

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第372號

原告 恆美建設股份有限公司

法定代理人 何易蒼

訴訟代理人 唐迪華律師

被告 吳明熹

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參仟貳佰萬貳仟肆佰捌拾捌元，及自民國一一一年七月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟零陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2項、第3項定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告訴之聲明：(一)被告吳明熹應同意並書面指示被告臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）將受信託登記之坐落板橋區中山段1055地號土地，於權利範圍10000分之951之所有權，移轉登記予原告。(二)被告土地銀行應將受被告吳明熹委託信託登記之坐落板橋區中山段1055地號土地，於權利範圍10000分之951之所有權，移轉登記予原告。(三)被告吳明熹應給付原告新臺幣（下同）29,704,664元，及

01 自本起訴狀繕本送達翌日起至給付日止，按年利率5%計算之
02 利息（見本院111年度重訴字第372號，下稱本院卷，第11頁
03 至12頁）。嗣原告於民國111年8月18日撤回前開訴之聲明第
04 (一)、(二)項，及未為言詞辯論之被告土地銀行之訴，並變更聲
05 明為：被告吳明熹（下逕稱被告）應給付原告32,002,488
06 元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至給付日止，按年利率5%
07 計算之利息（見本院卷第86頁）。核原告上開所為，均與其
08 及被告間合建分售契約所生爭議相關，各請求利益之主張在
09 社會生活上可認為相關連，並就原請求之訴訟及證據資料於
10 審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性，可認為請求之
11 基礎事實同一，且係未變更訴訟標的法律關係，而減縮或擴
12 張應受判決事項之聲明者，依前揭法條規定，應予准許；又
13 土地銀行未為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，原告撤回對
14 土地銀行之訴，自毋庸經其同意，即屬適法，亦應准許。

15 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
16 訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造
17 辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告起訴主張：原告與訴外人吳壽嵩、吳文賢及吳明憲及被
20 告於106年8月21日簽定合建分售契約書（下稱系爭契約），
21 由其等提供新北市○○區○○段0000○0000○000000地號土
22 地，與原告所有之土地及其他3名地主共同興建集合住宅大
23 樓（下稱系爭建案），並由土地銀行擔任受託人，共同簽立
24 信託契約書，而依系爭契約第14條約定，原告於建物所有權
25 第1次登記完成後6個月內，得以每平方公尺314,796元向被
26 告購回剩餘土地。又原告為促成系爭建案，由法定代理人即
27 訴外人何易蒼以個人名義於106年8月11日簽立承諾書，約定
28 由原告給付被告保證金7,000萬元，擔保系爭建案之順利完
29 成，而被告之3,000萬元擔保則係為系爭契約第14條超過購
30 回剩餘土地之擔保，嗣原告依承諾書約定已開立票面金額7,
31 000萬元支票乙紙交付，經被告提示兌現，惟被告所提供銀

01 行支票，係以其兄弟吳明憲為受款人，並註明作為土地款，
02 使原告無法將此支票提示兌現。然系爭建案已興建完工，於
03 110年6月完成建物所有權第一次登記，系爭建案之土地均已
04 依系爭契約移轉登記予土地承買人或原告，被告目前尚有剩
05 餘土地1,346平方公尺（權利範圍10000分之951），其已依
06 約將上開剩餘土地過戶予原告，則以前開擔保金扣除上開剩
07 餘土地款項之餘額為29,704,664元，被告迄未返還原告；且
08 過戶時被告應繳納之108年至110年地價稅36,154元、36,047
09 元、33,790元及土地增值稅2,191,833元均為原告所代墊，
10 為此，爰依承諾書、系爭契約第14條約定、民法第179條、
11 第334條規定，請求被告為給付等語。並聲明：(一)被告吳明
12 熹應給付原告32,002,488元，及自本起訴狀繕本送達翌日起
13 至給付日止，按年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
16 陳述。

17 三、按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
18 同自認，但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人對
19 於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
20 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之
21 規定，分別為民事訴訟法第280條第1項、第3項前段所明
22 文。經查，原告主張之事實，業據提出與所述相符之系爭契
23 約書、信託契約書、承諾書、支票、建物所有權狀、分配明
24 細表、土地登記第一類謄本、存證信函、地價稅繳款書及土
25 地增值稅繳款書等件影本為證（見本院卷第17頁至59頁、87
26 頁至90頁），又被告對於原告主張之事實，已於相當時期受
27 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀
28 爭執，視同自認，堪認原告之主張為真。

29 四、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
30 得以其債務，與他方之債務互為抵銷；無法律上之原因而受
31 利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第334條本

文、第179條前段分別定有明文。又依系爭契約第14條約定：「本案興建房屋完工取得使用執照後，雙方同意於建物所有權第一次登記完成後6個月內，乙方以每平方公尺新台幣314796元向甲方購回剩餘土地（已出售予承購人之土地款與剩餘土地款合計總價款上限為新台幣三億元整）」，查系爭建案已興建完工，被告依約應以上開價格出售剩餘土地1,346平方公尺（權利範圍10000分之951），及依承諾書約定，返還保證金予7,000萬元予原告，則原告據此主張以購回剩餘土地款40,295,336元（計算式： $1,346\text{m}^2 \times 1\text{萬分之}951 \times 314,796\text{元}/\text{m}^2 = 40,295,336\text{元}$ ）與前開保證金為抵銷，被告尚應返還原告29,704,664元（計算式： $7,000\text{萬元} - 40,295,336\text{元} = 29,704,664\text{元}$ ）之請求，應屬可採；另原告主張代被告繳納其應繳納之108年至110年地價稅36,154元、36,047元、33,790元及土地增值稅2,191,833元，共2,297,824元（計算式： $36,154\text{元} + 36,047\text{元} + 33,790\text{元} + 2,191,833\text{元} = 2,297,824\text{元}$ ），其得依民法第179條規定，請求被告應返還此部分代墊款項，亦屬有據。從而，原告依承諾書、系爭契約第14條約定，及民法第179條規定，請求被告給付原告32,002,488元（計算式： $29,704,664\text{元} + 2,297,824\text{元} = 32,002,488\text{元}$ ），及自起訴狀繕本送達（111年7月6日送達被告，見本院卷第71頁）翌日即111年7月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第390條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 5 日
民事第二庭 法 官 宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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。

01 中 華 民 國 111 年 10 月 5 日
02 書記官 鄧筱芸