

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第165號

原告 永珍開發顧問有限公司

法定代理人 石明珠

原告 風澤開發顧問有限公司

法定代理人 范秋香

共同

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 張樹仁

訴訟代理人 劉坤典律師

蕭依幀律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告永珍開發顧問有限公司負擔3/5，餘由原告風澤開發顧問有限公司負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告原為坐落新北市○○區○○段000○000○00000○000○000地號土地（下各稱646號、652號、652-1號、653號、654號土地，下合稱系爭土地）共有人，被告為求利用該共有系爭土地，乃以其子張智誠（亦為系爭土地共有人）名義向法院提起分割共有物之訴（本院105年度重訴字第337號、臺灣高等法院111年度重上字第267號，最高法院112年度台上字第1317號，下稱A案），經A案一審法院判決系爭土地其中646號、652號、653號、654號土地（下稱646號等4筆土地）應以如該案附圖三（詳原證2，即A案中複丈成果圖甲案，其中

01 A部分〈面積2976.11平方公尺〉由力新木業有限公司〈下稱
02 力新公司〉取得；B部分〈面積1110.06平方公尺〉係分由張
03 智誠、王瓊珠、張樹仁、張靜文、張樹泉〈下稱張智誠等5
04 人〉共有；同段652之1地號土地（面積16.72平方公尺）
05 分由力新公司取得；再由力新公司以金錢補償其餘共有人；
06 及由張智誠5人以金錢補償洋億企業股份有限公司（下稱洋
07 億公司）方式分割（下稱甲案分割方式）。張智誠與洋億公
08 司聲明不服提起上訴，經A案二審法院廢棄原判決，改判646
09 號等4筆土地應以如該案附圖一甲案（詳原證3，即A案中複
10 丈成果圖乙案，其中A部分〈面積1110.07平方公尺〉係分由
11 張智誠等5人及勁昇建設有限公司〈下稱勁昇公司；即洋億
12 公司之承當訴訟人〉共有；B部分〈面積2976.1平方公尺〉
13 由力新公司取得）；同段652之1地號土地（面積16.72平方
14 公尺）分由張智誠等5人及勁昇公司力取得；再由力新公司
15 以金錢補償張智誠等5人及勁昇公司（關於646號4筆土地部
16 分）；及由張智誠等5人及勁昇公司以金錢補償力新公司
17 （關於同段652之1地號土地部分）方式分割（下稱乙案分割
18 方式）。雖再經力新公司及勁昇公司聲明不服提起上訴，然
19 經最高法院裁定上訴駁回而確定。

20 (二)A案繫屬中洋億公司有意出售其共有系爭土地，原告乃與被
21 告商議共同投資購買其應有部分，並於A案二審程序中合
22 作，希能判決以乙案分割方式（即張智誠在A案一審時主張
23 之分割方案）分割，故原告與被告於111年5月20日簽署不動
24 產投資開發協議書（詳原證7、8，完整版如被證2、3，下稱
25 各稱被證2協議、被證3協議，合稱系爭協議），依被證2協
26 議第4條第1項約定「待被告與系爭土地共有人力新公司（或
27 其繼受人）完成共有物分割和解，及原告永珍開發顧問有限
28 公司（下稱永珍公司）處理原為洋億公司之土地持分移轉至
29 被告或被告指定登記名義人名下；抑或是被告指定登記名義
30 人或被告取得全部系爭土地所有權後，被告應於前述2條件
31 擇一完成後10個工日內，將其投資開發獲益新臺幣（下同）

01 3000萬元匯入永珍公司帳戶中。」；依被證3協議第4條第1
02 項約定「待被告與系爭土地共有人力新公司（或其繼受人）
03 完成共有物分割和解，及原告風澤開發顧問有限公司（下稱
04 風澤公司）處理原為洋億公司之土地持分移轉至被告或被告
05 指定登記名義人名下；抑或是被告指定登記名義人或被告取
06 得全部系爭土地所有權後，被告應於前述2條件擇一完成後1
07 0個工日內，將其投資開發獲益2000萬元匯入風澤公司帳戶
08 中。」。即系爭協議雖均約定「完成共有物分割和解」，但
09 探諸當事人的真意並非指共有物之分割必須以和解方式終
10 結，而係指分割結果符合被告之期待及主張。A案最終判決
11 結果，既與張智誠等5人於A案一審時主張內容相符，應認系
12 爭土地已以符合被告期待方式完成分割。關於張智誠等5人
13 於A案二審中提出由勁昇公司分配在系爭協議所附附圖C部分
14 （詳本院卷第177頁、197頁）之分割方案（下稱丙案分割方
15 式）僅為達成簽署系爭協議時之目的（即由原告以獨立方式
16 繼續參加A案訴訟程序，並配合被告之主張；及讓分割結果
17 可以朝有利被告方向發展。）），丙案分割方式經法院採用之
18 機會微乎其微，提出之目的僅在希望力新公司願退讓將系爭
19 土地出售原告或被告，另一方面希望承審法官能因否認此方案
20 而採取較為有利於被告之方案。換言之，簽署系爭協議時，
21 雙方均知悉丙案分割方式不可行，之所以附在系爭協議書後
22 面，只是表彰於原告取得洋億公司應有部分後，應按照該方
23 案為主張，非最終達成丙案分割方式才可認條件成就。至A
24 案二審判決後，被告要求勁昇公司提起上訴，是因於二審判
25 決後，被告仍希望可購入力新公司之土地，不希望訴訟太快
26 確定，非謂乙案分割方式非屬符合被告期待方式方分割方
27 案。爰各依被證2協議、被證3協議關係提起本訴，請求被告
28 應各給付原告永珍公司、風澤公司3000萬元、2000萬元。

29 (三)併為聲明：被告應給付原告永珍公司3000萬元；給付原告風
30 澤公司2000萬元。原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯：

01 (一)系爭土地最終由法院判決採乙案分割方式分割確定，惟被告
02 於A案二審訴訟中所主張分割方案為丙案（詳本院卷第151
03 頁，其中A部分〈面積1070.17平方公尺〉由張智誠等5人共
04 有；B部分〈面積2988.28平方公尺〉由力新公司取得；C部
05 分〈面積44.44平方公尺〉由勁昇公司取得；即丙案分割方
06 式）。系爭土地共有人除被告外，王瓊珠為被告之配偶；張
07 智誠、張靜文為被告之子女；張樹泉為被告之弟；洋億公
08 司、力新公司則與被告無關係。洋億公司於A案審理時，有
09 意出讓其對系爭土地應有部分，被告如能取得或控制該公司
10 應有部分，將使共有物分割案件朝有利於自己方向分割，如
11 能更進一步取得力新公司應有部分，是否分割則非重要。基
12 此被告各與原告簽署被證2協議、被證3協議（被證2、3協議
13 為原證7、8協議之完整版）。嗣雙方取得洋億公司應有部
14 分，並移轉登記予勁昇公司，由勁昇公司A案中承當訴訟，
15 但A案最終止以採乙案分割方式判決分割確定，並未以和解
16 方式終結，被告也未取得力新公司土地應有部分。即系爭協
17 議約定原告可取得報酬之條件，需完成下述2條件之1：(1)被
18 告與系爭土地共有人力新公司完成共有物分割和解及原告將
19 洋億公司土地之應有部分移轉至被告或被告指定之登記名義
20 人名下。(2)被告指定之登記名義人或被告全部取得系土地所
21 有權。本件為原告並未完成上述條件之1，被告否認乙案分
22 割方式為符合被告主張之期待方分割方案，此由A案二審判
23 決後，被告有要求勁昇公司提起上訴，及被告於系爭協議簽
24 署後，曾出具授權書予原告，授權其等以每坪單價100萬元
25 力新公司購買系爭土地可明。佐以兩造於簽署系爭協議前，
26 曾簽署另一版本協議（已經兩造合意作廢，下合稱作廢版協
27 議），依作廢版協議第2條、第4條第1項均記載「共有物分
28 割（或和解）」，因作廢版協議約定系爭土地不問採裁判分
29 割確定或和解分割，被告均需支付投資開發費用，被告認為
30 並不公平，故而作廢，並將系爭協議第2條、第4條第1項調
31 整為「共有物分割和解」。足證簽署系爭協議時，兩造對此

01 已有認識，必需以和解方式完成分割，排除裁判分割。系爭
02 協議既明文約定必須以和解方式完成分割，本件原告並未完
03 成系爭協議第4條所載條件，故原告依系爭協議第4條第1項
04 約定各請求被告給付3000萬元、2000萬元，自無理由。

05 (二)併為答辯聲明：如主文所示。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)被告原為系爭土地共有人，被告為求利用該共有系爭土地，
08 乃以其子張智誠（亦為系爭土地共有人）名義向法院提起分
09 割共有物之訴（本院105年度重訴字第337號、臺灣高等法院
10 111年度重上字第267號，最高法院112年度台上字第1317
11 號，即A案）。

12 (1)A案一審：張智誠等5人主張採乙案分割方式；力新公司主
13 張採甲案分割方式；洋億公司則主張採變價方式分割。經
14 法院於110年12月15日為一審判決採甲案分割方式分割。

15 (2)張智誠與洋億公司對一審判決聲明不服提起上訴：

16 ①張智誠於111年1月6日提起上訴時，主張採由張智誠等5
17 人取得乙案分割方式所示A部分；洋億公司於111年1月6
18 日上訴時，則主張由洋億公司取得全部原物以金錢補償
19 其餘共有人方式分割（先位）或變價方式分割（備
20 位）。

21 ②張智誠於111年5月5日提出準備狀首次主張丙案分割方
22 式，但並未變更上訴聲明。洋億公司所有系爭土地應有
23 部分於111年6月7日以買賣為原因（原因發生日111年5
24 月24日）移轉登記予勁昇公司，經兩造同意勁昇公司聲
25 請代洋億公司承當訴訟後（委任周嫵容律師為訴訟代理
26 人）。張智誠於111年6月24日提出準備(四)狀變更上訴聲
27 明主張採丙案分割方式。111年8月11日準備程序期日，
28 張智誠等5人及勁昇公司均表明主採丙案分割方式，且
29 不再主張乙案分割方式，勁昇公司同時表明分割後不考
30 慮與張智誠等5人再維持共有。

31 ③A案二審於112年2月22日言詞辯論終結，同年3月15日宣

01 判：廢棄原判決，改判採乙案分割方式分割。

02 (3)雖再經力新公司及勁昇公司聲明不服提起上訴，然經最高
03 法院於113年5月1日裁定上訴駁回而告確定。

04 (二)A案二審繫屬中，原告永珍公司、風澤公司於111年5月20日
05 各與被告簽署被證2協議、被證3協議（系爭協議完整內容如
06 被證2、3所載；內容詳本院卷第163至181頁及第183至201
07 頁）。被證2、3協議所附附圖（即本院卷第177至181頁、第
08 197至201頁）於系爭協議簽署時，並未檢附，係嗣後經兩造
09 同意才增加作為系爭協議附件。

10 (三)被證2、3協議簽署前，兩造曾簽署另一版本協議（即作廢協
11 版議），內容詳原證13。原證13協議已經兩造同意作廢，原
12 證13協議內容如下：

13 第2條投資開發時間：「自雙方訂本協議日起，至乙方（即
14 被告）買受力新公司（含其繼受人）之共有物分割（或和
15 解）之全部土地及出售投資開發標的之全部土地權利為
16 止。」

17 第4條投資開發費用：「(1)乙方買受力新公司（含其繼受
18 人）之共有物分割（或和解）之全部土地及洋億公司（含其
19 繼受人）之共有物分割（或和解）之全部土地產權登記予乙
20 方或其指定之第三人名下起15個工作日內，將其投資開發費
21 用3000萬元、2000萬元匯入甲方（即各指原告永珍公司、風
22 澤公司）帳戶中，相關稅務費用…」。

23 四、按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
24 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係
25 法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑
26 義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
27 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
28 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
29 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
30 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
31 義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。又除非確認當

01 事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應予訂定而漏未
02 訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞之情形，方
03 可進行補充性解釋（契約漏洞之填補），以尊重當事人自主
04 決定契約內容之權利，避免任意侵入當事人私法自治之領
05 域，創造當事人原有意思以外之條款。至法院認契約出現漏
06 洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、契約類
07 型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則予以填補
08 （最高法院111年度台上字第2083號裁判意旨參照）。

09 (一)觀諸系爭協議第4條第1項乃載「待乙方（即被告）與系爭土
10 地共有人力新公司（或其繼受人）完成『共有物分割和
11 解』，及甲方（各指原告永珍公司、風澤公司）處理原為洋
12 億公司之土地持分移轉至乙方或乙方指定登記名義人名下；
13 抑或是…」，由其文義觀之，所謂「共有物分割和解」自指
14 系爭土地以和解方式分割，並不包含系爭土地以裁判方式分
15 割，先此敘明。

16 (二)又兩造對於系爭協議乃於A案一審判決後，繫屬二審期間簽
17 署；系爭協議簽署前曾簽署作廢版協議，作廢版協議第4條
18 第1項乃載「被告買受力新公司（含其繼受人）之共有物分
19 割（或和解）之全部土地及洋億公司（含其繼受人）之『共
20 有物分割（或和解）』…」；嗣經締約當事人認作廢協議中
21 關於『共有物分割（或和解）』之約定有疑異，故於系爭協
22 議第4條第1項乃修改為「待乙方（即被告）與系爭土地共有
23 人力新公司（或其繼受人）完成『共有物分割和解』…」等
24 情，既未有爭執，而可信為真正。足見系爭協議簽署時，契
25 約當事人就「共有物分割（或和解）」（包含裁判分割、和
26 解〈協議〉分割），與「共有物分割和解」（僅包含和解
27 〈協議〉分割）之區別已有相當之認識，故為文字修正（即
28 當事人是有意刪除裁判分割情形）。按諸前開裁判意旨，尚
29 難認系爭協議第4條第1項關於「共有物分割和解」之約定存
30 在當事人締約時真意不明之情形。即原告主張：系爭協議僅
31 載「共有物分割和解」，但探諸當事人締約之真意，非指必

01 須以和解方式終結，而是指分割結果符合被告之期待與主
02 張，即符合系爭協議第4條第1項應給付投資開發獲益一節，
03 難認有據。

04 (三)關於：

05 (1)經本院依原告聲請傳證人廖其隆，固到庭稱庭證稱：

06 (〈提示原證7、8〉你有無參與契約的締結?)有。我是
07 勁昇公司的負責人。我是從洋億公司買的土地的人，我是
08 契約內的土地所有權人，我負責訴訟，我是負責勁昇的。

09 (原證7、8內第4條第1項，為何共有物分割只有寫和解沒
10 有寫判決確定?)當時我們寫協議書時，是由原告與被告
11 方打契約書，因為訴訟原告都沒有參加，當時協議書有修
12 改過好幾次，最後被告說原告沒有參加訴訟，所以寫成和
13 解沒有寫判決。(依照證人意思，不管法院如何判，判決
14 確定後都要給付5000萬?)寫完契約書大約一個月後，有
15 拿圖樣給我，表示訴訟方向原本是希望在A區，一審訴訟
16 是判在B區，由我在二審訴訟中主張勁昇分配在斜線位

17 置，因為這樣會妨礙到力新的發展，以後和解時候價錢會
18 壓低，當時我們律師也說不可能這樣判，但被告強調這是
19 策略，主要目的是要分在A區，所以依照協議書第5條第2
20 項，我們要配合他，所以將之納入訴訟策略。(證人的意
21 思是，不管法院判的結果為何都沒有關係?法院判決的結
22 果是否會影響你們取得報酬?)沒有提到這個方向，只要
23 判決確定或和解或取得土地，都要付報酬等語。然由證人
24 廖其隆證述內容可悉，其乃為系爭協議甲方實質當事人，
25 是其證詞已難認無偏頗之虞而可逕採。況證人廖其隆就系
26 爭協議僅約定和解未載判決之原因，乃證稱：被告說原告
27 沒有參加訴訟，所以寫成和解沒有寫判決云云。惟由系爭
28 協議第5條第2項約定甲方嗣後需無條件配合乙方就系爭土
29 地所有法律程序，佐以原告自承簽署系爭協議之目的，在
30 由甲方(實際由勁昇公司履行)以獨立之方式繼續參加訴
31 訟程序並配合被告主張等情，可認證人廖其隆前述就系爭

01 協議僅約定和解未載判決原因之說詞，並不合理，故不可
02 採。再者，由證人廖其隆證述內容可悉，系爭協議簽署完
03 後，被告提出系爭協議後附圖樣（即丙案分割方式），是
04 希望藉該分割方案之提出迫使力新公司同意和解，並壓低
05 和解金額。惟就本院再次詢問：證人的意思是，不管法院
06 判的結果為何都沒有關係？證人雖稱：沒有提到這個方
07 向。然就：法院判決的結果是否會影響你們取得報酬？證
08 人竟又稱：只要判決確定或和解或取得土地，都要付報酬
09 云云，更難認證人廖其隆就系爭協議第4條第1項給付報酬
10 條件部分證述內容為可採信。

11 (2)另依原告聲請傳訊證人林英全到庭證稱（〈提示原證7、
12 8〉你有無參與簽署？）有。我是仲介。我剛好認識雙
13 方。（契約書第4條第1項付報酬的條件為何？）當時他們
14 在討論主要是被告不要在B區，他是要在A區，然後當下在
15 寫契約書內容，並沒有本院卷第177-181、197-201頁的這
16 張圖。（當時有無提到如果要和解，要用哪一個方案和
17 解？就你理解，他們當初協議時候，是不管法院如何判都
18 要付報酬嗎？）當初沒有討論到如果判決還是維持一審的
19 位置，是否要付報酬。（就你的理解，何種狀況下要付報
20 酬？）只要他們討論好我沒有意見，我只在旁邊看。他們
21 具體約定是只要幫他們不要在B區。（所以是希望尋求原
22 告的幫助，不要判決在B區？）是。（後來提出附圖的事
23 情你了解嗎？）當初是被告詢問我有沒有認識的建築師，
24 是我帶他去找建築師劃這張圖，目的是在A就是分在他們
25 本來要的位置，C是分給勁昇。C區是因為策略的問題，為
26 了將來擋住力新，可以向他們購地。（以你的理解，至少
27 確定的判決或和解的內容是至少要分配在A區才需要給付
28 報酬？）是。（就你的理解，在訴訟中有沒有曾經對力新
29 提出和解方案？）有。和解方案就是問他要不要賣。（有
30 沒有以確定判決的方案跟力新談和解？）有，但力新不同
31 意。（你是如何知道訴訟過程中的和解方案？）當初我有

01 介紹土地給勁昇，廖副總說二審有委任周律師，我也認識
02 被告，所以我也會陪被告去等語。即由證人林全英證述內
03 容可悉，簽署系爭協議時，締約當事人並沒有討論到具體
04 和解方案，被告僅表明不要在B區等情。是證人林全英基
05 此認為至少確認判決或和解內容被告方分配於A區才需給
06 付報酬。然由前述系爭協議簽署後，被告乃指示原告配合
07 於訴訟中提出丙案分割方式，以達其等可向力新公司價購
08 系爭土地之目的；參酌經依聲請傳訊證人周嫵容，到庭證
09 稱：A案訴訟中，被告方或勁昇公司提出之和解方案為向
10 力新公司價購，並未曾以乙案分割方式或丙案分割方式提
11 出和解等語，核與原告提出開會紀錄（詳原證15）內容相
12 符（關於證人林全英證稱：被告方曾提出乙案分割方式與
13 力新公司洽談和解一節，與證人周嫵容證述內容及原證15
14 記載不符，故無可採，附此敘明。）；及A案二審判決
15 後，被告仍指示勁昇公司提起上訴等情，足認本件所謂符
16 合被告期待與主張之方案，非指乙案分割方式，而是其等
17 得以價金購買力新公司持有系爭土地應有部分。即證人林
18 全英所證「至少確認判決或和解內容被告方分配於A區才
19 需給付報酬。」，僅其個人理解，尚難執此推謂此即當事
20 人締約之真意。

21 (四) 基上，系爭協議第4條第1項所約定「共有物分割和解」專指
22 系爭土地以和解方式分割，並不包含系爭土地以裁判方式分
23 割。

24 五、系爭土地既未經與力新公司完成共有物分割和解，從而，原
25 告永珍公司、風澤公司各本於被證2協議、被證3協議約定提
26 起本訴，請求被告應給付原告永珍公司3000萬元，給付原告
27 風澤公司2000萬元，自均無理由，應予駁回。原告之訴既經
28 駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

29 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
30 逐一論列說明。

31 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1

01 項，判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

03 民事第六庭 法 官 黃信滿

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

08 書記官 吳佳玲