臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1785號

原　　告　張元愷
訴訟代理人　蕭萬龍律師
　　黃曼瑤律師
被　　告　京發開發建設股份有限公司
法定代理人　王艷艷
被　　告　楊福錦
訴訟代理人　唐永洪律師
　　楊雅馨律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，於民國108 年6 月25日辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告京發開發建設股份有限公司應給付原告新臺幣伍佰零壹萬伍仟元，及自民國一〇七年十一月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告京發開發建設股份有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬貳仟元為被告京發開發建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告京發開發建設股份有限公司以新臺幣伍佰零壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告京發開發建設股份有限公司（下稱京發公司）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：其因被告楊福錦之妻即訴外人王淑燕之介紹下，於民國105 年12月27日經由時任京發公司監察人即訴外人丁

彥傑向京發公司購買座落於桃園市○鎮區○○段第222、225、226、227、228、229、230、231、232地號（下以地號簡稱）等9筆土地之預售屋（下稱系爭預售屋），並簽立預售屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定原告以買賣價金新臺幣（下同）1,003萬元購買系爭預售屋之6樓房屋，原告已依約給付京發公司501萬5,000元，並取得由丁彥傑所開立之同額擔保本票，且系爭契約第10條約定地主楊福錦與建商負連帶保證責任，經王淑燕代理楊福錦為簽名、蓋印，並約定完工日期為108年5月31日。詎系爭預售屋遲未動工，且原告聽聞被告京發公司因財務問題，致系爭預售屋之基地遭訴外人和迪股份有限公司查封，原告乃於106年12月30日與京發公司人員丁彥傑聯繫，而以給付不能之法定原因向被告京發公司要求解除契約，惟京發公司人員丁彥傑對於返還原告買賣價金501萬5,000元一節，一再拖延，丁彥傑甚而表示「要告去告」後即置之不理且避不見面，而丁彥傑非京發公司之法定代理人，是否有權代理被告京發公司代為或代受解約之意思表示恐有疑問，原告於106年12月30日亦未就如何回復原狀等必要之點與丁彥傑意思表示一致，原告與京發公司之合意解除契約未生意思表示合致之效果而不成立，原告乃於提起本件訴訟後，以107年12月4日民事準備㈢狀再為行使法定解除權之意思表示。是被告京發公司、楊福錦應依民法第259條第2款連帶返還501萬5,000元價金予原告。另原告係因王淑燕稱被告楊福錦得擔任系爭買賣契約之連帶保證人，原告始同意簽約並匯款，是被告楊錦福應有授權王淑燕代理於系爭買賣契約同意擔任連保證責任；而原告於107年2月9日本於保證關係聯繫被告楊福錦，被告楊福錦並未否認甚至承認自己為連帶保證人，是被告楊錦福已追認而表示願意負責，且王淑燕提出其代理被告楊福錦與京發公司簽立之信託契約書，亦應認本件有表見代理之適用，被告楊錦福所辯並不足採。爰依系爭買賣契約、民法第259條第2款，提起本件訴訟。並聲明：1.被告京發公司

與楊錦福應連帶給付原告501 萬5,000 元，及自105 年12月29日起算至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。2.願供擔保請准告假執行。

二、被告則以：

㈠被告京發公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

㈡被告楊福錦辯稱：原告於起訴狀及民事準備㈠狀均主張原告與被告京發公司於106 年12月30日合意解除系爭買賣契約，於107 年10月19日言詞辯論期日就本院提問亦未否認非為合意解約，詎於107 年12月4 日言詞辯論期日更易其主張稱其於106 年12月30日係向被告京發公司行使法定解除權，違反禁反言原則。又原告於106 年12月30日電聯丁彥傑解除系爭買賣契約時，系爭買賣契約之清償期尚未屆至，原告尚無法定解除權可資行使，且丁彥傑為被告京發公司股東兼監察人，代表被告京發公司處理並簽立與地主之合建契約、系爭買賣契約，訴外人李盈璇亦證稱丁彥傑有代表、代理被告京發公司之權，是丁彥傑已代表、代理被告京發公司與被告就解除系爭買賣契約之標的物及價金意思表示一致，系爭買賣契約既經原告與被告京發公司合意解除，原告再以107 年12月4 日民事準備㈡狀行使法定解除權，於法不合。而王淑燕雖有在系爭買賣契約第10條後為簽名，然此僅係確認被告楊錦福為地主，並非代被告楊錦福為願與被告京發公司負連帶保證責任之意思表示，被告楊錦福並未授權王淑燕代理簽立系爭買賣契約，亦未授權王淑燕就京發公司銷售房屋事項對原告負連帶保證責任，且王淑燕在系爭買賣契約第10條後為簽名時，該約定之文字可能只有「桃園市○鎮區○○段○○○ ○○ ○○號地主」，王淑燕始會接續在「地主」後方簽名。又於原告於107 年2 月9 日聯繫被告楊福錦時，被告楊福錦未看過系爭買賣契約書，不知道債權人、主債務人與保證債務內容，並無亦無從追認王淑燕之無權代理行為。被告楊福錦未曾見過原告，無從對原告表示以代理權授與王淑燕，亦不

知王淑燕有以代理人名義代為簽名一事，不符民法第169 條表見代理要件。再者，以原告從事汽車買賣業務，熟知代理人應有授權書或委託書表明授權事項，其明知王淑燕無授權書、無代理權，始事後於系爭賣契約自行填寫其已持有之王淑燕個人資料，而非被告楊福錦之資料。退萬步言，系爭買賣契約合意解除後係另一法律關係，不在保證債務範圍內，楊福錦自不負返還買賣價金之連帶保證責任等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告於105 年12月27日與被告京發公司簽立系爭買賣契約而購買系爭預售屋之6 樓房屋；原告於105 年12月29日給付系爭預售屋買賣價金501 萬5,000 元（分別以王淑燕名義匯款60萬元、原告名義匯款441 萬5,000 元）；另被告京發公司所有，信託予華泰商業銀行股份有限公司之227 、228 、229 、231 、232 地號土地於106 年12月12日遭查封登記，有系爭買賣契約、臺灣銀行匯款申請書回條聯、土地登記第二類謄本（見本院卷第8 至第10頁、第35頁、第184 頁至第189 頁）在卷供參，且經兩造所不爭執（見本院卷第228 頁、第291 頁、第320 頁），堪信為真實。

四、原告主張系爭買賣契約業經原告行使法定解除權而合法解除，被告2 人應依民法第259 條規定連帶負價金返還責任；為被告楊福錦所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠原告解除系爭買賣契約係合意解除抑或法定解除？

1.本件原告於起訴時主張，其聽聞京發公司財務有問題，致系爭預售屋之基地中227 地號等5 筆土地遭合迪股份有限公司查封，幾經與被告京發公司交涉，雙方協議合意解除系爭買賣契約（見本院卷第3 頁）；又本院於107 年10月19日就本案進行第一次言詞辯論時，原告就本件起訴請求所主張之合意解約部分，本院訊問有何證據可以提出，原告即答以：「原證6 （即原告與丁彥傑間106 年12月30日之通話錄音光碟及其內容譯文）」等語（見本院卷第85頁）；嗣於107 年12

月4日原告則具狀並當庭主張原告前稱合意解除契約一節，係指原告向被告京發公司為法定解除權之意思表示，本件系爭買賣契約係行使法定解除權解除（見本院卷第123頁、125頁、第158頁至第166頁），並以民事準備㈢狀為行使法定解除權之意思表示等語（見本院卷第164頁至第166頁），有上開起訴狀、言詞辯論筆錄、民事準備㈢狀可查，先予敘明。

2.按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定解除原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高法院63年度台上字第1989號判例意旨參照）。查：

⑴原告雖主張因系爭預售屋之基地遭查封，其於106年12月30日以給付不能為原因向被告京發公司為法定解除契約之意思表示，且丁彥傑非京發公司法定代理人，無權代理被告京發公司代為或代受解約之意思表示，原告與京發公司亦未就契約解除後應退還之價金、如何回復原狀達成結論，兩造間意思表示未合致，亦不生合意解除契約之效果云云，並提出原告與丁彥傑於106年12月30日之通話錄音光碟及其內容譯文為據（即原證6，見本院卷第73至第78頁）。惟原告起訴時主張其係經由丁彥傑簽訂系爭買賣契約書，丁彥傑自始自終均代表京發公司與原告接洽，且證人即京發公司之員工李盈璇於本院證稱：伊在被告京發公司擔任行政人員，從105年年尾到106年7月，丁彥傑就是京發公司老闆，王艷艷是負責人，但只有丁彥傑會進公司，公司當時其實沒有什麼人，公司所有問題都是丁彥傑處理和決定，王艷艷都去找丁彥傑，簽約當天丁彥傑、原告、王淑燕有在，被告楊福錦不確定有沒有在現場，該3人在辦公室等等伊把系爭買賣契約書打好，他們再當場簽署等語（見本院卷第279頁），足見丁彥

傑雖非被告京發公司所登記之法定代理人，惟確係實質上決定並代表京發公司為簽約、議約等法律行為之人，是被告楊錦福辯稱丁彥傑具備代理京發公司為法律行為或受領意思表示之權，應屬有據。

⑵另參諸原告所提出之106年12月30日通話內容譯文，丁彥傑：「王姐叫我打給你！厚．．．你假如不要，我們也會退給都沒差，地主那邊我們一定會幫他蓋起來！」，原告：「是喔！因為大哥我上次去開會啊！去新莊跟你們開會，可是我聽你們這樣子開好像．．還有一些問題跟地主他們那些還沒談好」，丁彥傑：「沒有什問題」．．．原告：「喔，好哇！那．．．那沒關係，那大哥因為我那個我．．．看自己心臟也沒那麼大顆啦！對啊！也是會擔心」．．．丁彥傑：「報開工我們馬上報，馬上處理就可以馬上開工了」，原告：「嗯哼哼大哥．．．我想說那不然．．．我就解約不要買好了啦」，丁彥傑：「解約我跟你說OK，看什麼時候都給你，你就不要再吵我就錢用到，我就還給你可以嗎」，原告：「可以啊，可以啊」，且雙方談話期間丁彥傑仍反覆表示「喔我們就看什麼時候就退還給你」、「你要退我就退給你」、「我現在把錢用…用到別的地方，你現在又來跟我講這個你至少要給我時間，讓錢進來才可以退給你嘛」，之後丁彥傑復表示：「等們正式動工了，你要買再來買嘛，好不好？」，原告則回以：「好哇，好哇，可以，可以」，丁彥傑再表示：「這樣你也有安全感，你也不用整天在那邊懷疑東懷疑西，對你也有保障，這樣好不好（台語）」，原告再回以：「好啊．．．可以啊」等語（見本院卷第73頁至第77頁），足認於原告與丁彥傑談話過程中，原告僅係表達其會擔心而希望解除系爭買賣契約，經丁彥傑立即表示同意原告解除系爭買賣契約之要求，原告並未曾主張係因京發公司有何解約事由而欲行使法定解除權。而丁彥傑既已表示待京發公司取得系爭預售屋所屬建案投資款後，即返還京發公司所受領之系爭預售屋價額予原告，縱原告與京發公司就返還款項之期

日未達成合意，亦不影響解除契約之合意。又丁彥傑於107年1月2日與原告通話內容中，亦再次表示同意解除系爭買賣契約、退還款項予原告之意（見本院卷第180頁至第183頁），堪認雙方於106年12月30日已合意解除系爭買賣契約並約定被告京發公司應返還原告已交付之系爭預售屋部分價金501萬5,000元，惟未約定返還之期限。

⑶至原告雖主張因京發公司所有之系爭預售屋基地遭查封，其本於給付不能之事由向京發公司行使法定解除權云云；惟所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，而債務人不能依債之本旨為給付而言，而觀諸系爭買賣契約書除第9條以手寫記載：「完工日期108年5月31日若未如期完工入住過戶，京發…（此部分因受騎縫章覆蓋無法辨識）賠償壹仟萬元整。」，契約中其餘部分並無關於債務清償條件或期限之約定，則於106年12月30日時，完工日期尚未屆至，並無給付不能之事，則原告主張其依據給付不能之法定原因，行使法定解除權解除契約，亦難認有據。況原告與被告京發公司間系爭買賣契約於106年12月30日係以合意解除，原告並未曾主張係因京發公司有何解約事由而欲行使法定解除權之意，已如前述。則系爭買賣契約既業經合意解除，原告自無從再行主張解除，是原告事後改稱係行使法定解除權，並無合意解除云云，而更易其主張，即非可取。

㈡原告請求被告京發公司返還501萬5,000元，及自105年12月29日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息，是否有理由？

按按契約之合意解除，為另一契約行為，與法定解除權之行使性質不同。除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定（最高法院81年度台上第2050號、80年度台上第2279號、76年度台上第2153號裁判意旨，63年台上第1989號判例意旨參照）。再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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段及第203 條分別定有明文。經查，本件被告京發公司係於105 年12月29日受領原告給付京發公司之系爭預售屋部分價金501 萬5,000 元，且原告與被告京發公司業於106 年12月30日合意解除系爭買賣契約，雙方約定被告京發公司應返還原告已交付之系爭預售屋價金501 萬5,000 元，惟未約定返還之期限，已如前述，則原告請求被告給付501 萬5,000 元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107 年11月11日（見本院卷第89頁，於107 年10月22日公示送達被告京發公司，經20日即同年11月11發生效力）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，核屬有據。至逾上開範圍之請求，即屬無據。

㈢被告楊福錦是否應與被告京發公司就返還買賣價金負連帶保證責任？

1.查，系爭買賣契約書第10條係以手寫方式約定：「桃園市○鎮區○○段○○○ ○○ ○○號地主楊福錦與建商連帶保證責任」，其文字共分2 行，第1 行文字為「桃園市○鎮區○○段○○○ ○○ ○○號地主」，其後緊接「楊福錦」簽名及下方「王淑燕代」簽名、印文，第2 行則為「與建商連帶保證責任」等文字，有系爭買賣契約書在卷供參（見本院卷第10頁），且系爭買賣契約書第10條後方之「楊福錦」及下方「王淑燕代」等簽名皆係由證人王淑燕所簽署一節，業據證人王淑燕證述明確（見本院卷第145 頁至第147 頁），堪信為真實，合先敘明。

2.被告楊錦福固辯稱：王淑燕於系爭買賣契約第10條後為簽名，僅係確認被告楊錦福為地主，並非代被告楊錦福為願與被告京發公司負連帶保證責任之意思表示，且王淑燕於系爭買賣契約第10條後為簽名時，該約定之文字可能只有「桃園市

○鎮區○○段○○○ ○○○○號地主」，王淑燕始會接續在「地主」後方簽名云云，證人王淑燕亦證稱：「第10條我簽名的時候，是寫到等九筆土地地主，原告就叫我確認被告楊錦福是不是地主，當時我只有看到地主兩個字我就簽名了，第10條所寫連帶保證部分，當時是不是寫了，我不確定。」等語（見本院卷第146 頁）。然證人李盈璇到庭證稱：伊任職於被告公司期間，於系爭買賣契約書簽約時在場，整份文件都是伊打的，契約第7 條到第10條中間、第10條手寫的部分都是伊寫的，丁彥傑跟原告討論完再要伊寫上去，王淑燕好像也在旁邊，契約第10條內容於繕寫時是把內容2 行全部寫完，所有手寫約定都是伊全部寫完後，上面並沒有任何簽名，伊交給原告、王淑燕後，原告、王淑燕才簽名，當時好像是原告跟丁彥傑有問題，所以增列第10條，但什麼問題伊不清楚，簽約當天丁彥傑、原告、王淑燕都在丁彥傑辦公室內，伊沒有全程待在裡面，契約書上印章伊只有蓋騎縫章，其他印章是不是蓋完伊忘記了，但他們簽名已簽完，包括丙方那些資料好像都已經寫好，伊在蓋騎縫章時，第10條後方「楊福錦」、「王淑燕代」以及乙方、原告部分已經簽名完畢，但丙方是不是寫完，伊不確定等語（見本院卷第279 頁至第283 頁），足見證王淑燕於系爭買賣契約第10條後方簽署「楊福錦」、「王淑燕代」等文字時，契約第10條已完整記載「地主與建商負連帶保證責任」，是證人王淑燕確以被告楊錦福之代理人名義在系爭買賣契約第10條後方為被告楊錦福為簽署之行為。

3. 惟觀諸證人李盈璇證稱：「（問：這份文件〈〈即系爭買賣契約〉你只是看過，還是這份文件是你所擬？）這是老闆把草稿跟範本給我，我就跟著繕打，整份文件都是我打的。（問：是簽約當天打還是之前打好？）丁彥傑、王淑燕、原告在辦公室等我把契約書打好，他們再當場簽署。（問：契約書第三頁第7 條到第10條中間有用手寫的保密條款跟完工日期，還有第10條的約定條款是誰寫的？）都是我寫的，是我

給他們簽的時候，丁彥傑跟原告討論完，再要我用手寫上去，王淑燕好像也在旁邊。．．．（問：第10條後面簽署「被告2 、王淑燕代」是你在第10條寫完之後，他們才簽的？）是我寫完後，上面並沒有任何簽名，我交給他們之後，他們才簽好。．．．（問：當時你已經繕打好，後來又增列第10條的原因？）好像是原告跟丁彥傑有問題，所以要增加這個條款，但什麼問題我不清楚」等語（見本院卷第280 頁），且原告亦自承於105 年12月27日系爭買賣契約簽約當日，其為求謹慎，特地在簽約過程中撥打電話向在代書事務所上班之友人詢問後，始依友人建議而提出地主擔任連帶保證人之要求（見本院卷第225 頁至第226 頁），足認系爭賣契約簽署當日，經證人李盈璇將系爭買賣契約繕打完成後，原告既係特地先以電話詢問友人建議後，再與丁彥傑於現場另行討論，始決定增列系爭買賣契約第10條，而由證人李盈璇另行完成繕寫、交由證人王淑燕簽署，則被告楊錦福自無可能事先知悉而授權王淑燕以被告楊錦福名義簽署同意擔任系爭買賣契約之連帶保證人，此情經核與被告楊福錦所辯相符，足認被告楊福錦確無事先授權王淑燕代理楊福錦簽署同意擔任系爭買賣契約之連帶保證人。

4.又原告主張被告楊福錦縱無事前授權王淑燕，亦有事後追認效力及表見代理情事，並提出原告與被告楊福錦之通話錄音光碟及其內容譯文為證（見本院卷第93頁至第99頁）；然細繹原告與楊福錦於107 年2 月9 日之對話內容錄音，於原告表示「楊先生那因為我當初簽這個合約，你這邊你是做連帶保證人」，楊福錦即重複「我是連帶保證人…」，原告詢問：「但是大哥你是我的連帶保證人，我兩個人都找阿，你現在打算怎麼處理？」，楊福錦回以「可能是我太太幫我蓋的章，這事情我不知道，喔，我不知道這個事情，介紹人為什麼要連帶保證，這事情我是覺得有點離譜喔…」，難認被告楊福錦有何事後追認證人王淑燕所為代理簽署同意擔任系爭買賣契約之連帶保證人之情事。且參諸被告楊福錦於107 年

4月2日寄發予原告之中壢郵局存證號碼400號存證信函，被告楊福錦亦否認其授與任何人簽立與建商連帶保證字樣（見本院卷第100頁至第101頁），亦徵楊福錦並無事後追認之意。至原告所稱被告楊福錦應負表見代理之授權人責任乙節，無非係以被告楊福錦與被告京發公司及華泰商業銀行股份有限公司間之不動產信託契約書上，王淑燕代理被告楊福錦及訴外人楊福和簽約為據（見本院卷第190頁至第212頁）。惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條定有明文。而前揭信託契約書第1條載明信託目的為「使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定」，與擔任預售屋買賣契約之連帶保證人顯為二事，難認足使第三人認定被告楊福錦曾授與簽署同意擔任系爭買賣契約之連帶保證人之代理權予證人王淑燕，原告復未提出確實舉證證明被告楊福錦有其他由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對表示之情事，自難認原告之主張為有據。

5.據上，被告楊福錦並未授與代理權予王淑燕，亦無授權之表見事實，王淑燕以楊福錦代理人之名義，於系爭買賣契約書上簽任連帶保證人之行為不生效力，被告楊福錦無庸負系爭買賣契約之連帶保證責任。則原告請求被告楊福錦連帶給付系爭預售屋買賣價金501萬5,000元，及自105年12月29日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即無理由。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款，請求被告京發公司給付501萬5,000元，及自105年12月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告依連帶保證法律關係規定請求被告楊福錦連帶返還501萬5,000元及自105年12月29日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，合

於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許之；另依同法第392條第2項、第3項之規定，依職權宣告如被告京發公司為原告預供擔保，得免為假執行。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

七、本件待證事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，附此敘明。

八、綜上所論，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項、第3項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　26　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

以上正本證明與原本無異。

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　　7　　月　　29　　日

書記官　顏崇衛