臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第757號

上　訴　人　億擎建設股份有限公司
法定代理人　徐炳章
訴訟代理人　廖學興律師
　　陳柏瑋律師
被上訴人　黃明貴
　　黃玉榮
共　　同
訴訟代理人　連一鴻律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國107 年8 月28日臺灣臺北地方法院106 年度重訴字第936 號第一審判決提起上訴，本院於108年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊於民國96年5 月30日與被上訴人黃明貴簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）9800萬元，向黃明貴購買臺北市○○區○○段0 ○段000 0000 地號國有土地（以下合稱系爭土地）及其上地上物。伊已給付價金3260萬元，惟黃明貴僅將系爭土地上門牌為臺北市○○路○ 段○○○ 巷○ 號左側、4 號、6 號、8 號、10號、14號等6 間建物（以下合稱系爭6 間建物）之房屋稅籍（下稱稅籍），移轉予伊指定之訴外人許世章，尚有如原判決所附複丈成果圖編號A 、A-1 、B 所示之同路段196 巷12弄10號建物（下稱系爭10號建物）未移轉。黃明貴已取得系爭10號建物7 分之2 事實上處分權及稅籍，並將另7 分之5 借用被上訴人黃玉榮名義登記。依系爭買賣契約第1 條、第3 條約定，黃明貴應使伊取得系爭10號建物之事實上處分權及稅籍登記，卻拒絕履行，並怠於請求黃玉榮返還上開7 分之5 權利，伊得代位黃明貴向黃玉榮終止借名登記

關係，請求返還，及請求黃明貴移轉登記予伊。若該建物之稅籍登記無法移轉予伊，則黃明貴應依系爭買賣契約第6條約定，賠償違約金1106萬1865元等情。爰先位依系爭買賣契約第1條、第3條約定、民法第242條本文、第541條第2項規定，求為命㈠黃明貴將系爭10號建物權利範圍7分之2事實上處分權及稅籍移轉登記予伊；㈡黃玉榮將系爭10號建物權利範圍7分之5事實上處分權及稅籍移轉登記予黃明貴後，再由黃明貴移轉予伊；備位依系爭買賣契約第6條約定，求為命黃明貴給付伊1106萬1865元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（以下合稱先、備位聲明為原審聲明）。先備位之訴均願供擔保，聲請宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。並於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡改判如原審聲明；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約之標的未包含系爭10號建物，上訴人不得依該契約請求移轉該建物之事實上處分權或稅籍登記。且系爭10號建物7分之5事實上處分權係黃玉榮出資購買，取得稅籍自住使用，非黃明貴借用黃玉榮名義登記。本院102年度上字第680號確定民事判決已認定該建物係出售予黃玉榮，未認定為借名登記，上訴人應受該確定判決拘束，不得為相異主張。黃明貴未移轉系爭10號建物予上訴人，不構成違約，毋需給付違約金。縱有違約，上訴人計算違約金之方式亦有錯誤，且金額過高等語，資為抗辯。

三、上訴人與黃明貴於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，嗣於同年12月2日、97年3月31日依序簽訂該契約之補充協議、再補充協議（下稱系爭補充協議、再補充協議），及上訴人已給付黃明貴買賣價金3260萬元等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第176頁），堪信為真正。上訴人請求移轉系爭10號建物之事實上處分權及稅籍登記，為被上訴人以上詞所拒。經查：

1.買賣之標的物，為買賣契約之要素，須經當事人約定，買賣

契約始能成立，此觀民法第345 條規定自明。買賣標的物之約定，係由買賣雙方相互合致之要約與承諾所構成。倘當事人為要約、承諾之意思表示時，對買賣標的物之存在並無認識，衡諸事理，即無就該未認知存在之標的物成立買賣契約之可能。

2.觀諸系爭買賣契約第1 條關於買賣標的物之約定，並未記載買賣特定建物之範圍及標示（見原審㈠卷第8 頁）。依上訴人所陳：直至98年11月18日，伊仍未知悉有系爭10號建物存在於系爭土地上（見本院卷第503 頁）；上訴人之開發部經理廖紹普於本院102 年度上易字第2219號刑事案件（下稱系爭刑案）中所證：96年5 月30日簽約時，我們是瞭解有6 個門牌（即系爭6 間建物），沒有包括系爭10號建物（見原審㈡卷第17頁）；證人即草擬系爭買賣契約並見證簽約之王聖舜律師證述：系爭買賣契約後面有附一些國有財產署申租之申請書，當時認為買賣契約書附件四份申請書就是土地上全部建物（指200 巷4 號、6 號、8 號、14號），簽買賣契約過程，從未有人提不只這4 戶（見原審㈡卷第229 頁背面、230 頁背面）各等語；佐以王聖舜所指申請書（見原審㈡卷第241 至244 頁），及系爭補充協議、再補充協議（見原審㈡卷第249 、252 至253 頁）所載之建物，僅有系爭6 間建物，不包括系爭10號建物等情參互以察，足見上訴人於簽訂系爭買賣契約，乃至簽訂系爭補充協議、再補充協議時，對於系爭土地上存有系爭10號建物之事實，並無認識。

3.系爭10號建物於46年間即有稅籍設立，納稅義務人為陳賜福，嗣於97年間變更為陳賜福之繼承人分別共有後，再分別移轉其中7 分之5 、7 分之2 予黃玉榮、黃明貴等情，有臺北市稅捐稽徵處萬華分處函可稽（見原審㈠卷第110 頁）。而被上訴人迄97年4 月至7 月間，始向陳賜福之繼承人購買系爭10號建物乙節，亦有不動產買賣契約書可考（見原審㈠卷第79至99、121 至124 頁）。且該建物出賣予被上訴人時，仍由陳賜福之繼承人陳文賓居住使用，並承諾在97年12月8

日前遷離，此有其搬遷承諾書可查（見原審㈠卷第124 頁）。由是足見，系爭10號建物在黃明貴與上訴人簽訂系爭買賣契約時，仍為陳賜福繼承人所有，並居住使用。基此，黃明貴辯稱：系爭買賣契約簽訂時，伊並未取得系爭10號建物之事實上處分權及稅籍登記，不可能將該建物出賣予上訴人等語，符合事理，可以採信。

4.系爭買賣契約簽訂時，上訴人對系爭10號建物存在於系爭土地上之事實，既無認識，黃明貴亦無將屬於他人所有之該建物出賣予上訴人，足見其互為訂立系爭買賣契約、補充協議、再補充協議之要約、承諾時，並未含有買賣系爭10號建物之意思。準此，系爭10號建物非屬系爭買賣契約之標的物，堪予認定。黃明貴本此意旨之抗辯，應屬可採。上訴人為相異主張，則非可取。

5.上訴人雖謂：系爭買賣契約簽訂時，200 巷10號建物也非屬黃明貴所有，但其仍按系爭買賣契約移轉事實上處分權予上訴人，可見系爭買賣契約所載買賣標的物範圍，不以簽約當時係黃明貴所有為限云云。然買賣標的物範圍是否以出賣人所有為限，與買賣雙方有無買賣特定標的物之意思表示，要屬二事，不得因買賣契約不限於買賣非屬出賣人之物，即推認出賣人有出賣該物之意思。系爭買賣契約所載買賣標的物範圍，是否以黃明貴所有為限，並不影響黃明貴當時未有出賣系爭10號建物意思之認定。況200 巷10號建物於系爭買賣契約簽訂時，稅籍登記名義人固為訴外人黃麗色、陳哲榮，權利範圍各2 分之1 ，此觀該建物之契稅申報書可明（見原審㈡卷第221 、222 頁）。惟依訴外人吳錫祈於系爭刑案所證：200 巷10號是黃明貴委託伊去買，錢是黃明貴所出，因黃麗色他們不相信黃明貴，所以黃明貴向伊借500 萬元，由伊出面以779 萬元向黃麗色買，並簽訂買賣契約，該建物雖登記在伊名下，但應算黃明貴的（見本院卷第546 、547 頁）；訴外人陳美英（即黃麗色、陳哲榮之姊）於系爭刑案證稱：因黃明貴向伊之父陳萬全借款，而將200 巷10號房屋賣

給陳萬全，後來黃明貴要再買回，陳萬全有答應，並由伊接洽處理，因是吳錫祈付錢，故與吳錫祈在96年4 月2 日簽買賣契約（見本院卷第542 頁）各等語，互核可知，黃明貴於系爭買賣契約簽訂前之96年4 月間，即已借用吳錫祈之名義取得200 巷10號建物之處分權。此與黃明貴在系爭買賣契約簽訂時，並未取得系爭10號建物之情形，殊有不同。是以，上訴人以200 巷10號建物於系爭買賣契約簽訂時，非屬黃明貴所有，但仍移轉予上訴人等節，比附稱系爭10號建物亦屬系爭買賣契約之標的物云云，難認有據。

6.上訴人又稱：系爭土地為國有土地，申租申購須取得其上全部建物，始能辦理。系爭買賣契約第1 條載明買賣標的物為系爭土地及其地上物，買賣標的物範圍即包含系爭土地上之全部地上物。系爭10號建物高達97% 坐落於系爭土地，自屬買賣之標的物云云。惟系爭買賣契約第1 條雖記載買賣標的物為「台北市○○區○○段○○段0000000地號兩筆國有土地，謄本登記面積共計392 ㎡（118.58 坪）及其地上物」（見原審㈠卷第8 頁），但參諸同契約第3 條第3 項所載「…若國有財產局批示移轉證書面積低於目前謄本標示面積，則其減少之部分，每坪以新台幣98萬元計算減少…總價」等詞（見原審㈠卷第8 頁背面），及兩造不爭執該契約所附申請書，亦僅申請國有財產署依建物使用面積准予承租承購（見原審㈡卷第9 至12頁、本院卷第283 頁）等情，可知該買賣標的物之範圍，係以國有財產署最終核准申租申購之面積為準。再細繹國有財產署函釋：國有非公用不動產，已有租賃關係者，得讓售予承租人；其出租面積，為實際使用範圍（見原審㈢卷第23頁、㈡卷第257 頁），益徵上訴人申租申購系爭土地，僅得以建物坐落之面積為範圍。故系爭買賣契約第1 條所記載之392 ㎡，顯屬系爭土地總面積之標示，該土地既未全部蓋滿建物，上訴人所得申租申購之範圍，自不可能為系爭土地392 ㎡之全部。換言之，該392 ㎡之記載，並非決定買賣建物範圍之標準。職是，上訴人以系爭

買賣契約第1條之上開記載，主張系爭10號建物為買賣標的物範圍云云，亦不足採。

四、系爭買賣契約之買賣標的物既不包括系爭10號建物，則上訴人依該契約請求黃明貴移轉系爭10號建物之事實上處分權及稅籍登記，即屬無據，並無從本於代位權，代位黃明貴對黃玉榮行使權利。黃明貴未將系爭10號建物事實上處分權及稅籍登記移轉予上訴人，並無違反系爭買賣契約，上訴人請求給付違約金，同屬無據。

五、綜上所述，上訴人先位依系爭買賣契約第1條、第3條約定、民法第242條本文、第541條第2項規定，備位依系爭買賣契約第6條約定，求為如其原審聲明之判決，均無理由。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　邱育佩

法　官　黃明發

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　8　　月　　2　　日

書記官　康翠真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。