

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第656號

原告 李黃秀敏

李有慶

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 金家豪律師

蔡爵陽律師

被告 宏洋國際開發股份有限公司

法定代理人 許智富

被告 點石開發實業股份有限公司

法定代理人 楊震亞

被告 楊震宇

上列二人

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求履行契約等事件，由臺灣臺北地方法院移送前來，經本院於民國112年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告點石開發實業股份有限公司及楊震宇應給付原告李黃秀敏新臺幣（下同）1,744萬7,279元、李有慶1,715萬9,480元，及均自民國112年7月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告點石開發實業股份有限公司及楊震宇負擔98%，餘由原告李有慶負擔。

01 四、本判決於原告李黃秀敏以590萬元、李有慶以580萬元各為被
02 告點石開發實業股份有限公司及楊震宇供擔保後，各得假執
03 行。但被告點石開發實業股份有限公司及楊震宇如依序以1,
04 744萬7,279元、1,715萬9,480元為原告李黃秀敏、李有慶預
05 供擔保，各得免為假執行。

06 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
10 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
11 定有明文。本件原告起訴時原對被告宏洋國際開發股份有限
12 公司（下稱宏洋公司）、點石開發實業股份有限公司（下稱
13 點石公司）、楊震宇及承逸建設開發股份有限公司（下稱承
14 逸公司）為請求。嗣原告於承逸公司為本案言詞辯論前即11
15 2年2月18日具狀撤回對於承逸公司之起訴等情，有民事撤回
16 部分被告及準備一狀在卷可參（本院卷四第111頁）。原告
17 於承逸公司為本案言詞辯論前撤回起訴，無需承逸公司同
18 意，已生合法撤回之效力。

19 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
20 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
21 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款分別定有明
22 文。原告起訴請求：先位聲明：(一)被告宏洋公司、承逸公
23 司、點石公司及楊震宇應共同給付原告李黃秀敏1,871萬3,0
24 77元，及自106年1月1日起至清償日止按年息5%利息。(二)被
25 告宏洋公司、承逸公司、點石公司及楊震宇應共同給付原告
26 李有慶1,759萬7,876元，及自106年1月1日起至清償日止按
27 年息5%利息。備位聲明：(一)被告點石公司及楊震宇應共同給
28 付原告李黃秀敏1,871萬3,077元，及自民國106年1月1日起
29 至清償日止按年息5%利息。(二)被告點石公司及楊震宇應共同
30 給付原告李有慶1,759萬7,876元，及自106年1月1日起至清
31 償日止按年息5%利息。嗣經數次變更聲明，最後於112年8月

28日言詞辯論期日當庭變更為：先位聲明：(一)被告點石公司及楊震宇應共同給付原告李黃秀敏1,744萬7,279元，及自111年1月6日起至清償日止按年息5%利息。(二)被告點石公司及楊震宇應共同給付原告李有慶17,916,681元，及自111年1月6日起至清償日止按年息5%利息；備位聲明：(一)被告楊震宇應依民事準備(六)狀附件一土地買賣契約書及備忘錄一第2條第2、3、4款約定內容與原告李黃秀敏簽訂房地買賣契約。(二)被告楊震宇應依民事準備(六)狀附件二土地買賣契約書及備忘錄一第2條第2、3、4款約定內容與原告李有慶簽訂房地買賣契約。(三)被告楊震宇應給付原告李有慶75萬7,201元，及自民事準備(七)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。次備位聲明：(一)被告宏洋公司應給付原告李黃秀敏1,744萬7,279元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%利息。(二)被告宏洋公司應給付原告李有慶1,791萬6,681元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%利息等情，有民事起訴狀及言詞辯論筆錄在卷可參（臺灣臺北地方法院111年度重訴字第620號卷《下稱北院卷》第11至12頁、本院卷四第487至489頁）。原告所為之數次變更聲明，或係基於與宏洋公司簽訂土地買賣契約書及宏洋公司嗣後轉售土地之同一基礎事實，或係擴張或減縮應受判決事項之聲明，均核與上述規定相符，應予准許。

三、被告宏洋公司未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，尤其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告李黃秀敏、李有慶（分稱其名，合稱原告）持有坐落新北市○○區○○段0地號、集賢段519、520、521、522、563、564地號土地（下稱系爭土地）及集賢段315、422地號土地（下稱集賢段315等2筆地號土地）部分所有權應有部份。被告宏洋公司（下逕稱其名，與點石公司及楊震宇合稱被告）欲於系爭土地興建現代化高級大樓，故與訴

01 外人峯典科技開發有限公司（下稱峯典公司）共同與原告商
02 議購買上開土地。原告因而於103年11月24日與宏洋公司及
03 峯典公司簽訂出售上開土地所有權應有部分之土地買賣契約
04 書及備忘錄一（下稱系爭土地買賣契約及備忘錄一），並依
05 宏洋公司及峯典公司指示將系爭土地應有部分出售宏洋公
06 司；集賢段315等2筆土地應有部份出售峯典公司。原告於10
07 5年間辦竣所有權移轉登記及點交土地予宏洋公司及峯典公
08 司，已履行系爭土地買賣契約。然宏洋公司迄今未給付原告
09 系爭土地買賣價金，且將系爭土地所有權移轉登記予承逸公
10 司，再移轉登記予楊震宇，於108年4月18日辦理信託登記予
11 國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰銀行）。宏洋公
12 司、承逸公司及點石公司召開說明會，向原告及系爭土地全
13 體所有權人公開表示，因有其他地主控訴宏洋公司強制收購
14 系爭土地、拆除房屋並經新聞報導，因此成立承逸公司負責
15 處理系爭土地相關事宜，並由點石公司為合作夥伴，承接處
16 理系爭土地之合建案，且為保障地主權益，土地已移轉登記
17 於點石公司總經理楊震宇名下，合建契約及信託契約均全數
18 由承逸公司、點石公司及楊震宇承接處理，承諾由承逸公
19 司、點石公司及楊震宇，與宏洋公司共同承擔系爭土地買賣
20 契約之一切權利義務及宏洋公司與全體地主間之全部協議內
21 容（併存的債務承擔），將於系爭土地取得建築執照後召開
22 地主會議完成換約、選屋，以保障全體地主權益。然點石公
23 司已分別於000年00月間及000年0月間取得系爭土地建築執
24 照，經原告於111年1月4日以存證信函催告點石公司及楊震
25 宇於文到7日內召開地主會議完成換約，點石公司及楊震宇
26 尚未依約履行已屬給付遲延，原告以民事準備(六)狀送達為解
27 除系爭備忘錄一之意思表示。點石公司及楊震宇應依買賣契
28 約第4條約定給付系爭土地買賣價金。備位聲明請求楊震宇
29 依系爭土地買賣契約及備忘錄一第2條第4項約定，與原告簽
30 訂房地買賣契約，並退還李有慶預繳購屋款與系爭土地價金
31 間差額75萬7,201元。又倘點石公司及楊震宇於108年3月12

01 日並未繼受系爭土地買賣契約及備忘錄一，則系爭土地所有
02 權人為楊震宇，系爭土地上建物起造人為點石公司。宏洋公
03 司已無法依據系爭備忘錄給付原告選換新建房屋，原告以民
04 事準備六狀送達宏洋公司，解除系爭備忘錄一預定買賣協書
05 契約，並依系爭買賣契約第2條第3項，請求宏洋公司給付系
06 爭買賣契約之價金等語。並聲明如上開變更後聲明所述及願
07 供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告點石公司及楊震宇則以：楊震宇與承逸建設開發有限公
09 司於108年3月21日就系爭土地及重陽段7、7-1地號，合計9
10 筆土地簽訂買賣契約暨增補條款，買賣價金6億9,100萬元，
11 並於同年4月22日以買賣為原因辦理所有權移轉登記，當日
12 並信託給國泰世華銀行。上開買賣契約暨增補條款，並無任
13 何約定被告楊震宇概括承受系爭土地買賣契約及備忘錄之一
14 切權利義務。原告所提出之點石公司所出具之同意書係屬單
15 方行為，並無任何地主或被告合意，未符合債務承擔契約之
16 要件。況且同意書所稱換約之具體內容需與地主召開討論達
17 成共識後，始能確定，然108年7月11日及同年月22日召開之
18 地主會議，雙方並無達成共識完成換約，原告與點石公司及
19 楊震宇並無任何契約關係等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
20 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
21 准宣告免為假執行。

22 三、被告宏洋公司未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言詞辯
23 論所為之聲明及陳述略謂：原告請求之金額以分配房屋為給
24 付，點石公司已就系爭土地申請建築執照，應共同督促點石
25 公司將房屋儘速完成，交付宏洋公司後，宏洋公司再依合約
26 內容與包含原告在內之地主結算。原告應返還宏洋公司代墊
27 土地增值稅及合建保證金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
28 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願提供擔保
29 請准宣告免為假執行。

30 四、本院之判斷：

31 (一)、點石公司及楊震宇是否承擔宏洋公司與原告間之系爭土地買

賣契約及備忘錄一間之給付義務？

1.經查，原告於103年11月24日與宏洋公司、峯典公司簽訂土地買賣契約，將系爭土地應有部分出售予宏洋公司、集賢段315等2筆土地應有部分則出售予峯典公司，宏洋公司應支付李黃秀敏土地價金為1,871萬3,077元、峯典公司應給付李黃秀敏土地價金為618萬4,695元，李黃秀敏不含共同負擔可取得土地價金總價為1,744萬7,279元；宏洋公司應支付李有慶土地價金為1,759萬7,876元、峯典公司應支付李有慶土地價金為683萬6,325元，李有慶不含共同負擔可取得土地價金總價為1,715萬9,480元。宏洋公司嗣於105年5月26日與承逸公司簽訂土地買賣契約書，將系爭土地及重陽段7號土地以價金8億6,000萬元轉售予承逸公司。承逸公司又於108年3月12日與楊震宇簽訂土地買賣契約書，將系爭土地及重陽段7、7-1（分割自7地號）地號土地以6億9,100萬元轉售予楊震宇，並於108年4月22日完成所有權移轉登記，楊震宇於同日將系爭土地信託登記予國泰世華銀行等情，有地籍異動索引、土地買賣契約書、不動產買賣契約書在卷可參（本院卷二第109頁至111頁、卷三第113至117頁、第225頁至229頁、第469至473頁、卷四第35頁至37頁、第449至451頁、第455至457頁、第501至503頁）。

2.次查，原告與宏洋公司簽立系爭土地買賣契約書同時簽訂備忘錄一即預定買屋協議契約書，預定向宏洋公司購買新建現代化高級大樓。雙方約定由李黃秀敏預繳1,744萬7,279元，購買宏洋公司於系爭土地興建之新大樓88.3458坪，選購門牌為中興街雙號新大樓任何住戶別及車位；李有慶預繳1,715萬9,480元，購買宏洋公司於系爭土地興建之新大樓5樓以下權狀面積為70.8476（權狀面積），為中興街雙號門牌建築物及車位。宏洋公司開立預繳購屋款同額之擔保本票（或支票），並同意由原告取得宏洋公司及峯典公司之土地出售價款支票給付預定房屋款，該支票則由信託銀行保管等情，有備忘錄一在卷可參（本院卷第453頁、第459頁）。足證，

01 原告已將出售系爭土地及集賢段315等2筆土地應有部分所應
02 取得之價金給付宏洋公司，作為預購系爭土地興建大樓房屋
03 之購屋款，亦即宏洋公司給付原告系爭土地價金之義務已轉
04 換為交付備忘錄一約定坪數及樓層之新建建物及車位予原
05 告。

06 3.又查，宏洋公司於105年5月26日與承逸公司簽訂系爭土地買
07 賣契約書翌日即同年月27日，再與承逸公司就上述不動產買
08 賣契約書簽訂補充協議之第1條：宏洋公司與李友親等28人
09 （包括原告二人）簽定買賣附買回協議，承逸公司於本買賣
10 標的興建房屋完成後，需將1949.13坪房屋權狀面積（含公
11 設）及43個車位（車位為暫定之數目，實際需李友親等28人
12 之買賣附買回協議內容為主）過戶給宏洋公司或其指定之登
13 記名義人，有關宏洋公司與李友親等28人間（包括原告二
14 人）之各項協議與約定由宏洋公司自行處理。屆時倘宏洋公
15 司不以分屋方式改以價金分配時，雙方同意以原土地每坪60
16 萬元計算價金買賣等語；第4條：原合約第三期款3億9,439
17 萬8,568元為承逸公司需以房屋分配方式支付價格，故雙方
18 協定不再支付本期款項等語，有買賣補充協議書在卷可參
19 （本院卷四第504頁）；承逸公司於000年0月00日出具同意
20 書給跟宏洋公司簽約之全體地主表示：有關新北市蘆洲區集
21 賢段519等2筆土地（小基地）及集賢段563等5筆土地（大基
22 地）正在新北市政府申請建築執照中，本公司依照原宏洋股
23 份有限公司與地主/整合人協議內容含增補條款，於該大小
24 基地建築執照核發後召開地主會議，完成換約／選屋以保障
25 全體權益，恐口說無憑特立此同意書等語；宏洋公司則於10
26 7年12月12日以存證信函通知簽訂買賣契約書之地主：105年
27 承逸公司概括承受原宏洋公司合約（參見買賣契約書）並通
28 知整合人李兆容等語。宏洋公司與蘆洲案已毫無瓜葛，請直
29 接聯繫承逸公司等語，有同意書及存證信函在卷可參（北院
30 卷第49頁、本院卷四第507頁）。足證承逸公司與宏洋公司
31 就系爭土地簽訂買賣契約時，已約定由承逸公司承受宏洋公

01 司與系爭土地地主間所簽訂買賣附買回協議之相關契約權利
02 義務。

03 4.再查，楊震宇於108年3月12日與承逸公司就同日所簽定系爭
04 土地買賣契約書再另行簽訂補充條款確認雙方之權利義務，
05 補充條款第1條：楊震宇充分瞭解承逸公司與宏洋公司105年
06 5月26日簽訂不動產買賣契約書、105年5月27日買賣補充協
07 議之緣由，宏洋公司等與地主合建契約、土地買賣契約、道
08 路用地買賣契約等相關細節，及承逸公司之權利義務；第5
09 條：本增補條款為上述雙方就108年3月12日簽訂之土地買賣
10 契約書之一部份，效力等同買賣契約書等語，有土地買賣契
11 約書增補條款在卷可證（本院卷四第41頁）；點石公司（楊
12 震宇為點石公司總經理，詳本院卷四第47頁）於000年0月00
13 日出具同意書（下稱系爭同意書）記載：有關新北市○○區
14 ○○段0○000○0○0地號、集賢段563、564地號（大基地）
15 及集賢段519、522地號（小基地），正在新北市政府申請建
16 築執照中，本公司依照承逸公司與上述地號地主協議之全部
17 內容，於大小基地建造執照核發後召開地主會議完成換約以
18 保障全體地主權益，恐口說無憑特立此書，並有點石公司大
19 小章用印其上及見證人即點石公司總經理室特助王奎皓簽名
20 於上等情，有同意書及名片在卷可參（北院卷第51頁、本院
21 卷四第271頁）；王奎皓以Line簡訊向李黃秀敏女兒即訴外
22 人李蕙蘭表示：「因為之前里長的問題所以耽誤到了建照申
23 請的程序，現狀況已排除，在建照核准後，便會與家裡新簽
24 訂合約以及後續事宜」等語，有簡訊截圖在卷可證（本院卷
25 四第273頁）。基上可證楊震宇及點石公司至遲於與承逸公
26 司簽訂系爭土地之買賣契約翌日即知悉承逸公司承擔宏洋公
27 司與系爭土地部分地主間有簽訂改以分配建物作為給付土地
28 價金之約定，並同意承受承逸公司自宏洋公司所承擔包括原
29 告在內之部分地主與宏洋公司有關係爭土地買賣之相關約
30 定。

31 5.至於楊震宇雖抗辯系爭增補條款僅記載楊震宇充分瞭解，並

01 無同意承擔之用語；丁建生於楊震宇與承逸公司簽約買賣契
02 約時並未在場，也未與楊震宇洽談買賣條件，丁建生證詞不
03 足認定楊震宇已同意承擔承逸公司對於宏洋公司或地主之給
04 付等語。惟按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真
05 意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料
06 為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上
07 字第1053號判例參照）。經審諸楊震宇與承逸公司簽訂土地
08 買賣契約書翌日為確定雙方有關係爭土地買賣契約間之權利
09 義務，再簽訂增補條款記載楊震宇充分瞭解承逸公司與宏洋
10 公司簽訂系爭土地相關契約之緣由、宏洋公司與地主間合建
11 契約、土地買賣契約等相關細節，及承逸公司之權利義務等
12 語。倘楊震宇僅單純瞭解上開契約，而無需承擔任何權利義
13 務，何需記載於為確認雙方權利義務所簽定之增補條款中。
14 其次，楊震宇於108年7月11日召開地主會議時陳述：後來我
15 們買賣房產以後，後來文件給我們，我說你到底有什麼文
16 件，你不要用嘴巴說的，你把東西給我們看，我才拿到這個
17 文件，這是文件的簽收，不是我要去概括承受這件事的前
18 科，我只是簽收他交給我的東西等語（本院卷四第53頁）。
19 基上可知，承逸公司已將宏洋公司交付之包括原告在內之系
20 爭土地部分地主與宏洋公司之土地買賣契約、備忘錄及合建
21 契約等契約文件再轉交給楊震宇。而承逸公司係因承受宏洋
22 公司對於上開簽約地主之義務始自宏洋公司受領作為履行契
23 約內容上依據之上開契約文件。楊震宇於買受系爭土地後同
24 樣受領承逸公司交付上開契約文件，自可推論其已同意承受
25 上開契約文件應履行之義務，否則為何無故取得與自身權利
26 無涉之契約。再者，承逸公司既已將系爭土地出售予楊震宇
27 並由其負責後續之興建工程，如不同時約定由買方楊震宇承
28 擔承逸公司對於部分地主約定以分配建物作為價金給付義務
29 之相關契約，承逸公司日後對於簽約地主之給付建物義務則
30 將陷於給付不能；復佐以承逸公司係於000年0月間以8億6,0
31 00萬元購買系爭土地及重陽段7號土地，其中3億9,439萬8,5

68元之價金係依據宏洋公司與系爭土地部分地主買賣契約所約定以分配房屋之方式支付，而楊震宇於000年0月間以6億9,100萬元向承逸公司購買系爭土地及重陽段7、7-1（分割自7地號）土地，倘不需承擔承逸公司承受自宏洋公司以房屋分配予部分地主之義務，即承逸公司仍須負擔給付系爭土地部分地主價值3億9,439萬8,568元價值之建物，則即使不考量承逸公司購入系爭土地及重陽段7地號土地後約3年持有期間之相關成本與費用，亦將產生1億6,900萬元之鉅額虧損，以近年土地價格逐年上漲之趨勢，承逸公司實無賤價出售系爭土地之理。以上相關事證參互以觀均足以推論承逸公司及楊震宇於簽訂買賣契約時雙方已合意由買方楊震宇繼受承逸公司承繼自宏洋公司有關於與部分地主簽訂附買回約定之土地買賣契約之義務。再查，承逸公司總經理丁建生於另案（本院109年度重訴字第183號民事案件）審理中證稱：承逸公司與宏洋公司約定土地第三期款於房子蓋好後，承逸公司要給宏洋公司1949.13坪及43個車位；楊震宇向承逸公司購買系爭土地及重陽段7、7-1地號土地之條件為給付買賣契約第1條所約定之價金及房屋蓋好以後要給宏洋公司1943.13坪及43個車位，楊震宇要給付1949.13坪以及43個停車位的條件應該是約定在土地買賣契約書增補條款第1條，因為承逸公司跟很多建商談的時候，都有談到這個條件，但是我沒有跟楊震宇談過，楊震宇在簽訂購買系爭土地後，一直想用3億9千多萬解決房子及車位的事情，當初宏洋公司有開票信託在聯邦銀行，約定在一個時間內，房子如果沒有蓋好的話，就是拿信託在銀行的錢來抵房子跟車位，信託在銀行的錢好像是3億9千多萬，楊震宇要以3億9千多萬解決房子及車位的這個想法是楊震宇跟承逸公司前董事長周董談的時候我聽到的，楊震宇沒有明顯說拿3億9千多萬要跟誰解決，但是依照合約的觀念應該是要跟宏洋公司，宏洋公司要給地主；承逸公司將系爭土地賣給楊震宇，承逸公司對於宏洋公司或原地主所負分配房屋義務，由楊震宇於房屋蓋好後給付宏洋

01 公司或原地主等語，有言詞辯論筆錄在卷可參（本院卷四第
02 362至第365頁）。審諸證人丁建生雖未親身聽聞承逸公司與
03 楊震宇有關買賣系爭土地之過程，然丁建生以承逸公司與其他
04 所有建商洽談系爭土地買賣事宜時均會提及買方需負擔交付
05 宏洋公司或地主新建建物及車位之條件之親身經驗，及增
06 補條款亦有相關買賣契約及合建契約之記載，推論楊震宇應
07 已同意承擔承逸公司對於系爭土地包括原告在內之合計價金
08 為3億9,439萬8,568元簽約地主之給付義務，並無違反論理
09 法則或經驗法則。而楊震宇並未提出其與承逸公司所簽定之
10 系爭土地買賣契約有何優於承逸公司與其他建商洽談之條
11 件，而足以使承逸公司同意楊震宇無需承擔承逸公司對於宏
12 洋公司或簽約地主之給付義務，並以低於承逸公司購入之成
13 本價格出售予楊震宇之相關事證。自無從認定楊震宇向承逸
14 公司購買土地得享有不需承擔承逸公司對於宏洋公司或簽約
15 地主之給付義務。從而，楊震宇否認其並未同意承受承逸公
16 司對於宏洋公司或簽約地主之給付義務等語，尚屬無據，不
17 足採信。

18 6.點石公司雖抗辯其所提出之同意書係屬單方行為，並無任何
19 地主或被告合意，未符合債務承擔契約之要件等語。然查楊
20 震宇以點石公司總經理身分於108年7月11日召開系爭土地簽
21 約地主會議時，地主當場提出點石公司出具之同意書並表示
22 點石公司應該概括承受承逸公司所有權利義務等語，有當日
23 會議錄音譯文在卷可參（本院卷四第54頁）。足證債權人即
24 系爭土地之簽約地主已同意承擔人即點石公司所提出由點石
25 公司依照承逸公司與地主協議之全部內容與簽約地主完成換
26 約之意思表示，自生債務承擔之效力。從而，點石公司抗辯
27 其提出之同意書屬單方行為，不生債務承擔之效力等語，洵
28 屬無據，不足採信。

29 7.承上所述，點石公司及楊震宇承受宏洋公司與李有親等28位
30 系爭土地地主間之土地買賣契約及附買回建物等相關契約等
31 情，業經本院認定如上。而兩造均不否認原告為上開28位與

01 宏洋公司簽訂土地買賣契約及附買回建物契約之二人，且觀
02 諸系爭買賣契約及備忘錄一內容，原告以宏洋公司應給付原
03 告之土地價金作為預購房屋之價金給付宏洋公司等語，實質
04 內容亦屬於附買回契約。從而，原告主張點石公司及楊震宇
05 已承擔原告與宏洋公司之系爭土地買賣契約及備忘錄一間之
06 給付義務乙節，洵堪認定。

07 (二)、原告依系爭土地買賣契約第4條及民法第367條規定，請求點
08 石公司及楊震宇給付買賣價金，有無理由？

09 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
10 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
11 254條定有明文。次按買受人對於出賣人，有交付約定價金
12 及受領標的物之義務，民法第367條亦有明文。

13 2.經查，原告與宏洋公司簽訂合建契約書，由原告提供系爭土
14 地及集賢段315等2筆土地，宏洋公司投資資金及技術以協議
15 合建辦理興建現代化高級大樓，如果本興建基地需執行土地
16 法第34條之1時，雙方願意依合建比例換算相對單價，改為
17 買賣土地及附買回新建建築物合約等情，有合建契約書在卷
18 可證（本院卷四第155頁、第175頁）。嗣宏洋公司依據土地
19 法第34條之1規定取得系爭土地，原告因而另與宏洋公司簽
20 訂系爭土地買賣契約書及備忘錄一，而備忘錄一為宏洋公司
21 與原告間就預定買屋協議契約書之約定，效力優於主合約，
22 李黃秀敏向宏洋公司預購中興街新建大樓之預繳款金額為1,
23 744萬7,279元、李有慶預繳金額為1,715萬9,480元，均與出
24 售系爭土地及集賢段315等2筆地號土地可取得之總價相同等
25 情，有土地買賣契約及備忘錄一在卷可參（本院卷四第449
26 至459頁）。足證原告已分別將出售系爭土地所取得之價金
27 1,744萬7,279元、1,715萬9,480元作為預購新建大樓房屋之
28 價金並預繳予宏洋公司。

29 3.次查，系爭備忘錄一第2條第4項：雙方同意，宏洋公司取得
30 本案件之建照或信託後，另行簽訂房地買賣契約，本協議書
31 轉為正式契約等語，有備忘錄一在卷可參。而點石公司已分

01 別於109年2月20日及110年9月23日領取系爭土地之建造執照
02 等情，有建照執照在卷可證（本院卷四第321至324頁）；原
03 告於111年1月4日委託律師發函通知點石公司及楊震宇於文
04 到7日依同意書召開地主會議完成換約，履行合建契約等
05 語。點石公司及楊震宇均已於111年1月5日收受該律師函等
06 情，有律師函及掛號郵件收件回執在卷可證（北院卷第53至
07 59頁）。然點石公司及楊震宇迄今仍未依據備忘錄一第2條
08 第4項約定與原告簽訂備忘錄一第2條第2項、第3項內容之房
09 地買賣契約，以確定原告預購新建大樓建物之具體樓層及位
10 置。堪認原告主張點石公司及楊震宇已遲延履行備忘錄一有
11 關簽訂房地買賣契約之給付義務，並經其限期催告點石公司
12 及楊震宇於收到律師函7日內完成換約，點石公司及楊震宇
13 迄未履行換約義務乙節，應屬有據。又原告於本件審理時，
14 以民事準備(六)狀送達點石公司及楊震宇為解除系爭備忘錄一
15 之意思表示，點石公司及楊震宇訴訟代理人於112年7月24日
16 言詞辯論期日並未否認未收到民事準備(六)狀。從而，原告主
17 張系爭備忘錄一業經其合法解除乙節，自屬有據，足堪認
18 定。

19 4.原告與宏洋公司原以系爭備忘錄一約定原告以土地價金轉為
20 購買新建大樓。然系爭備忘錄一業經原告合法解除，則宏洋
21 公司則需回歸系爭土地買賣契約之約定給付價金予原告。宏
22 洋公司雖曾開立與系爭土地賣金同額之支票信託於聯邦銀
23 行，然上開支票經聯邦商業銀行分別於109年4月21日及同年
24 月27日提示後因存款不足退票等情，有聯邦商業銀行110年2
25 月17日函文在卷可參（本院卷第303至305頁）。足證宏洋公
26 司尚未給付原告系爭土地之價金。又點石公司及楊震宇已承
27 擔宏洋公司與原告簽訂之系爭土地買賣契約等情，業經本院
28 認定如上。則原告依據買賣契約第4條及民法第367條規定，
29 請求點石公司及楊震宇給付李黃秀敏系爭土地價金1,744萬
30 7,279元、給付李有慶系爭土地價金1,715萬9,480元，自屬
31 有據，應予准許。至於李有慶主張土地買賣契約書第2條第1

01 項所記載之持份出售（不含共同負擔）合計取得總價為1,71
02 5萬9,480元之金額為誤載，正確金額應為1,791萬6,681元等
03 語。然該契約內容業經契約當事人簽名用印確認無誤。合計
04 取得總價1,715萬9,480元之金額記載並無經契約當事人有修
05 改確認之註解，李有慶並未提出合計給付金額有經契約當事
06 人確認更正為1,791萬6,681元之相關佐證資料，自難僅以李
07 有慶即契約當事人一方之計算說明即認定上開金額確屬誤
08 繕，逕自更正為1,791萬6,681元。

09 (三)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
16 第203條分別定有明文。本件原告請求點石公司及楊震宇給
17 付買賣價金，係以支付金錢為標的，又未約定利率。點石公
18 司及楊震宇係於原告解除系爭備忘錄一後始有給付土地價金
19 之義務，而點石公司及楊震宇至遲於112年7月24日言詞辯論
20 期日前已受領原告解除系爭備忘錄一之意思表示，是原告請
21 求自112年7月24日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利
22 息，於法有據，應予准許。至於原告主張點石公司及楊震宇
23 應自111年1月5日收到催告函翌日即111年1月6日起負法定遲
24 延利息。然點石公司及楊震宇於111年1月6日收受律師催告
25 函時僅生催告之效力，原告須待點石公司及楊震宇未於期限
26 內履行始能解除契約。而點石公司及楊震宇於原告解除契約
27 前並不負給付土地價金之責任。從而，原告主張點石公司及
28 楊震宇自111年1月6日起應負付法定遲延利息，自屬無據，
29 不足採信。

30 五、結論：點石公司及楊震宇已自承逸公司承擔宏洋公司對於原
31 告有關係爭土地買賣契約及備忘錄一之權利義務。是原告於

01 合法解除系爭備忘錄一後，依買賣契約第4條及民法第367條
02 規定，請求點石公司及楊震宇給付李黃秀敏土地價金1,744
03 萬7,279元、李有慶土地價金1,715萬9,480元，及均自112年
04 7月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
05 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

06 六、按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條
07 件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為
08 審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判（最
09 高法院85年度台上字第2009號判決意旨參照）。本件原告先
10 位之訴依債務承擔及買賣契約，請求點石公司及楊震宇給付
11 系爭土地買賣價金，既經本院認定有理由。則其備位之訴，
12 依系爭備忘錄約定，請求點石公司及楊震宇與原告簽訂房地
13 買賣契約；依系爭土地買賣契約約定，請求宏洋公司給付系
14 爭土地買賣價金部分，即均無審酌之必要。

15 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
16 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
17 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不
18 予准許。

19 八、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
20 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
21 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

22 九、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 10 月 16 日
25 民事第七庭 法 官 王婉如

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 16 日
30 書記官 許宸和