臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第765號

原　　告　張永昌
訴訟代理人　劉志賢律師
被　　告　葉鴻杰
　　詹素琴
上　一　人
訴訟代理人　詹豐裕
被　　告　邱創海
　　邱士倫
　　邱紹軒
　　邱于婕
　　邱創舉
　　邱創敬
上二人共同
訴訟代理人　潘維成律師
複代理人　詹傑麟律師
被　　告　邱瑞融
　　邱靖堣

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110 年10月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱瑞融、邱靖堣於最後言詞辯論期日不到場，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。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項但書第3 款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告葉鴻杰、詹素琴應各給付新臺幣（下同）1,048,855 元，及起訴

狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 加計之遲延利息。（二）被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣應連帶給付1,048,855 元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 加計之遲延利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。最後變更聲明為：（一）被告葉鴻杰、詹素琴應各給付717,710 元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 加計之遲延利息。（二）被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣應連帶給付717,710 元，及起訴狀繕本送達最後一名被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5 加計之遲延利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

二、原告主張：訴外人龍曜建設有限公司（下稱龍曜公司）為桃園市○○區○○段○○○ ○號土地開發案（即文化靜園建案，下稱系爭建案）之建商，系爭建案為龍曜公司與土地所有權人邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴以合建分售方式進行合建，由龍曜公司出售建物，邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴出售建物坐落之土地，分別移轉給買受人，並授權龍曜公司進行出售事宜。龍曜公司將系爭建案之裝修工程（下稱系爭工程）交由訴外人蘇俊龍擔任負責人之峻威營造有限公司承攬，蘇俊龍向龍曜公司購買系爭建案之門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○巷○○弄○ 號及3 號建物（即文化靜園建案戶別編號H1、H2號，以下分稱「系爭H1建物」、「系爭H2建物」，合稱「系爭建物」），約定系爭H1建物、系爭H2建物之買賣價款各4,600,000 元，並向土地所有權人邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴購買系爭H1建物、系爭H2建物坐落之土地（以下分稱「系爭H1土地」、「系爭H2土地」，合稱「系爭土地」），約定系爭H1土地、系爭H2土地之買賣價款各6,900,000 元，並約定以系爭工程之工程價款扣抵系爭建物及系爭土地之買賣價款。蘇俊龍嗣因資金週轉不靈而與原告協議，並在龍曜公司之協助下，將其買受系爭建物及系爭土地之契約權利義

務，概括讓與原告承受，變更買賣契約買方為原告。系爭土地買賣契約第9條約定賣方違約不賣或不履行移交標的物之義務，買方得依法請求賣方履行契約，亦得主張解除契約，若主張解除契約成立時，賣方除應將買方已繳土地價款全部退還買方外，並應同時賠償土地總價款百分之15之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴為系爭土地買賣契約之賣方，未通知原告移轉系爭土地，即將買賣標的物即系爭建物坐落土地之應有部分逕自移轉予龍曜公司，應屬系爭土地買賣契約第9條違約不賣之情事，龍曜公司更將系爭土地信託登記予第三人，系爭土地出賣人移轉買賣標的物之義務應已不能履行，原告以起訴狀繕本為解除契約之意思表示，解除系爭土地買賣契約並依系爭土地買賣契約第9條約定，請求返還已繳價金及賠付違約金。邱家輝於106年6月16日死亡，其繼承人為配偶邱蕭美及子女即被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣，邱蕭美於108年3月5日死亡，其繼承人為被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣。原告於解約前已繳納系爭H1土地、系爭H2土地價金各538,282元，即102年11月19日各繳納定金300,000元、102年12月20日各繳價金238,252元，總計1,076,564元，分別為被告詹素琴、葉鴻杰及邱家輝各3分之1，即358,855元。系爭H1土地、系爭H2土地之買賣價金總額為13,800,000元，百分之15之違約金為2,070,000元，超過已繳價款，僅能請求與已繳價款同額之違約金，即請求被告詹素琴、葉鴻杰及邱家輝家人各給付358,855元，故各請求給付已繳價金358,855元及違約金358,855元共717,710元。並聲明：（一）被告葉鴻杰、詹素琴應各給付717,710元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5加計之遲延利息。（二）被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣應連帶給付717,710元，及起訴狀繕本送達最後一名被

告之翌日起至清償日止，按年息百分之5 加計之遲延利息。
（三）願供擔保請准宣告假執行等語。

三、被告葉鴻杰、詹素琴、邱創海答辯謂：原告主張被告授權龍曜公司出售系爭土地，請原告提出被告授權龍曜公司出售系爭土地之同意書；系爭土地預定買賣契約書為原告與蘇俊龍自行變更契約，未告知並取得土地所有人同意及用印或重新訂契約，原告不得依該預定買賣契約書起訴請求；原告未依買賣契約繳款，何來解除契約，請原告提出主張1,076,564元已由土地所有人收款簽章等文件等語。被告邱創舉、邱創敬則以：依系爭土地買賣契約第8 條：「客戶未依規定繳納所預訂土地、房屋買賣價款時，甲、乙雙方應視該客戶為違約，並分別解除合約，任何一方不得堅持續約，致生管理之困擾。」之約定，可以明確證明邱家輝絕無授權龍曜公司代為締結契約的權限，如有相關之授權，則在「客戶未依規定繳納所預訂土地、房屋買賣價款時」之情況發生時，龍曜公司即可代地主為解除契約之意思表示，何須有此「甲、乙雙方應視該客戶為違約，並分別解除合約」，且本件經向訴外人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）調閱「信託契約書」及臺灣中小企業銀行（下稱臺企銀行）調閱不動產信託契約書，其等內容均無地主邱家輝等授權龍曜公司統籌並收取價金之相關約定。對照系爭建物之房屋預定買賣契約書及系爭土地之土地預定買賣契約書，僅房屋預定買賣契約書存有「自備款壹仟壹佰伍拾萬元正扣抵工程款」之記載，土地預定買賣契約書均無此記載，益徵龍曜公司未得地主邱家輝等人之授權收取價款。原告迄今未提出邱家輝有授權委託龍曜公司代為收受價金及締結契約的權限，其以推論方式進行相關權利之主張，並未提出任何證明以實其說，原告之訴自無理由等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）若受不利判決，願供擔保請准宣告暫免假執行。其餘被告邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱瑞融、邱靖堣經合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀作何聲明或

陳述。

四、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文定有明定。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，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

五、經查：

（一）原告主張系爭建案為龍曜公司與土地所有權人邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴以合建分售方式進行合建，由龍曜公司出售建物，邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴出售建物坐落之土地，分別移轉給買受人，並授權龍曜公司進行出售事宜，蘇俊龍向龍曜公司購買系爭建物，並向土地所有權人邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴購買系爭建物坐落之系爭土地，約定以系爭工程之工程價款扣抵系爭建物及系爭土地之買賣價款，蘇俊龍嗣與原告協議並在龍曜公司之協助下，將其買受系爭建物及系爭土地之契約權利義務，概括讓與原告承受，變更買賣契約買方為原告，原告已繳納系爭土地價金計1,076,564 元，分別為被告詹素琴、葉鴻杰及邱家輝各3 分之1 ，即358,855 元等語，並提出蘇俊龍與龍曜公司簽訂系爭建物之房屋預定買賣契約書、蘇俊龍與邱家輝、葉鴻杰、詹素琴簽訂系爭土地之土地預定買賣契約書等為證。被告葉鴻杰、詹素琴、邱創舉、邱創敬、邱創海雖不爭執系爭建案為龍曜公司與土地所有權人邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴合建，惟以前揭情詞否認有授權委託龍曜公司代為收受價金及締結系爭土地買賣契約的權限，並否認已收受系爭土地買賣契約之款項，被告邱創海並提出邱家輝與龍曜公司於102 年1 月8 日簽訂之土地委建房地契約書影本為證。原告主張之事實既為被告否認，依前揭規定及說明，應由原告就其主張之事實負舉證責任。查被告邱創海提出之土地委建房地契約書內容，係約定邱家輝所有約627.99坪土地，將其中300 坪以每坪70,000元出

售予龍曜公司，並約定合作興建備有電梯之透天住宅共16戶，分產比例按邱家輝100分之45、龍曜公司100分之55之比例分配，即邱家輝分得該契約書附件編號23至26之4戶房屋，但應補貼龍曜公司分配面積之差額於產權移轉至其名下時一次支付龍曜公司，簽約後應交由銀行信託等，並無原告所主張邱家輝授權龍曜公司出售系爭土地之相關約定。又本院依原告聲請向臺億公司調取系爭土地之信託契約等，臺億公司於108年12月9日覆函謂：龍曜公司為使本案工程順利完工，特委任臺企銀行為土地產權信託受託人，因信託管理之關係，變更起造人名義為臺億公司，業於102年4月3日簽妥信託契約書在案，並檢附信託契約書供參等語。上開信託契約雖約定契約存續期間邱家輝、被告葉鴻杰及詹素琴、龍曜公司仍有銷售房地之權限，但未有邱家輝、被告葉鴻杰及詹素琴授權龍曜公司出售系爭土地之相關約定。本院復依原告聲請向臺企銀行調取系爭土地之信託契約等，臺企銀行信託部於109年2月24日函檢附不動產信託契約書，該契約書亦無邱家輝、被告葉鴻杰及詹素琴授權龍曜公司出售系爭土地之相關約定。原告雖舉龍曜公司曾於105年4月22日寄給原告之存證信函、訂約當時擔任龍曜公司副總經理之詹豐裕於另案即本院108年度訴字第942號原告訴請龍曜公司損害賠償事件中曾證稱：【問：當初土地的部分，被告公司（按指龍曜公司，下同）是否有代理地主出售給蘇俊龍？】合建一定要兩本一起簽。當時被告公司應該有代理地主出售土地給蘇俊龍……【問：被告公司當初出售文化靜園編號H1、H2房地給蘇俊龍，是否有取得地主同意？】有等語，主張可證明龍曜公司曾徵得當時所有合建地主之授權，處理系爭土地出售及收受價金等事宜，且買賣契約係由龍曜公司代理地主簽立，惟其提出之上開證據為龍曜公司或龍曜公司副總經理之單方說詞，並無其他客觀證據可資佐證，本件又涉及原告主張龍曜公司與蘇俊龍約定以系爭工程之工程價

款扣抵系爭建物及系爭土地之買賣價款，即龍曜公司以非其公司之系爭土地買賣價款抵充其公司應負擔之工程款債務已嚴重影響被告權益，尚難僅以龍曜公司單方製作之文書或其公司副總經理等人員陳述，遽認地主即邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴有原告所主張授權委託龍曜公司代為收受價金、締結系爭土地買賣契約的權限，並得與蘇俊龍約定以系爭工程之工程價款扣抵系爭土地之買賣價款。原告另主張邱家輝、被告葉鴻杰及詹素琴已收受系爭土地價金計1,076,564 元，每人各3 分之1 即358,855 元云云，然依原告提出之系爭H1土地、系爭H2土地預定買賣契約書附件二付款分配明細表所載，其上訂金300,000 元之簽收人欄位僅有被告詹素琴之印文，並無邱家輝、被告葉鴻杰之收領紀錄，原告復未提出其他證據證明邱家輝及被告葉鴻杰已收受系爭土地價款，原告此部分主張亦難信為真實。

（二）原告前揭主張其向蘇俊龍買受系爭土地之契約權利義務，並在龍曜公司協助下變更買賣契約買方為原告等語，然為被告以前詞否認。查原告所提出蘇俊龍與邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴簽訂之系爭土地預定買賣契約第5 條第4 項約定：「甲方（按指買方蘇俊龍）於產權登記完成前，非經乙方（按指賣方邱家輝、葉鴻杰、詹素琴3 人，下同）書面同意，不得將本契約權利義務擅自轉讓或更換他人，非三親等內之權利轉讓、乙方收取本約契約總價千分之一換約費用」，依上開約定，蘇俊龍如將系爭土地買賣契約轉讓予原告，應經賣方邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴3 人之書面同意。原告提出之上開土地預定買賣契約書上僅在買方蘇俊龍簽名旁增加原告「張永昌」之簽名及印文，而無足資證明賣方邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴3 人已同意轉讓之簽章，原告復未提出其受讓系爭土地買賣契約已依上開約定經賣方邱家輝、被告葉鴻杰、詹素琴3 人書面同意，自難認原告已合法受讓系爭土地買賣契約之權利義務，原告尚不得依系爭土地買賣契約之約定向賣方即被告葉

鴻杰、詹素琴、邱家輝之繼承人請求給付。從而，原告依系爭土地買賣契約第9條約定，請求被告退還已繳土地價款及賠償違約金，並無理由，

六、綜上所述，原告依系爭土地買賣契約第9條之約定，請求被告葉鴻杰、詹素琴各給付717,710元本息、被告邱創海、邱士倫、邱紹軒、邱于婕、邱創舉、邱瑞融、邱創敬、邱靖堣連帶給付717,710元本息，均無理由，應予駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　5　　日

民事第二庭　法　官　謝宜伶

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　110　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　李仲旻