臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度重訴字第3號

原　　告　鄭美娥
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師
被　　告　先捷建設有限公司
000000000000000000
兼法定代理人　王席彬
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　籃健銘律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告王席彬應給付原告新臺幣13,595,972元，及自民國109年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王席彬負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣4,530,000元為被告王席彬供擔保後，得假執行。但被告王席彬如以新臺幣13,595,972元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造先前共同投資，並於民國101年9月28日立書面確認：「先足、先捷建設有限公司股東鄭美娥(佔股30%)，自97年豪士登堡工地投入資金新臺幣（下同）1,180萬元整、銷售獎金258萬、裝潢收入87萬、結案盈餘分紅1,008萬元，以上共計2,533萬，並於98年轉投入四維先捷新榮耀工地，該案結案盈餘分紅300萬；98年大同新港街投資案盈餘分紅266萬，以上三案結算總計應得3,099萬元整。以上金額未算入

先捷樂章盈餘分紅，雙方同意於樂章工地結案時連同借支部份一併結算」（下稱系爭確認書）。另於101年2月14日購買花蓮民享段1208地號土地(下簡稱系爭土地)及其上建物，共計6,000萬元，簽約金1,000萬元，剩餘5,000萬元向花蓮一信貸款。

1.兩造於101年10月23日簽定土地股份分配表（下稱系爭股份分配表）：「先捷、先足建設有限公司，王席彬（以下簡稱甲方），鄭美娥（以下簡稱乙方），依先捷、先足建設持股分配比例，甲方名下之土地花蓮市○○段0000地號，甲方願於土地購買滿兩年後依圖面A5、A6之土地位置及比例過戶予乙方（A5同A6，各為土地面寬560cm、深度3862cm、基地坪數為65.42坪。兩戶地坪共計130.84坪），增多或減少之土地差額部份，雙方同意以購買價互補。甲方承購土地時，若有地上物由他人承租時，雙方同意土地貸款部分自租金中扣除，若有貸款差額則依土地坪數互補。甲方應於訂立私約時，即交付權狀及證件委任代書依圖面之A5、A6土地面寬及深度分割出另一筆地號後，由乙方持有（須由代書另立私約）。

2.兩造於101年10月23日簽訂協議書（下稱系爭協議書）：「立書人先捷、先足建設有限公司負責人王席彬（以下簡稱甲方）先捷、先足建設有限公司佔股份70%，股東鄭美娥（以下簡稱乙方），先捷、先足建設有限公司佔股份30%，茲因上述公司股份分配雙方同意以下內容：一、土地座落：花蓮市○○段0000地號，於民國101年2月間購入，並登記甲方名下，甲方需依建築藍圖上編號A6、A7基地面積分割出一個地號過戶給乙方，並於起一個月內過戶完成，所產生之稅金由甲方負擔，在未完成過戶手續前甲方不得另行出售及興建上述A6、A7範圍之土地，違約時需以原購入土地款（每坪15萬6,990元）之五倍賠償乙方，但經雙方同意出售時則不在此限。二、上述土地尚未完成過戶期間雙方均可自行興建，但甲方興建時得知會乙方，並撤換土地銀行貸款之保證

人（原為乙方），另乙方需興建時，甲方得提供相關資料，經雙方指定信安聯合地政士事務所張宴綾小姐通知之日起七日內提供相關資料，以利雙方辦理興建及過戶等相關手續。三、上述土地分割後A6、A7範圍依每坪15萬6,990元計算價金，於先結樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款開立現金票支付甲方。另該筆土地若有租金收入時，雙方依土地比例分攤，甲乙雙方得於乙方辦理過戶時結清。」後因被告王席彬資金不足，無法償還系爭確認書所示之3,099萬元及先捷樂章盈餘分紅，遂要求原告仍依過去方式一同興建，當時因股東兼負責人王席彬就先捷、先足建設有限公司佔股份70%，股東鄭美娥，就先捷、先足建設有限公司佔股份30%。雙方基於以上共識，以先捷建設有限公司（下稱先捷公司）名義興建，房地出售後再依王席彬70%，鄭美娥30%比例分配，是鄭美娥方同意A6、A7土地一起配合興建，否則王席彬並無理由單方以先捷建設公司名義興建，鄭美娥也無可能同意，且依協議書，王席彬未依協議將A6、A7土地興建，應給付原告相當土地價金五倍之違約金，是雙方依上開協議以先捷公司名義興建，再依股東比例分配，洵無疑義。原告鄭美娥就興建部份，參見律師函、參與水電、泥水、衛浴、電梯發包等情，以及配合建築融資及相關興建管理，更足證明雙方上開協議。有關雙方合作興建關係，被告於臺灣高等法院花蓮分院（下稱花蓮高分院）108年度上字第28號案件中亦有承認，上開確定判決亦認雙方有合作興建關係，亦經最高法院駁回上訴確定。

㈡被告王席彬出售A1、A2、A3、A5，其出售價格經查詢實價登所記載，總計出售金額為1億538萬元（計算式：2,700萬+2,600萬+2,500萬+2,738萬=1億538萬元）。民權路76、78號(A6、A7)房屋，因被告仍未依法及依其承諾提出買賣契約，先以其主張之售出價格2,550萬及2,410萬計算。是6戶總出售價格為1億5,498萬元（計算式：1億538萬元+2,550萬+2,410萬=1億5,498萬元）。上開已出售A1、A2、A3、A5及民權路7

6、78號不動產，其土地成本共計6,000萬1,092元(計算式：68.67+63.83+64.13+64.13+64.13+69.88=394.77，394.77*15萬1990元=6,000萬1,092元）。上開已出售A1、A2、A3、A5及民權路76、78號不動產，建築成本以每坪7.5萬元計算，建坪共計4,965萬9,000元（計算式：111.98+109.7+109.64+109.61+109.62+111.57=662.12，662.12*75,000=4,965萬9,000元）。是上開已出售A1、A2、A3、A5及民權路76、78號不動產房地成本共計為1億零966萬92元(6,000萬1,092元+4,965萬9,000元)。上開已出售A1、A2、A3、A5及民權路76、78號不動產總計出售金額為1億5,498萬元，扣除房地成本共計為1億零966萬92元，其利潤為4,531萬9,908元，原告依30%分配，被告等尚應給付原告1,359萬5,972元。

㈢如被告仍主張其在花蓮高分院108年度上字第28號判決中之說法為「A6、A7上面的房屋是被上訴人與王席彬為求建物外觀整體一致，委託上訴人公司一齊興建。」顯見該土地為原告所有，則被告違約出售A6、A7之土地，依系爭協議書在未完成過戶手續前甲方不得另行出售及興建上述A6、A7範圍之土地，違約時需以原購入土地款（每坪15萬6,990元）之五倍賠償乙方。則本件土地價格為2,036萬6,660元(計算式：64.13坪(A6)+69.87坪(A7)*15萬1990元=2,036萬6,660元）。是被告應賠償1億183萬3,300元給原告（計算式：2,036萬6,660元*5=1億183萬3,300元），原告先就其中1,359萬5,972元為請求，以與本件請求金額一致，其餘部分待本案確定後再為主張請求。另有關利息部份，因A1、A2、A3、A5部份，最後出售日期為107年4月，是爰請求自民國107年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘民權路76、78號部份(A6、A7上面的房屋)，最後售出時間為109年10月，是請求自109年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈣系爭協議書約定：「三、上述土地分割後A6、A7範圍依每坪新台幣15萬6,990元計算價金，於先結樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款開立現金票支付甲方。」被告於104年9

月24日主張先捷樂章建案之結算結果，被告應給付原告1,060萬1,533元，被告在原證九主張A6、A7二筆土地價格為2,036萬6,660元要原告給付，均未依約扣除上開金額，且該金額也有疑義，是被告主張催告，顯非適法催告，自不生效力，此為其一。再者，當初依前開約定所以還要扣除土地貸款，然被告都不提出土地貸款資料，依照原告查詢土地謄本，土地上之抵押權為3,360萬元，就已超過原告應支付之2,036萬6,660元，依約也應扣除，被告在原證九主張A6、A7二筆土地價格為2,036萬6,660元要原告給付，均未依約扣除上開金額，是被告主張催告，更顯非適法催告，自不生效力，此為其二。另被告主張A6、A7二筆土地貸款人非原告，故不用扣除等云云，然該土地已遭抵押借款，已嚴重影響土地價值，一般正常買賣，如未塗銷貸款，也會扣掉抵押貸款或協調由買方承受，且契約也載明要「扣除土地貸款」，也未約定貸款人是何人才扣除，也無可能如此約定，且依經驗法則有貸款就應該扣抵，因將來未還款，貸款銀行也會拍賣系爭土地求償，根本會直接影響土地價值無疑，被告所稱顯違雙方約定及一般經驗法則，洵無疑義。更遑論依系爭確認書，被告應給付原告3,099萬元：「以上三案結算總計應得3,099萬元整。以上金額未算入先捷樂章盈餘分紅，雙方同意於樂章工地結案時連同借支部份一併結算」。被告也應和原告結算，所以無論以何計算方式，均應是被告要給付原告款項，而非原告未付土地款，更遑論土地是共同購買，原告還主張同時履行抗辯，被告根本不能解除契約將土地歸自己所有，洵無疑義。上開事實，原告在原證十均已回函告知，更足證被告解約不合法，亦不符契約約定，洵已無疑。

㈤被告一再主張依照花蓮高分院105年度重上字第12號，其判決內容載明：「兩造既於10月12日簽立書面後，於10月23日、24日接連簽立10月23日書面(本院卷第43頁)、10月24日協議，並慎重由王曉曼、林沛儀在10月23日書面簽名擔任見證人，足見兩造就系爭民享段段土地2人之持分比例已經進

一步為分割之協議，將被上訴人之持分30%特定在A6、A7即花蓮市○○段000000○000000地號土地上。另依10月24日協議第一條之內容，並未以兩造就雙方債權債務經過結算為前提，且從第二條約定兩造於尚未完成過戶期間可自行興建等語，以及第三條約定「土地分割後」，如何計算、支付價金等語，即可知第一條約定之土地分割不受其後第二條、第三條約定內容之影響。至於上訴人事後是否願意遵守約定、是否依約賠償五倍價金等節，乃上訴人是否違約而應依約負賠償責任之問題。」，原告僅能主張A6、A7土地為原告所有，是依被告主張及上開判決，被告違約將A6、A7土地出售，自應負賠償5倍價金責任，洵已無疑。

㈥有關被告二人應共同負責部份：依系爭協議書，甲方為被告二人，此為其一。當時原告就先捷建設有限公司有百分之三十的股份，被告亦不爭執，名義上該公司只有被告一名股東，被告也為其法定代理人，也有代理公司為決議之能力，所以被告代理公司所為之決議「A6、A7上面的房屋是被上訴人與王席彬為求建物外觀整體一致，委託上訴人公司一齊興建。」依法自屬有效，也為被告所承認，是被告先捷建設有限公司本應將附表二之不動產所有權移轉登記給原告，其違法出售房屋及土地，被告二人自應共同負責，依法洵無疑義。另被告於105年度重上字第12號判決也承認：「A6、A7上面的房屋是被上訴人與王席彬為求建物外觀整體一致，委託上訴人公司一齊興建。」。此部份被告也無爭議，依公司法第23條第二項：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」且依101年10月24日協議書，甲方就是被告二人，其二人應該負責，洵無疑義，此為其二。綜上，被告不爭執本案系爭土地為原告所有，被告也主張是為了整體外觀一致，所以原告委託被告先捷公司一起興建，是將系爭土地、房屋移轉登記給原告，這部分原告跟被告的主張完全吻合，也不會侵害到被告的利益，被告二人違約出售，依法及依約自應

負損害賠償責任，此為其三。

㈦爰依公司法第23條第2項、系爭協議書第1條及雙方委託興建協議（花蓮高分院108年度上字第28號案件先捷公司法代王席彬所說明之委託興建關係）提起本件訴訟。1.先位聲明：被告應連帶給付原告13,595,972元，及其中9,803,201元自107年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及其餘部份自109年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。2.依系爭協議書第1條，備位聲明：被告王席彬應給付原告13,595,972元整，及自109年11月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠觀諸系爭協議書第三點，原告鄭美娥應給付購買A6、A7範圍土地之購地款，但原告並未依約給付購地款，經被告王席彬發函催告後，原告仍未依約給付，更無為任何表示或法律上主張，故被告王席彬乃於107年8月17日向原告為解除購地協議之意思表示。從而，原告與被告王席彬間之購地協議既經被告王席彬合法解除，則原告鄭美娥應不得再以系爭協議書請求被告王席彬、先捷公司給付任何金錢。又民享段土地（包含A6、A7部分）之貸款，其債務人原為被告王席彬，嗣變更為被告先捷公司，自始至終原告鄭美娥均非系爭土地之債務人。且原告於102年9月3日主動向系爭土地之貸款銀行花蓮一信申請撤換保證人，並於同年月11日經花蓮一信同意將保證人變更為被告王席彬之配偶蔡秋芳，顯見A6、A7部分土地並無任何貸款債務需由原告承擔，原告自無土地貸款得為主張扣除。況原告前揭主張均在被告王席彬解除系爭購地協議後，已無解於原告應負給付遲延之責任。換言之，債權人即被告王席彬已因債務人即原告鄭美娥遲延給付而合法解除系爭購地協議，債務人即無從再對系爭購地協議行使抵銷權。因此，被告王席彬以原告有給付遲延事由，解除系爭購地協議，自屬適法有據。是系爭購地協議部分既因原告給付

遲延而經被告王席彬依法解除，則原告與被告王席彬間之購地協議已自始不存在，原告仍執系爭協議書先為請求被告王席彬移轉系爭土地之所有權，嗣更正為請求給付系爭土地出售利潤30%即1,359萬5,972元，核無請求權基礎。又本件原告與被告王席彬間之購地協議，在未經被告王席彬解除之前，業由臺灣高等法院花蓮分院105年度重上字第12號民事確定判決，確認原告得請求主張之範圍僅為A6、A7部分土地，且該認定就本件同案當事人鄭美娥、王席彬間已具爭點效、遮斷效，故其餘部分非原告得為請求，因此本件原告所為之請求，自無庸計算建築成本。再者，被告王席彬已向原告為解除購地協議之意思表示，雙方間之購地協議已自始不存在，原告並無任何權利得為請求，故原告計算本件房屋建築成本，乃為多餘。縱原告要計算本件建築成本，亦應提出相關資料以實其說，否則何以證明建築成本得以每坪7.5萬計算，更況每個建案除建築原物料之成本外，更有貸款、管銷等營運成本，此乃眾所皆知之事，原告僅泛稱建築成本以每坪7.5萬元計算，有欠依據。兩造間之購地協議既經解除，則被告王席彬於協議解除後始出售A6、A7之土地，自無違約之情事。倘若原告係以被告王席彬於A6、A7地號土地上興建房屋而請求給付5倍違約金，因該房屋於原告提起本件訴訟時即已存在，縱原告主張被告王席彬有違約之情事，原告於起訴時即應一併主張請求，但卻遲於本件訴訟將為終結時，始提出請求，顯然有逾時提出之情事，而被告亦不同意原告該部分之追加，故原告請求5倍違約金部分，洵非合法，應予駁回。另依臺灣高等法院花蓮分院105年度重上字第12號民事確定判決，原告所能請求之範圍僅為A6、A7部分，惟該部分業經被告王席彬合法解除，已如前述，其餘建物原告亦無請求之權利，且協議書之簽署對象係為被告王席彬與原告鄭美娥，被告先捷公司並無共同簽署，自無對被告先捷公司發生效力，故原告請求被告先捷公司應將房屋出售之利潤予以分配，毫無足採。綜上，本件原告鄭美娥與被告

王席彬間之購地協議業經解除，且前案確定判決即105年度重上字第12號已明確認定縱原告得對民享段土地主張權利，亦僅限A6、A7部分，其餘部分（包括被告先捷公司所興建之建物）均無權利得為請求，故本件原告請求被告王席彬、先捷公司給付民享段房地出售利潤30%，誠屬無理，難認有據。

㈣被告否認原告已支付購地款2,036萬6,660元，且原告亦未提出任何已支付購地款2,036萬6,660元之證明，故原告陳稱早已支付購地款2,036萬6,660元，顯非實在。再者，觀諸原告所提出原證10之存證信函，原告在被告解約後，始辯以先捷樂章結算款、兩造另案結算款3,099萬元等法律關係主張抵銷，倘若原告已給付購地款2,036萬6,660元，何需再以存證信函主張抵銷，可見得原告前後主張顯有矛盾，委無可採。本件情形，原告既向被告購買系爭土地，按一般不動產交易常情，須原告給付價金予被告後，由被告向貸款銀行清償貸款並將抵押權塗銷後，再將無任何負擔之系爭土地移轉過戶予原告，自無可能先予扣除貸款金額。倘原告僅給付被告扣除貸款後之金額，將來所有權移轉過戶後，原告若未清償系爭土地之貸款，其債務仍須由主債務人即被告清償，原告雖稱如未塗銷貸款，也會扣掉抵押貸款或協調由買方承受云云，但債務人資力、貸款條件不同，貸款銀行不見得同意由買受人承受，最終仍須由原來主債務人清償，因此原告前揭主張，顯非合理。

㈤觀諸系爭確認書，根本與本件系爭購地款無涉：蓋系爭協議書係於101年10月24日所簽立，而系爭確認書係另於同年9月28日簽立者，且系爭協議書亦無載明系爭確認書所示之金額或事件，顯見兩者並無互為對待給付之關係；且原告亦已就系爭確認書之部分於另案提出請求，且僅請求533萬元，然亦被鈞院判決駁回（即鈞院108年度訴字第37號民事案件），故依上開判決要旨，自無同時履行抗辯適用之餘地，故原告以系爭確認書結算款3,099萬元對系爭購地款2,036萬

6,660元主張同時履行抗辯，洵屬無據。況若系爭確認書之結算款與系爭協議書購地款有互為對待給付之關係，原告何需另提訴訟請求被告給付結算款，復參原告於被告主張解除系爭購地協議前也未主張同時履行抗辯或抵銷，足認原證一之結算款與原證四之系爭購地款並無任何關係，應堪認定。

㈥關於原告主張被告二人應共同負責部分：依系爭協議書所載之立書人僅有王席彬一人，應認簽署協議書之人為王席彬，先捷公司並未在內。雖協議書第一段有記載先捷、先足建設有限公司負責人王席彬，惟僅為被告王席彬頭銜之稱呼，並非當事人有包含先捷公司，更況其上亦有記載先足公司，並非僅有先捷公司，且觀下段亦載先捷、先足建設有限公司股份70%，股東鄭美娥，足以說明先捷、先足建設有限公司之記載應僅為頭銜稱呼之用，並無列入當事人之意思。再者，原告亦未說明、舉證其向被告先捷建設有限公司為本件請求之請求權基礎及事實理由為何，故原告主張先捷公司應共同負責云云，實屬無據。

㈦關於原告備位聲明部分：本件原告鄭美娥係以被告王席彬於A6、A7地號土地上興建房屋而請求給付違約賠償，惟該房屋於原告提起本件訴訟即已存在，倘原告鄭美娥主張被告王席彬有違約之情事，原告於起訴時即會一併主張請求，但卻遲於本件訴訟將為終結時，始提出請求，故被告王席彬是否有原告所指違約情事，非無疑義。原告鄭美娥主張「雙方基於上開共識，以先捷公司名義興建，房地出售後再分配」等語，並提出相關工程合約而主張原告就相關工程有參與發包及出售之分配，故可見被告並無違約興建、出售之情。又原告於另案（鈞院107年訴字第212號）答辯狀主張「然雙方同意共同興建是不爭的事實…」，原告已自認A6、A7土地有同意被告王席杉興建及後續出售。原告又於花蓮高分院108年上字第28號稱：「…因被告王席彬資金不足，無法償還被證一所示及先捷樂章盈餘分紅，遂要求被告仍依過去方式一同興建，雙方基於以上共識，以先捷建設有限公司名義興建，

房地出售後再依王席彬70%，鄭美娥30%比例分配，是鄭美娥方同意A6、A7土地一起配合興建…」，原告之主張雖與事實不符，但至少可證明原告有同意被告王席彬於A6、A7土地興建建物並為後續出售。且依兩造101年10月12日之「借支及持股書面」所示，原告當時尚因借支而積欠被告王席高達1516萬元之債務，此亦為原告所不否認，實際資金不足之人應為原告，非被告王席彬，於此情況下，原告始同意被告王席彬興建建物，可能冀望藉此提高A6、A7土地之交易價值，而原告鄭美娥前揭所稱同意被告王席彬於A6、A7土地興建建物之原因，委無足採。綜上，原告於起訴時自承有同意被告王席彬於A 6 、A 7 土地興建，並於出售後再行分配，則被告王席彬顯無原告所指違約之憒事。且原告於另案一、二審訴訟中，仍持續主張有同意被告王席彬於A6 、A7 土地興建及後續出售，雖原告同意興建之實際原因非如原告書狀所稱因王席彬資金不足，無法償還被證1所示及先捷樂章盈餘分紅，但足以證明原告確實有同意被告於A6 、A7 土地興建建物，基於禁反言原則，自不容原告恣意變更主張，而指摘被告有違約之情事等語，資為抗辯。

㈧並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭確認書、系爭股份分配表、系爭協議書及臺灣高等法院花蓮高分院108年度上字第28號確定判決等件為憑（本院卷一第31、45、47、127至154頁），堪信為真實。被告雖以前詞置辯，經查：

㈠被告王席彬於107年8月17日寄發存證信函向原告為解除系爭協議書之意思表示，並不合法：

1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，為民法第二百五十四條所明定。是以，當事人間若無特別之約

定，契約當事人之一方欲解除契約者，必他方當事人有履行遲延之情形，且經定相當期限催告其履行而不履行時，始得解除其契約；如他方當事人無履行遲延情形，縱定相當期限催告其履行，亦不生催告履行之效力，當無解除其契約之餘地（最高法院95年度台上字第1075號判決意旨參照；次按解除契約，除當事人間有保留解除權之特別約定外，非有法律所規定之解除權不得為之；又行使法定解除權，應具備各該法律所規定之要件。契約之合意解除與法定或約定解除權之行使，性質不同，效果亦異，前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因存在，無待他方當事人之同意（最高法院83年度台上字第1628號判決、78年度台上字第294號判決參照）。

2.查系爭協議書第3條約定：「上述土地分割後A6、A7範圍依每坪新台幣壹拾伍萬陸仟玖佰玖拾壹元計算價金，於先捷樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款開立現金票支付甲方（即被告王席彬）…」（本院卷一47頁），是依上開約定，於先捷樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款後，原告始須開立現金票支付被告王席彬，然被告王席彬前於104年9月24日表示先捷樂章建案之結算結果，被告應給付原告1,060萬1,533元（原告認該金額並不符實），此有陳報狀後附之結算結果可佐(本院卷一第125至126頁)，參以系爭確認書復記載「…自97年豪士登堡工地投入資金新臺幣（下同）1,180萬元整、銷售獎金258萬、裝潢收入87萬、結案盈餘分紅1,008萬元，以上共計2,533萬，並於98年轉投入四維先捷新榮耀工地，該案結案盈餘分紅300萬；98年大同新港街投資案盈餘分紅266萬，以上三案結算總計應得3,099萬元整。以上金額未算入先捷樂章盈餘分紅，雙方同意於樂章工地結案時連同借支部份一併結算」等語（卷31頁），然上開陳報狀後附之結算結果僅記載「先捷樂章建案」文字，似未依系爭確認書之約定一併結算，又被告王席彬以107年5月21日存證信

函催告原告給付A6、A7二筆土地價格2,036萬6,660元時，並未依約扣除上開結算金額，亦未依約扣除土地貸款，此為被告所不爭執，是被告王席彬以上開存證信函所為之催告，於法自有未合，不生催告履行之效力，揆諸前揭最高法院判決意旨，其嗣後以107年8月17日存證信函向原告為解除系爭協議書之意思表示，亦屬無據。

㈡原告主張應扣除土地貸款，為有理由：

查系爭協議書第3條已明文約定：「上述土地分割後A6、A7範圍依每坪新台幣壹拾伍萬陸仟玖佰玖拾壹元計算價金，於先捷樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款開立現金票支付甲方（即被告王席彬）…」（本院卷一47頁），並未限定貸款人或保證人係何人方可扣除，故原告主張結算時應扣除土地貸款乙節，自屬有據，被告主張原告並非上開土地貸款之借款人及保證人，故不用扣除云云，核與上開約定不符，所辯自無足採憑。

㈢按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，為公司法第23條第2項所明定。查系爭確認書、系爭股份分配表及系爭協議書均係被告王席彬個人所簽訂，亦即上開文書均未見被告先捷公司簽名其上，參以原告亦自陳花蓮高分院108年度上字第28號確定判決認原告與被告王席彬間就系爭1208號土地，仍存有合作關係等語（本院卷一19頁），應認上開合作關係實係存在於原告與被告王席彬之間，而與被告先捷公司無涉，原告雖稱被告王席彬為被告先捷公司之法定代理人，得代理公司為法律行為，其於花蓮高分院108年度上字第28號事件中亦自陳「A6、A7上面的房屋是原告與王席彬為求建物外觀整體一致，委託先捷公司一齊興建」等語（本院卷一第146頁），是被告先捷公司本應將A6、A7上之建物所有權移轉登記給原告，其等違法出售房屋及土地，應共負賠償之責云云；然原告並未舉證證明被告先捷公司有將房屋移轉登記予原告之義務，復未證明其違約時，應付之違約金亦如系

爭協議第1條所示以每坪15萬6,990元之五倍賠償原告，是被告王席彬及由其擔任負責人之被告先捷公司，雖分別出售各自所有之A6、A7土地及其上建物，然違反上開約定者乃被告王席彬個人，則原告先位聲明主張依公司法第23條第2項請求被告2人負連帶賠償責任云云，即屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭協議書第1條，備位聲明請求被告王席彬給付13,595,972元（計算式：64.13坪(A6)+69.87坪(A7)×151,990元×5＝101,833,300元，原告先請求其中13,595,972元），及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，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　　1　　月　　13　　日

民事第二庭　法　官　李可文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

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　　111　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　陳雅君