

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度重訴字第92號

原告 天一藥廠股份有限公司

法定代理人 葉志祥

黃政杰

郭德良

訴訟代理人 許雅芬律師

蔡宜君律師

複代理人 鄭嘉慧律師

被告 張啟銘

訴訟代理人 劉安桓律師

當事人間請求履行契約等事件，於民國111年6月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應就坐落高雄市○○區○○○段000000000地號土地及其上之同段00000-000建號建物，以新臺幣肆仟壹佰陸拾陸萬元為買賣價金與原告訂立買賣契約，原告並應於被告給付新臺幣肆仟壹佰陸拾陸萬元之同時，將前開土地之所有權應有部分10000分之257、房屋之所有權全部移轉登記予被告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；而上開情形於有訴訟代理人時不適用之。民事訴訟法第170條及第173條本文分別定有明文。又公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第213條亦定有明文。本件原告起訴時，原以原告公司董事長為法定代理人，因被告為其公司之董事，嗣於111年2月10日乃具狀以其公司

01 之監察人葉志祥、黃政杰、郭德良為共同法定代理人而聲請
02 承受訴訟，核與上開規定相符，爰予准許。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請
04 求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
05 不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款亦定有明
06 文。查原告起訴時原聲明為：(一)被告應就坐落高雄市○○區
07 ○○○段000000000地號土地及其上之同段00000-000建號建
08 物（門牌號碼高雄市○○區○○○街00號之房屋），以新臺
09 幣（下同）4466萬元為買賣價金與原告訂立買賣契約，原告
10 並應於被告給付4466萬元之同時，將前開土地之所有權應有
11 部分10000分之257、房屋之所有權全部移轉登記予被告。(二)
12 訴訟費用由被告負擔。嗣於民國111年6月23日變更聲明為：
13 (一)被告應就坐落高雄市○○區○○○段000000000地號土地
14 及其上之同段00000-000建號建物（門牌號碼高雄市○○區
15 ○○○街00號之房屋），以4166萬元為買賣價金與原告訂立
16 買賣契約，原告並應於被告給付4166萬元之同時，將前開土
17 地之所有權應有部分10000分之257、房屋之所有權全部移轉
18 登記予被告。(二)訴訟費用由被告負擔。核其所為，係請求之
19 基礎事實同一，並減縮應受判決事項之聲明，符合上揭規
20 定，爰予准許。

21 貳、實體部分：

22 一、原告主張：

23 原告公司之前法定代理人陳三元為訴外人陳慧娟及現任法定
24 代理人陳俊凱之父，被告張啟銘則係陳慧娟之夫。被告及陳
25 慧娟曾於民國102、103年間促請原告公司購置高雄市○○區
26 ○○○段000000000地號土地及其上之同段00000-000建號建
27 物（門牌號碼高雄市○○區○○○街00號之房屋）（下稱系
28 爭房地），作為原告公司之「義大招待所」。原告公司起初
29 對於被告及陳慧娟之提議有所顧慮，亦擔心因此而受有損
30 失，故遲遲不願同意。被告為促使原告公司購置系爭房地，
31 遂與原告公司協議，被告並依雙方同意之內容於103年1月3

01 日簽立保證書乙紙（下稱系爭保證書）交予原告公司收執，
02 原告公司始於103年1月7日與訴外人泛喬股份有限公司簽立
03 不動產買賣契約書，並由被告之妻陳慧娟出面代理原告公司
04 簽立。原告公司於購置系爭房地超過2年後，評估系爭房地
05 對原告公司而言幾無使用價值，反而徒增貸款壓力，而原告
06 公司於107年12月16日召開第十二屆第二次董事會時，於該
07 次會議討論事項第一案，決議通過「因義大招待所對本公司
08 無使用價值且公司貸款金額過高，應儘速處理出售」之事
09 項。為此，原告公司遂於108年4月17日寄發官田工業區郵局
10 存證號碼第000011號存證信函予被告，促請其履行系爭保證
11 書，被告業於108年4月18日收件，然迄今均未獲置理。綜
12 上，爰依系爭保證書請求被告應與原告簽立買賣契約購買系
13 爭房地，並應依原告公司於103 年1 月7 日購買之價金新臺
14 幣（下同）45,660,000元減去現金禮卷1,000,000 元及折舊
15 3,000,000元後之價金，即41,660,000元為買賣價金。並聲
16 明：被告應就坐落高雄市○○區○○○段0000000000地號土
17 地及其上之同段00000-000建號建物（門牌號碼高雄市
18 ○○○街00號房屋），以4166萬元為買賣價金與原告訂立買
19 賣契約，原告並應於被告給付4166萬元之同時，將前開土地
20 之所有權應有部分10000分之257、房屋之所有權全部移轉登
21 記予被告。

22 二、被告則以：

23 原告公司固主張被告應按系爭保證書以原價購入系爭房地，
24 惟系爭保證書僅有被告之簽名，並無記載相對人，自難認兩
25 造確有達成系爭保證書之意思表示合致，故系爭保證書性質
26 上應僅係被告單方面之意思表示，並非與原告公司訂定之契
27 約。又原告公司僅提呈原告公司董事會決議出售系爭房地之
28 會議紀錄，並未提出董事會紀錄證明原告公司確有決議承諾
29 系爭保證書之意思表示，且因此決定購入系爭房地。是以，
30 原告公司既難以舉證原告公司有承諾系爭保證書之意思表示
31 而實質上居於契約當事人之地位，系爭保證書形式上又不具

01 備契約之性質，原告公司自不能單憑系爭保證書即向被告主
02 張契約請求權。退步言之，縱認原告公司對被告有基於系爭
03 保證書之契約請求權，然房地市價隨時間波動甚大，依最高
04 法院96年度台上字第286號判決意旨，衡諸一般社會常情及
05 誠信原則，被告斷無可能約定毫無期限之房屋保證價格購入
06 契約。準此，被告為促請原告公司購入系爭房地而訂定系爭
07 保證書，其所約定「購入義大招待所二年後，如天一藥廠股
08 份有限公司欲出售該招待所時，倘因房價虧損本人願意負
09 責」，應係指若原告公司購入系爭房地後發生房價虧損之
10 情，被告願意於2年後即105年1月3日以原價購入，以此作為
11 原告公司於2年內之止損保證。申言之，系爭保證書之目的
12 在於保證填補2年內之房價下跌損失，並非泛指簽約2年以後
13 直至無期，只要房價一有虧損，被告即願意於任何時間，無
14 條件購入系爭房地。再退萬步言，房地市價隨時間之波動起
15 伏甚大，若系爭保證書真意確係被告應於原告公司購入系爭
16 房地2年後無期限保證一有虧損即以原價購入系爭房地，則
17 系爭保證書顯然對被告權益有重大不利且悖於社會常情，亦
18 應屬違反公序良俗之契約而無效。綜上，系爭保證書所約定
19 購入之時間為105年1月3日，迄今已時隔多年，系爭保證書
20 保證原告公司2年內房價損失之目的已不復存在，故原告公
21 司自不得再向被告主張履行契約等語置辯，並聲明：原告之
22 訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)原告第十屆第七次董事會係於102年12月29日召開，該次議
25 事錄記載：「…六、討論事項：案由一、義大招待所購置
26 案…，2. 為提升企業形象，配合業務行銷活動，及具增值潛
27 力，預計以新臺幣肆仟伍佰陸拾陸萬整，購置義大皇家招待
28 所（高雄市○○區○○○街00號）。註：招待所特案贈100萬
29 義大世界現金禮券。3. 評估後此案對於公司有利，但若恐將
30 來因波動影響股東權益，張啟銘董事表示願意於成交前出具
31 保證書給公司，載明於2年後如天一藥廠股份有限公司欲出

01 售該招待所時，倘因房價虧損張啟銘董事個人願意負責依原
02 價扣除現金禮券買回該招待所。…決議：全體出席董事6席
03 同意（含委託1席），過半通過此案。」

04 (二)被告曾於103年1月3日簽立保證書乙紙，其上記載：「本人
05 張啟銘依天一藥廠股份有限公司102年12月29日第十屆第七
06 次董事會會議議事錄-義大招待所購置案（義大皇家：高雄
07 市○○區○○○街00號），本人保證天一藥廠股份有限公司
08 購入義大招待所二年後，如天一藥廠股份有限公司欲出售該
09 招待所時，倘因房價虧損本人願意負責，依原價扣除現金禮
10 券買回該招待所，但天一藥廠股份有限公司售出時，需恢復
11 所有裝潢及設備等，或同意扣除一定比率之裝潢費用。」

12 (三)就大樹區姑婆寮段0000-0000地號土地及其上之同段00000-
13 000建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○○街00號之房
14 屋），原告係於103年1月7日與泛喬股份有限公司簽立不動
15 產買賣契約書，由訴外人陳慧娟受原告之委任，代理原告簽
16 約。

17 (四)原告第十二屆第二次董事會係於107年12月16日召開，該次
18 議事錄記載：「六、討論事項：案一：天一進行義大招待所
19 處分案。說明：因義大招待所對藥廠無使用價值且貸款金額
20 偏高，故提議盡速處理出售該招待所。決議：全體出席董事
21 9位，9人同意照案通過。」

22 (五)原告曾於108年4月17日寄發官田工業區郵局存證號碼000011
23 號存證信函予被告，促請被告履行103年1月3日保證書內
24 容，被告108年4月18日收件。

25 (六)訴外人陳三元為訴外人陳慧娟、原告現任法定代理人陳俊凱
26 之父。訴外人陳慧娟、被告張啟銘為夫妻，分別為原告現任
27 法定代理人陳俊凱之姊、姊夫。原告購置系爭房地時之法定
28 代理人為陳三元，後於104年11月11日經改選變更法定代理
29 人為陳慧娟，再於107年11月11日經改選變更法定代理人為
30 陳俊凱。

31 四、本件之爭點：

01 (一)系爭保證書之性質為何？

02 (二)系爭保證書有無因違反公序良俗之規定而有無效之情形？

03 (三)原告主張被告應將系爭房地以41,660,000元為買賣價金與原
04 告公司訂立買賣契約，原告並應於被告給付41,660,000元之
05 同時，將系爭房地所有權全部移轉登記予被告，有無理由？

06 五、本院判斷：

07 (一)系爭保證書性質為何？

08 1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
09 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非
10 必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該
11 非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性
12 質定之，民法第153條定有明文。又按稱買賣者，謂當事
13 人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當
14 事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，
15 民法第345條亦有明文規定。另按基於私法自治及契約自
16 由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其
17 所欲發生之權利義務關係。本件原告提出之系爭保證書，
18 其內容記載：「本人張啟銘依天一藥廠股份有限公司102
19 年12月29日第十屆第七次董事會會議議事錄-義大招待所
20 購置案（義大皇家：高雄市○○區○○○街00號），本人
21 保證天一藥廠股份有限公司購入義大招待所二年後，如天
22 一藥廠股份有限公司欲出售該招待所時，倘因房價虧損本
23 人願意負責，依原價扣除現金禮券買回該招待所，但天一
24 藥廠股份有限公司售出時，需恢復所有裝潢及設備等，或
25 同意扣除一定比率之裝潢費用。」（見本院審訴卷第31
26 頁），並經被告簽名於具保證書人欄位內，而為兩造所不
27 爭執，堪信為實。是就其內容文義觀之，應係為一附有始
28 期為二年、附有停止條件為系爭房地欲售出而有虧損之
29 虞，其買賣標的物為系爭房地，以及價金為購買系爭房地
30 原價格扣除現金禮卷及一定比率之裝潢費用之含有保證及
31 買賣之混合契約。

01 2.又被告陳稱：「（問：當初寫保證書之原意？）是藥廠印
02 的，印出來之後拿來給我簽名。（問：沒有同意為何要簽
03 名？）保證書的字眼我有看過，因為董事會同意要買，我
04 才會簽。當時的董事裡面有人說那兩年後藥廠要擴建，我
05 是否願意回去，我認為兩年就可以知道有沒有業績成長，
06 當時業績確實有成長。藥廠在105年沒有擴建，目前藥廠
07 也沒有擴建。…（問：為何找你簽名？）因為我是陳慧娟
08 的先生，所以由我來簽是最好。因為陳慧娟擔任董事長特
09 助是執行者，我為了讓事情可以順利推行，所以我才簽
10 名。…（問：藥廠何人拿保證書給你簽？）因為有人說由
11 我做保證人最好，因為我是執行者陳慧娟的先生。如果有
12 問題，只有我能力可以買回來，我是董事，當然也是股
13 東，我又是陳三元的女婿。當時他們認為藥廠已經很好，
14 所以都認為不需要購買。（問：義大招待所是否你推薦公
15 司購買？）我推薦購買義大招待所，陳三元董事長去看
16 過，認為這個做招待所很好，所以才決定購買，董事會全
17 員通過。…（問：有無當過銀行的保證人？）有。岳父及
18 我太太沒有強迫我簽保證書，我簽保證書是因為認為業務
19 的推動及董事會有同意要購買。」（見本院重訴卷(一)第
20 403至406頁）。由被告上開陳述內容以觀，被告對於系爭
21 保證書之內容應有相當認識，亦清楚簽署系爭保證書之法
22 律效果，且係在自由意志下同意而自願簽名於內。而原告
23 公司復於102年12月29日第十屆第七次董事會議中業經討
24 論「案由一、義大招待所購置案」，係以4566萬購置系
25 爭房地，評估後此案對於公司有利，但若恐將來因房價波
26 動影響股東權益，被告表明願意於成交前出具保證書給公
27 司，載明於2年後如原告欲出售該招待所時，倘因房虧
28 損，被告個人願意負責依原價扣除現金禮券買回招待所，
29 未來如欲售出時需恢復原所有裝潢及設備等，或是同意扣
30 除一定比率之裝潢費用，並提請股東會同意，而經全體出
31 席董事6席同意（含委託一席），過半通過此案，且被告

01 亦為當時原告公司出席董事中之一名董事等情，有上開董
02 事會議事錄在卷可憑（見本院重訴卷(一)第101頁），復為
03 兩造所不爭執，堪認原告亦已對系爭保證書之內容同意，
04 而與被告之意思表示合致。是被告辯稱：被告簽署之系
05 爭保證書並無明載相對人，系爭保證書僅有被告簽名，性
06 質上屬被告之單方面意思表示，原證6之董事會議事錄亦
07 無法證明兩造確有意思表示之合致，原告公司亦未舉證其
08 確實因系爭保證書而決議購入系爭房地，自難認系爭保證
09 書有契約之性質等語，即難為其有利之認定。

10 3. 綜上，系爭保證書之性質，揆諸前開說明，應係屬於附
11 有二年始期及附有停止條件之含有填補損賠保證及買賣
12 之混合契約。

13 (二)系爭保證書有無因違反公序良俗之規定而有無效之情形？

14 1. 按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法
15 第72條定有明文。又民法第72條所謂法律行為有背於公共
16 秩序或善良風俗者無效，乃指法律行為本身違反國家社會
17 一般利益及道德觀念而言。而法律行為是否違反公序良
18 俗，則應就法律行為之內容，附隨情況，以及當事人之動
19 機、目的及其他相關因素綜合判斷之（最高法院83年度台
20 上字第1530號判決意旨供參）。

21 2. 被告又辯稱：房地市價隨時間之波動起伏甚大，若系爭保
22 證書真意確係被告應於原告公司購入系爭房地兩年後無限
23 期保證一有虧損即以原價購入系爭房地，則系爭保證書顯
24 然對被告權益有重大不利且悖於社會常情，亦應屬違反公
25 序良俗之契約而無效等語，惟查：

26 (1)被告亦陳稱：「…（問：有何陳述？）102、103年董事
27 長是陳三元我的岳父，陳慧娟是董事長的特助也是我的
28 太太，當時是要如何增加業績與企業形象，所以有購買
29 高雄辦公室、藥廠也設立觀光工廠，為了增加形象、業
30 績，購買義大招待所…我要簽保證書是因為董事會同意
31 藥廠當時沒有擴建的需求，董事會評估有能力投資在其

01 他的事件上，所以同意購買義大招待所，我才會為了讓
02 事情好推動、為了讓執行者陳慧娟順利執行，所以我簽
03 保證書，兩年的字眼出現在保證書，是因為我個人認為
04 董事會有說兩年內不會投資，所以我認為兩年足夠可以
05 評斷這事情是否可以做，買了義大招待所之後，企業的
06 業績、形象都有提升，且來住的中醫師反映都很好，是
07 這正面的企業形象提升。…」（見本院重訴卷(一)第401
08 至402頁）顯見被告簽定系爭保證書，係為防止原告購
09 入系爭房地招致虧損而危及原告公司之經營，且為了增
10 加業績與企業形象。則被告既已自承簽立系爭保證書之
11 動機及目的，則系爭房地依市場供需機能而可能有致虧
12 損之可能，顯為被告所能認知，應可肯認被告簽訂系爭
13 保證書係自願承擔系爭房地所生任何虧損之風險，以撫
14 平當時原告公司購入系爭房地做為高雄招待所產生之不
15 安及疑慮。

16 (2)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
17 責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。被告時任原
18 告公司董事，其亦參與原告第十屆第七次董事會通過購
19 買系爭房地為高雄義大招待所之決議，並對原告出具之
20 系爭保證書內容為同意而簽署，以遂其推薦購買系爭房
21 地為招待所之目的而能順利進行，而由系爭保證書內容
22 之文義及目的觀之，係為原告公司購置系爭房地可能失
23 利之保障，原告因而要求被告簽署系爭保證書，以填補
24 可能之投資損失，於一般社會常情要屬正常，亦無違經
25 驗法則。又系爭保證書既為彌補可能之投資損失為目
26 的，無論損失多寡，被告自須為其損失負責，且房價有
27 漲有跌，漲的時候原告可能獲利出場，可能繼續持有；
28 跌的時候可能認賠售出，可能賣不出去而由被告依約承
29 買，等待不動產回春時再伺機出售，斷不能僅因房地市
30 價波動甚鉅，被告可能招致莫大損失，即謂系爭保證書
31 違反公序良俗而無效。況被告並未具體指摘系爭保證書

01 有何違反公共秩序或善良風俗之虞，亦未提出相關證據
02 以實其說，揆諸上開說明，被告上開所辯實屬無據。

03 (三)原告主張被告應將系爭房地以4,166萬元為買賣價金與原告
04 公司訂立買賣契約，原告並應於被告給付4,166萬元之同
05 時，將系爭房地所有權全部移轉登記予被告，有無理由？

06 1. 債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。買受人對於
07 出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。民法第
08 199條第1項、第367條定有明文。系爭保證書之性質為附
09 有始期與停止條件之含有填補損賠保證及買賣之混合契
10 約，已如上述。則原告要求被告履行買受系爭房地，必須
11 其始期屆至及停止條件成就，系爭保證書始生效力。經
12 查：

13 (1)系爭保證書係於103年1月3日簽署，所附二年之始期於
14 本件於109年4月7日起訴時已屆至，堪予認定。至被告
15 辯稱系爭保證書應於二年過後立刻行使請求權，系爭保
16 證書並非無限期保證，已逾越系爭保證書之文義云云，
17 惟為原告所否認，而與系爭保證書之內容不合，且被告
18 復未提出證據證明其簽立系爭保證書時有此僅保證二年
19 之文義內容，是被告上開所辯，核與系爭保證書內容之
20 文義解釋及目的不合，並有違一般經驗法則，所辯亦無
21 依據。

22 (2)又系爭保證書所附之停止條件，即「如天一藥廠股份有
23 限公司欲出售該招待所時，倘因房價虧損」，其是否成
24 就，業據原告提出原告第12屆第2次董事會議事錄，其
25 內文記載「…六、討論事項：案一：天一進行義大招待
26 所處分案。說明：因義大招待所對藥廠無使用價值且貸
27 款金額偏高，故提議盡速處理出售該招待所。決議：全
28 體出席董事9位，9人同意照案通過」（見本院審訴卷第
29 59至61頁），且為被告所不爭執，堪信為實。另原告亦
30 提出與訴外人幸福家事業有限公司108年5月27日簽立之
31 委託銷售契約書、108年6月1日、108年11月19日及109

01 年5月31日委託事項變更契約書（以下合稱銷售契約
02 書）（見本院重訴卷(一)第199至207頁）為證，該銷售契
03 約書就系爭房地之委託內容，於108年5月27日記載「委
04 託銷售價格：4380萬元整」；於108年6月1日記載「委
05 託銷售價格變更為：4000萬元整至4300萬元整，若承買
06 方之承買總價款達4000萬元整以上時，即同意出
07 售。」；於108年11月19日記載「委託銷售價格變更
08 為：3800萬元整至4200萬元整，若承買方之承買總價款
09 達3800萬元整以上時，即同意出售。」；於109年5月31
10 日則未變更委託銷售價格；迨至本件言詞辯論終結前，
11 系爭房地皆未賣出。另原告陳稱：「（問：是否直接去
12 賣掉系爭房地，差額向被告求償？）不是有人要買，原
13 告不賣，因為還有貸款，如果有人要買，原告就可以清
14 償貸款，沒有有人要買，原告不賣的情形…，依照勘驗
15 現場的狀況，可以知道不動產就是閒置，原告還要負擔
16 貸款利息，對於原告來說發生當時董事會的疑慮，所以
17 才會起訴本件的請求…不是原告不去找買主，且近幾年
18 實價登錄資料，這個地區沒有成交量。」（見本院重訴
19 卷(二)第23至24頁）。是系爭房地確有降價仍難賣出之
20 情形，且原告亦於107年12月16日召開之第十二屆第二次
21 董事會決議盡速處理出售該招待所（見本院審訴卷第59
22 至61頁），則系爭保證書內容所述原告欲出售該招待所
23 而系爭房地價格虧損之停止條件應已成就，亦堪認定。
24 至被告辯稱曾有訴外人願意與原告接洽出租及買賣系爭
25 房地事宜，而原告故意拒絕等情，惟為被告所否認，且
26 未見被告提出證據以實其說，所辯要無可採。

- 27 2. 又系爭保證書為要求被告買回系爭房地，其買賣價金依原
28 告提出之不動產買賣契約書（見本院審訴卷第33至57頁）
29 載明為4566萬元整。則依系爭保證書之內容計算，則為
30 4166萬元【計算式：4566萬元-100萬元（現金禮卷）-300
31 萬元（裝潢折舊，折舊超過50%者，仍以50%計算。計算

式： $600 \times (1 - 50\%) = 300$ ）=4166萬元】，此有經原告提出之系爭保證書及消防機關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準（見本院重訴卷(二)第33至37頁）為證，則原告請求上開金額，尚屬有據。

3. 綜上所述，系爭保證書所附始期二年業已屆至，及其停止條件亦已成就，則原告要求被告履行系爭保證書內容，請求被告應將系爭房地以4,166萬元為買賣價金與原告公司訂立買賣契約，原告並應於被告給付4,166萬元之同時，將系爭房地所有權全部移轉登記予被告，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
民事第一庭 法 官 劉建利

以上正本係照原本作成。

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 111 年 7 月 21 日
書記官 謝群育