

【裁判字號】100,台上,1194

【裁判日期】1000728

【裁判案由】所有權移轉登記等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一一九四號

上訴人 劉愛

訴訟代理人 黃晶雯律師

被上訴人 陳正哲

陳美伶

共 同

訴訟代理人 施習盛律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國九十九年十二月三十一日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第二〇七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人陳美伶移轉土地所有權之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人起訴主張：坐落台北市〇〇區〇〇段一小段二五二、二五三地號土地（下合稱系爭土地）於民國七十三年間原登記為訴外人陳大中（原名陳一中）所有，陳大中因無法清償對伊及訴外人蘇秀女之債務，三方遂協議以系爭土地興建房屋，出售房地所得優先清償伊與蘇秀女之債務，陳大中因而於七十三年十一月十四日與被告陳蒼長（於原審訴訟程序進行中死亡，由其繼承人即被上訴人陳正哲承受訴訟）簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），並將系爭土地設定抵押權予伊及供蘇秀女設定地上權。至七十四年九月間，合建房屋工程進行至地下層開挖完成，惟經台北市政府工務局建築管理處以未依核准圖施工予以勒令停工，工程因而中斷。至七十五年八月間，伊聲請法院拍賣系爭土地，並予以承受，陳大中隨即將系爭合建契約權利義務概括轉讓予伊，並告知陳蒼長，且要求陳蒼長重新申請執照及立即施工，陳蒼長則要求須先移轉系爭土地所有權應有部分三分之一（下稱系爭應有部分），始願繼續施作；伊遂於七十五年九月二十三日與陳蒼長及被上訴人陳美伶簽訂同意書（下稱系爭同意書），將辦理所有權移轉登記相關文件交予陳蒼長等，詎同年十二月十一日系爭應有部分移轉登記予陳美伶後，陳蒼長即失去聯繫，伊已於八十九年五月二十四日通知陳蒼長及陳美伶解除系爭合建契約及同意

書，依回復原狀請求權及不當得利法律關係，陳美伶應將系爭應有部分移轉登記予伊；另陳蒼長遲延完工，亦應依合建契約第七條約定，賠償伊違約金新台幣（下同）七百零六萬二千六百十二元等情，爰求為命陳美伶將系爭應有部分移轉登記予伊，陳蒼長給付七百零六萬二千六百十二元並加計自八十九年五月二十四日起按法定利率計算利息之判決。

被上訴人則以：陳蒼長與陳大中簽訂系爭合建契約後即依約施工，惟系爭土地於七十四年十二月間遭陳大中之債權人向法院聲請查封，致工程未能繼續進行。且陳大中未告知陳蒼長，即於簽訂系爭合建契約翌日，將系爭土地設定抵押權予上訴人，隨後復設定地上權予蘇秀女，顯違反合建契約約定，是系爭合建契約未能履行，顯不可歸責於陳蒼長。而上訴人為陳大中所開設代書事務所之職員，於系爭土地遭查封後，以拍賣方式取得系爭土地所有權，有違常情，且不因其取得系爭土地所有權即當然承擔系爭合建契約，況其承擔契約未經陳蒼長同意，對陳蒼長亦不生效力，自不得本於系爭合建契約主張權利。又上訴人未催告陳蒼長履行，即逕解除合建契約，自非適法；其解除權之行使，亦逾除斥期間。另陳美伶未與上訴人簽訂系爭同意書，而係基於買賣關係取得系爭應有部分，價金則係以陳大中積欠陳蒼長投資建屋之一百七十萬元抵付，自非屬不當得利。系爭合建契約之糾紛自七十三年迄今，上訴人請求返還系爭應有部分及賠償違約金，其請求權均已罹於時效等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：上訴人主張陳蒼長於七十三年十一月十四日與陳大中簽訂系爭合建契約，約定由陳大中提供系爭土地，由陳蒼長興建房屋，惟迄未興建完成。伊於七十五年八月二十八日取得系爭土地所有權，並於同年十二月十一日將系爭應有部分移轉登記予陳美伶等情，為兩造所不爭執，並有合建契約、土地登記第二類謄本等在卷可稽，堪信為真實。惟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（最高法院七十三年台上字第一五七三號判例參照）。又按債權之讓與，乃債權人將其權利讓與第三人之謂，與契約當事人，將契約上之權利義務，概括移轉予第三人不同。前者，受讓人僅取得權利，不負擔義務；後者，受移轉人則取得移轉人契約上之權利及義務。上訴人自承陳大中將契約的權利義務轉給伊，是契約的承擔等語，依上說明，非經陳蒼長承認，對於陳蒼長不生效力。經查上訴人係於七十五年九月十七日取得系爭土地所有權，陳蒼長雖於同年月二十三日書立系爭同意書，惟該同意書僅記載：為提前移轉系爭應有部分，同意增值稅開徵後一個月內完稅，不妨

害原所有權人。移轉持分三分之一，辦妥殘餘持分權狀退還劉愛。移轉登記完成後，即申請建築執照復照，並於復照核准後開工繼續施工至完工交屋為止；另註記「收到劉愛印鑑證明一份、戶口名簿影本一份、土地所有權狀二張及土地移轉表格乙套……辦妥後退還權狀正本」等語。依其文義，僅得認定陳蒼長收受辦理土地過戶之文件，並承諾於辦妥系爭應有部分移轉登記後，即申請建築執照復照並繼續施工，無從認定陳蒼長已知悉並承認上訴人承擔系爭合建契約；而上訴人依同意書所載，將系爭應有部分移轉登記予陳美伶，亦無從推論有承擔契約之事實。況陳大中於八十一年六月十六日寄予陳蒼長之存證信函，猶稱「解除貴我雙方所訂合建契約」等語，仍以系爭合建契約之當事人自居，絲毫未提及上訴人已承擔契約，是上訴人主張陳大中已將系爭合建契約轉讓予伊，並經陳蒼長承認云云，即難憑採，對於陳蒼長自不生契約承擔之效力。則上訴人本於系爭合建契約，主張陳蒼長有違約及給付遲延情事，請求被上訴人陳正哲依系爭合建契約賠償違約金七百零六萬二千六百十二元及其利息，即屬無據，不應准許。上訴人又稱：伊已合法解除系爭合建契約及同意書，依契約解除回復原狀及不當得利之法律關係，陳美伶應將系爭應有部分移轉登記予伊云云。惟上訴人非系爭合建契約之當事人，已如前述，自無由解除該契約而請求回復原狀。系爭同意書上雖有陳美伶名義之簽名及印文，惟陳美伶否認該簽名及印文為真正，而證人陳大中證稱「同意書是我寫的，陳美伶部分是陳蒼長簽的，印章也是陳蒼長蓋的，有沒有獲得陳美伶的授權，我不清楚」等語，可見陳美伶之簽名及印文均係陳蒼長所為，上訴人既未能提出任何證據證明陳美伶授權陳蒼長為上開行為，堪認陳美伶非系爭同意書之當事人，上訴人亦無從對其解除該契約。又上訴人僅於八十九年五月二十四日與陳大中聯名為解除契約之表示，未曾定相當期限催告債務人履行系爭合建契約及系爭同意書，亦不生合法解除契約之效力。陳美伶既係依系爭同意書之約定受讓系爭應有部分，上訴人復未合法解除該同意書，則陳美伶取得系爭應有部分，即有法律上原因，上訴人依不當得利之法律關係，請求陳美伶移轉系爭應有部分，亦無理由，不應准許等詞，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

廢棄發回（即上訴人請求陳美伶移轉系爭應有部分）部分：

查原審先謂系爭同意書上之陳美伶簽名、蓋章均係陳蒼長所為，上訴人復未能證明陳美伶授權陳蒼長為上開行為，陳美伶即非系爭同意書之當事人云云，復謂陳美伶係基於該同意書而取得系爭應有部分，非屬不當得利云云，前後理由已有矛盾。如謂陳美伶雖非同意書之當事人，但仍得依該同意書約定，有效受讓系爭應

有部分，則其理由何在？原審未為說明，仍有理由不備之違法。另上訴人主張陳美伶授權陳蒼長簽訂系爭同意書，業據其提出系爭土地買賣所有權移轉契約書，陳稱「該移轉契約書上陳美伶之印文與系爭同意書之印文同一，且土地登記簿謄本記載其受讓系爭應有部分之日期即係同意書訂立日期，陳美伶既承認且知悉其受讓系爭應有部分，足見其授權陳蒼長於系爭同意書簽名及用印」等語（見原審卷二三至二四頁、四六至四七頁、一二一頁）。乃原審就上訴人上開主張與所舉證據，俱未調查審認，即謂其未能舉證證明陳美伶授權陳蒼長訂立同意書云云，並有可議。上訴論旨，指摘原判決上開部分為違背法令，求予廢棄，非無理由。駁回（即上訴人請求陳正哲賠償違約金）部分：

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，認定上訴人未承擔系爭合建契約，該契約之他方當事人陳蒼長亦未承認其承擔換約，上訴人不得本於該合建契約，請求陳蒼長賠償違約金，經核於法並無違誤。上訴論旨，仍執陳詞，徒就原審取捨證據、認定上開事實之職權行使，指摘原判決該部分為不當，聲明廢棄，難認有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 七 月 二十八 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 李 慧 兒

法官 高 孟 焄

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 八 月 九 日

Q