

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第3號

原告 廣記營造股份有限公司

法定代理人 賴麗娛

訴訟代理人 何孟育律師

複代理人 賴怡馨律師

被告 安立建設股份有限公司

法定代理人 呂伯偉

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人三富瀝青股份有限公司（下稱三富公司）、柯亭妤、劉重華、劉孟宗、賴吉昌、呂伯偉、龔怡分、賴雅茹、林佩蓁、王俊富、龔宜寧、被告等12人（下稱三富公司等12人）與訴外人榮民工程股份有限公司（下稱榮工公司）前於臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）107年度訴字第1322號確認買賣關係存在事件為訴訟上和解，由三富公司等12人以新臺幣（下同）878,000,000元買受榮工公司所有坐落彰化縣○○鄉○○○○○○○○○○段000○○00地號等22筆土地及其上門牌號碼國光路1號等36筆建號廠房（下稱榮工不動產）。嗣因部分買受人退出及原告加入，最後原告出資比例為百分之36.6。榮工不動產經買受人分配後，被告（及以劉重華名義）登記取得榮光段38之1、38之3建號建物（門牌號碼國光路200巷96號，下稱系爭廠房），

01 三富公司則取得榮光段38之2、39建號建物（門牌號碼國光
02 路200巷88號）。因原告及其他買受人未分配建物，兩造、
03 三富公司、劉重華、劉孟宗乃於民國108年12月間，協議被
04 告、三富公司各給付全體買受人5,000,000元，作為取得建
05 物之代價（下稱系爭協議）。依原告出資比例百分之36.6計
06 算，被告、三富公司各應給付原告1,830,000元。嗣三富公
07 司已依約給付原告1,830,000元，惟被告迄未給付。爰依系
08 爭協議法律關係，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給
09 付原告1,830,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣
11 告假執行。

12 二、被告則以：系爭協議未經全體買受人同意，且被告同意給付
13 5,000,000元時，兩造尚未確認被告取得標的為何，契約必
14 要之點未達成合意，是系爭協議不成立。另原告與三富公司
15 間債權債務關係與被告無涉等語，資為抗辯。並聲明：
16 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判
17 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事實（見本院卷第241頁）：

19 （一）三富公司等12人與榮工公司於臺北地院107年度訴字第132
20 2號確認買賣關係存在事件為訴訟上和解，由三富公司等1
21 2人以878,000,000元買受榮工公司所有榮工不動產。嗣因
22 部分買受人退出、原告加入，最後原告出資比例為百分之
23 36.6。

24 （二）被告、劉重華於109年1月8日以買賣為原因，登記取得系
25 爭廠房，應有部分各3分之2、3分之1；三富公司各於109
26 年1月8日、109年5月18日以買賣為原因，登記取得榮光段
27 38之2、39建號建物（門牌號碼國光路200巷88號）。

28 （三）原告與訴外人力行營造有限公司就本院109年度建字第20
29 號給付工程款事件調解成立，原告同意將其對三富公司之
30 「溪州鄉榮光村榮民工廠買賣債權，金額壹佰捌拾參萬
31 元」讓與力行公司，三富公司有參加調解。

01 四、本件爭點應為：系爭協議是否成立？原告依系爭協議請求被
02 告給付1,830,000元，有無理由？茲論述如下。

03 五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
04 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
05 訴訟法第277條定有明文。次按當事人互相表示意思一致
06 者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1
07 項定有明文。又要約之引誘乃在引誘他人為要約，其本身並
08 不發生法律上效果，其與要約之區分標準，原則上係以表意
09 人明示意思為準，如未明示，則視有無法律特別規定（如民
10 法第154條第2項），如無，則應考量表示內容是否具體詳
11 盡、是否注重相對人性質、表意對象人數多寡、當事人間協
12 商過程、交易習慣等因素，綜合判斷。本件原告主張兩造有
13 約定被告應給付其他買受人5,000,000元，作為取得系爭廠
14 房之代價乙節，為被告所否認，揆諸上開規定，自應由原告
15 就系爭協議成立，即兩造間有上開要約、承諾意思表示合致
16 之要件事實，負舉證責任。

17 六、經查：

18 （一）原告主張兩造間有系爭協議存在，惟無法提出任何書證以
19 實其說，茲審酌不動產交易因標的價值通常較高，且伴隨
20 登記或變更稅籍等行政程序，故實務上均側重書面約定。
21 而兩造各為營造、建設公司，又共同出資買受榮工不動
22 產，對於不動產交易應均甚嫻熟，具有豐富經驗，然未就
23 系爭協議訂立書面，與前述不動產交易習慣已難謂合。

24 （二）證人劉孟宗到庭固證稱：買受榮工不動產原則上分為三大
25 部分，原告取得無建物之土地，被告取得土地上有3幢建
26 物，三富公司取得土地上有約2幢建物；三富公司及被告
27 在實際開發土地前，原同意各給付10,000,000元予其他買
28 受人，後來降到5,000,000元，作為取得建物之補償等語
29 （見本院卷第237頁、第239頁）。惟其亦證稱：被告口頭
30 約定要給全體買受人5,000,000元時，仍未看過現場建
31 物，後來實際看過建物後，被告始不同意給付等語（見本

01 院卷第238頁），可知被告同意給付5,000,000元作為取得
02 系爭廠房代價時，尚未具體評估系爭廠房價值。本院考量
03 被告同意給付5,000,000元時，未明示此屬要約，亦無依
04 法視為要約情形，再斟酌建物價值每因有無使用執照、有
05 無辦理所有權登記、建築年數、建物結構、裝修情形等諸
06 多因素，造成相當程度影響，被告表意時既尚未實際評估
07 系爭廠房價值，自不動產交易實務觀點而言，不宜解為其
08 已為要約，以免對於表意人過苛。

09 （三）又原告主張三富公司業已依約於本院109年度建字第20號
10 給付工程款事件調解時參加調解，由原告將其對三富公司
11 1,830,000元債權讓與力行營造有限公司之方式給付等
12 情，固經證人即三富公司經理張源昌到庭證述明確（見本
13 院卷第210頁），復為兩造所不爭執，堪信為真。惟此部
14 分係原告與三富公司間協議，與系爭協議並無關聯，此由
15 張源昌證稱：「原本是要求三富瀝青公司、被告分得廠房
16 要給付2,000萬元，我覺得價格太高，後來大家同意三富
17 瀝青公司取得的廠房就以500萬元計算，我也已經按照500
18 萬元的金額付款，至於被告取得廠房是以多少錢計算我不
19 清楚。」、「（問：當天協商的時候有無談到被告要付多
20 少錢？）我不了解。」等語即足證明（見本院卷第210
21 頁、第211頁），自不得以原告與三富公司間協議，推論
22 系爭協議存在。

23 （四）承上，被告所為同意給付5,000,000元之表意既非要約之
24 意思表示，而原告未提出其他證據證明系爭協議存在，則
25 被告辯稱系爭協議不成立，即可採信。另原告聲明通知證
26 人賴文正、呂爐山到庭，證明兩造間有系爭協議存在等
27 語，惟本院就同一待證事實，已先後通知證人張源昌、劉
28 孟宗到庭證述，認無再為重覆調查之必要，併此敘明。

29 七、綜上所述，原告依系爭協議法律關係，請求被告給付1,830,
30 000元及利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
31 其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日
05 民事第一庭 法 官 歐家佑

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
08 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
09 繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日
11 書記官 黃明慧