臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第747號

原　　告　東方開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉宸恩

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉楷律師

　　蔡宜衡律師

被　　告　曹德發

訴訟代理人　張嘉勳律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣原告前欲同時買受被告與訴外人鄭慶雲、周聰明3人坐落於桃園市龍潭區勝德段392、393，394、395、396地號土地（下合稱系爭土地）上之建物（下稱系爭建物）全部權利，擬於民國111年5月5日以被告、鄭慶雲、周聰明作為共同賣方，以「賣方三人對系爭建物全部權利」作為標的，簽訂「建物補償協議書」（原證1；下稱系爭協議書），約定原告以「建物補償金」名義給付共同賣方即被告、鄭慶雲、周聰明3人總計新臺幣（下同）600萬元對價，此觀系爭協議書明載「賣方：曹德發、鄭慶雲、周聰明……買方同意補償賣方總計新台幣陸佰萬元，賣方同意將其所有對建物之全部權利轉讓買方」至明。

㈡然系爭協議書僅原告與被告簽名，共同賣方中鄭慶雲及周聰明始終未同意，該買賣賣方對系爭建物全部權利之意思表示

無法達成合致未能成約。原告考量當時與鄭慶雲及周聰明仍有協商空間，預期締約能成功，遂交付一張票號0000000，票面金額200萬元，發票日載為111年5月10日之支票（原證2；下稱系爭支票）予被告，作為先行給付共同賣方即鄭慶雲、周聰明及被告之一部分價金，以表原告買受誠意，並藉此堅定被告立場，並已遭被告兌現；惟被告與鄭慶雲及周聰明最終未能取得出售共識，原告給付前述200萬元之目的確定無法達成，按民法第179條前段規定，被告應返還原告200萬元。退步言之，原告已於嗣後得知，鄭慶雲、周聰明及被告3人就系爭建物由始至終無任何債權或物權得主張，縱使系爭協議書之買賣契約成立，亦將因所謂「賣方三人對系爭建物全部權利」之買賣標的自始不存在，且屬任何人均無法完成交付之客觀不能給付而依民法第246條前段規定無效，被告受原告交付200萬元價金同樣欠缺法律上原因，依民法第179條前段應對原告負返還義務。

㈢原告於111年7月18日曾寄發桃園府前存證號碼764號存證信函（原證3）催告被告應於函到10日內返還原告前述200萬元價金，該函於同月19日送達，有回執聯可稽，被告迄今未履行。是以，原告爰提起本件訴訟，依民法第179條前段請求被告給付原告200萬元及自前述催告期間屆滿翌日即111年7月30日起至清償日止按年息5%計算之利息。

㈣被告與鄭慶雲、周聰明3人為系爭土地之共有人，因其等與他建商成立合建關係，約定由該建商於系爭土地上興建房屋，被告與鄭慶雲、周聰明3人則可待建物興建完成後，分得若干間不動產所有權。嗣該建商資金周轉不靈，以至於系爭土地上未辦保存登記之系爭建物之工程延宕，迄今仍未興建完成。而因原告有意承接被告與鄭慶雲、周聰明對該建商可主張之合建契約關係，方欲與被告與鄭慶雲、周聰明3人簽立系爭協議書，由原告向其等買受系爭建物之全部權利。然於111年5月5日簽訂系爭協議書時，由於鄭慶雲、周聰明尚未表示是否出售系爭建物之權利，惟因被告當時承諾會說

服鄭慶雲、周聰明，促使其等於系爭協議書上簽名，是原告因有求於被告，故為表誠意，始同意鄭慶雲、周聰明尚未在系爭協議書上簽名前，並先行以系爭支票支付200萬元之價金與被告。是以系爭協議書上雖未見以鄭慶雲、周聰明同意出售系爭建物之權利為系爭協議書之生效要件，然觀系爭協議書所約定之買賣價款為「買方同意補償賣方總計新台幣陸佰萬元。」而非係被告與鄭慶雲、周聰明每人可得之金額各為200萬元之約定，以及系爭協議書之買賣標的為「賣方同意將其所有對建物之全部權利轉讓買方」而非係被告與鄭慶雲、周聰明每人對系爭建物可主張之權利範圍。是以，探究兩造之真意，系爭協議書之生效應係以鄭慶雲、周聰明於賣方欄位簽名，以及原告與被告、鄭慶雲、周聰明亦成立買賣契約關係為停止條件。但因被告遲未促鄭慶雲、周聰明與原告簽訂系爭協議書，致使被告無法履行系爭協議書之義務（即將系爭建物之全部權利讓與原告），故原告於112年5月19日寄發存證信函，請被告於函到10日內履行其向原告承諾之事項，並轉讓系爭建物之全部權利（原證4），惟被告於112年5月22日收受後並未履行。此外，原告再於112年6月5日寄發律師函（原證5）催告被告履行系爭協議書，被告於112年6月7日收受該律師函仍未履行，足見系爭協議書之停止條件未成就，則被告收受原告所交付之200萬元乃無法律上原因，應依民法第179條返還原告。

㈤縱令系爭協議書無民法第246條規定無效之情形，且已成立生效（假設語氣，原告否認之），然被告於112年5月22日收受原證4之存證信函後10日內，並未遵原告之催告內容履行，已陷於給付遲延，其後原告再以原證5之律師函催告被告5日內履行，被告仍未履行，則原告自得以112年6月14日所提民事準備狀向被告為解除系爭協議書之意思表示，該書狀繕本於112年6月15日送達被告，有送達回執可稽（原證6）。是原告依據民法第259條第2款規定，請求被告返還受領之200萬元及利息，應屬有據。

㈥請求權基礎：（見本院卷第115頁）

民法第179條、民法第259條第2款。

㈦訴之聲明：被告應給付原告200萬元，及自111年7月30日起起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則抗辯：

㈠原告前於111年5月5日邀被告前往原告指定之律師事務所，就原告與訴外人鄭慶雲、周聰明所共有之系爭土地與被告簽訂土地買賣契約書（被證1；下稱系爭土地買賣契約），並表示將由原告自行與鄭慶雲、周聰明聯繫，以便與鄭慶雲、周聰明簽訂系爭土地買賣契約。原告於同日簽發系爭支票交付與被告，以此金額作為擔保原告履行系爭土地買賣契約債務之保證金，兩造約定若原告完全履行債務，被告就將同額保證金返還原告，上述歷程，皆由協辦地政士李雷傑在場見聞。詎原告因未能與鄭慶雲、周聰明簽訂系爭土地買賣契約，而完全未履行系爭土地買賣契約之債務，則被告尚不負返還保證金之義務。

㈡至原告所提系爭協議書，兩造係約定原告依約履行系爭土地買賣契約，購買系爭土地，並給付被告補償金600萬元，被告會將對於起造人之一切請求權讓與原告，以此「原告依約履行系爭土地買賣契約，購買系爭土地」內容作為系爭協議書生效之停止條件。兩造載明「買方確實知悉建物之起造人為第三人，且建物另有他人查封在案，日後由買方自行與該第三人及查封債權人協調處理，概與賣方無涉。」等語，即表示被告單純出售系爭土地，被告對其上地上物不負任何擔保責任。惟原告尚未依約履行系爭土地買賣契約，系爭協議書之停止條件尚未成就而未生效。又系爭支票並非系爭協議書之補償，原告並未依系爭協議書給付被告200萬元之補償，被告自得拒絕將對於第三人、起造人之債權讓與原告。

㈢依據證人李雷傑之證述，原告交付系爭支票係作為系爭土地買賣之價金，並非系爭協議書之補償，原告迄未舉證被告所受利益無法律上原因，其主張無理由。

㈣兩造已簽訂系爭協議書，依民法第153條第1項、第154條第1項規定，兩造間應受契約之拘束。惟系爭協議書上載賣方為被告、鄭慶雲、周聰明3人，權利義務亦記載由被告、鄭慶雲、周聰明3人共同享有、負擔。原告既於111年7月18日以原證3存證信函表示：「然鄭慶雲及周聰明始終未簽約」等語，則系爭協議書所載之全部權利義務尚難認合法生效。申言之，系爭協議書雖存在兩造之間，兩造應受拘束，但尚未於買方即原告與賣方即被告、鄭慶雲、周聰明3人間完全生效，原告尚難憑系爭協議書之約款要求被告負擔全部權利義務，況被告無法代理鄭慶雲、周聰明履行系爭協議書之約定。縱使被告受有200萬元利益，兩造仍有系爭協議書之契約存在，難認被告所受之利益是無法律上原因。而原告於起訴狀自承：「惟被告與訴外人鄭慶雲及周聰明最終未能取得出售共識」等語，可見兩造間系爭協議書之債權債務迄今尚未履行並非可歸責於被告，難認被告有債務不履行之情事，依民法第230條規定，被告不負遲延責任。原告逕認被告遲延給付主張解除契約，於法無據。

㈤答辯聲明：原告之訴駁回。

三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而堪認定：

㈠系爭土地為被告與訴外人鄭慶雲、周聰明3人分別共有，其3人應有部分各1/3，並有系爭土地登記公務用謄本附卷可稽（見本院卷第77至88頁）。

㈡原告與被告於111年5月5日就系爭土地簽立系爭土地買賣契約書，上載出賣人為被告、鄭慶雲、周聰明3人，買賣總價為5700萬元。同日，原告與被告並就系爭土地上之系爭建物簽立系爭協議書，上載買方為原告公司、賣方為被告、鄭慶雲、周聰明3人，內容為：「前因賣方協助處理及出資興建桃園市○○區○○段000○000○000○000○000地號地上建物，買方同意補償賣方總計新台幣陸佰萬元，賣方同意將其所有對建物之全部權利轉讓買方，買方確實知悉建物之起造

人為第三人，且建物另有他人查封在案，日後由買方自行與該第三人及查封債權人協調處理，概與賣方無涉。」。同日，原告並簽發系爭支票1紙交付被告收執，嗣並已經被告提示兌領。系爭土地買賣契約書、系爭協議書則迄未經鄭慶雲、周聰明簽章。並有系爭土地買賣契約書、系爭協議書、系爭支票等件影本附卷可稽（見本院卷第351至363頁、第365頁、第275至289頁、第15、17頁）。

四、本院之判斷：

原告主張：原告是以被告、鄭慶雲、周聰明對系爭建物全部權利作為標的而與被告簽立系爭協議書，並約定以「建物補償金」名義給付上開賣方3人600萬元對價，同時交付系爭支票1紙與被告作為給上開賣方3人之600萬元價金之一部，並約定須由鄭慶雲、周聰明於系爭協議書賣方欄位簽名為契約生效之停止條件。因鄭慶雲、周聰明始終未同意，系爭協議書因此未能成約，原告已以原證4存證信函催告被告於10日內偕鄭慶雲、周聰明與原告簽立系爭協議書並將系爭建物全部權利移轉與原告，被告於112年5月22日收受該函，逾期並未履行，原告再於112年6月5日以原證5之律師函催告被告於5日內履行，被告於同年月7日收受該函，逾期仍未履行，故系爭協議書停止條件未成就，則被告受有200萬元為無法法律上原因；又縱使系爭協議書之契約成立，原告嗣後得知被告、鄭慶雲、周聰明3人就系爭建物無任何債權或物權得主張，故系爭協議書之買賣標的自始不存在，依民法第246條無效，故原告依民法第179條請求被告返還200萬元；縱系爭協議書無民法第246條規定無效之情形，被告未依原告上開2次催告內容履行，構成給付遲延，原告以112年6月14日民事準備狀繕本送達被告為解除系爭協議書契約之意思表示，故依民法第259條第2款規定請求被告返還200萬元等語。被告則否認原告上開主張，並以前開情詞為辯。經查：

㈠按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則

被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張：被告、鄭慶雲、周聰明3人就系爭建物並無任何債權可主張，以及其交付系爭支票與被告是作為給系爭協議書賣方3人價金之一部，以及系爭協議書約定以鄭慶雲、周聰明2人簽章同意為停止條件，以及被告承諾會說服鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名等情，既為被告所否認，即應由原告就其上開主張，負舉證之責。

㈡原告主張系爭協議書之買賣標的自始不存在，依民法第246規定無效一節，經查：系爭協議書已明載原告確實知悉系爭建物之起造人為第三人且系爭建物另經他人查封，日後由原告自行與該起造人及查封之債權人協調處理，概與賣方無涉等語，可證兩造依系爭協議書所約定賣方讓與對系爭建物之全部權利，並不包括系爭建物之所有權甚明，則被告就系爭建物無所有權存在，自不構成系爭協議書賣方之給付不能。至原告主張被告、鄭慶雲、周聰明3人對爭建物並無任何債權等權利可主張一節，並未提出任何證據證明；且系爭土地為被告、鄭慶雲、周聰明3人分別共有，應有部分各1/3，已如前述；而系爭建物係坐落於系爭土地上，倘該建物為無權占用，系爭土地所有權人得請求系爭建物所有人拆屋還地；倘為有權占用，則系爭土地所有權人與系爭建物所有人間應存在某債權契約關係或用益物權關係。故難認系爭土地所有人對爭建物毫無任何權利可主張。且原告另主張：被告、鄭慶雲、周聰明3人因與他建商成立合建關係，約定由該建商出資於系爭土地上興建房屋，待建物興建完成，被告、鄭慶雲、周聰明3人等地主可分得若干間數之不動產，嗣該建商因周轉不靈，以致系爭土地上未辦保存登記之系爭建物工程延宕，迄未興建完成，原告是有意承接被告、鄭慶雲、周聰明3人對該建商可主張之合建契約關係，方欲與被告、鄭慶雲、周聰明3人簽立系爭協議書，向其等買受系爭建物之全部權利等語（見本院卷第145頁）。則依原告上開主張，被

告、鄭慶雲、周聰明3人本於該合建契約就系爭建物自有一定之權利可主張，系爭協議書自非以不能之給付為契約之標的。又系爭協議書已載明系爭建物起造人為第三人，且另有他人查封在案，日後應由原告自行與該第三人及查封債權人協調處理等語，故原告亦無從以系爭建物已遭他人查封為由，遽指系爭協議書係以不能之給付為標的而無效（最高法院82年度台上字第1034號裁判意旨參照），遑論原告依系爭協議書所買受之標的為被告對系爭建物得主張之全部權利，而非系爭建物本身，業如前述。職是，原告以系爭協議書係以客觀不能之給付為標的，依民法第246條前段規定無效，故被告受領系爭支票無法律上原因，應依民法第179條規定返還原告200萬元云云，即無可採。

㈢原告主張其交付系爭支票是作為給賣方3人系爭建物補償金600萬元之一部，系爭協議書係以鄭慶雲、周聰明2人簽章為停止條件，且被告有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名之義務等節，則查：

1. 原告與被告係於111年5月5日同時簽立系爭土地買賣契約書及系爭協議書，原告並當場交付系爭支票1紙與被告收執。而經被告簽名簽收系爭支票之影本則係附於原告所持有之該份系爭土地買賣契約書之末頁，並非附於系爭協議書之末頁，此經原告提出其持有之該份系爭土地買賣契約書正本及系爭協議書正本經本院當庭勘驗無誤，並為兩造所不爭執（見本院卷第319至320頁），且有原告所持系爭土地買賣契約書末頁之被告簽收系爭支票之影本附卷可稽（見本院卷第139頁），系爭協議書上則無任何原告已交付200萬元補償金與賣方之註記，是原告主張系爭支票是作為支付系爭協議書所約定與賣方3人之補償金之一部，已難採憑。
2. 又系爭協議書之內容並無記載附有任何停止條件，亦無約定被告負有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名之義務。且證人李雷傑於本件112年10月27日言詞辯論期日到庭結證略以：我是地政士。系爭土地買賣契約、系爭協議書簽立當時

我在場。系爭協議書內容是我打的。在簽約前三日，是被告通知我到桃園的律師事務所去協助辦理這個案件，簽約當時還有謝明輝代書、被告、原告公司的人員在場。系爭土地買賣契約在我看完之後，我沒有辦法接受裡面的條件，現場就用該律師事務所的電腦修改一份，就是被證2這份，尤其加入賣方不負瑕疵擔保的責任條款，後來就簽約，被告與原告公司有談到要另外補補償200萬的款項，這200萬是被告對於建物起造人有些請求權，所以原告公司願意另外補貼賣方600萬元，其中的200萬給被告。我另外把這份建物補償契約書現場再擬出來，特別有約定起造人並非賣方，且目前有查封登記，但原告公司仍然願意補貼，之後開始簽約，等到要簽約的前一刻，被告停下來就不簽約了，因為被告有要求這200萬元必須是土地的價款，且一旦收起來後就不會再退還。接下來，我打算重新修改土地買賣契約書，因為已經裝訂成冊，謝代書說希望不要再為修改塗來塗去，那我們就沒有再為修改，但有一個要求，支票簽收必須要在土地買賣契約書的後面，當作土地買賣契約的附件，也就是當作土地價款的簽收。當場被告還有提到因為被告與其他的賣方不方便聯繫，另兩個賣方不管有沒有在土地契約書簽署，這200萬都不會還，然後被告會直接存入。當時原告公司有表示這是給被告的，原告公司會自己去處理後續的流程，會自己去接洽賣方。（問：為何證人所擬的原證1建物補償協議書，賣方會有三人？）所有的賣方就是三位賣方對於起造人及其前手是有債權債務糾紛的，甚至有簽署建物起造人讓渡書給三位賣方，所以才會有這600萬的補償，讓這三位賣方不要對這建物提出異議。這讓渡書在簽約的現場沒有提出來。系爭支票簽收當時我在場，系爭支票是簽立系爭土地買賣契約當時交付的，系爭支票交給被告的原因是作為土地買賣價款之用。（問：當天原告公司與被告有無談到如果另外兩位賣方不簽立系爭土地買賣契約書，則該土地買賣契約書的效力為何？）有談到一點，是被告不會退還的已收價款，當時有談

到沒收的字眼、不會退還等語。（問：當天有無談及如果另外兩位賣方不簽立土地買賣契約，則原告公司與被告間的土地買賣契約，也失效或是無效？）沒有。但被告有談到說「原告要自己找另外兩位賣方處理土地買賣契約簽收的事宜，如果另兩位賣方不簽，不能把責任算到被告身上」。當時原告公司表示已經與兩位賣方說好了，這部份請被告不用擔心。（問：簽約當天，有無談到如果另兩位賣方不簽立原證1的建物補償協議書，則該協議書就失效或是無效？）這部分反而沒有提到。（問：建物補償協議書上所講的，賣方同意將所有對建物的全部權利轉讓買方，是什麼意思？）因為起造人權利自始至終都登記於第三人，且還有查封註記，這裡講的權利，講的是對起造人有一些讓渡請求權或是其他債權上的請求權，並非講的是起造人。賣方對於起造人之債權是指之前賣方等3人曾經與起造人簽署的契約內容，而且就這個契約的內容，賣方嗣後也對起造人有訴訟。（問：原告要補償賣方600萬，是要求賣方把就系爭建物可以對起造人主張的所有權利讓與給原告的意思？）當初我們規劃的時候，賣方等三人不得對起造人就讓渡或是債權上為訴訟上的任何請求。也就是請被告等賣方三人放棄對起造人的所有權利。應該是賣方三人把該權利放棄給原告，就是讓給原告的意思。（問：為何系爭土地買賣契約第二條的第一期款寫「無」？）當初有想要改，但因合約已經裝訂成冊，謝代書的意思就是不要再改了，所以簽約款就沒有改數字了。一開始在修改土地買賣契約書的時候，雙方原本的意思200萬是作為建物補償款，但最後要簽字前，被告就要求200萬必須是土地價金，原告公司有同意等語（見本院卷第251至259頁）。是依李雷傑之證詞，兩造最終約定原告交付與被告之系爭支票係作為給被告之系爭土地價金之一部，並非作為系爭協議書所約定之補償金之一部，且兩造並無約定系爭協議書以鄭慶雲、周聰明簽名為停止條件，更無約定被告負有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名之義務。

3.另被告聲請之證人謝明輝到庭證稱略以：我是地政士。系爭土地買賣契約、系爭協議書是同時簽立的，簽立當時有被告、李雷傑、賣方的律師、買方有簡宏霖、聯邦銀行辦理價金信託的承辦人員在現場。當時在桃園的一家律師事務所簽約的。當時我是以買方的代書就是地政士身分在場。 系爭支票也是當天當場簽立的，就是附在系爭土地買賣契約書的後面。本來我有打土地買賣契約書，但是賣方的代書跟律師不用我打的契約書，所以後來契約書的版本就是由李雷傑跟賣方律師共同研究，之後由李雷傑定案的版本，這個版本經過買賣雙方同意就簽約而生效了。另建物補償協議書是雙方同意。本案買賣分二部分，第一部分是土地買賣，第二部分是建築未完成的工地的建物補償，大家都同意，我就蓋我的章在土地買賣契約書上。建物補償協議書、土地買賣契約書都不是我打的。系爭支票是因為土地買賣契約書要由我保管，所以順便系爭支票附在土地買賣契約書後面，就是一個付款的證明。這個付款是支付什麼款項，我沒有參與，所以我不知道是支付什麼款項，我只知道總價金土地是5700萬，補償金是600萬，買賣雙方如何付款我沒有參與。（問：買賣雙方當時在系爭協議書所談的補償，是在補償什麼權利？）事實上，因為我所製作的買賣契約書都被李雷傑他們推翻，後來的建物補償協議書、土地買賣契約書都是李雷傑代書他們製作，由他們買賣雙方同意而簽名，我沒有參與金錢的問題，所以我不知道。（問：原證1之建物補償協議書、被證2 之土地買賣契約，為何會有鄭慶雲、周聰明？）我認識鄭慶雲、周聰明，這二人是共有人，他們二人沒有在場。但因為他們二人有去過我的地政士事務所，他們有同意買賣，這是我確定的。至於他們二人沒有去簽名，是比較沒有空，應該是改天吧。他們二人確定有同意這個5700萬價金的買賣。我為什麼確定他們二人有同意，是因為他們二人的土地權狀有交付給我保管，後來因為這個案件拖太久而拿回去。他們是在簽立系爭土地買賣契約書後很久才拿回去的。

他們拿回去的時候沒有說什麼，我就把保管條拿回來而已。（問：原告公司有無說有與鄭慶雲、周聰明洽談過？）我知道鄭慶雲、周聰明會配合，因為他們二人還是要賣，沒有來簽名是因為一個是里長，一個事業比較多，會另約。（問：原告公司在簽立系爭土地買賣契約書之前，有無與鄭慶雲、周聰明洽談過？）有。是約在我的地政士事務所談的，談的內容我不太清楚，因為我沒去接觸那些內容。（問：原告與被告有無談到如果鄭慶雲、周聰明不簽系爭土地買賣契約、系爭協議書，則原告與被告間系爭土地買賣契約、系爭協議書之效力為何？）沒有談到這件事。是我沒有談到，但他們雙方有沒有談到，我則不知道。（問：原告與被告有無談到如果鄭慶雲、周聰明不簽系爭土地買賣契約、系爭協議書，則原告以系爭支票付給被告的200萬元，要如何處理？）我沒有參與，所以我不知道等語（見本院訴字卷第321至326頁）。是依謝明輝之證詞，無法證明系爭協議書附有需經鄭慶雲、周聰明簽名始生效之停止條件，亦不能證明兩造有約定被告負有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名之義務，且反足以證明原告確已自行與鄭慶雲、周聰明洽談過系爭土地買賣事宜，並足證系爭協議書之內容確為李雷傑所擬定並與原告公司人員洽談，益證證人李雷傑前開關於系爭協議書內容約定之證詞應為可採。

4. 又系爭土地買賣契約書、系爭協議書簽立當時，係由原告公司當時之董事即法定代理人簡宏霖代表原告公司所簽立，此有系爭土地買賣契約書及系爭協議書上簡宏霖於買方負責人欄之簽名可證。而原告聲請之證人簡宏霖到庭證稱略以：系爭土地買賣契約簽立的當時我有在場。當時在場的人有被告、李雷傑、石世明、謝明輝，後來石世明先行離開。我方是買方，由我、現在的負責人葉宸恩、還有2個人我不認識，是在彭成桂律師的事務所簽立，當時彭律師有在場，但彭律師不是全程在場，因為我有支付這筆律師費，這個律師是一個叫林鼎睿在處理的，他已經過世了。系爭協議書簽立

當時我有在場，這應該是跟系爭土地買賣契約書同一時間簽立的，但我也不是很敢確定。系爭支票是我親自寫的，是我開的支票，是簽約當天開立的。當天我是當事者，就是以原告公司的負責人身分在場。（問：系爭土地買賣是何方先提出？）就是上開過世的林鼎睿來跟我講的，到林鼎睿的公司去，之後就在林鼎睿那邊談，談約半個月，當初因為要有資金才能去買，我也有去找銀行，要談價金信託。當初林鼎睿沒有辦法買，所以介紹我來買。（問：請證人說明被證2之土地買賣契約書、原證1之建物補償協議書、原證2之支票簽立之緣由及經過情形。）這是在簽約前一天就講好了，在簽約那天，約在律師事務所要辦理交割，當天我不知道土地所有權人只有被告來，另二人沒有來是因為林鼎睿跟我說被告來就好了，我是聽說另二人有跟被告借錢買這地，事後出事後（指買賣破局後）我才聽說的。當天當場簽上開契約、協議書後，我就把系爭支票給被告本人。（問：系爭協議書上記載之約定內容是何意？）這段當初我也不曉得，當初在簽立這個建物補償協議書時，我沒有看內容，因為林鼎睿一直遊說我，這個簽下去沒有問題，因為當初蓋這個房子的人也有在林鼎睿辦公室的現場，跟我講房子已經蓋了已經支付1400多萬的樣子，那個人說這個建案應該是沒有問題了，因為已經蓋到二、三樓了。當時那個人說只要大約再給他5或是6百萬，他就可以把他的份讓出來。簽立系爭協議書當天是林鼎睿跟代書石世明在談這件事，建物補償協議書是李雷傑寫出來的。轉讓的權利就是地上建物的權利，地是被告跟另二人的，但建物是另有人蓋的，而建物已經被查封了，建物就無法移轉給我了，這是我後來才知道建物被查封，這樣就無法移轉了，但我知道建物不是地主蓋的，只是當初我不知道建物有被查封。（問：原告與被告有無談到如果鄭慶雲、周聰明不簽系爭土地買賣契約、系爭協議書，則被告與被告間系爭土地買賣契約、系爭協議書之效力為何？）當天沒有談到，當天林鼎睿只有跟我說他會搞定鄭慶雲、周聰明。林鼎

睿說如果我這邊資金都準備好，林鼎睿會負責把這件事情弄好，但講的時間我已經忘了。簽約當天林鼎睿有在現場。（問：原告與被告有無談到如果鄭慶雲、周聰明不簽系爭土地買賣契約、系爭協議書，則原告以系爭支票付給被告的200萬元要如何處理？）當天沒有談到這件事。（問：當天簽立系爭支票給被告，是要支付什麼款項？有無談到？）應該是建物補償，因為當初說他們三人每人200萬，另二人沒有來，所以被告就拿他的份。在簽約的前一天還是前幾天，林鼎睿叫我開200萬的票給被告，就是建物補償要給被告的200萬。（問：簽約當天，被告有沒有要求簡宏霖開的200萬的票，要改為當作土地價款的一部分？）沒有。被告也有沒有跟我說系爭支票被告要拿去當作原告購買土地之擔保。（問：系爭土地買賣的價金是多少錢？）全部是6300萬，其中5700萬是土地，600萬建物補償。（問：上開兩個金額何時知道？）當初整個講這筆買賣是6300萬，是包含土地及建物。後來買賣破局後，我才聽說有分土地是5700萬、建物是600萬，這在我簽約當時我是不知道的。（問：這筆買賣有支付訂金嗎？）沒有，就是直接支付這200萬支票後就簽約了。（問：簽約當天有無跟被告說要如何處理這200萬？）當天沒有說，被告拿200萬支票後沒有多久就離開了，沒有談到這事情。（問：證人既然說嗣後才知道建物補償金是600萬，為何又說200萬的支票是建物補償？）這個我搞不清楚，因為我對買賣沒有很大常識。（問：證人剛剛說，支付的系爭200萬支票是作為建物的補償，這是證人自己主觀的解讀，還是買賣雙方當時有這樣的約定？）應是我自己的主觀。簽約當下沒有談到這200萬支票是要用來支付什麼。（問；證人剛剛稱，簽約當時，並不知道買賣價金有分土地與建物補償，證人為何於簽約時，會與被告簽立建物補償協議書？）當初我的認知，是土地與建物是一體的，我也沒有去細查。（問：證人稱後來才知道土地是5700萬，建物是600萬，是何人跟證人說的？）這是後來這案件已經破局了，

我不知道是問誰了，查封系爭建物的陳小姐有打電話問我，才有講到系爭土地的歷史。我當初簽約時，我不知道他們講什麼，我只是拿支票過去，當天我只是有講說如果銀行的錢無法下來（建築融資），這個案子可能無法進行。這個案子已經在銀行弄臭了，所以後來我們銀行的融資無法下來，銀行說一堆人拿這地要來申請建融。（問：什麼時候才確認銀行無法給予建築融資？）在簽約後，系爭支票兌現後大約20天還是幾天我忘記了，我才確定銀行無法借款等語（見本院卷第326至334頁）。是簡宏霖之證詞，並不能證明系爭協議書附有需經鄭慶雲、周聰明簽名始生效之停止條件，亦不能證明兩造有約定被告負有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書簽名之義務，且依其證詞，可證兩造於簽約之前，即已約定簽約當天要給被告個人200萬元之價金，並非原告所稱係給賣方3人之一部價金，以及可證兩造間系爭土地暨其上系爭建物權利之買賣之所以破局，係因原告公司無法以系爭土地暨其上系爭建物之建案向銀行取得融資貸款之故，並非原告所稱係因鄭慶雲、周聰明不願於系爭土地買賣契約書、系爭協議書上簽名所致。

㈣職是，系爭土地買賣契約、系爭協議書雖均記載賣方為被告、鄭慶雲、周聰明3人，然此2份契約所約定之買賣標的並無給付不能之情事，且賣方3人之給付係可分，原告復未能證明兩造有約定系爭土地買賣契約、系爭協議書需經鄭慶雲、周聰明簽名同意始生效力，是原告與被告簽立之系爭土地買賣契約及系爭協議書，於兩造間自均已成立且屬有效。又原告交付被告系爭支票是用以支付系爭土地買賣契約暨系爭協議書所約定應給付與被告個人之價金之一部，並非支付給賣方3人，亦如前述。是被告兌領系爭支票自具有法律上原因，而與不當得利之構成要件有間。因此，原告以系爭協議書未經鄭慶雲、周聰明簽名而不成約、系爭協議書約定之買賣標的給付不能、停止條件未成就而不生效力、系爭支票係用以支付給被告及鄭慶雲、周聰明3人之一部價金，非給

被告個人等為由，而依民法179條不當得利返還請求權請求被告返還200萬元並附加利息，即屬無據，不應准許。次按債權讓與乃以移轉債權為標的之契約，債權讓與契約生效時，債權即同時移轉，讓與人即原債權人脫離債之關係，失去債權人之地位，不復對債務人有債權存在，而由受讓人即新債權人承繼讓與人之地位取得同一債權。本件系爭協議書已約定被告將其對系爭建物之全部權利讓與原告，此債權之讓與，於被告與原告間意思合致時（即於兩造簽立系爭協議書時），該債權即已移轉於原告；並於原告或被告依民法第297條第1項之規定通知債務人時，對於債務人發生效力（最高法院110年度台上字第1966號、95年度台上字第1069號、97年度台上字第2701號判決意旨參照），故被告毋庸另再對原告為何移轉該權利之行為；又原告不能證明兩造約定被告負有偕同鄭慶雲、周聰明於系爭協議書上簽名之義務，亦如前述。是原告以被告未依其以原證4之存證信函、原證5之律師函2次催告之期限內偕同鄭慶雲、周聰明與原告簽立系爭協議書以及將系爭建物全部權利移轉與原告，係構成給付遲延，即屬無據；則原告以被告給付遲延為由，而以112年6月14日所提民事準備狀繕本送達被告為向被告解除系爭協議書之意思表示自亦不合法，不生解除之效力。因此，系爭協議書既未經合法解除，原告依民法第259條第2款關於解除契約後回復原狀之規定，請求被告附加利息返還200萬元，即於法無據，不應准許。

五、從而，原告依民法第179條、第259條第2款規定，聲明請求被告應給付原告200萬元，及自111年7月30日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　官　黃信樺

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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　楊振宗