臺灣新北地方法院民事判決

105年度重訴字第567號

原　　告	李嘉銘
訴訟代理人	黃永琛律師
複　代理人	孫誠偉律師
	蔡輝斌律師
	郭慈慧律師
原　　告	尤豐順
訴訟代理人	柯勝義律師
被　　告	楊琇晴
訴訟代理人	蔡聰明律師
複　代理人	楊光律師
被　　告	賴宜興
訴訟代理人	林嫦芬律師
複　代理人	吳鴻奎律師
被　　告	嘉泉建設股份有限公司
法定代理人	王凱裕
	王旭鎮
	林裕富
上　一　人	
訴訟代理人	陳炳林
被　　告	永福不動產顧問有限公司
兼法定代理人	石博文
共　　同	
訴訟代理人	成介之律師
	林承毅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108 年2 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告嘉泉建設股份有限公司應給付原告李嘉銘新臺幣陸佰萬元，及自民國一百零五年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告嘉泉建設股份有限公司應給付原告尤豐順新臺幣陸佰萬元，及自民國一百零五年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告李嘉銘、尤豐順其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告嘉泉建設股份有限公司負擔。

五、本判決第一項於原告李嘉銘以新臺幣貳佰萬元為被告嘉泉建設股份有限公司供擔保後，得假執行。

六、本判決第二項於原告尤豐順以新臺幣貳佰萬元為被告嘉泉建設股份有限公司供擔保後，得假執行。

七、原告李嘉銘、尤豐順其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查原告李嘉銘、尤豐順起訴狀所載訴之聲明原為：「一、被告楊琇晴應給付原告尤豐順新臺幣（下同）600萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之5計算之利息。二、被告賴宜興應給付原告李嘉銘600萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之5計算之利息。三、確認被告楊琇晴持有如附表二之本票，對原告尤豐順之本票債權不存在。四、被告楊琇晴應將如附表二所示之本票返還予原告尤豐順。五、確認被告賴宜興持有如附表一之本票，對原告李嘉銘之本票債權不存在。六、被告賴宜興應將如附表一所示之本票返還予原告李嘉銘。七、第一項之聲明，原告尤豐順願供擔保，請准宣告假執行。八、第二項之聲明，原告李嘉銘願供擔保，請准宣告假執行。九、訴訟費用由被告負擔。」（見本院重訴字卷㈠第10頁至第11頁，以下本件當事人均逕稱姓名）。嗣李嘉銘於民國105年11月2日、106年2月2日、106年11月13日分別以民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀、民事訴之追加及變更聲請暨言詞辯論㈡狀、民事綜合辯

論意旨暨爭點整理狀追加嘉泉建設股份有限公司（下稱嘉泉公司）為被告（見本院重訴字卷㈠第238 頁至第239 頁，本院重訴字卷㈡第12頁至第13頁，本院重訴字卷㈢第59頁至第60頁），並於107 年6 月20日當庭變更、更正聲明為：「先位聲明：⑴賴宜興應給付被告李嘉銘600 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即105 年7 月28日）起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。⑵嘉泉公司應給付賴宜興600 萬元，及自民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105 年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息，並由李嘉銘代為受領。⑶確認賴宜興持有如起訴狀附表一所載之本票，對李嘉銘之本票債權不存在。⑷本院105 年度司執字第127439號強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制事件對原告之強制執行程序，應予撤銷。⑸第1 、2 項之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。⑹訴訟費用由被告負擔。備位聲明：⑴嘉泉公司應給付李嘉銘600 萬元，及自民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105 年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。⑵確認賴宜興持有如起訴狀附表一所載之本票，對李嘉銘之本票債權不存在。⑶本院105 年度司執字第127439號強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執字第1056號強制事件對李嘉銘之強制執行程序，應予撤銷。⑷第1 項之聲明，李嘉銘願供擔保，請准宣告假執行。⑸訴訟費用由被告負擔。」（見本院重訴字卷㈣第255 頁至第256 頁）；尤豐順於105 年11月2 日、106 年11月21日、107 年1 月2 日分別以民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀、民事訴之追加暨準備狀、民事準備二狀追加嘉泉公司、永福不動產顧問有限公司（下稱永福公司）及石博文為被告（見本院重訴字卷㈠第238 頁至第239 頁，本院重訴字卷㈢第111 頁、第263 頁至第266 頁），並於107 年6 月20日當庭變更、更正聲明為：「先位聲明：⑴楊琇晴、永福公司、石博文應連帶給付尤豐順600 萬元，及楊琇晴應給付自起

訴狀繕本送達翌日（即105年8月10日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；永福公司、石博文應給付自民事訴之追加暨準備狀繕本送達翌日（即106年11月25日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。㈡嘉泉公司應給付楊琇晴600萬元，及自訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並由尤豐順代為受領。㈢確認楊琇晴持有如附表二所載之本票，對尤豐順之本票債權不存在。㈣楊琇晴應將如附表二所示本票返還尤豐順。㈤第1、2項之聲明，尤豐順願供擔保，請准宣告假執行。㈥訴訟費用由被告負擔。備位聲明：㈠嘉泉公司應給付尤豐順600萬元，及自訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。㈡永福公司、石博文應連帶給付尤豐順600萬元，即自106年11月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢第2項被告就應給付部分，應與第1項被告負連帶給付責任。㈣確認楊琇晴持有如附表二所載之本票，對尤豐順之本票債權不存在。㈤楊琇晴應將如附表二所示本票返還尤豐順。」（見本院重訴字卷㈣第256頁至第257頁），經核李嘉銘、尤豐順上開訴之聲明變更，係本於其請求損害賠償之同一基礎事實，且李嘉銘、尤豐順係依據兩造簽立之房地暨土地預定買賣合約書、不動產預定買賣權利讓渡契約書等件變更應受判決事項之聲明，亦未妨礙被告之防禦及訴訟之終結，經核與前開規定相符，應予准許。

二、次按公司法第24條、第26條之1分別規定解散之公司，除合併、分割或破產而解散外，應行清算；公司經主管機關廢止登記者，準用之；再按股份有限公司之清算，以董事為清算人，公司法第322條第1項前段亦有明文。查嘉泉公司於107年5月9日經新北市政府以新北府經司字第1078095721號函登記解散，於107年7月30日經新北市政府以新北府經司字第1078101570號函廢止登記，迄今未向所在地法院聲報清

算人或聲請選派清算人等情，有新北市政府107 年12月10日新北府經司字第1078080556號函暨檢附之上開函文、本院民事紀錄科查詢表、嘉泉公司變更登記表等件（見本院重訴字卷㈣第512 頁至第514 頁、第506 頁、第516 頁至第522 頁）附卷可稽，是依前揭規定，應由嘉泉公司全體董事即王凱裕、王旭鎮、林裕富為嘉泉公司之法定代理人，進行本件訴訟。

貳、實體方面：

一、李嘉銘主張：

㈠先位聲明部分：

1.緣賴宜興與嘉泉公司於102 年8 月29日簽訂房地暨土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約A ），買受坐落於新北市○○區○○段691-1 、691-2 、697 、697-1 、698 、699 、700 、701 、702 、703 、704 、705 、705-1 、706 、707 、708 、709 、710 、711 、712 、713 、714 、714-1 、717 、718 、719 、720 、721 、723 地號土地（下稱系爭土地）之「嘉泉名璽」（下稱系爭建案）預售屋（戶別：B3棟18樓，車位：B5-42 ，土地持分比例依停車位數量、主建物及附屬建物之面積定之，下稱系爭18樓B3房屋，與系爭土地合稱系爭18樓B3房地）；嗣102 年12月24日，賴宜興與李嘉銘簽訂不動產預定買賣權利（契約書上誤載為立）讓渡契約書（下稱系爭讓渡書A ），將系爭18樓B3房地之權利義務轉讓予李嘉銘，李嘉銘並於簽約當日給付新臺幣（下同）600 萬元予賴宜興，李嘉銘並簽發如附表一之本票（下稱系爭本票A ）交予賴宜興收執。

2.惟系爭買賣契約A 約定之買賣標的「系爭18樓B3房屋」，不屬於系爭建案98中建字第418 號建造執照所許可建築之建物，依法不能建造，有新北市政府工務局於105 年12月5 日新北工建字第1052316927號函覆說明：「二、旨案經調閱建造執照申請原卷，本案最後一次變更設計為辦理梯廳等處之室內裝修，無涉樓層及結構變更；再查前次變更設計（第4 次

），該案B 棟申請建築規模為18層，惟當層未查有B3及B6戶之登載」及函附第四次變更設計圖足供參照，是系爭買賣契約A 即係以不能之給付為契約之標的，自始無效；附屬於系爭18樓B3房屋隨同移轉之土地應有部分，依公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定，不能獨立於系爭18樓B3房屋而單獨作為買賣及移轉之標的；而嘉泉公司依系爭買賣契約A 出賣無獨立權狀之車位「B5-42 」部分，亦非可作為單獨買賣之標的。依民法第246 條第1 項、第111 條前段規定及最高法院87年度台上字第281 號民事判決意旨，系爭買賣契約A 全部自屬無效。

3.依系爭讓渡書A 明文「買賣不動產標的物」、「系爭18樓B3房地及車位」、「本約買賣標的」、「產權移轉」、「上開房地產權移轉登記」、「前述房地之產權」之約定可知，賴宜興係將系爭18樓B3房地及車位產權，以1,830 萬元之價格轉售予李嘉銘，而與李嘉銘簽訂系爭讓渡契約A 。惟依前開所述，系爭18樓B3房屋為不能給付之標的，附屬於系爭18樓B3房屋之土地應有部分及車位均不能獨立為出賣之標的，系爭買賣契約A 自始無效，則買賣標的之系爭18樓B3房屋既不屬於系爭建案所許可建築之建物，賴宜興將該自始客觀不能給付之系爭18樓B3房屋出賣予李嘉銘，依最高法院87年度台上字第281 號民事判決意旨，系爭讓渡書A 係以不能給付之系爭18樓B3房地產權作為契約標的，自屬無效。

4.承上，系爭買賣契約A 與系爭讓渡書A 自始無效，賴宜興受領李嘉銘給付買賣簽約款600 萬元部分，即屬無法律上之原因，自應返還予李嘉銘，李嘉銘依民法第246 條第1 項前段、第179 條規定，請求賴宜興給付李嘉銘600 萬元，自屬有據。

5.又系爭買賣契約A 與系爭讓渡書A 自始無效，則系爭本票A 所擔保系爭讓渡契約A 第3 條第3 項約定之尾款1,230 萬元之債權並不存在，李嘉銘請求確認系爭本票A 之債權不存在，自屬有據。系爭本票A 之債權既不存在，賴宜興執系爭本

票A 聲請本票裁定進以聲請強制執行程序，失所附麗，即屬無據，應予撤銷。爰依強制執行法第14條第2 項規定請求撤銷本院105 年度司執字第127439號及臺灣嘉義地方法院10 5年度司執字第1056號之強制執行程序（以下合稱系爭執行程序），自應准許。

6.系爭18樓B3房屋並未取得建造執照，不屬於系爭建案98中建字第418 號建造執照所許可建築之建物，並非得以建築之買賣標的，系爭買賣契約A 自始無效，賴宜興依上開自始無效之系爭買賣契約A 給付共1,484 萬元價金予嘉泉公司，自屬嘉泉公司之不當得利。賴宜興應依民法第179 條規定，請求嘉泉公司返還所付之1,484 萬元價金。然賴宜興明知上情，迄今未對嘉泉公司行使上開權利，李嘉銘未免損及賴宜興應給付原告600 萬元債權，於106 年11月6 日函請賴宜興應於函到3 日內對嘉泉公司行使上開權利，惟賴宜興仍怠於對嘉泉公司行使上開權利，依最高法院69年度台抗字第240 號民事判例意旨，李嘉銘依民法第242 條、第179 條規定，請求嘉泉公司應給付賴宜興600 萬元，並由李嘉銘代為受領，自有所據。

7.縱認系爭讓渡書A 非自始無效，系爭18樓B3房屋產權確實已陷於給付不能，原告亦已解除系爭讓渡契約A ，並向賴宜興請求債務不履行之損害賠償；系爭讓渡契約A 已解除，系爭本票A 擔保系爭讓渡書A 尾款之債權亦不存在，賴宜興據以聲請之系爭執行程序，亦屬無據，應予撤銷。

8.縱認系爭買賣契約A 非自始無效，系爭18樓B3房屋產權確實已陷於給付不能，賴宜興得向嘉泉公司請求債務不履行損害賠償卻怠於行使，李嘉銘依民法第242 條、第226 條第1 項，請求嘉泉公司應給付賴宜興600 萬元，並由李嘉銘代為受領，亦有理由。

9.系爭讓渡書A 前言、第1 、2 、3 、4 條所明定「買賣不動產標的物」、「系爭18樓B3房地及車位」、「本約買賣標的」、「產權移轉」、「上開房地產權移轉登記」、「前述房

地之產權」之文義，甚至系爭讓渡契約A 第3 條第3 項約定「李嘉銘須待辦理系爭18樓B3房地產權登記及銀行對保時，方由貸款銀行將尾款撥付予賴宜興」之特別約定，足證系爭讓渡書A 係屬賴宜興轉賣系爭18樓B3房屋及車位產權予李嘉銘之「轉賣契約」，並非「契約承擔」；且系爭讓渡書A 並無任何「契約承擔」之明文，自不應逸脫系爭讓渡書A 之文義解釋；何況，賴宜興於臺灣新北地方檢察署偵訊時已承認須再透過「換約」之方式，方能脫離系爭18樓B3房地買賣契約之買賣關係，而向李嘉銘取得剩餘尾款，益證系爭讓渡書A 並非「契約承擔」，甚為明確。

10. 縱認系爭讓渡書A 並非自始無效，兩造對於系爭本票A 擔保之「尾款付款條件」另於系爭讓渡書A 第3 條第3 項特別約定「須待系爭18樓B3房屋移轉登記時由貸款銀行撥付予賴宜興」，且細繹整份系爭讓渡書A ，僅上開第3 條第3 項之約定，特別以「粗黑且劃底線之方式」呈現，顯見此部分係李嘉銘與賴宜興當初訂約時所特別約定，兩造對於系爭讓渡書A 之尾款（即系爭本票A 擔保之債權）特別約定須待房屋興建完成辦理產權移轉登記及銀行對保時，由貸款銀行將尾款撥付予賴宜興。惟系爭18樓B3房屋不能興建而不存在，該「尾款付款條件」不可能成就，系爭本票A 債權根本不存在。

11. 系爭讓渡書A 第4 條前段「房地之產權，若有瑕疵」之「瑕疵」係指「物之瑕疵」，依民法第354 條第1 項及最高法院82年度台上字第2499號民事判決闡釋之法律見解，物之瑕疵擔保責任應於產權移轉後始有適用，惟本件並無系爭18樓B3房地產權存在，更無從移轉系爭18樓B3房地產權，自無適用系爭讓渡書A 第4 條前段約定之餘地。至系爭讓渡書A 第5 條關於繼受約定：「甲方（即李嘉銘）願繼受乙方（即賴宜興）原與建設公司訂立之契約（含變更契約），乙方並同意簽訂本約後，不得再變更與建設公司之契約內容」，僅係約定李嘉銘繼受系爭買賣契約A ，賴宜興不得再變更契約內容；讓與同意書第1 條，亦僅係約定賴宜興讓售系爭18樓B3房

地予李嘉銘之約定，均不影響賴宜興為系爭讓渡書A 出賣人應負之產權移轉責任及本件並無系爭18樓B3房地產權，系爭讓渡書A 無效（或縱認有效，亦已給付不能經李嘉銘解除）之事實。

㈡備位聲明部分：

1.再退萬步言之，倘認系爭讓渡書A 為契約承擔關係，系爭18樓B3房地已確實陷於給付不能，則李嘉銘依民法第226 條第1 項請求嘉泉公司給付李嘉銘600 萬元。

2.縱認系爭讓渡書A 為契約承擔關係，惟兩造既另於系爭讓渡書A 第3 條第3 項特別約定系爭本票A 擔保之尾款「須待系爭18樓B3房屋移轉登記時由貸款銀行撥付予賴宜興」，系爭18樓B3建物並無興建，無從移轉登記及交付，兩造依系爭讓渡契約A 第3 條第3 項特別約定之尾款付款條件根本不可能成就，賴宜興自無從請求李嘉銘給付尾款，系爭本票A 擔保之尾款債權並不存在。是以，請求確認賴宜興持有系爭本票A ，對李嘉銘之本票債權不存在，並依強制執行法第14條第2 項規定請求撤銷系爭執行程序，仍屬有據等語。

㈢並聲明：

1.先位聲明：

⑴賴宜興應給付李嘉銘600 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即105 年7 月28日）起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

⑵嘉泉公司應給付賴宜興600 萬元，及自民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105 年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息，並由李嘉銘代為受領。

⑶確認賴宜興持有如起訴狀附表一所載之本票，對李嘉銘之本票債權不存在。

⑷本院105 年度司執字第127439號強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制事件對原告之強制執行程序，應予撤銷。

⑸第1、2項之聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴嘉泉公司應給付李嘉銘600萬元，及自民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

⑵確認賴宜興持有如起訴狀附表一所載之本票，對李嘉銘之本票債權不存在。

⑶本院105年度司執字第127439號強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105年度司執字第1056號強制事件對李嘉銘之強制執行程序，應予撤銷。

⑷第1項之聲明，李嘉銘願供擔保，請准宣告假執行。

二、尤豐順主張：

㈠先位聲明部分：

1.緣楊琇晴與嘉泉公司於102年8月29日簽訂房地暨土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約B），買受坐落於系爭土地之系爭建案預售屋（戶別：B6棟18樓，車位：B4-69，土地持分比例依停車位數量、主建物及附屬建物之面積定之，下稱系爭18樓B6房屋，與系爭土地合稱系爭18樓B6房地）；楊琇晴委託永福公司及石博文仲介將系爭B6棟18樓房地出售予尤豐順，曾於103年2月17日簽立訂金收據（下稱系爭訂金收據）；嗣103年2月20日，楊琇晴與尤豐順簽訂不動產預定買賣權立（契約書上誤載為立）讓渡契約書（下稱系爭讓渡書B），將系爭18樓B6房地之權利義務轉讓予尤豐順，尤豐順並於簽約當日給付600萬元予楊琇晴，尤豐順並簽發如附表二之本票（下稱系爭本票B）交予楊琇晴收執。

2.惟系爭建案98年10月8日掛件申請建築執照，地面1層、地下3層，自98年10月8日取得建築執照後，迄竣工取得使用執照，共辦理五次變更設計，其中三次擴大基地面積，第二次及第三次設計變更因捐贈道路用地申請容積移轉，第四次辦理設計變更時，保水獎勵、綠建築獎勵、停車獎勵容積移轉。另第三次變更設計經新北市政府工務局101年6月28日

核准後（101年7月5日發照），起造人變更為「臺億建築經理股份有限公司」，嘉泉公司喪失起造人身分。依新北市政府工務局105年12月5日新北工建字第1052316927號函覆說明：「二、旨案經調閱建造執照申請原卷，本案最後一次變更設計為辦理梯廳等處之室內裝修，無涉樓層及結構變更；再查前次變更設計（第4次），該案B棟申請建築規模為18層，惟當層未查有B3及B6戶之登載。」。而新北市政府（原臺北縣政府）98年12月發布實施之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）書」伍、計畫內容第4點規定，住宅區之建蔽率為50%、基準容積率為300%；另計畫書伍、計畫內容第16點規定，建築基地符合各項獎勵面積及容積移轉之總和，以不得超過基準容積之50%為原則。另系爭建案竣工後，依新北市政府工務局核發106中使字第00021號使用執照（存根）記載，基地總面積為2478.85平方公尺，容積率446.82%，使用執照加註事項第3點、第4點記載，本建案獎勵容積及容積移轉之總和以150%為上限，是本建案容積最高上限應為450%（計算式：300%x 150%）。系爭建案基準容積300%，加計容積移轉30%、基地保水獎勵容積6%、綠建築容積獎勵6%及增設機車位容積獎勵883.33平方公尺（獎勵容積約6.94%），系爭建案建築竣工總容積率合計為446.82%，與最高上限450%，兩者相差3.18%。申言之，起造人臺億建築經理股份有限公司即便再想方設法爭取都市計畫容積獎勵，至多僅能再增加3.18%之總容積，大略換算建築面積約為78.83平方公尺（計算式：基地面積2478.85㎡x 3.18%）。尤豐順購買之系爭B6棟18樓房屋面積45.55坪，約為150.56平方公尺，而同案原告即李嘉銘購買之系爭18樓B3房屋面積42.34坪，約為140平方公尺，合計預售屋面積達290.56平方公尺，系爭建案剩下可再建築面積僅78.83平方公尺，B3棟17樓及B6棟17樓還有290.56平方公尺根本沒有蓋，自不可能有B6棟18樓及B3棟18樓之存在。

3.又98中建字第418 號建造執照系爭建案基地新北市○○區○○段○○○ ○號等37筆土地，已由起造人申請合併成1 筆編定為新北市○○區○○段○○○ ○號。民樂段684 地號周臨土地中，民樂段682 、683 、685 、663 、695 地號為私人土地，均已完成建築；另民樂段690 、691 、691-3 、691-4 、691-5、691-6 、691-7 、691-8 、691-9 、691-10、691-11 、692 、693 、694 、694-1 、694-2 、694-3 、653 地號等18筆土地則為國有土地，其中653 地號地為道路用地，其餘17筆土地有部分遭私人建物占用，合計面積為817.34平方公尺，現有巷道可通行新北市○○區○○路2 段523 巷，並非袋地，也非無法建築之畸零地，尚無與接臨系爭建案基地合併建築之必要。而100 年9 月26日修正發布之「國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2 條規定，臺灣地區6 個直轄市之國有土地一律「只租不賣」，僅直轄市以外區域之國有土地，符合訂有書面租約，且緊鄰之國有土地面積在330 平方公尺以下，國有財產署才能辦理讓售。系爭建案建築基地周臨之新北市○○區○○段○○○ ○號等17筆土地均為坐落直轄市之國有土地，屬於「國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2 條規定「只租不賣」範圍，管理機關國有財產署自100 年9 月26日法令修正以後根本不可能違法辦理讓售。綜上所陳，系爭建案建築基地因接臨國有土地依法不能讓售，在第四次設計變更後，可供之建築基地範圍已受限制，基地無從再為擴充，樓層高度及建築規模均無法再增高或放大，起造人更不可能冒著系爭建案整棟大樓因違建而無法取得使用執照之風險，私自增建未在建築範圍內之B6棟17樓及18樓房屋，故系爭18樓B6房屋自始不存在，乃是依法無可變動之事實。

4.承上，楊琇晴與嘉泉公司間系爭買賣契約B 約定之買賣標的系爭18樓B6房屋，不在系爭建案98中建字第418 號建造執照（第三次變更設計）所許可建築規模內，依法不得興建，系爭買賣契約B 即係以不能之給付為契約之標的，自始無效；

另附屬於系爭18樓B6房屋隨同移轉之土地應有部分及無獨立權狀「B4-69」車位部分，依公寓大廈管理條例第4條第2項、第58條第2項、民法第779條第5項規定，不能獨立於系爭B6棟18樓房屋而單獨作為買賣及移轉之標的。依民法第246條第1項前段、第111條前段規定，系爭買賣契約B全部自始無效。而楊琇晴委託永福公司及石博文仲介將系爭18樓B6房地出售予尤豐順，係以不能給付之房地作為契約標的，尤豐順與楊琇晴間所簽訂之系爭讓渡書B，依民法第246條第1項前段、第111條前段規定，全部自始無效，則尤豐順依民法第113條、第179條規定請求楊琇晴給付600萬元，應為有理由。

5.如上所述，系爭買賣契約B約定之系爭18樓B6房地確實已陷於給付不能，楊琇晴得依民法第246條、第226條第1項規定對嘉泉公司請求債務不履行之損害賠償，或依民法第179條不當得利法律關係，請求返還原給付之契約價款。另尤豐順與楊琇晴間之系爭讓渡書B既屬無效，尤豐順得依第113條、第179條請求楊琇晴返還103年2月20日受領之600萬元，尤豐順為楊琇晴之債權人。楊琇晴在104年6月25日以被害人身分具狀提告嘉泉公司負責人王凱裕涉嫌詐欺時，楊琇晴已明知系爭18樓B6房地根本自始不存在，故而自認受騙提起刑事告訴。嗣104年7月4日尤豐順委任律師寄發存證信函要求楊琇晴退還600萬元，楊琇晴遲未對嘉泉公司行使任何權利，顯見楊琇晴怠於對嘉泉公司行使權利，尤豐順依民法第242條、第226條第1項、第179條等規定，請求嘉泉公司應給付楊琇晴600萬元，並由尤豐順代為受領，依法有據。

6.若系爭買賣契約B及系爭讓渡書B有效，楊秀晴於102年8月29日與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約B並無「房地轉讓條件」之約款，依消費者保護法第17條第5項之規定、「預售屋買賣契約書範本」第20條第1項規定，應構成系爭買賣契約B之內容。簡言之，楊琇晴欲將系爭18樓B6房地轉讓與第三

人，必須事先以「書面」取得嘉泉公司之同意，楊琇晴若未於事先以「書面」取得同意，縱與第三人有移轉約定，參照民法第166 條規定意旨，其移轉行為對嘉泉公司應不生效力。本案楊琇晴讓與系爭18樓B6房地應有部分之權利，迄今未提出嘉泉公司事先「書面同意」之證明，縱「讓與同意書」上記載「經嘉泉建設股份有限公司同意此讓與之事實」，亦不生嘉泉公司已事先同意之效力。雙方將簽訂之「讓與同意書」送達嘉泉公司附於房地買賣契約，僅具民法第297 條債權讓與通知之效果。而永福公司、石博文仲介尤豐順購買系爭18樓B6房地時簽立系爭訂金收據，由系爭訂金收據記載可知，尤豐順交付訂金時，主觀認知係購買系爭18樓B6房地，而無為他人承擔契約權利義務之意。又尤豐順與楊秀晴所簽立之系爭讓渡契約B 及讓與同意書內容，僅提及讓與權利，並不包括義務上承擔，與契約承擔為概括承擔契約權利、義務之要件不符。而楊琇晴讓售系爭18樓B6房地產權之移轉登記請求權，應依民法第348 條、第350 條規定，負有該房屋產權之移轉登記請求權確係存在之擔保責任。惟系爭18樓B6房屋依法不能興建，實際上更不能興建，系爭18樓B6房地產權之移轉登記請求權自始不存在。系爭建案之大樓已竣工完成並辦理竣工查驗，發給使用執照，依使用執照附表顯示系爭建案之大樓並無B6棟18樓，楊琇晴讓售系爭18樓B6房地產權確已陷於給付不能，原告依民法第350 條、第353 條、第226 條及民法第256 條之規定，以本件民事起訴狀繕本之送達向楊琇晴為解除系爭讓渡契約B 之意思表示，亦有所據。次按尤豐順與楊琇晴間簽訂系爭讓渡契約B 第6 條第1 項規定：「除本約另有規定外，甲乙任何一方未依本契約之條款履行，且經催告後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」，尤豐順委請律師於104 年7 月4 日寄發存證信函，要求楊琇晴交付房地，逾期應退還600 萬元，尤豐順寄發存證信函之本旨，已含有催告楊琇晴履行契約義務之意思表示，楊琇晴迄本件起訴前，仍未履行契約義務，尤豐順得解除契約。因

本件於起訴時，已依法行使契約解除權，系爭讓渡契約B 形式上已不存在。嗣尤豐順以民事辯論意旨狀補充系爭讓渡契約B 第6 條為行使契約解除權之依據，已於107 年6 月13日送達楊琇晴，復於107 年7 月25日準備程序期日再次當庭陳明，尤豐順依系爭讓渡書B 第6 條第1 項行使解除權已生效力，是尤豐順既依系爭讓渡書B 第6 條第1 項及民法第350 條、第353 條、第226 條、第256 條規定行使解除權，尤豐順依民法第259 條第2 款返還給付金錢（受領價金）之法律關係，請求楊琇晴給付600 萬元，應為有理由。再者，尤豐順與楊琇晴間所簽訂之系爭讓渡書B ，因有轉讓之權利不存在之瑕疵，尤豐順於本件起訴時，已將解除契約之意思表示送達楊琇晴，兩造間系爭讓渡書B 之法律關係已解除，楊琇晴原受領之600 萬元，其法律關係已不存在，尤豐順得依民法第179 條不當得利法律關係，請求楊琇晴返還600 萬元。

7.若系爭買賣契約B 及系爭讓渡書B 有效，又認依尤豐順與楊琇晴簽訂系爭讓渡契約B 所載「買賣不動產標的物」、「編號第B6棟18樓房屋壹戶」、「上開房地產權移轉登記」等約定，乃係楊琇晴將其與嘉泉公司間所簽訂系爭買賣契約B 之系爭18樓B6房地移轉登記請求權轉讓尤豐順。惟如前所述，系爭18樓B6房屋預售房屋自始不存在，附屬於系爭18樓B6房屋之土地應有部份及車位均不能獨立為出賣之標的，系爭買賣契約B 自屬無效，楊琇晴與嘉泉公司之間，並無房地買賣契約債權債務關係之存在，楊琇晴自無從讓與系爭18樓B6房屋之移轉登記請求權，系爭讓與契約已有給付不能之情事，尤豐順依民法第350 條、第353 條、第226 條等規定請求楊琇晴負擔債務不履行之損害賠償責任，亦為有理由。而尤豐順於103 年2 月20日給付楊琇晴價金600 萬元，尤豐順依第226 條第1 項規定損害賠償法律關係，請求楊琇晴返還價款600 萬元及按週年利率百分之5 計算之利息，自屬有據。

8.若系爭買賣契約B 及系爭讓渡書B 有效，惟系爭建案根本未取得興建系爭18樓B6房屋之執照，嘉泉公司將不存在之建物

，以預售屋方式出售予楊琇晴，則嘉泉公司與楊琇晴間之系爭買賣契約B，因違反公寓大廈管理條例第58條第1項前段及民法第71條前段規定而無效。而楊琇晴明知系爭建案根本未取得興建B6棟18樓建物之執照，所簽訂系爭買賣契約B，有違反公寓大廈管理條例第58條第1項前段及民法第71條前段規定而無效之情事，刻意隱瞞事實，而將系爭18樓B6房地轉讓尤豐順，並向尤豐順收取價金600萬元，進而將系爭本票B聲請裁定強制執行，造成尤豐順受有損害，尤豐順依民法第184條第2項規定，自得向楊琇晴請求賠償600萬元之損害。

9.再承上，若系爭買賣契約B及系爭讓渡書B有效，尤豐順為楊琇晴之債權人，且楊琇晴已明知系爭18樓B6房屋根本自始不存在而自認受騙提起刑事告訴，嗣104年7月4日尤豐順委任律師寄發存證信函要求楊琇晴退還600萬元，楊琇晴遲未對嘉泉公司行使任何權利，顯見楊琇晴怠於對嘉泉公司行使權利。尤豐順依民法第242條、第226條第1項等規定，請求嘉泉公司給付楊琇晴600萬元，並由尤豐順代為受領。

10.石博文為永福公司負責人，其交付之系爭訂金收據上載訂金為尤豐順簽發之票號HM0000000號、面額120萬元、發票日103年2月20日之支票1張（下稱系爭支票），另系爭訂金收據之立契約書人欄位下方：買方為尤豐順，賣方欄空白，受託人：永福公司、營業員：陳秀卿、石博文。而103年2月17日石博文簽領系爭支票，同日石博文通知要到尤豐順家中收取系爭支票時，同時要求尤豐順要支付仲介費10萬元，尤豐順身上沒有現金，臨時由陳樸外出從自己之帳戶提領10萬元，石博文到尤豐順家收取支票時一併交給石博文。又系爭訂金收據乃永福公司之制式表格，空白表格平日由公司會計保管，公司營業員證人陳秀卿、石博文等人處理仲介案件需要使用時，由向公司會計登記領取，系爭訂金收據係陳秀卿登記領取轉交石博文使用。103年2月20日尤豐順與楊琇晴簽立系爭讓渡契約B時，尤豐順簽發之系爭支票由石博文

交付楊琇晴，簽約後則由楊琇晴再交給石博文，用以支付仲介費。石博文於103 年2 月21日將尤豐順簽發之系爭支票存入新光商業銀行新埔分行0000000000000 號石博文帳戶提兌，足以證明永福公司負責人兼營業員石博文確實因仲介尤豐順買賣系爭18樓B6房屋，而向楊琇晴收取120 萬元仲介費，及向尤豐順收取仲介費10萬元，永福公司及石博文有居間之事實。

11. 石博文為永福公司負責人，並實際執行經紀業務，應熟稔內政部公佈之預售屋買賣契約書範本第2 條第2 項所定，預售屋買賣契約應記載主管機關之建造執照文號之規定，以及公寓大廈管理條例第58條第1 項所定，非起造人及非經領得建築執照，不得辦理預售屋銷售等規定，另依不動產經紀業管理條例第23條規定，執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。惟系爭建案之資訊，乃石博文仲介買受系爭18樓B6房屋時，依法應履行調查之事項，石博文只要向嘉泉公司或王凱裕索取建築執照相關資料查閱，以不動產經紀業之專業應即一目了然。然石博文其不僅未履行調查義務，亦未提供不動產說明書，更與楊秀晴合力掩飾系爭買賣契約B 標的物即系爭18樓B6房屋不存在之情事，以致受楊秀晴所提供經公證之系爭買賣契約B 等資訊之誤導，而做出錯誤判斷，進而與楊琇晴簽立系爭讓渡書B ，並交付楊琇晴價金600 萬元及系爭本票B 。另石博文103 年2 月17日向尤豐順收取訂金120 萬支票及10萬元仲介費，並以永福公司名義簽發訂金收據，卻於103 年2 月20日尤豐順與楊琇晴簽立系爭讓渡書B 時，雖刻意未在契約書上簽名，也未使用不動產經紀業之合約，而係委由里仁地政士事務所代擬合約，企圖規避不動產經紀仲介之責任。103 年2 月20日尤豐順與楊琇晴簽約時，尤豐順簽發系爭支票由石博文交付楊琇晴，簽約後則由楊琇晴再交給石博文，用以支付仲介費。系爭讓渡書B 簽訂後，楊琇晴並未辦理房地買賣契約之換約及變更名義人手續，且因98中建字第418 號建造執照99年10月8

日之始，建築規模即不包含「B6棟18樓」，該房屋依法不得興建，更不可能興建，103年2月20日系爭讓渡書B簽約當時，即係以不能之給付為契約之標的，尤豐順已因系爭讓渡書B給付楊琇晴價金600萬元及系爭本票B，足認石博文為永福公司執行不動產經紀業務，違反調查義務而致尤豐順受有損害。是石博文已違反不動產經紀業管理條例第4條第3款、第26條第2項及消費者保護法第22條等規定，應類推民法第544條規定，對尤豐順負損害賠償責任；而永福公司依民法第28條第2項、公司法第23條第2項規定，應負連帶損害賠償責任。故尤豐順請求永福公司、石博文連帶負給付600萬元，依法有據。

12.依系爭買賣契約B之規定，系爭建案應於開工日後1,000個日曆天完成交屋，系爭建案於98年7月4日經新北市政府工務局核備開工，原應於101年4月3日完工，101年6月28日變更設計後，建照執照規定竣工日期可展延至103年2月3日竣工，楊秀晴購買預售屋後，必定詢問系爭建案之進度，自可因而得知系爭18樓B6房屋不在建築範圍。其次，楊琇晴於102年8月29日以房地總價款1,607萬元向嘉泉公司購買系爭18樓B6房屋，半年後以1,980萬元轉售給尤豐順，若非委託永福公司、石博文仲介買賣，並由石博文刻意編造謊言，不告知尤豐順正確訊息，任何人只要知道系爭18樓B6房屋不在建造執照建築規模，依法不可能興建，根本不可能以1,980萬元購買一本無用之契約書，讓楊琇晴平白獲利373萬元；簡言之，石博文係利用與尤豐順素有交情，藉由提供不實訊息欺罔尤豐順，使尤豐順受騙上當。另按內政部規範不動產交易收取仲介費規定，賣方仲介費最高為4％，而實際交易習慣大多收取1％至3％之仲介費，就楊琇晴與尤豐順之買賣而言，至多60萬元左右。但楊琇晴出脫系爭B6棟18樓房屋後，卻給付永福公司負責人石博文仲介費120萬元，超過一般交易習慣之2倍，就一般通常人之經驗，楊琇晴轉售系爭18樓B6房屋若非具有特殊情況，楊琇晴怎肯支付高額

仲介費。因此，尤豐順認為永福公司負責人兼營業員即石博文先仲介楊琇晴購買自始不存在之系爭18樓B6房屋後，楊琇晴發覺系爭建案根本沒有系爭18樓B6房屋時，進而要求永福公司與石博文轉售，石博文因而要求收取高額仲介費，楊琇晴在能收回已支付之房地總價款1,607 萬元，更可獲益253 萬元之情形下，便委託永福公司與石博文轉售給尤豐順，楊琇晴、永福公司、石博文顯有共同違反不動產經紀業管理條例第4 條第3 款、第26條第2 項及消費者保護法第22條等法令而侵害尤豐順權利之行為，依民法第185 條前段規定應連帶負損害賠償責任，故尤豐順請求永福公司、石博文、楊琇晴共同給付600 萬元，應屬有據。

13. 系爭讓渡書B 第3 條第3 項明文約定，契約尾款係以房地移轉登記辦理貸款，由貸款銀行將貸款逕撥付至楊琇晴指定之帳戶，故而尤豐順103 年2 月20日訂約當日交付之系爭本票B ，確係尤豐順應賣方楊琇晴之要求，交付作為系爭讓渡契約B 尾款1,380 萬元之擔保。惟系爭18樓B6房屋依法自始不能興建，105 年間竣工後亦無系爭18樓B6房屋，系爭讓渡書B 之標的房屋事實上不存在，因而沒有任何不動產可供移轉登記，也無從辦理貸款，系爭讓渡書B 第3 條第3 項特別約定之尾款付款條件已無法不能成就，系爭讓渡書B 關於交付尾款之約定自始不生效力，尤豐順類推適用民法113 條回復原狀之規定，請求楊琇晴返還系爭本票B ，應有理由。又楊琇晴無法律上之原因持有系爭本票B ，享有請求發票人支付票款之權利，造成尤豐順負有付款義務之不利益，依民法第179 條不當得利之規定，尤豐順得請求楊琇晴返還系爭本票B ，應屬有理由。而系爭18樓B6房屋依法不能興建，系爭建案之大樓竣工後亦不存在，系爭讓渡書B 之預售屋權利存有瑕疵，且已給付不能，尤豐順依法解除契約後，楊琇晴依系爭讓渡契約B 受領之系爭本票B 因契約解除而欠缺給付原因，其債權權源已溯及喪失，楊琇晴對尤豐順之本票債權已不存在，尤豐順依民法第259 條第1 款返還受領給付物之法律

關係，請求楊琇晴返還系爭本票B，為有理由。另楊琇晴未履行換約及契約名義變更手續，尤豐順系爭讓渡書B第6條第1項規定，行使契約解除權，楊琇晴依系爭讓渡書B受領之系爭本票B亦因契約解除而欠缺給付原因，其債權權源已溯及喪失，楊琇晴對尤豐順之本票債權已不存在，尤豐順類推適用民法第259條第1款返還受領給付物之法律關係，請求楊琇晴返還系爭本票B，亦為有理由。另楊琇晴讓售系爭18樓B6房屋產權不存在，其權利確有瑕疵，並已陷給付不能，尤豐順得依民法第350條、第353條、第226條及民法第213條規定，主張損害賠償回復原狀，請求楊琇晴返還系爭本票B。

14.楊琇晴與嘉泉公司因系爭買賣契約B及系爭讓渡書B之法律關係，對尤豐順負有同一目的之賠償債務，若一被告履行債務，另一被告之債務即歸於消滅，屬於不真正連帶債務，故尤豐順起訴主張楊琇晴、嘉泉公司、永福公司及石博文第一項、第二項、第三項訴之聲明部分，如一被告已為給付，就該給付之範圍，另一被告免給付義務。

㈡備位聲明部分：

1.楊秀晴與嘉泉公司間之系爭買賣契約B第8條、第20條，系爭建案應於開工日後1,000個日曆天完成交屋，本建案於98年7月4日經新北市政府工務局核備開工，原應於101年4月3日完工，101年6月28日變更設計後，建照執照規定竣工日期可展延至103年2月3日竣工，則嘉泉公司至遲應在103年5月3日前取得使用執照，系爭建案遲至105年4月22日竣工，106年1月10日領得使用執照，賣方顯有「開工及取得使用執照期限」之違約情事。若認系爭讓渡契約B為契約承擔關係，則尤豐順繼受楊琇晴在系爭買賣契約B買方當事人地位，楊琇晴已繳契約價款1,607萬元，尤豐順自得依系爭買賣契約B第8條規定，請求依1,607萬元按日以萬分之5計算遲延利息，依約系爭建案應取得使執照日期為103年5月3日，但遲至106年1月10日取得使用執照，但尤

豐順已於105 年11月20日起訴解除系爭買賣契約B ，遲延日數計算應以105 年11月20日為終止日，共計932 天，遲延利息為740 萬8,270 元。其次，尤豐順已行使契約除權，並依系爭買賣契約B 之規定，請求按楊琇晴已給付房地總價款15％之違約金，違約金額為241 萬500 元（計算式：16,070,000× 0.15＝241,500 ）。系爭18樓B6房屋已確實陷於給付不之情事，已如前述，尤豐順得依民法第226 條第1 項請求嘉泉公司給付1,607 萬元、遲延利息740 萬8,270 元及違約金241 萬500 元，合計2,588 萬8,770 元，並依民法第233 條第2 項規定，請求按法定利率5 ％計算之利息。惟因系爭18樓B6房屋依法不能興建且實際亦未興建而不存在，系爭讓渡契約B 第3 條第3 項特別約定之尾款付款條件並未成就，楊琇晴應將擔保尾款之系爭本票B 返還尤豐順，尤豐順目前所受實際損害僅為已支付楊琇晴之價款600 萬元，依民法第216 條第1 項規定損害賠償填補原則，尤豐順僅能請求嘉泉公司給付600 萬及按法定利率5 ％計算之利息。另尤豐順依民法第226 條、第256 條規定，尤豐順亦得行使契約解除權，尤豐順解除契約之意思表示，前於已於追加起訴狀為意思表示，該書狀繕本公示送達於000 年00月00日生效。尤豐順依民法第259 條第2 款規定，先行請求嘉泉公司給付600 萬元，並依民法第233 條第2 項規定，請求按法定利率5 ％計算之利息。

2.永福公司、石博文確實有仲介楊琇晴購買系爭18樓B6房屋之事實，依民法第184 條規定，永福公司、石博文應對楊琇晴負損害賠償責任。楊琇晴因系爭買賣契約B 受有給付600 萬元及系爭本票B 之1,380 萬元之損失，尤豐順如承受契約權利義務，即得請求負永福公司、石博文負損害賠償責任。

3.嘉泉公司負責人王凱裕明知B6棟之樓層僅16層，卻委由永福公司、石博文將不存在建築執照範圍內之系爭18樓B6房屋賣給楊琇晴，使楊琇晴陷於錯誤而簽約並交付房地總價款1,607 萬元，永福公司、石博文與嘉泉公司共同違反公寓大廈管

理條例第58條第1項、不動產經紀業管理條例第4條第3款、第26條第2項及消費者保護法第22條等規定，楊琇晴依民法第184條第2項及第185條損害賠償法律關係之規定，自得請求永福公司、石博文與嘉泉公司負連帶賠償責任。

4.系爭18樓B6房屋依法自始不能興建，105年間竣工後亦無系爭18樓B6房屋，則系爭讓渡書B之標的房屋事實上不存在，因而沒有任何不動產可供移轉登記，也無從辦理貸款，系爭讓渡書B第3條第3項特別約定之尾款付款條件已無法不能成就，系爭讓渡契約B關於交付尾款之約定自始不生效力，尤豐順類推適用民法113條回復原狀之規定，請求請求楊琇晴返還系爭本票B，應屬有理由。又系爭讓渡契約B第3條第3項特別約定之尾款付款條件已無法成就，系爭讓渡契約B關於交付尾款之約定自始不生效力，楊琇晴已無權請求尾款，雙方約定以系爭本票B為擔保之約定，亦失所附麗，楊琇晴對系爭本票B之債權已不存在。楊琇晴無法律上之原因持有系爭本票B，享有請求發票人支付票款之權利，造成尤豐順負有付款義務之不利益，依民法第179條不當得利之規定，尤豐順得請求楊琇晴返還系爭本票B，應屬有理由。

5.系爭18樓B6房屋依法不能興建而不存在，系爭建案之大樓竣工後亦不存在，系爭讓渡書B之預售屋權利存有瑕疵，且已給付不能，尤豐順已依民法第350條、第353條、第226條及民法第256條之規定，對系爭讓渡書B、讓與同意書行使解除權，楊琇晴對系爭本票B因契約解除而欠缺給付原因，其債權權源已溯及喪失，楊琇晴對尤豐順之系爭本票B債權已不存在，故尤豐順依民法第259條第1款返還受領給付物之法律關係，請求楊琇晴返還系爭本票B，依法有據。

6.楊琇晴未履行換約及契約名義變更手續，尤豐順依系爭讓渡書B第6條第1項規定，行使契約解除權，楊琇晴依系爭讓渡書B受領系爭本票B亦因契約解除而欠缺給付原因，其債權權源已溯及喪失，楊琇晴對尤豐順之本票債權已不存在，則尤豐順類推適用民法第259條第1款返還受領給付物之法

律關係，請求楊琇晴返還系爭本票B，亦為有理由。

7.系爭18樓B6房屋依法不能興建，實際上不可能興建，依系爭建案大樓竣工使用執照所附樓層表顯示確實無B6棟18樓，系爭18樓B6房屋產權之移轉登記請求權自始不存在，楊琇晴讓售系爭18樓B6房屋產權不存在，其權利確有瑕疵，並已陷給付不能，尤豐順依民法第350條、第353條、第226條及民法第213條規定，主張損害賠償回復原狀之法律關係，請求楊琇晴返還系爭本票B，應屬有據。

8.楊琇晴明知系爭建案建築執照建築規模並無B6棟18樓，仍透過永福公司與石博文居間仲介，以不實訊息使尤豐順陷於錯誤而購買系爭18樓B6房屋。楊琇晴依民法第184條第2項、第213條第1項回復原狀之規定，應將擔保尾款之系爭本票B返還尤豐順，楊琇晴對擔保尾款之本票債權已不存在，是尤豐順請求確認本票債權不存在及請求楊琇晴返還系爭本票B，亦屬有據等語。

㈢並聲明：

1.先位聲明：

⑴楊琇晴、永福公司、石博文應連帶給付尤豐順600萬元，及楊琇晴應給付自起訴狀繕本送達翌日（即105年8月10日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；永福公司、石博文應給付自106年11月25日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

⑵嘉泉公司應給付楊琇晴600萬元，及自訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並由尤豐順代為受領。

⑶確認楊琇晴持有如起訴狀附表二所載之本票，對尤豐順之本票債權不存在。

⑷楊琇晴應將如附表二所示本票返還尤豐順。

⑸第1、2項之聲明，尤豐順願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴嘉泉公司應給付尤豐順600萬元，及自訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日（即105年11月20日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

⑵永福公司、石博文應連帶給付尤豐順600萬元，即自106年11月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

⑶第2項被告就應給付部分，應與第1項被告負連帶給付責任。

⑷確認楊琇晴持有如起訴狀附表二所載之本票，對尤豐順之本票債權不存在。

⑸楊琇晴應將如附表二所示本票返還尤豐順。

三、賴宜興則以：

㈠先位聲明部分：

1.李嘉銘與賴宜興簽訂系爭讓渡書A，由賴宜興將系爭18樓B3房地之預訂買賣權利及義務讓與李嘉銘，即係以「系爭18樓B3房地之預訂買賣權利」作為買賣標的，揆諸最高法院91年度台上字第2076號判決見解，無論前開權利是否存在，系爭讓渡書A均為有效。李嘉銘主張系爭讓渡書A無效，並無理由，其本此依民法第179條規定請求賴宜興返還價金600萬元，自屬無據。退步言，系爭18樓B3房屋為預售屋，系爭建案於系爭買賣契約A及系爭讓渡書A簽訂時均未竣工，即仍有變更設計之可能，且系爭18樓B3房屋本質上並非不能興建，係因嘉泉公司未申請變更設計之故，故系爭18樓B3房地並非屬自始客觀不能之給付，系爭買賣契約A及系爭讓渡書A自無民法第246條第1項前段規定之適用。李嘉銘據以主張系爭買賣契約A及系爭讓渡書A無效云云，並無理由，其依民法第179條規定請求賴宜興返還價金600萬元，實屬無據。

2.系爭買賣契約A並非無效，賴宜興實無從依民法第179條規定請求嘉泉公司返還買賣價金，且賴宜興業以系爭讓渡書A將其就系爭18樓B3房屋之權利義務均讓與給李嘉銘，其依系爭讓渡書A第4條約定已不得就系爭18樓B3房地主張任何權

利，賴宜興並無怠於行使權利之情，李嘉銘主張賴宜興怠於行使權利，依民法第242 條、第179 條規定請求嘉泉公司給付賴宜興600 萬元，並由其代為受領云云，實屬無理由。李嘉銘既已依系爭讓渡書A 第5 條約定繼受系爭買賣契約A ，倘就系爭買賣契約A 有爭議，自應逕向嘉泉公司主張。

3.賴宜興與李嘉銘於102 年12月24日簽訂系爭讓渡書A 後，雙方即依系爭讓渡書A 第2 條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司，嘉泉公司已同意賴宜興將系爭18樓B3房地之預訂買賣權利及義務轉讓予李嘉銘。則依系爭讓渡書A 第4 條、第5 條及讓與同意書第1 條約定，李嘉銘自102 年12月24日起即已概括承受賴宜興與嘉泉公司訂定之系爭買賣契約A 。又賴宜興與李嘉銘簽訂系爭讓渡書A ，即係將其因系爭買賣契約A 所生權利義務概括讓與李嘉銘承受，性質上屬契約承擔，則賴宜興實已脫離原有買賣契約關係，系爭系爭18樓B3房地之所有權移轉義務係由嘉泉公司向李嘉銘負擔，系爭18樓B3房地倘有瑕疵，亦應由李嘉銘逕向嘉泉公司主張，李嘉銘主張應由賴宜興負擔前開義務及瑕疵擔保責任，實屬無理。況依系爭讓渡書A 第4 條約定，系爭18樓B3房地產權如有瑕疵，應由李嘉銘自行處理，與賴宜興無涉，亦已免除賴宜興之瑕疵擔保責任，則李嘉銘依民法第348 條、第350 條規定主張賴宜興應負出賣人義務及權利瑕疵擔保責任，並依民法第256 條規定主張解除系爭讓渡書A 及依民法第353 條、第226 條第1 項規定請求賴宜興負損害賠償責任，即屬無理。至於訴訟代理人雖有陳述「換約」等語，然此不過係因李嘉銘倘若要辦理貸款，必須要有正式合約才方便辦理罷了，並不能因此導出「賴宜興承認須透過換約才能脫離原來的買賣關係」，關於換約之論述，與兩造交易真意不符，賴宜興否認之。

4.又賴宜興已依系爭讓渡書A 第2 條約定將預訂買賣系爭18樓B3房地之權利及義務讓與李嘉銘，並無給付不能之情。縱使系爭18樓B3房屋嗣後有不能興建之情，亦非因可歸責於賴宜

興之事由所致，李嘉銘依民法第256 條規定主張解除契約，依民法第259 條向賴宜興請求返還價金，及依民法第226 條第1 項規定向賴宜興請求損害賠償，亦均屬無理。而賴宜興於簽訂系爭讓渡書A 時並未對李嘉銘擔保系爭18樓B3房屋產權存在，系爭讓渡書A 第3 條後段亦非李嘉銘與賴宜興就尾款給付所為之特別約定，李嘉銘據以主張賴宜興簽訂系爭讓渡書A 時有對其擔保系爭18樓B3房屋產權之存在云云，與事實不符，並顯然與系爭讓渡書A 第4 條及第5 條約定相矛盾。

5. 李嘉銘主張系爭讓渡書A 第4 條規定之適用需以房地產權存在為前提，倘無房地產權存在，即無從產生產權瑕疵之問題，系爭讓渡書A 第4 條規定亦無適用餘地云云。惟買賣契約之權利瑕疵擔保責任本包括權利無缺之擔保及權利存在之擔保，房地產權不存在即為瑕疵類型之一，李嘉銘前開主張實屬謬誤。李嘉銘復主張系爭讓渡書A 第4 條規定之產權係指「依第3 條第3 項約定辦理移轉登記之房地產權」，故需於房地產權辦理登記後有瑕疵始由李嘉銘自行處理，惟因系爭18樓B3房地產權已無法依系爭讓渡書A 第3 條第3 項約定辦理移轉登記，故無系爭讓渡書A 第4 條約定之適用云云，實有曲解契約文義之情。蓋系爭讓渡書A 第3 條第3 項後段約定於本件並無適用，且系爭讓渡書A 第4 條所稱前述房地之產權即係指系爭18樓B3房地之產權而言，並未限縮至已「依第3 條第3 項約定辦理移轉登記之房地產權」。又觀系爭讓渡書A 第4 條約定內容，兩造至嘉泉公司辦理變更承購名義人後，賴宜興就系爭18樓B3房地即不得再主張任何權利，倘如李嘉銘所主張賴宜興需至系爭18樓B3房地產權移轉登記後始能免除系爭18樓B3房地之瑕疵擔保責任云云，實與預售屋買賣交易實務及公平原則有違，且賴宜興亦無必要將系爭18樓B3房地之預定買賣權利讓渡給李嘉銘，蓋賴宜興大可至取得系爭18樓B3房地所有權後再依一般成屋交易方式出售系爭18樓B3房地，如此反較能保障其權利。

6.李嘉銘復主張系爭讓渡書A 第4 條前段「房地之產權，若有瑕疵…」之瑕疵係指「物之瑕疵」，因本件無從移轉房地產權，自無適用該條之餘地云云，亦有曲解契約文義。系爭讓渡書A 第4 條約定為「前述房地之產權，若有瑕疵由甲方（即李嘉銘）自行處理與乙方（即賴宜興）無涉。於至建設公司辦理變更承購名義人手續完成後，甲方對於標的物之權利與義務悉依與其建設公司所訂之買賣契約定之，與乙方無涉，乙方亦不得對本標的物主張任何權利。」，因賴宜興係將系爭18樓B3房地預訂買賣權利及義務移轉給李嘉銘，故本無「物之瑕疵擔保責任」之問題，反而僅有「權利瑕疵擔保」之問題，而前開約定即係在免除賴宜興之權利瑕疵擔保義務，此觀該條之「瑕疵」二字係緊接於「產權」後即明。又依系爭讓渡書A 第5 條約定，李嘉銘既已繼受賴宜興與嘉泉公司間之系爭買賣契約A ，系爭18樓B3房地之產權問題即應由李嘉銘自行向嘉泉公司主張，而非向賴宜興主張，且產權問題更非賴宜興所能處理，故系爭讓渡書A 第4 條始需就此特別約定。李嘉銘曲解系爭讓渡書A 第4 條文義，謂本件無該條適用云云，實不可採。

7.李嘉銘復援引最高法院104 年度台上字第1088號判決主張權利存在之擔保責任不得以契約免除云云。惟依民法第366 條立法理由，瑕疵擔保責任，性質上並非強行規定，原則上買賣雙方本得以特約限制或免除出賣人之瑕疵擔保責任。故除出賣人有故意不告知其瑕疵之情事外，關於出賣人所負擔之瑕疵擔保責任，既明文允許當事人得以特約減免，則當事人有依民法第366 條為特約減免者，自難謂為顯失公平之情形，亦無違交易上之誠實及信用原則。且民法第366 條規定亦未將權利瑕疵擔保責任之免除範圍侷限於權利無缺擔保，李嘉銘前開主張實不可採。況最高法院104 年度台上字第1088號判決僅係就該案原審判決之契約解釋有疑義，非認權利存在之瑕疵擔保責任一律不得免除，且該案發回臺灣高等法院審理後，臺灣高等法院更審判決（即臺灣高等法院104 年度

重上更㈠字第81號判決）仍認定該案當事人以契約免除權利瑕疵擔保責任之範圍包括權利存在之權利瑕疵擔保責任，並認定債權買受人請求出賣人應依民法第350 、353 條規定負損害賠償責任為無理由，買受人嗣雖提起上訴，惟經最高法院105 年度台上字第321 號裁定駁回其上訴而確定在案，益見李嘉銘前開主張之不可採。

8.李嘉銘又主張臺灣高等法院104 年度重上更㈠字第81號判決事實與本件事實不同，無從適用於本件云云。惟查，依臺灣高等法院104 年度重上更㈠字第81號判決事實所示，該件係轉讓「債權」，而本件係轉讓「系爭房地預訂買賣權利」，所轉讓者均屬權利，性質上相同。又系爭讓渡書A 第4 條所免除者為賴宜興之權利瑕疵擔保責任，已於前敘明，而臺灣高等法院104 年度重上更㈠字第81號判決事實內所免除者亦包括權利瑕疵擔保責任，則該判決就免除權利瑕疵擔保責任範圍之論述自得適用於本件，李嘉銘主張該判決就免除權利瑕疵擔保責任範圍包括權利存在之瑕疵擔保責任等論述無從適用於本件，實不可採。又最高法院105 年度台上字第321 號裁定就李嘉銘所援引之最高法院104 年度台上字第1088號判決已敘明「末查本院前次發回意旨係依發回前原審有關契約解釋之論斷，質疑所為之事實認定，並非為法律上之判斷，原判決之論斷結論自無違背民事訴訟法第四百七十八條第四項規定可言」，亦肯認最高法院104 年度台上字第1088號判決之發回意旨，並非為最高法院所持之法律見解，益見李嘉銘據最高法院104 年度台上字第1088號判決之發回意旨主張權利存在之瑕疵擔保責任不得以契約免除云云，並不足採。

9.購買預售屋本具一定風險，惟購買價金通常較成屋為低，李嘉銘並非毫無社會經驗之人，其或為節省購買價金或為日後出售賺取價差而承擔賴宜興與嘉泉公司間之系爭買賣契約A ，本應承擔應有之風險，且賴宜興已將其就系爭18樓B3房地之權利均讓與李嘉銘，實已履約，李嘉銘並非毫無所得，僅

係因嘉泉公司嗣未依原有規劃施作，始致李嘉銘無法取得系爭18樓B3房地，惟此實與賴宜興無涉，李嘉銘主張賴宜興應就此負責，實與兩造當初簽署系爭讓渡書A之真意未符，亦與預售屋讓與實務運作相左，並有違誠信原則，李嘉銘因係恐向追加嘉泉公司求償無門，始百般曲解系爭讓渡書A文義向賴宜興請求。

10. 賴宜興業以系爭讓渡書A將系爭18樓B3房地之權利義務讓與給李嘉銘，其依系爭讓渡書A第4條約定已不得對系爭18樓B3房地主張任何權利，且李嘉銘已依系爭讓渡書A第5條約定繼受系爭買賣契約A，系爭買賣契約A相關權利即應由李嘉銘行使，賴宜興並無怠於行使權利之情，李嘉銘主張賴宜興怠於行使權利，依民法第242條、第226條第1項規定請求嘉泉公司給付賴宜興600萬元，並由其代為受領云云，並無理由。

11. 李嘉銘主張系爭讓渡書A第3條第3項為兩造特別約定之尾款付款條件云云，並非屬實。系爭讓渡書A為嘉泉公司所提供之制式文件，此觀本件另一原告尤豐順及另一被告楊琇晴所簽訂之讓渡書內容除買方、賣方、買賣標的、金額與李嘉銘與賴宜興簽訂之系爭讓渡書A不同外，餘均相同即明，且尤豐順及楊琇晴所簽訂之系爭讓渡書A第3條第3項約定後段「甲方若遇有核貸金額不足之差額，應於辦理上開房地產權移轉登記前，以現金一次補足，並於銀行對保時，開立指定貸款銀行將此尾款撥付至乙方（或其指定人）帳戶之撥款委託書」部分亦係以粗黑劃底線之方式呈現，益證該部分記載確為制式合約書內容，李嘉銘據以主張該部分為其與賴宜興就尾款支付條件所為之特別約定云云，顯非可採。

12. 系爭讓渡書A第3條第3項後段約定記載「甲方若遇有核貸金額不足之差額，應於辦理上開房地產權移轉登記前，以現金一次補足，並於銀行對保時，開立指定貸款銀行將此尾款撥付至乙方（或其指定人）帳戶之撥款委託書」等語，僅為制式合約書中漏未刪除之贅文。蓋系爭18樓B3房地為預售屋

，何時興建完成實非賴宜興所能掌控，賴宜興與李嘉銘簽訂系爭讓渡書A，即係為獲利了結，且依系爭讓渡書A第4條約定，系爭18樓B3房地之產權瑕疵與賴宜興無涉，李嘉銘及賴宜興至嘉泉公司處辦理變更承購名義人手續後，賴宜興即不得對系爭18樓B3房地主張任何權利，依系爭讓渡書A第5條約定，李嘉銘並已繼受賴宜興與嘉泉公司訂立之系爭買賣契約；易言之，賴宜興與李嘉銘簽訂系爭讓渡書A後，就系爭18樓B3房地即無任何權利可言，則其豈可能與李嘉銘約定待房屋興建完成、辦理產權登記及銀行對保時，始由貸款銀行將尾款撥付給賴宜興等對其甚為不合理之尾款給付條件，且該尾款給付條件亦顯然與系爭讓渡書A第4條、第5條約定相矛盾，並與移轉預售屋買賣權利之交易實務不符。則參酌系爭讓渡書A簽訂目的、簽訂時之事實背景、系爭讓渡書A其他條款及交易習慣、誠信原則，足見兩造簽約時，絕無如李嘉銘所稱需待系爭18樓B3房屋興建完成、辦理產權登記及銀行對保時始給付尾款之意。況觀系爭讓渡書A第3條第3項約定後段記載，僅係指若李嘉銘以貸款方式支付尾款，遇有核貸金額不足時，至遲應於房地產權移轉登記前以現金補足，並未如李嘉銘所述有約定尾款需待房屋興建完成辦理產權移轉登記及銀行對保時，由貸款銀行撥付云云之記載，李嘉銘前開解釋已顯然逸出文義範圍。李嘉銘復謂依照一般不動產買賣交易習慣，尾款通常係以不動產作為擔保向銀行貸款支付，故系爭讓渡書A第3條第3項約定之意為尾款須待房屋興建完成辦理產權移轉登記及銀行對保時，由貸款銀行撥付給賴宜興云云。惟賴宜興係以系爭讓渡書A將其系爭18樓B3房地預訂買賣權利及義務讓渡給李嘉銘，與一般成屋買賣交易不同，自不能援用一般成屋買賣交易方式作為解釋。

13. 再者，遍觀系爭讓渡書A條文，並未約定受讓人（即李嘉銘）需提供本票擔保尾款支付，顯見李嘉銘交付系爭本票A即係用以支付尾款，此業經其於起訴狀內自承，李嘉銘既已以

系爭本票A支付尾款，自無辦理貸款、甚或核貸金額不足之問題，顯無系爭讓渡書A第3條第3項後段之適用。退步言，即謂系爭本票A係用以擔保尾款支付，則賴宜興既已協同李嘉銘至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，雙方並簽立讓與同意書交付給嘉泉公司，嘉泉公司業已同意前開讓與，賴宜興即已將其依系爭讓渡書A應負之義務均履行完畢，李嘉銘自應依系爭讓渡書A第3條約定給付尾款1,230萬元，其既未支付，賴宜興自得執系爭本票A取償。李嘉銘曲解系爭讓渡書A文義及兩造訂約時之真意主張尾款給付條件已不可能成就，並謂系爭本票A債權不存在云云，委無可採。

14.李嘉銘主張系爭讓渡書A依民法第246條第1項規定為無效、依民法第348條、第350條、第353條及第256條規定解除系爭讓渡書A及主張尾款給付條件不可能成就云云，均屬無據，已如前述，賴宜興既已履行其依系爭讓渡書A應負之義務，李嘉銘即應依系爭讓渡書A第3條約定給付尾款1,230萬元，則系爭本票A債權並無不存在之情，賴宜興執系爭本票A聲請本票執行裁定，並聲請系爭執行程序，依法並無不合。

㈡備位聲明部分：

1.李嘉銘已承擔賴宜興與嘉泉公司簽訂之系爭買賣契約A，則系爭18樓B3房地倘有給付不能之情形，其自得依民法第226條第1項規定請求嘉泉公司負損害賠償責任。

2.李嘉銘主張系爭本票A債權不存在及系爭執行程序應予撤銷云云，均無理由，已詳如前述等語。

㈢並聲明：

1.李嘉銘之訴、追加及變更之訴，除其備位聲明第一項外，均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、楊琇晴則以：

㈠楊琇晴於103年2月20日將系爭18樓B6房地讓售與尤豐順，總價金1,980萬元。尤豐順並依其與楊琇晴簽訂之系爭讓渡

書B 第3 條約定，於當日給付600 萬元予楊琇晴，並簽發系爭本票B 交予楊琇晴，以支付剩餘買賣價金1,380 萬元。雙方嗣依系爭讓渡書B 第2 條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，由嘉泉公司現場監證並簽立「讓與同意書」交予嘉泉公司收執，即屬以書面徵得賣方之同意。嘉泉公司因此同意楊琇晴將預訂買賣系爭18樓B6房地之權利轉讓予尤豐順，並變更買受人為尤豐順。此項為兩造買賣標的之「權利」僅屬將來取得不動產有權之期待權，既然屬期待權（預售屋權利）之買賣，「當然無給付不能」之適用。預售屋買賣契約之期待權是否實現成為真實之所有權，仍待契約之義務人（即建商嘉泉公司）之履行行為以完成之，並此非楊琇晴之契約義務。

㈡系爭讓渡書B 已經原房地買賣契約書之契約原當事人嘉泉公司之同意，並且簽訂書面交付予嘉泉公司，在嘉泉公司換約完畢，為兩造所不爭執。且楊琇晴與尤豐順於103 年2 月20日簽訂系爭讓渡書B 後，雙方即依系爭讓渡書B 第2 條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，及簽立讓與同意書交付給嘉泉公司（書面通知與同意），嘉泉公司並因此同意前開讓與，則依系爭讓渡書B 第4 條、第5 條及讓與同意書第1 條約定，尤豐順自103 年2 月20日起已概括承受楊琇晴與嘉泉公司訂定之系爭買賣契約B 。又楊琇晴與尤豐順簽訂系爭讓渡書B ，即係將其因系爭買賣契約B 所生權利義務概括讓與尤豐順承受，性質上屬契約承擔，則楊琇晴實已脫離原有系爭買賣契約B 關係，系爭18樓B6房地倘有瑕疵，應由尤豐順逕向嘉泉公司主張，其向楊琇晴為契約上之主張，實屬無理。況依系爭讓渡書B 第4 條約定，系爭18樓B6房地產權如有瑕疵，應由尤豐順自行處理，與楊琇晴無涉，此時，兩造間之契約約定之權利並無問題，有問題者為建商嘉泉公司所應履行之標的物（房屋），故兩造間無瑕疵擔保之問題。依約定楊琇晴已免除擔保責任，則尤豐順依民法第350 條、第353 條規定主張楊琇晴應負權利瑕疵擔保責任，並依民法

第256 條及第260 條規定主張解除契約及損害賠償，即屬無理。況且，系爭建案建照執照核發後，迄今共計申請5 次變更設計，於103 年2 月21日第4 次變更設計核准後，系爭建案即可興建至18樓，則尤豐順主張系爭18樓B6房地有權利瑕疵，亦有未合。

㈢而楊琇晴既已履行其依系爭讓渡書B 應負讓與買受人對建商嘉泉公司之義務，並已至嘉泉公司變更契約當事人完畢，尤豐順即應依系爭讓渡書B 第3 條約定給付尾款1,380 萬元，故尤豐順主張系爭本票B 債權不存在，及請求楊琇晴將本票返還，均無理由。

㈣楊琇晴與永福公司、嘉泉公司，分別在均係不動產市場上之買受人、建築銷售、仲介者，彼此均處於利益對立之立場，彼此相互計算情形下簽訂買賣契約，其計算者均是自己之業務、利益，在雙方偶然意思合致之情形下成立買賣契約，楊琇晴亦因此付出對價。就立場上而言，楊琇晴亦與尤豐順相同，均屬付出價金、要求營建業者須依約、依法履行契約義務與法定義務之消費者，非負有完成建案義務之一方。如楊琇晴知道建商嘉泉公司未取得建照，怎會給付價金買受預售屋？楊琇晴何來明知系爭建案未取得建築執造之情事？兩造之立場、所憑之契約內容，均係來自嘉泉公司相同之預售資料，尤豐順成為不動產買方後，對尤豐順債務不履行者係嘉泉公司，與楊琇晴無涉，楊琇晴何來侵權行為。故尤豐順主張楊琇晴有侵權行為，顯無理由。至於尤豐順與楊琇晴之交易亦係市場上經仲介商媒介後，隨機成立。且簽訂系爭讓渡書B 時，已經嘉泉公司之同意，並一起至嘉泉公司辦理契約名義人變更手續，故兩造間已發生契約承擔之效力，系爭買賣契約B ，楊琇晴已脫離與嘉泉公司之買賣關係，買賣契約當事人變更為尤豐順與嘉泉公司。一方讓渡權利、他方給付價金，均有法律上之原因，不符合不當得利之要件。

㈤所謂預售屋買賣，係於房屋建造完成前買受房屋權利之買賣，係以預先規劃之建案為買賣之標的，在本質上之不確定風

險必然存在，屬期待權之買賣。不動產交易市場上之預售屋權利買賣，均有出賣人免除擔保責任之條款，其原因係基於風險與報酬之相對性（風險高者價格就低），例如：預售屋權利買賣無實體房屋可資參考，本即有一定之不確定性風險；預售屋之價格相對亦比建造完成之房屋便宜許多。基於此特性，預售屋權利買賣之交易習慣，出賣人必須脫離與建商間之原來契約關係，交易始得以單純並順利進行，且能維護契約之公平。系爭讓渡契約B係權利買賣契約，係契約承擔，楊琇晴脫離與嘉泉公司之契約關係，尤豐順依系爭讓渡契約B，僅可向嘉泉公司請求履行給付。嘉泉公司給付上之瑕疵或標的物之不履行，應由尤豐順自行負責處理，包括標的物之權利、義務，均應由尤豐順依其與嘉泉公司間之契約關係定之。又因預售屋買賣係期待權之買賣，故無所謂自始給付不能之情形。只有建商未依約定完成全部建案之債務不履行。從而，亦無契約無效規定之適用。更何況系爭建案經六次變更建築執造，其第四次變更已准許建造至第18樓房屋，並無尤豐順所稱不能之情形。縱如尤豐順所稱系爭買賣契約B係給付不能而無效，但依民法第113條之規定，行為當時不知其為無效法律行為者，亦不負回復原狀或損害賠償之責任，楊琇晴亦係嘉泉公司建案付款買受預售屋之買受人，嗣後才轉售予尤豐順。楊琇晴若知該建案不能完成，豈有簽約並付款之理？故楊琇晴並不知嘉泉公司之建案嗣後會有變動，則依民法第113條之規定，楊琇晴為不知建案之執照情形之消費者，自不負回復原狀或損害賠償之責任。

㈥尤豐順與楊琇晴間之系爭買賣契約B合法有效，兩造均應受約束，楊琇晴依契約收受買賣價金，依法有據，非不當得利，故尤豐順請求確認本票債權不存在，實無理由。

㈦並聲明：1.尤豐順之訴駁回。2.如受敗訴之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、永福公司、石博文則以：

㈠尤豐順雖稱於102年2月20日簽發系爭支票交付給石博文，

然該120萬元為買賣價金之一部份，並非居間報酬，故可知尤豐順主觀上係將該筆款項交付給賣方，而石博文僅係立於使用人之地位代為受領，再將該筆款項轉交給賣方，至於該筆120萬元賣方嗣後如何處理，尚非尤豐順可得置喙。石博文縱代為提兌，然理由實係因簽約款600萬元皆係以票據支付，賣方擔心不能全額兌現，方委由石博文將一部份票據兌現後，再以現金交付給賣方。又系爭支票影本上所載「仲介人（永福房屋）」並非石博文所寫，而係陳樸（即尤豐順之配偶）單方書寫，尚難憑此認永福公司、石博文與尤豐順已成立居間契約之合意。尤豐順雖提出交易明細表，主張尤豐順之妻陳樸提領10萬元云云，惟此亦僅能證明當日陳樸有自戶頭領錢，且當日陳樸共從戶頭提領2萬元5次、4萬3,164元，及現金1萬元，尚難認定其中10萬元為尤豐順所稱之仲介費10萬元，亦不能證明永福公司、石博文確實有收受該筆10萬元。而永福公司與楊琇晴間是否成立仲介關係，基於債權契約相對性原則，亦與尤豐順是否與永福公司立民法565條居間關係無關，若永福公司根本未收取尤豐順居間報酬，則兩造間即未成立居間關係，永福公司、石博文為尤豐順所作者，至多僅為好意施惠行為。而尤豐順主張永福公司有收受仲介費用，然其亦未能就此事實予以舉證，故尚難僅憑尤豐順之詞即認永福公司有仲介之情事，尤豐順與永福公司間既未成立居間契約，尤豐順自不得依民法第565條、第567條、類推適用第544條之規定向永福公司主張權利。

㈡尤豐順主張石博文應按不動產經紀業管理條例第23條之規定，有調查訂約事項及當事人履約能力、提供不動產說明書等義務云云，惟石博文、永福公司與尤豐順並無成立居間契約，是故並無對尤豐順違反前開規定之注意義務。退步言，石博文亦僅需於尤豐順訂約時，了解嘉泉公司於該時點之履約能力即可，嗣後嘉泉公司履約能力雖發生重大變更，因石博文非嘉泉公司內部人，此實非石博文所能預見，難認石博文就此事有可歸責之處。尤豐順與楊琇晴訂立系爭讓渡書B，

係在103 年2 月20日，此時嘉泉公司尚未發生跳票，而嘉泉公司於103 年10月始發生跳票，係在尤豐順、楊琇晴訂立系爭讓渡書B 之後，而石博文亦非嘉泉公司內部人，難認其對於嘉泉公司履約能力有重大變化一事有預見可能。又石博文既未與尤豐順成立居間契約，則石博文縱應負不動產經紀業管理條例第23條第1 項規定之解說義務，然此部分若有疏漏，至多亦僅係對委託人負債務不履行責任而已，尤豐順尚不因此得向石博文、永福公司主張任何權利，蓋此為債權契約相對性原則適用下之當然結果。另不動產經紀業者，僅係就不動產買賣一事報告訂約之機會或為訂約之媒介，並非該不動產買賣契約之履約保證人，如不動產買賣發生糾紛時，不動產經紀業者一律都要負連帶賠償責任，尚難謂衡平，此等法律見解亦混淆民法「居間」與「保證」實屬不同契約類型，若貿然採取尤豐順之主張將會產生民事法體系之衝突、扞格，是基於民事法體系一致性之立場，永福公司、石博文之注意義務亦應僅限於締約時，嘉泉公司之履約能力即可。

㈢民法第184 條第2 項適用前提為違反保護他人之法律，然就此部分似未見尤豐順闡明永福公司、石博文究竟違反哪條保護他人之法律。退步言，該條亦僅係過失推定，然永福公司、石博文亦無違反其注意義務，且其應負注意義務之對象亦非尤豐順。是尤豐順主張永福公司、石博文應按民法第184 條第2 項負損害賠償責任，並無理由。而依民法第28條第2 項、公司法第23條第2 項規定，石博文既無須負損害賠償責任，則自無須與永福公司負連帶賠償責任。

㈣尤豐順主張石博文明知系爭建案B 棟18樓不在建築範圍，刻意編造謊言，罔騙尤豐順以達到收取高額仲介費120 萬元目的云云。惟石博文本身亦為「B 棟18樓」預售屋建案之受害者，如石博文明知建築範圍根本不包括「B 棟18樓」，則石博文為何又要以母親名義購買「B 棟18樓」房地？為何要自甘受損？如石博文若真欲罔騙尤豐順，亦應將其所買之建物出售給尤豐順，豈會貪求僅僅120 萬元，而與其他人共謀，

而讓自己確定受有更大損害？是尤豐順主張永福公司、石博文應負民法185 條之連帶賠償責任，並無理由等語。

㈤並聲明：1.尤豐順之訴及其假執行聲請均駁回。2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

六、嘉泉公司法定代理人林裕富之訴訟代理人則以：不清楚何事等語，而未作任何答辯。

七、不爭執事項：

【李嘉銘部分】

㈠賴宜興於102 年8 月29日與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約A ，以1,484 萬元，購買系爭18樓B3房地。賴宜興並於102 年8 月27日、29日給付嘉泉公司25萬元、1,459 萬元，共計1,484 萬元。

㈡賴宜興與李嘉銘於102 年12月24日簽訂系爭讓渡書A ，約定價金1,830 萬元，李嘉銘於當日給付600 萬元予賴宜興，並簽發如附表一所示面額1,230 萬元之本票（即系爭本票A ）交由賴宜興收執。

㈢賴宜興與李嘉銘於102 年12月24日簽署「讓與同意書」交予嘉泉公司。

㈣新北市政府工務局於105 年12月5 日以新北工建字第1052316927號函覆說明，系爭建案98中建字第418 號建造執照申請建築規模為18層，惟當層未查有系爭18樓B3房屋之登載。

㈤系爭建案之建造執照為98中建字第418 號，於98年10月8 日掛件申請，98年10月8 日核准，其建築規模為地上1 層1 幢1 棟6 戶，執照取得後共辦理5 次變更設計；第一次變更設計於99年6 月29日掛件申請，100 年7 月14日核准變更、第二次變更設計於100 年9 月21日掛件申請，100 年11月15日核准變更、第三次變更設計於101 年6 月15日掛件申請，101 年6 月28日核准變更、第四次變更設計於101 年12月28日掛件申請，103 年2 月21日核准變更、第五次變更設計於105 年3 月8 日掛件申請，105 年4 月8 日核准變更。

1.第一次變更設計：基地增加為民樂段697 、703 至714 、7

17至720、691-1、691-2、697-1、698、699、700、701、702、705-1、714-1、721、723地號等29土地，建築規模變更為1幢1棟地上15層地下3層99戶，因增加基地範圍、規模並取得容積移轉量，而辦理變更設計。

2.第二次變更設計：基地增加為民樂段697、703至714、717至720、691-1、691-2、697-1、698、699、700、701、702、705-1、714-1、721、723、684、686、687、688、689地號等34土地，建築規模變更為1幢2棟地上14層地下6層98戶，增加基地範圍、規模並新增容積移轉量，而辦理變更設計。

3.第三次變更設計：基地未變更，建築規模未變更，因變更結構及更換設計建築師，而辦理變更設計。

4.第四次變更設計：基地增加為民樂段697、703至714、717至720、691-1、691-2、697-1、698、699、700、701、702、705-1、714-1、721、723、684、686、687、688、689、715、716、722地號等37土地，建築規模變更為2幢2棟地上18層地下6層126戶，因增加基地範圍、規模、保水獎勵、綠建築獎勵、停車獎勵容積移轉量，而辦理變更設計。

5.第五次變更設計：基地未變更，建築規模未變更，因併案辦理室內裝修，而辦理變更設計。又第四次變更設計B棟申請建築規模為18層，惟當層未查有B3及B6戶之登載。本案業已竣工，依起、承、監造人檢附之使用執照申請書所載竣工日期為105年4月22日，另於105年5月3日（第一次掛件日期）按建築法第70條規定掛號申請使用執照，惟新北市政府工務局105年5月16日辦理竣工查核，因竣工查驗當日，專任工程人員及監造建築師未到場，當日不予查驗，並通知應重新提出申請。本案於105年7月20日（第二次掛件日期）掛號申請使用執照，新北市政府工務局於105年8月1日辦理竣工查核，經竣工查驗後尚有不符，迄至105年12月5日尚未改善完成。

㈥賴宜興執系爭本票A 聲請本票執行裁定，經臺灣臺北地方法院於105 年8 月18日以105 年度司票字第11221 號裁定准予強制執行，賴宜興乃持系爭本票執行裁定為執行名義，聲請強制執行李嘉銘之財產，業經本院105 年度司執字第127439號及囑託臺灣嘉義地方法院105 年度司執助字第1056號強制執行在案。

㈦李嘉銘以民事起訴狀為解除系爭讓渡書A 之意思表示。

【尤豐順部分】

㈠嘉泉公司出售系爭建案預售屋，其建築執照號碼為新北市政府工務局核發之98中建字第418 號建造執照，98年10月8 日掛件申請，98年10月8 日核准，其建築規模為地上1 層1 幢1 棟6 戶。依新北市政府工務局105 年11月10日新北工建字第1052107415號函記載，共辦理5 次變更設計如下：

1.第一次變更設計於99年6 月29日掛件申請，100 年7 月14日核准變更：基地增加為民樂段697 、703 至714 、717 至720 、691-1 、691-2 、697-1 、698 、699 、700 、701 、702 、705-1 、714-1 、721 、723 地號等29土地，建築規模變更為1 幢1 棟地上15層地下3 層99戶，因增加基地範圍、規模並取得容積移轉量，而辦理變更設計。

2.第二次變更設計於100 年9 月21日掛件申請，100 年11月15日核准變更：基地增加為民樂段697 、703 至714 、717 至720 、691-1 、691-2 、697-1 、698 、699 、700 、701 、702 、705-1 、714-1 、721 、723 、684 、686 、687 、688 、689 地號等34土地，建築規模變更為1 幢2 棟地上14層地下6 層98戶，因增加基地範圍、規模並取得容積移轉量，而辦理變更設計。

3.第三次變更設計於101 年6 月15日掛件申請，101 年6 月28日核准變更：基地未變更，建築規模未變更，因變更結構及更換設計建築師，而辦理變更設計。

4.第四次變更設計於101 年12月28日掛件申請，103 年2 月21日核准變更：基地增加為民樂段697 、703 至714 、717 至

720、691-1、691-2、697-1、698、699、700、701、702、705-1、714-1、721、723、684、686、687、688、689、715、716、722地號等37土地，建築規模變更為2幢2棟地上18層地下6層126戶，因增加基地範圍、規模、保水獎勵、綠建築獎勵、停車獎勵容積移轉量，而辦理變更設計。

5.第五次變更設計於105年3月8日掛件申請，105年4月8日核准變更：基地未變更，建築規模未變更，因併案辦理室內裝修，而辦理變更設計。

㈡101年6月28日新北市政府工務局核准第三次變更設計（101年7月5日發照）後，起造人變更為「臺億建築經理股份有限公司」，嘉泉公司喪失起造人身分。

㈢102年8月29日楊秀晴與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約B，楊秀晴購買系爭18樓B6房地，價金1,607萬元，楊秀晴並開立面額400萬元、582萬元、300萬、50萬元等支票予嘉泉公司。

㈣新北市政府工務局105年12月5日新北工建字第1052316927號函記載：第四次變更設計（101年12月28日掛件申請，103年2月21日核准變更），B棟申請建築規模為18層，依建築執照核准圖說內18樓並無B3及B6戶。另本案業已竣工，使用執照申請書所載竣工日期為105年4月22日，該局於105年8月1日辦理竣工查核，經竣工查驗後尚有不符，惟迄今尚未改善完成，是仍未取得使用執照，竣工後18樓仍無B3及B6戶。

㈤依據永福公司簽立之系爭訂金收據記載：尤豐順購買標的為系爭建案預售屋B6-18F及編號B4-69號車位，總價金1,980萬元。約定簽約日期為103年2月20日下午1點30分，「付款方式」為：「⑴簽約款」、「⑵用印款」及「⑶完稅款」合計600萬，「⑷交屋款」1,380萬元。訂金為尤豐順簽發之票號HM0000000號、面額120萬元、發票日103年2月20日之支票1張（即系爭支票）。另立契約書人下方，買方為

尤豐順，賣方欄空白，受託人：永福公司、營業員：陳秀卿、石博文。

㈥103年2月17日石博文簽領編號HM0000000號、面額120萬元、發票日103年2月20日之訂金支票1張（即系爭支票）。

㈦尤豐順與楊秀晴於103年2月20日簽訂「不動產預訂買賣權立讓渡契約書」（即系爭讓渡書B），預訂買賣不動產標的物之標示如下：

1.土地座落：新北市○○區○○段697、703至714、717至720、691-1、691-2、697-1、698、699、700、701、702、705-1、714-1、721、723地號等29筆土地，面積共約2074.62平方公尺。

2.房屋座落：系爭建案社區編號第B6棟18樓房屋壹戶，面積約45.55坪，使用用途為住宅。

3.停車位：壹位，地下肆層編號69、大車位。乙方願將前向嘉泉公司所承購前開之預售房地，將其買賣房屋及土地應有部分之權利轉讓予甲方。

㈧103年2月20日尤豐順與楊秀晴之簽約地點為嘉泉公司位於新北市○○區○○路○段00號9樓辦公室，在場除尤豐順與楊秀晴外，尚有石博文、地政士吳靖仁、嘉泉公司客服主任李慧君、原告尤豐順之妻陳樸等人。

㈨103年2月20日簽約後，尤豐順再交付板信商業銀行簽發之HM0000000號、面額480萬元、發票日103年2月20日支票1張，合併訂金120萬元，共計600萬元作為簽約金；另提供尤豐順簽發之編號526221、面額1,380萬元、發票日103年2月20日本票1張（即系爭本票B）交予楊琇晴。

㈩楊琇晴於103年2月21日將尤豐順交付板信商業銀行簽發之HM0000000號、面額480萬元、發票日103年2月20日支票1張，存入臺北富邦商業銀行基隆分行000000000000號帳戶提兌。

㈪尤豐順於104年7月24日委託林紹原律師發送存證信函（台

北市青田郵局000405號），要求楊秀晴應於5日內交付系爭18樓B6房地，逾期應退還600萬元。

㈢尤豐順105年6月17日民事起訴狀繕本於105年8月1日寄存送達楊琇晴。

㈣尤豐順105年11月2日民事訴之聲明追加暨言詞辯論㈠狀繕本送達嘉泉公司於105年11月9日寄存於新北市政府警察局三重分局中興橋派出所。

㈤尤豐順105年11月29日民事訴之變更追加狀繕本於105年12月5日送達楊琇晴（訴訟代理人蔡明聰律師當庭簽收）。

㈥尤豐順106年11月14日民事訴之追加暨準備狀於106年11月24日送達永福公司及石博文。

八、本件爭點：

【李嘉銘部分】

㈠先位聲明部分：

1.系爭買賣契約A及系爭讓渡書A是否依民法第246條第1項前段規定為無效？李嘉銘依民法第179條規定請求賴宜興返還600萬元價金，有無理由？

2.若系爭買賣契約A及系爭讓渡書A無效，李嘉銘依民法第242條、第179條規定請求嘉泉公司給付賴宜興600萬元，並由李嘉銘代為受領，有無理由？

3.若系爭買賣契約A及系爭讓渡書A有效，李嘉銘依民法第348條、第350條、第353條、第256條解除系爭讓渡書A，並依民法第259條規定請求賴宜興返還600萬元價金，有無理由？或依民法第226條第1項請求賴宜興債務不履行之損害賠償責任，有無理由？

4.承上，李嘉銘依民法第242條、第226條第1項規定請求嘉泉公司給付賴宜興600萬元，並由李嘉銘代為受領，有無理由？

5.系爭本票A之票據債權是否存在？本院105年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105年度司執助東字第1056號強制執行事件對李嘉銘之強制執

行程序，是否應予撤銷？

㈡備位聲明部分：

1.李嘉銘依民法第226 條第1 項規定，請求嘉泉公司給付600 萬元，有無理由？

2.系爭本票A 之票據債權是否存在？本院105 年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制執行事件對李嘉銘之強制執行程序，是否應予撤銷？

【尤豐順部分】

㈠先位聲明部分：

1.系爭買賣契約B 及系爭讓渡書B 是否依民法第246 條第1 項前段規定為無效？尤豐順依民法第179 條規定請求楊琇晴返還600 萬元價金，有無理由？

2.若系爭買賣契約B 及系爭讓渡書B 無效，尤豐順依民法第242 條、第179 條規定請求嘉泉公司給付楊琇晴600 萬元，並由尤豐順代為受領，有無理由？

3.若系爭買賣契約B 及系爭讓渡書B 有效，尤豐順依系爭讓渡書B 第6 條、民法第348 條、第350 條、第353 條、第256 條解除系爭讓渡書B ，依民法第259 條規定請求楊琇晴返還600 萬元價金，有無理由？或依民法第226 條第1 項請求楊琇晴負擔債務不履行之損害賠償責任，有無理由？或依民法第184 條第2 項請求楊琇晴負擔侵權行為之損害賠償責任，有無理由？

4.承上，尤豐順依民法第242 條、第226 條第1 項規定請求追加被告嘉泉公司給付楊琇晴600 萬元，並由尤豐順代為受領，有無理由？

5.尤豐順得否依民法第565 條、第567 條、類推適用第544 條、不動產經紀業管理條例第4 條第3 款、第26條第2 項規定，請求永福公司、石博文連帶負經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害賠償責任600 萬元？或得另依民法第184 條第2 項、第28條第2 項、公司法第23條

第2項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600萬元？

6.尤豐順得否依民法185條請求楊琇晴、永福公司、石博文負擔共同侵權損害賠償責任？

7.系爭本票B之票據債權是否存在？應否返還？

㈡備位聲明部分：

1.尤豐順依系爭買賣契約B第8條、第20條、民法第226條第1項規定，請求嘉泉公司給付600萬元，有無理由？

2.尤豐順得否依民法565條、第567條、類推適用第544條、不動產經紀業管理條例第4條第3款、第26條第2項規定，請求永福公司、石博文連帶負經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害賠償責任600萬元？或得另依民法第184條第2項、第28條第2項、公司法第23條第2項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600萬元？

3.尤豐順得否依民法185條請求嘉泉公司、永福公司、石博文負擔共同侵權損害賠償責任？

4.系爭本票B之票據債權是否存在？應否返還？

九、得心證之理由：

【李嘉銘部分】

㈠先位之訴部分：

1.系爭買賣契約A及系爭讓渡書A是否依民法第246條第1項前段規定為無效？李嘉銘依民法第179條規定請求賴宜興返還600萬元價金，有無理由？

⑴按買賣契約為債權契約之一種，非以出賣人就買賣標的物享有所有權為其成立要件，尤以預售屋買賣，非以買賣標的即房屋存在，契約始為成立。次按債權或其他權利之出賣人，應擔保其權利確係存在；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第350條、第353條、第226條第1項

分別定有明文。又按所謂給付不能，有自始不能與嗣後不能，以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246條第1項前段固定有明文。惟鑑於買賣契約之有償性，並為保護善意之買受人，同法第350條特設權利瑕疵擔保之規定。是以不存在之債權或其他權利為買賣標的物者，出賣人應負權利瑕疵擔保責任，買受人得依同法第353條規定行使權利，其買賣契約並非無效。再按民法第246條第1項前段所定「以不能之給付為契約之標的者，其契約為無效」，該條所謂「給付不能」，係指自始客觀不能而言，亦即於法律行為成立時，依事物之原因，債務人在客觀上無法為給付者而言，若契約之標的並非「自始客觀不能」者，自不生契約無效之問題。

⑵經查，賴宜興於102年8月29日與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約A，以1,484萬元購買系爭18樓B3房地為「預售屋」，參諸前開說明，預售屋買賣非以買賣標的即房屋存在，系爭買賣契約A始為成立，故已難認系爭買賣契約A有何自始無效之情。參以賴宜興與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約A後，依照系爭建案之建築執照取得後辦理變更設計之時序，迄至101年12月28日掛件申請辦理第四次變更設計時（103年2月21日核准變更），系爭建案之建築規模變更為2幢2棟地上18層地下6層126戶，嗣於105年3月8日掛件申請辦理第五次變更設計時（105年4月8日核准變更），始查無當層有B3及B6戶之登載等情（詳參【李嘉銘部分】不爭執事項㈤），可知系爭建案確有依序規劃興建至地上18層之規模，然因嘉泉公司未依約申請變更設計或嘉泉公司就系爭建案變更設計未通過主管機關審查核定之故，始查無當層有B3及B6戶之登載，顯見系爭18樓B3房地本質上並非不能興建，自非屬自始客觀不能，核無民法第246條第1項前段規定之適用。再查，賴宜興與李嘉銘於102年12月24日簽訂系爭讓渡書A後，雙方即依系爭讓渡書A第2條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司等節，為雙

方所不爭執，並有系爭讓渡書A 、讓與同意書影本各1 份（見本院重訴字卷㈠第19頁至第22頁、第25頁）在卷可稽，可知雙方係以系爭18樓B3房地預訂買賣權利作為買賣標的，即屬一權利買賣契約，參諸上開說明，不論該等權利是否存在，系爭讓渡書A 之買賣契約均為有效，僅生賴宜興是否應負出賣人之權利瑕疵擔保責任而已。基此，李嘉銘主張系爭買賣契約A 及系爭讓渡書A 依民法第246 條第1 項前段規定為無效，於法無據。是以，系爭買賣契約A 及系爭讓渡書A 既非無效，李嘉銘依民法第179 條規定請求賴宜興返還600 萬元價金，自非可採。

2.若系爭買賣契約A 及系爭讓渡書A 無效，李嘉銘依民法第242 條、第179 條規定請求嘉泉公司給付賴宜興600 萬元，並由李嘉銘代為受領，有無理由？

承前所述，系爭買賣契約A 及系爭讓渡書A 並非無效，李嘉銘依民法第242 條、第179 條規定請求嘉泉公司給付賴宜興600 萬元，並由李嘉銘代為受領，亦屬無據。

3.若系爭買賣契約A 及系爭讓渡書A 有效，李嘉銘依民法第348 條、第350 條、第353 條、第256 條解除系爭讓渡書A ，並依民法第259 條規定請求賴宜興返還600 萬元價金，有無理由？或依民法第226 條第1 項請求賴宜興債務不履行之損害賠償責任，有無理由？

⑴按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判例參照）。即契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉。申言之，契約承擔應屬當事人互為意思表示合致，同意一方承受他人契約當事人地位為標的之新契約。此時當事人間除有債權移轉、債務承擔之合意外，尚有變更契約當事人之意思。而民法第294 條至第301 條之債權讓與及債務承擔，僅

債之主體（債權人或債務人）有所變更，然債權債務關係均維持其同一性，此種債之主體變更，學說稱為債之移轉。而契約承擔為契約主體變更，即由新的當事人繼受原當事人契約上地位，並應經他方當事人之同意。亦即契約承擔，係契約關係主體變更，即由新的當事人取代原來一方當事人，契約關係內容並不因而有所變動，就此點而言，可謂契約關係同一性不變。民法對約定契約承擔並未設一般性規定，而約定契約承擔，係基於經濟上實際需要而產生。然契約承擔契約之成立，固可係三方契約，但由承擔人與其中一方當事人成立，因他方當事人承認而發生契約承擔效力，則較屬常見。

⑵觀諸系爭讓渡書A載明：「茲乙方（即賴宜興）願將前向嘉泉建設股份有限公司（以下簡稱建設公司）所承購前開之預售房地（即系爭18樓B3房地），將其預訂買賣房屋及土地應有部分之權利轉讓予給甲方（即李嘉銘）之買賣乙事，雙方合意訂立條款如后，以資共同遵守：…第二條：有關前述之預售房地轉讓事宜，甲乙雙方於簽立本契約後應會同至建設公司辦理換約及名義變更手續。雙方於102年12月24日至建設公司辦理變更登記名義人手續…。第五條：繼受約定，甲方願繼受乙方原與建設公司訂立之契約（含變更契約），乙方並同意簽訂本約後，不得再變更與建設公司之契約內容。但如為乙方原應負之費用未約定由甲方承受者，不在此限。」（見本院重訴字卷㈠第19頁至第20頁）、讓與同意書載明：「一、乙方（即李嘉銘）自讓與日起，概承受原買賣預定契約之一切權利與義務，本合約簽訂兩遮部分不受民國100年5月1日新制約束，仍適用舊制。…五、本協議書一式三份，三方（即李嘉銘、賴宜興、嘉泉公司）各執壹份為憑。此致嘉泉建設股份有限公司。」等語（見本院重訴字卷㈠第25頁），並為立書人即甲方賴宜興、乙方李嘉銘所簽名，且李嘉銘與賴宜興於102年12月24日簽訂系爭讓渡書A後，雙方即於同日依系爭讓渡書A第2條約定至嘉泉公司辦理變更

登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司，業如前述，由上開締約過程以及系爭讓渡書A 、讓與同意書上之用語，已徵賴宜興確有將其買受系爭18樓B3房地之契約權利義務，概括的讓與李嘉銘承受，而有變更契約買方當事人為李嘉銘之意思。而嘉泉公司就賴宜興所為變更契約當事人之意思表示，於收受讓與同意書後未為反對之意思，甚且就系爭18樓B3房地後續履約事項直接以存證信函送達李嘉銘，復具體載明「主旨：有關本公司承建新北市○○區○○路○○○ 號之房屋新建工程，案名：嘉泉名璽，建照變更設計核定案影響部分預定承購戶，詳如說明，請查照。說明：一、旨揭工程建照（建照執照98建字第00418 號）變更設計案業已核定在案，但審查過程中因依法規及主管機關意見調整，故最後核定案與原始規劃設計不完全相符，以致部分樓層之原預定承購戶無法取得原預購相仿坪數，合敘於先。二、上述受影響樓層戶別包含：B 棟16樓：B6戶。B 棟17樓：B1、B2、B3、B6戶。B 棟18樓：B1、B2、B3、B6戶。三、對受影響之預定承購戶造成不便，本公司深感抱歉，將依程序另發函通知相關承購戶，並辦理退款及補償相關事宜。」，有李嘉銘提出之嘉泉公司104 年4 月8 日嘉泉員工字第10404080001 號函文影本1 份（見本院重訴字卷㈠第242 頁）存卷足參，可證嘉泉公司確有同意李嘉銘、賴宜興間契約承擔之約定，應與事實無悖，否則嘉泉公司應無可能就系爭18樓B3房地後續履約事項直接以存證信函送達李嘉銘，顯見嘉泉公司已同意賴宜興將系爭18樓B3房地之預訂買賣權利及義務轉讓予李嘉銘。是賴宜興辯稱從系爭讓渡書A 、讓與同意書之締約過程，系爭買賣契約A 之權利義務關係應移轉存在於李嘉銘與嘉泉公司之間等語，應為可採；李嘉銘主張系爭讓渡書A 係屬賴宜興轉賣系爭18樓B3房地產權予李嘉銘之轉賣契約，並非契約承擔等語，即難謂有據。

㈢至李嘉銘另主張系爭讓渡書A 第3 條第3 項約定，李嘉銘須待辦理系爭18樓B3房地產權登記及銀行對保時，方由貸款銀

行將尾款撥付予賴宜興之特別約定，顯見此部分係李嘉銘與賴宜興當初訂約時所特別約定，兩造對於系爭讓渡書A之尾款（即系爭本票A擔保之債權）特別約定須待房屋興建完成辦理產權移轉登記及銀行對保時，由貸款銀行將尾款撥付予賴宜興，足證系爭讓渡書A係屬賴宜興轉賣系爭18樓B3及車位產權予李嘉銘之轉賣契約，並非契約承擔，且系爭18樓B3房屋並無興建，無從移轉登記及交付，雙方依系爭讓渡書A第3條第3項特別約定之尾款付款條件根本不可能成就，系爭讓渡書A之尾款債權亦不存在等語。惟查，系爭讓渡書A第3條第3項約定：「尾款為新臺幣壹仟貳佰參拾萬元，系甲方未給付予乙方之款項，甲方若遇有核貸金額不足之差額，應於辦理上開房地產權移轉登記前，以現金一次補足，並於銀行對保時，開立指定貸款銀行將此尾款撥付至乙方（或其指定人）帳戶之撥款委託書。」等語（見本院重訴字卷㈠第20頁），僅係李嘉銘與賴宜興間就系爭18樓B3房地預訂買賣權利尾款付款方式之約定，不影響系爭讓渡書A為契約承擔之本質，且本件李嘉銘亦另有開立系爭本票A（即附表一所示面額1,230萬元本票）交付賴宜興用以支付尾款，自難解釋雙方有特別約定尾款僅能等待辦理房地移轉登記及銀行對保時，僅由貸款銀行撥付。況遍觀系爭讓渡書A、讓與同意書之約定內容，均未約定李嘉銘需提供本票以擔保尾款支付，且李嘉銘亦於起訴狀內自承其因與賴宜興簽訂系爭讓渡契約A而簽發並交付系爭本票A作為買賣價金之交付（見本院重訴字卷㈠第13頁），均足證李嘉銘交付系爭本票A即係用以支付尾款甚明。基此，綜觀系爭讓渡書A、讓與同意書記載文義，並參酌李嘉銘、賴宜興簽訂系爭讓渡書A目的及雙方已至嘉泉公司處辦理簽約名義人變更等締約過程，足見雙方簽訂系爭讓渡書A時絕非僅限於李嘉銘須待不動產建築完成、辦理移轉登記及銀行對保後始需支付尾款。是李嘉銘執此主張系爭讓渡書A並非契約承擔，且系爭讓渡書A尾款債權亦不存在等語，顯與兩造簽立系爭讓渡書A、讓與同意

書之真意不符，洵不足採。

㈣又按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。再按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。又解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之（最高法院88年度台上字第1671號判決意旨參照）。李嘉銘雖主張系爭18樓B3房地產權確實已陷於給付不能，故依民法第348條、第350條、第353條、第256條解除系爭讓渡書A，並依民法第259條規定請求賴宜興返還600萬元價金等語。惟查，系爭讓渡書A之標的為「系爭18樓B3房地預訂買賣權利」，已如前述，復觀之系爭讓渡書A第4條約定：「擔保責任：前述房地之產權，若有瑕疵由甲方（即李嘉銘）自行處理與乙方（即賴宜興）無涉。於至建設公司辦理變更承購名義人手續完成後，甲方對於標的物之權利與義務悉依與其建設公司所訂之買賣契約定之，與乙方無涉，乙方亦不得對本標的物主張任何權利」等語（見本院重訴字卷㈠第20頁），而所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂（最高法院96年台上字第2617號判決意旨參照），是「權利瑕疵擔保責任」，其具體內容包含有二，一為擔保第三人就買賣標的物對於買受人不得主張權利（即權利無缺之擔保），二為擔保所出賣之權利於契約成立時確係存在（即權利存在之擔保），則觀諸系爭讓渡書A第4條約定之文字可知，李嘉銘、賴宜興業已約定賴宜興就系爭18樓B3房地產權不須負擔任何權利瑕疵擔保責任，亦即免除包含權利無缺及權利存在之擔保義務甚明

。是李嘉銘主張系爭讓渡書A第4條前段「房地之產權，若有瑕疵」之「瑕疵」係指「物之瑕疵」，物之瑕疵擔保責任應於產權移轉後始有適用等語，顯為對上開契約文字之曲解，容有誤會。況衡諸實際，本件系爭讓渡書A為預售屋買賣權利讓與契約，而預售屋買賣債權之讓與當係著重於債權之讓與人對於債權之存在是否須負擔保責任、或約明如債權不存在讓與人願以一定金額買回該債權之責，要無僅就系爭建案完工後之系爭18樓B3房地物之瑕疵擔保加以約定之理，亦見李嘉銘前揭主張顯屬無稽。基此，雙方締約之真意應係以特約免除賴宜興就系爭18樓B3房地產權之權利無缺及權利存在之權利擔保義務，是賴宜興對系爭18樓B3房地產權之存在自無須負權利瑕疵擔保責任，故李嘉銘主張依民法第348條、第350條、第353條、第256條解除系爭讓渡書A，並依民法第259條規定請求賴宜興返還600萬元價金等語，委無足採。

⑸再按，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文，故債權人因債務人給付不能請求損害賠償，須債務人有可歸責之事由存在。李嘉銘另主張依民法第226條第1項請求賴宜興債務不履行之損害賠償責任等語。然查，賴宜興已於102年12月24日簽訂系爭讓渡書A後，即依系爭讓渡書A第2條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司等情，業如上述，足見賴宜興已依照系爭讓渡書A之約定將系爭18樓B3房地之權利及義務讓與李嘉銘，亦即賴宜興已依約為符合債務本旨之給付內容，並無給付不能之情。況系爭建案未能建有18樓B3戶乃因嘉泉公司未依約申請變更設計或嘉泉公司就系爭建案變更設計未通過主管機關審查核定之故，亦非可歸責於賴宜興之事由所致，故李嘉銘主張依民法第226條第1項請求賴宜興債務不履行之損害賠償責任等語，亦屬無據。

4.承上，李嘉銘依民法第242條、第226條第1項規定請求嘉

泉公司給付賴宜興600 萬元，並由李嘉銘代為受領，有無理由？

承前所述，賴宜興既已依約將系爭18樓B3房地之權利及義務概括讓與李嘉銘，已非系爭買賣契約A 之當事人，李嘉銘自不得代位賴宜興向嘉泉公司請求損害賠償。參以系爭讓渡書A 第4 條明訂：「前述房地之產權，若有瑕疵由甲方自行處理與乙方無涉。於至建設公司辦理變更承購名義人手續完成後，甲方對於標的物之權利與義務悉依與其建設公司所訂之買賣契約定之，與乙方無涉，乙方亦不得對本標的物主張任何權利」，是賴宜興依照上開約定亦不得對系爭18樓B3房地再主張任何權利。是李嘉銘此部分主張亦難採憑。

5.系爭本票A 之票據債權是否存在？本院105 年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制執行事件對李嘉銘之強制執行程序，是否應予撤銷？

⑴經查，賴宜興既已履行系爭讓渡書A 所應付之義務，則李嘉銘自應依約給付系爭18樓B3房地權利買賣之尾款1,230 萬，且李嘉銘開立系爭本票A （即附表一所示面額1,230 萬元本票）交付賴宜興，即用以支付系爭讓渡書A 約定之尾款等節，業經本院認定如前，系爭本票A 之票據債權當屬存在。縱認李嘉銘主張其開立系爭本票A 係用以擔保尾款支付等語為真，然賴宜興既已協同李嘉銘至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，雙方並簽立讓與同意書交付給嘉泉公司，足徵賴宜興已將其依系爭讓渡書A 應負之義務均履行完畢，李嘉銘自應依系爭讓渡書A 第3 條約定給付尾款1,230 萬元，李嘉銘既未支付，賴宜興自得就系爭本票A 取償。是以，系爭讓渡書A 為有效，不論系爭本票A 係用以支付尾款或擔保尾款，系爭本票A 之票據債權均屬合法存在，賴宜興執系爭本票A 聲請本票執行裁定，經臺灣臺北地方法院於105 年8 月18日以105 年度司票字第11221 號裁定准予強制執行，賴宜興乃持系爭本票A 執行裁定為執行名義，聲請強制執行李嘉銘之

財產，並經本院105 年度司執字第127439號及囑託臺灣嘉義地方法院105 年度司執助字第1056號強制執行在案之強制執行程序，均屬合法。

㈡基上，李嘉銘請求確認賴宜興持有系爭本票A 之本票債權不存在，並依強制執行法第14條第2 項規定請求本院105 年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制執行程序，均屬無據。

㈡備位之訴部分：

1.李嘉銘依民法第226 條第1 項規定，請求嘉泉公司給付600 萬元，有無理由？

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226 條定有明文。查李嘉銘既已承擔為系爭買賣契約A 之買受人地位，則系爭18樓B3房地若有給付不能之情形，自得依法向嘉泉公司請求損害賠償。是其主張嘉泉公司就系爭建案僅興建至地上15層，而未建築至地上18層等節，業據提出系爭買賣契約書A 、嘉泉公司104 年4 月8 日嘉泉員工字第10404080001 號函文影本各1 份（見本院重訴字卷㈠第39頁至第88頁、第242 頁）為證，則嘉泉公司將位於地上18層之系爭18樓B3房地售予李嘉銘，顯屬可歸責於嘉泉公司之事由，致（嗣後）給付不能，李嘉銘請求嘉泉公司賠償其因買受系爭18樓B3房地所支出價金600 萬元之損害，洵屬有據。

2.系爭本票A 之票據債權是否存在？本院105 年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105 年度司執助東字第1056號強制執行事件對李嘉銘之強制執行程序，是否應予撤銷？

同前所述，系爭本票A 之票據債權屬合法存在，李嘉銘請求確認賴宜興持有系爭本票A 之本票債權不存在，並依強制執

行法第14條第2項規定請求本院105年度司執字第127439號強制執行事件之強制執行事件及臺灣嘉義地方法院105年度司執助東字第1056號強制執行程序，均屬無由。

㈢綜上，李嘉銘先位之訴各項請求均無理由，尚難准許；備位之訴，僅其依民法第226條第1項規定請求嘉泉公司給付600萬元損害賠償部分，為有理由，其餘備位之訴亦無理由。

【尤豐順部分】

㈠先位之訴部分：

1.系爭買賣契約B及系爭讓渡書B是否依民法第246條第1項前段規定為無效？尤豐順依民法第179條規定請求楊琇晴返還600萬元價金，有無理由？

經查，楊琇晴於102年8月29日與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約B，以1,607萬元購買系爭18樓B6房地為「預售屋」，參諸前開說明（見詳參李嘉銘部分先位之訴：爭點一），預售屋買賣非以買賣標的即房屋存在，系爭買賣契約B始為成立，故已難認系爭買賣契約B有何自始無效之情。參以楊琇晴與嘉泉公司簽訂系爭買賣契約B後，依照系爭建案之建築執照取得後辦理變更設計之時序，迄至101年12月28日掛件申請辦理第四次變更設計時（103年2月21日核准變更），系爭建案之建築規模變更為2幢2棟地上18層地下6層126戶，嗣於105年3月8日掛件申請辦理第五次變更設計時（105年4月8日核准變更），始查無當層有B3及B6戶之登載等情（詳參【尤豐順部分】不爭執事項㈠、㈣），可知系爭建案確有依序規劃興建至地上18層之規模，然因嘉泉公司未依約申請變更設計或嘉泉公司就系爭建案變更設計未通過主管機關審查核定之故，始查無當層有B3及B6戶之登載，顯見系爭18樓B3房地本質上並非不能興建，自非屬自始客觀不能，核無民法第246條第1項前段規定之適用。再查，尤豐順與楊琇晴於103年2月20日簽訂系爭讓渡書B後，雙方即依系爭讓渡書B第2條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司等節，有系爭讓渡書B、

讓與同意書影本各1份（見本院重訴字卷㈠第28頁至第31頁、第93頁）附卷可稽，可知雙方係以系爭18樓B6房地預訂買賣權利作為買賣標的，即屬一權利買賣契約，不論該等權利是否存在，系爭讓渡書B之買賣契約均為有效，僅生被上訴人是否應負出賣人之瑕疵擔保責任而已。基此，尤豐順主張系爭買賣契約B及系爭讓渡書B依民法第246條第1項前段規定為無效，於法無據。是以，系爭買賣契約B及系爭讓渡書B既非無效，尤豐順依民法第179條規定請求楊琇晴返還600萬元價金，自不足採。

2.若系爭買賣契約B及系爭讓渡書B無效，尤豐順依民法第242條、第179條規定請求嘉泉公司給付楊琇晴600萬元，並由尤豐順代為受領，有無理由？

承前所述，系爭買賣契約B及系爭讓渡書B並非無效，尤豐順依民法第242條、第179條規定請求嘉泉公司給付楊琇晴600萬元，並由尤豐順代為受領，核屬無據。

3.若系爭買賣契約B及系爭讓渡書B有效，尤豐順依系爭讓渡書B第6條、民法第348條、第350條、第353條、第256條解除系爭讓渡書B，依民法第259條規定請求楊琇晴返還600萬元價金，有無理由？或依民法第226條第1項請求楊琇晴負擔債務不履行之損害賠償責任，有無理由？或依民法第184條第2項請求楊琇晴負擔侵權行為之損害賠償責任，有無理由？

⑴觀諸系爭讓渡書B載明：「茲乙方（即楊琇晴）願將前向嘉泉建設股份有限公司（以下簡稱建設公司）所承購前開之預售房地（即系爭18樓B6房地），將其預訂買賣房屋及土地應有部分之權利轉讓予給甲方（即尤豐順）之買賣乙事，雙方合意訂立條款如后，以資共同遵守：…第二條：有關前述之預售房地轉讓事宜，甲乙雙方於簽立本契約後應會同至建設公司辦理換約及名義變更手續。雙方於103年2月20日1330時至建設公司辦理變更登記名義人手續…。第五條：繼受約定，甲方願繼受乙方原與建設公司訂立之契約（含變更契約

），乙方並同意簽訂本約後，不得再變更與建設公司之契約內容。但如為乙方原應負之費用未約定由甲方承受者，不在此限。」（見本院重訴字卷㈠第28頁至第29頁）、讓與同意書載明：「一、乙方（即尤豐順）自讓與日起，概承受原買賣預定契約之一切權利與義務，本合約簽訂兩遮部分不受民國100 年5 月1 日新制約束，仍適用舊制。…五、本協議書一式三份，三方（即尤豐順、楊琇晴、嘉泉公司）各執壹份為憑。此致嘉泉建設股份有限公司。」等語（見本院重訴字卷㈠第93頁），並為立書人即甲方楊琇晴、乙方尤豐順所簽名，且尤豐順與楊琇晴於103 年2 月20日簽訂系爭讓渡書B 後，雙方即依系爭讓渡書B 第2 條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司，由上開締約過程以及系爭讓渡書B 、讓與同意書上之用語，已徵楊琇晴確有將其買受系爭18樓B6房地之契約權利義務，概括的讓與尤豐順承受，而有變更契約買方當事人為尤豐順之意思。而嘉泉公司就楊琇晴所為變更契約當事人之意思表示，於收受讓與同意書後未為反對之意思，甚且就系爭18樓B6房地後續履約事項直接以存證信函送達尤豐順，有尤豐順提出之嘉泉公司104 年4 月8 日嘉泉員工字第10404080001 號函文影本1 份（見本院重訴字卷㈠第242 頁）在卷足參，可證嘉泉公司確有同意尤豐順、楊琇晴間契約承擔之約定，應與事實無悖，否則嘉泉公司應無可能就系爭18樓B6房地後續履約事項直接以存證信函送達尤豐順，顯見嘉泉公司已同意楊琇晴將系爭18樓B6房地之預訂買賣權利及義務轉讓予尤豐順。是楊琇晴辯稱系爭買賣契約B 之權利義務關係應移轉存在於尤豐順、嘉泉公司之間，並變更買受人為尤豐順等語，應為可採；尤豐順主張系爭讓渡書B 並非契約承擔等語，難謂有據。

⑵尤豐順雖主張系爭18樓B6房地依法不能興建，實際上更不能興建，系爭B6棟18樓房地產權之移轉登記請求權自始不存在，故依系爭讓渡書B 第6 條、民法第348 條、第350 條、第

353 條、第256 條解除系爭讓渡書B ，並依民法第259 條規定請求楊琇晴返還600 萬元價金等語。惟查，系爭讓渡契約B 之標的為「系爭18樓B6房地預訂買賣權利」，已如前述，復觀之系爭讓渡書B 第4 條約定：「擔保責任：前述房地之產權，若有瑕疵由甲方（即尤豐順）自行處理與乙方（即楊琇晴）無涉。於至建設公司辦理變更承購名義人手續完成後，甲方對於標的物之權利與義務悉依與其建設公司所訂之買賣契約定之，與乙方無涉，乙方亦不得對本標的物主張任何權利。」等語（見本院重訴字卷㈠第29頁），則觀諸系爭讓渡書B 第4 條約定之文字可知，尤豐順、楊琇晴業已約定楊琇晴興就系爭18樓B6房地產權不須負擔任何權利瑕疵擔保責任，亦即免除包含權利無缺及權利存在之擔保義務甚明。基此，雙方締約之真意應係以特約免除楊琇晴就系爭18樓B6房地產權之權利無缺及權利存在之權利擔保義務，是楊琇晴對系爭18樓B6房地產權之存在自無須負權利瑕疵擔保責任，故尤豐順主張依系爭讓渡書B 第6 條、民法第348 條、第350 條、第353 條、第256 條解除系爭讓渡書B ，並依民法第259 條規定請求楊琇晴返還600 萬元價金等語，自無足採。

⑶再查，楊琇晴已於103 年2 月20日簽訂系爭讓渡書B 後，即依系爭讓渡書B 第2 條約定至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，並簽立讓與同意書交予嘉泉公司等情，業如上述，足見楊琇晴已依照系爭讓渡書B 之約定將系爭18樓B6房地之權利及義務讓與尤豐順，亦即楊琇晴已依約為符合債務本旨之給付內容，並無給付不能之情。況系爭建案未能建有18樓B6戶乃因嘉泉公司未依約申請變更設計或嘉泉公司就系爭建案變更設計未通過主管機關審查核定之故，亦非可歸責於楊琇晴之事由所致，且查無楊琇晴有何違反保護他人之法律，致生損害於他人之情，故尤豐順主張依民法第226 條第1 項請求楊琇晴負擔債務不履行之損害賠償責任及依民法第184 條第2 項請求楊琇晴負擔侵權行為之損害賠償責任等語，均屬無據。

4.承上，尤豐順依民法第242 條、第226 條第1 項規定請求嘉泉公司給付楊琇晴600 萬元，並由尤豐順代為受領，有無理由？

承上所述，楊琇晴既已依約將系爭18樓B6房地之權利及義務概括讓與尤豐順，已非系爭買賣契約B 之當事人，尤豐順自不得代位楊琇晴向嘉泉公司請求損害賠償。參以系爭讓渡書B 第4 條明訂：「前述房地之產權，若有瑕疵由甲方自行處理與乙方無涉。於至建設公司辦理變更承購名義人手續完成後，甲方對於標的物之權利與義務悉依與其建設公司所訂之買賣契約定之，與乙方無涉，乙方亦不得對本標的物主張任何權利。」，是楊琇晴依照上開約定亦不得對系爭18樓B6房地再主張任何權利。是尤豐順此部分主張自難採憑。

5.尤豐順得否依民法第565 條、第567 條、類推適用第544 條、不動產經紀業管理條例第4 條第3 款、第26條第2 項規定，請求永福公司、石博文連帶負經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害賠償責任600 萬元？或得另依民法第184 條第2 項、第28條第2 項、公司法第23條第2 項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600 萬元？

⑴按稱居間者，謂當事人約定一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，為民法第565 條所明定，依此規定，居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，至媒介居間，則係受契約當事人雙方委託，斡旋於當事人雙方之間，與報告居間僅向一方當事人報告訂約之機會者有所不同。又居間契約成立之方式於法無特別規定，屬諾成契約，應依民法第153 條規定，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。而所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院29年上字第762 號判例意旨

參照）。是不論係何種居間類型，依民法第153 條之規定，必當事人雙方就契約主體、報告居間或媒介居間等必要之點意思表示互相一致，始得謂居間契約已經成立。再按當事人主張利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。且民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有庇累，亦應駁回於告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨足參）。本件尤豐順主張其與永福公司、石博文已於103 年2 月17日就系爭18樓B6房地買賣事實成立居間契約，並交付石博文簽領系爭支票1 張作為買賣訂金，另有給付10萬元報酬予石博文之情，並提出系爭支票影本、系爭訂金收據影本各1 份（見本院重訴字卷㈡第181頁、第283 頁至第285 頁）為憑，為永福公司、石博文所否認，揆諸上開說明，應由尤豐順就雙方間有達成上開居間關係及給付報酬乙節，負舉證之責。

⑵經查，尤豐順雖有於103 年2 月17日簽發系爭支票1 紙交予石博文簽領作為系爭18樓B6房地產權之買賣價金等事實，為石博文所不否認，然此僅能證明尤豐順欲購買系爭18樓B6房地產權並交付系爭支票1 紙作為部分價金之事實（詳參【尤豐順部分】不爭執事項㈥、㈨），且證人即尤豐順配偶陳樸具結證稱：系爭支票影本上記載仲介人（永福房屋）是我寫等語（見本院重訴字卷㈡第617 頁），顯見石博文非以永福公司名義簽領系爭支票，尚難認定尤豐順與石博文、永福公司間已成立居間契約。復觀之系爭訂金收據上雖記載：「茲收到尤豐順交付新臺幣壹佰貳拾萬元整予永福不動產顧問有限公司以為預定…」、「雙方議定總價款新臺幣壹仟玖佰捌拾萬元整，並於民國103 年2 月20日下午1 點30分前買賣雙方簽訂買賣契約…」、「買方：尤豐順（簽章），賣方：（空白），受託人：永福不動產顧問有限公司，營業員：陳秀卿（簽章）、石博文（簽章）」、「本訂金收據經賣方承諾

出售時，買方即付以成交價百分之二計算服務費給付受託人之義務。上開服務費買方應於簽訂不動產買賣契約書面時，一次給付。買方簽章：（空白）」等字句，然其上並未記載賣方相關資訊、賣方簽章，亦無載明簽訂系爭訂金收據之具體期日，是否可以此有瑕疵之系爭訂金收據即認尤豐順與石博文、永福公司有居間關係、尤豐順已給付居間報酬等節，已非無疑。再經證人陳秀卿具結證稱：我於103年2月16日曾在永福公司任職，但我不曾經手承辦過尤豐順購買不動產之案件，系爭訂金收據上之營業員、國民身分證統一編號欄位簽名、字跡不是我簽的，也不是我的筆跡。系爭訂金收據第2頁下方欄位記載「以上不動產訂金內容…買方即付以成交價百分之二計算服務費給付受託人之義務，…，買方簽章：（空白）」，若買方沒在買方簽章欄位簽章，即代表永福不動產顧問有限公司沒向買方收取仲介費等語（見本院重訴字卷㈢第606頁至第609頁），足徵系爭訂金收據之營業員陳秀卿簽章非本人所為，且永福公司未曾經辦尤豐順委託購買系爭18樓B6房地之案件或收取尤豐順給付仲介報酬，顯與尤豐順所稱買方仲介為石博文、永福公司之說法不同。又尤豐順於書狀中自承：楊琇晴委託永福公司及石博文仲介將系爭18樓B6房地出售予尤豐順等語（見本院重訴字卷㈣第361頁），亦可得知尤豐順主觀上知悉石博文為賣方（即楊琇晴）委託出售系爭18樓B6房地產權之人，其基於買方地位將系爭支票交付給賣方收受作為訂金，而石博文對於尤豐順而言，僅係立於賣方之使用人地位代為受領，再將該筆款項轉交給賣方。參以系爭訂金收據、系爭讓渡書B均未見尤豐順、楊琇晴共同委託永福公司及石博文仲介房地、約定仲介報酬之相關記載，亦可推知永福公司、石博文確有可能僅受任於楊琇晴一方委託辦理系爭18樓B6房地產權買賣，衡諸經驗法則判斷，石博文既僅擔任系爭18樓B6房地產權之「賣方」仲介，並已與「賣方」約定給付之仲介報酬，豈有同時擔任「買方」仲介及領取「買方」仲介報酬之理？且系爭18樓B6房

地之約定價款既高達1,980 萬元，倘尤豐順與永福公司、石博文間真有達成由永福公司、石博文收受買方仲介報酬之協議，尤豐順豈有不向楊琇晴確認永福公司、石博文所述仲介報酬收領方式之真實性，或由三方簽署書面協議，以確保其權益之可能？再者，證人陳樸雖具結證稱：應該是在103 年2 月17日石博文到我公司內向我拿系爭支票，同時向尤豐順收取10萬元，這10萬元應該是仲介費之類，當時是交付現金，但沒有開立領據等語（見本院重訴字卷㈡第615 頁、第617 頁），並經尤豐順提出板信商信銀行華江分行帳戶陳樸、帳號0000000000000 號交易明細表影本1 紙（見本院重訴字卷㈣第464 頁），惟依證人陳樸所述交付10萬元一節並無立據，是證人陳樸所述是否與事實相符，已難盡信。再觀之上開交易明細表僅能證明證人陳樸於103 年2 月17日有自上開帳戶跨行提領2 萬元（5 次）、跨行轉帳4 萬3,164 元、跨帳提領1 萬元等節，尚難認定其提領款項即為仲介報酬10萬元，亦難證明永福公司、石博文有收受該筆10萬元款項。況依據系爭訂金收據載明之仲介報酬係以成交價百分之二計算服務費，即本件尤豐順應給付之仲介報酬為39萬6,000 元（計算式：成交價1,980 萬元x 2 %＝39萬6,000 元），然未見尤豐順提出其已給付永福公司或石博文上開報酬39萬6,000 元之任何憑證，仲介報酬約定數額亦與證人陳樸所述10萬元金額不符，是證人陳樸前述關於仲介報酬10萬元之證言，尚難採信，不足以作為有利於尤豐順前開主張之依據。基此，尤豐順未能證明其與永福公司、石博文有於103 年2 月間達成居間契約之合意，其主張依民法第565 條、第567 條、類推適用第544 條、不動產經紀業管理條例第4 條第3 款、第26條第2 項等規定，請求永福公司、石博文連帶負經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害賠償責任600 萬元，洵屬無據。至楊琇晴與永福公司、石博文間是否另有成立居間契約，基於債之相對性原則，亦與尤豐順此部分主張無涉，附此敘明。

⑶尤豐順另主張依民法第184條第2項、第28條第2項、公司法第23條第2項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600萬元等語。惟查，尤豐順未能證明其與永福公司、石博文成立居間契約之法律關係，亦無證明永福公司、石博文有收取尤豐順給付之任何仲介報酬，業如前述，已難認永福公司、石博文對尤豐順需負擔任何居間、仲介關係所生之法律上責任。縱認尤豐順主張其與永福公司、石博文成立居間關係為真，然永福公司、石博文亦僅需於103年2月20日尤豐順、楊琇晴簽立系爭讓渡書B之際瞭解嘉泉公司履約能力即可，然系爭建案係因嘉泉公司嗣後未依約申請變更設計或嘉泉公司就系爭建案變更設計未通過主管機關審查核定之故，始導致未興建系爭18樓B6房地一節，已如前述，此等事由尚非永福公司、石博文於尤豐順簽約時所能預見，難認永福公司、石博文執行不動產經紀業務有何違反調查義務之行為，亦難認永福公司、石博文有何可歸責之處。且尤豐順就石博文擔任永福公司負責人期間，對於永福公司業務之執行，究竟有何違反法令之行為而致尤豐順受有損害，並未具體舉證以實其說，故尤豐順此部分亦不足採。

6.尤豐順得否依民法185條請求楊琇晴、永福公司、石博文負擔共同侵權損害賠償責任？

尤豐順主張石博文不僅未履行調查義務，亦未提供不動產說明書，更與楊秀晴合力掩飾系爭買賣契約B標的物即系爭B6棟18樓房地不存在之情事，以致其受楊秀晴所提供經公證之系爭買賣契約B等資訊之誤導，而做出錯誤判斷，進而與楊琇晴簽立系爭讓渡書B，並交付楊琇晴價金600萬元及系爭本票B，故楊琇晴、永福公司、石博文顯有共同違反不動產經紀業管理條例第4條第3款、第26條第2項及消費者保護法第22條等法令而侵害尤豐順權利之行為，依民法第185條前段之規定應連帶負損害賠償責任等語。然查，尤豐順與楊琇晴簽立之系爭讓渡書B係屬有效，且楊琇晴已依照系爭讓渡書B之約定將系爭18樓B6房地之權利及義務讓與尤豐順，

即楊琇晴已依約為符合債務本旨之給付內容；另永福公司、石博文與尤豐順並無成立居間契約，其等亦無違反調查義務等節，均如前述，尤豐順復未提出其他證據佐證楊琇晴、永福公司、石博文合力掩飾系爭買賣契約B標的物即系爭B6棟18樓房屋不存在之情形，自難僅以尤豐順主觀之臆測即推認楊琇晴、永福公司、石博文有共同違反法令侵害尤豐順權利之情。

7.系爭本票B之票據債權是否存在？應否返還？

⑴尤豐順主張系爭讓渡書B第3條第3項明文約定，契約尾款係以房地移轉登記辦理貸款，由貸款銀行將貸款逕撥付至楊琇晴指定之帳戶，故而尤豐順103年2月20日訂約當日交付之系爭本票B，確係尤豐順應賣方楊琇晴之要求，交付作為系爭讓渡契約B尾款1,380萬元之擔保。惟系爭18樓B6房地依法自始不能興建，105年間竣工後亦系爭18樓B6房地，系爭讓渡書B之標的房屋事實上不存在，因而沒有任何不動產可供移轉登記，也無從辦理貸款，系爭讓渡書B第3條第3項特別約定之尾款付款條件已無法成就，系爭讓渡書B關於交付尾款之約定自始不生效力，原告類推適用民法113條回復原狀之規定，請求楊琇晴返還系爭本票B等語。然查，系爭讓渡書B第3條第3項約定：「尾款為新臺幣壹仟參佰捌拾萬元，系甲方未給付予乙方之款項，甲方若遇有核貸金額不足之差額，應於辦理上開房地產權移轉登記前，以現金一次補足，並於銀行對保時，開立指定貸款銀行將此尾款撥付至乙方（或其指定人）帳戶之撥款委託書。」等語（見本院重訴字卷㈠第29頁），依其文義觀之，僅係尤豐順與楊琇晴間就系爭18樓B6房地預訂買賣權利尾款付款方式之約定，不影響系爭讓渡書B為契約承擔之本質，且本件尤豐順亦另有開立系爭本票B（即附表二所示面額1,380萬元本票）交付楊琇晴用以支付尾款，自難解釋雙方有特別約定尾款僅能等待辦理房地移轉登記及銀行對保時，僅由貸款銀行撥付。況遍觀系爭讓渡書B、讓與同意書之約定內容，均未約定尤豐

順需提供本票以擔保尾款支付，且尤豐順亦於起訴狀內自承其因與楊琇晴簽訂系爭讓渡書B 而簽發並交付系爭本票B 作為買賣價金之交付（見本院重訴字卷㈠第13頁），均足證尤豐順交付系爭本票B 即係用以支付尾款甚明。

⑵承前所述，楊琇晴既已履行系爭讓渡書B 所應付之義務，則尤豐順自應依約給付系爭18樓B6房地權利買賣之尾款1,380，而尤豐順開立系爭本票B 用以支付系爭讓渡書B 約定之尾款，從而，系爭本票B 之票據債權當屬存在。縱認尤豐順主張其開立系爭本票B 係用以擔保尾款支付等語為真，然楊琇晴既已協同尤豐順至嘉泉公司辦理變更登記名義人手續，雙方並簽立讓與同意書交付給嘉泉公司，足徵楊琇晴已將其依系爭讓渡書B 應負之義務均履行完畢，尤豐順自應依系爭讓渡書B 第3 條約定給付尾款1,380 萬元，尤豐順既未支付，楊琇晴自得就系爭本票B 取償。是以，系爭讓渡書B 為有效，不論系爭本票B 係用以支付尾款或擔保尾款，系爭本票B 之票據債權均屬合法存在，楊琇晴持有系爭本票B 有正當法律原因，自無庸返還予尤豐順。

㈡備位之訴部分：

1.尤豐順依系爭買賣契約B 第8 條、第20條、民法第226 條第1 項規定，請求嘉泉公司給付600 萬元，有無理由？

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226 條定有明文。查尤豐順既已承擔為系爭買賣契約B 之買受人地位，則系爭18樓B6房地若有給付不能之情形，自得依法向嘉泉公司請求損害賠償。是其主張嘉泉公司就系爭建案僅興建至地上15層，而未建築至地上18層等節，業據提出系爭買賣契約B 、嘉泉公司104 年4 月8 日嘉泉員工字第10404080001 號函文影本各1 份（見本院重訴字卷㈠第94頁至第144 頁、第242 頁）為證，則嘉泉公司將位於地上18層之系爭18樓B6房地售予尤豐順，顯屬

可歸責於嘉泉公司之事由，致（嗣後）給付不能，尤豐順請求嘉泉公司賠償其因買受系爭18樓B6房地所支出價金600 萬元之損害，洵屬有據。

2.尤豐順得否依民法565 條、第567 條、類推適用第544 條、不動產經紀業管理條例第4 條第3 款、第26條第2 項規定，請求永福公司、石博文連帶負經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害賠償責任600 萬元？或得另依民法第184 條第2 項、第28條第2 項、公司法第23條第2 項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600 萬元？

尤豐順另主張永福公司、石博文確實有仲介楊琇晴購買系爭18樓B6房地之事實，楊琇晴因系爭買賣契約B 受有給付600 萬元之損失，尤豐順如承受契約權利義務，即得請求永福公司、石博文負損害賠償責任故依民法第184 條第2 項、第28條第2 項、公司法第23條第2 項請求永福公司、石博文連帶負侵權行為損害賠償600 萬元等語。惟查，尤豐順依據系爭讓渡書B 、讓與同意書所承擔者為系爭買賣契約B （系爭18樓B6房地產權）之權利義務關係，而系爭讓渡書B 之移轉承擔權利義務範圍未見有包括其他居間契約，是尤豐順此部分主張顯與事實不符。且尤豐順未能證明永福公司、石博文有何違反調查義務之行為，或有何可歸責之處，業同前述，尤豐順此部分主張均無足採。

3.尤豐順得否依民法185 條請求嘉泉公司、永福公司、石博文負擔共同侵權損害賠償責任？

承上所述，尤豐順未能具體證明永福公司、石博文有何違反調查義務之行為，或有何與嘉泉公司共同侵權行為，其主張永福公司、石博文需負擔共同侵權損害賠償責任，自屬無據。至尤豐順另依民法侵權行為之規定，請求嘉泉公司負損害賠償責任部分，因與前揭依據民法第226 條第1 項規定請求嘉泉公司負債務不履行責任之法律關係，係屬請求權競合，且尤豐順依據民法第226 條第1 項規定請求嘉泉公司給付，

既經認定有理由，從而尤豐順關於嘉泉公司侵權行為之主張，本院即無庸再予斟酌，附此敘明。

4.系爭本票B之票據債權是否存在？應否返還？

同前所述，系爭讓渡書B為有效，系爭本票B之票據債權均屬合法存在，楊琇晴持有系爭本票B有正當法律原因，自無庸返還予尤豐順。

㈢綜上，尤豐順先位之訴各項請求均無理由，尚難准許；備位之訴，僅其依系爭買賣契約B第8條、第20條及民法第226條第1項規定請求嘉泉公司給付600萬元損害賠償部分（尤豐順關於嘉泉公司侵權行為之主張無庸審酌），為有理由，其餘備位之訴亦無理由。

十、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第205條分別定有明文。經查，嘉泉公司需對李嘉銘、尤豐順負擔債務不履行損害賠償責任，經李嘉銘、尤豐順起訴後，嘉泉公司均迄今未付，是李嘉銘、尤豐順併請求嘉泉公司應自民事訴之追加聲請暨言詞辯論㈠狀繕本送達翌日起（即105年11月20日起，有本院送達回證1份【見本院重訴字卷㈠第262頁】）負遲延責任，即屬有據，故李嘉銘、尤豐順對此請求嘉泉公司自105年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

十一、綜上所述：

㈠李嘉銘先位之訴各項請求均無理由，應予駁回；其備位主張依民法第226條第1項規定請求嘉泉公司給付600萬元，及自105年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息，為有理由，應予准許。至李嘉銘備位其餘之訴，則無理由，應予駁回。

㈡尤豐順先位之訴各項請求均無理由，應予駁回；其備位主張依系爭買賣契約B第8條、第20條、民法第226條第1項規定請求嘉泉公司給付600萬元，及自105年11月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至尤豐順備位其餘之訴，則無理由，應予駁回。

三、另李嘉銘、尤豐順、賴宜興、楊琇晴、永福公司及石博文均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核李嘉銘、尤豐順勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至李嘉銘、尤豐順敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　19　　日

民事第六庭　審判長　法　官　陳映如

法　官　吳幸娥

法　官　莊哲誠

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　尤秋菊

附表一：系爭本票A

編號	發票人	發　　票　　日	票面金額（新臺幣）	票　　號	受款人
1	李嘉銘	102年12月24日	1,230萬元	526023	賴宜興

附表二：系爭本票B

編號	發票人	發　　票　　日	票面金額（新臺幣）	票　　號	受款人
1	尤豐順	103 年2 月20日	1,380 萬元	526221	楊琇晴