相同，則上開「李春田」印章，絕非106年始刻用。洪肇俊嗣於
08 原審改稱印章係伊在簽訂系爭契約前幾年刻的，因要抽未上市股
09 票，有跟李春田打過招呼云云，較與事實相符，其自首偽刻印章
10 一節，為虛偽陳述，自無足採。英山公司之法定代理人亦為洪肇
11 俊，與英沐公司之設立地址均為李春田戶籍址，二人為翁婿，關
12 係匪淺。系爭契約實際上由被上訴人向銀行貸款再借予英沐公司
13 ，被上訴人出錢又出地，苟非信賴之人為保證人，衡情不可能同
14 意簽立系爭契約。李春田復同意洪肇俊刻用系爭印章，且任其保
15 管數年，依民法第169條規定，應負連帶保證人之責。綜上，被
16 上訴人依民法第259條規定及連帶保證之法律關係，請求上訴人
17 連帶給付2500萬元本息，洵為正當，應予准許等詞，為其判斷之
18 基礎。

19 惟查被上訴人107年9月14日解除系爭契約之存證信函記載「…英
20 沐公司於民國106年12月13日取得…使用執照後，迄今仍未依約
21 將該產權設定抵押權予本人，本人於民國107年6月20日曾寄發存
22 證信函並催告履約未果；…爰依法解除契約」等語，並引用民法
23 第229條第1項及第254條之條文（見一審卷(一)第67、71頁），似
24 係以英沐公司給付遲延，經催告仍未履行為由，而解除系爭契約
25 。惟原審認被上訴人該存證信函以英沐公司給付不能為由，解除
26 契約，已有認定事實與卷證不符之違法。次按民法第169條關於
27 表見代理之規定，所謂「由自己之行為表示以代理權授與他人，
28 或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負
29 授權人之責任」，係以本人有使第三人信其以代理權授與他人之
30 行為，或知他人表示為其代理人時，未為反對，致第三人誤認該
31 他人確有代理權而與之成立法律行為，為保護交易安全，使本人

應負授權人之責任。故本人是否負授權人之責任，應以無代理權之他人以本人之名義與第三人為法律行為時，本人有無上開行為為斷。原審固認李春田應依民法第169條表見代理之規定，對系爭契約之履行負連帶保證之責。惟就被上訴人與英沐公司簽訂系爭契約時，李春田有何積極行為足使被上訴人信其以代理權授與洪肇俊，或李春田是否知洪肇俊表示為其代理人時而未為反對，並未調查審認，徒以洪肇俊保管李春田同意刻用之印章數年，英沐公司、英山公司與李春田戶籍址相同，李春田與洪肇俊為翁婿，關係匪淺，即認李春田應負表見代理授權人之責任，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，系爭契約第6條第1項有關英沐公司以○○○路建物設定抵押權之約定，係有確定期限之債務，或為不確定期限之債務，攸關被上訴人是否因107月6月20日之催告即取得契約解除權。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 110 年 12 月 16 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 恩 山

法官 黃 麟 倫

法官 陳 麗 玲

法官 謝 說 容

法官 吳 青 蓉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 12 月 23 日