臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第102號

原　　告　林木清
訴訟代理人　劉世興律師
複代理人　　葉庭瑜律師
被　　告　祐福投資股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄧文心
訴訟代理人　陳怡秀律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國110年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸佰伍拾萬元，及自民國一〇七年九月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、原告之前應訴外人眾祐聯行有限公司（下稱眾祐聯行公司）之監察人何銘軒之邀約，而與何銘軒合作投資新竹市頭前溪柯子湖人工溼地水質淨化工程(下稱柯子湖工程)，後因獲利不如預期，何銘軒表示無法返還投資款新臺幣（下同）650萬，故介紹原告購買坐落嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地（下稱系爭土地），何銘軒代理被告祐福投資股份有限公司與原告洽談系爭土地買賣事宜，兩造於民國107年9月15日簽訂「土地買賣合約書」（下稱買賣合約），約定買賣總價為1,650萬元，分三期給付，以原告已投入柯子湖工程之投資款650萬元作為土地價金第一期款，第二期款於土地道路通行權完整並已合法施作回填整地後，由原告及另一地主向銀行申請貸款支付，第三期款扣除650萬元及貸款後，差額由雙方另行找補，此有買賣合約可證（卷第17頁）。

㈡、買賣合約第2條約定「付款方式第一次款簽約備証650萬元整

（已支付），第二次付款於土地道路通行權完整並已經合法施作回填整地後，由甲方（即原告）及另一半地主或雙方指定人具名向銀行申請貸款支付，…。」，由此可知被告即出賣人負有使系爭土地取得完整道路通行權及合法施作回填整地之義務。系爭土地為袋地，依銀行貸款慣例，須取得民法第789條之通行權或地上權等能長久、穩定使系爭土地通行至公路之權源，銀行方會核准貸款。又買賣合約見證人巫秉謙亦已到院證述：系爭土地必須有臨路，系爭土地的聯外道路土地是別人的，會經過三塊土地，需要鄰地土地所有權人的切結書跟同意書，應由何銘軒去做，但道路通行權一直無法完成等語（卷第259頁）。被告迄今未能取得合法通行權，經原告多次催促、協商未果，原告遂委請律師於109年3月3日發函請求被告於函到7日內將其取得系爭土地通行權及合法施作回填整地之證明文件郵寄給原告，如逾期仍未履行，將行使契約解除權，有律師函可證（卷第31頁）。被告則僅於109年3月13日委託律師回覆以：系爭土地已於108年5月起開始施作回填整地，若土地無法通行，將無可能進行回填工程，提供嘉義縣政府109年2月7日府水政字第1080281650號函作為填土之佐證（卷第39-40頁）。然此函僅係表示請受文者眾祐聯行公司於109年6月30日以前完成回填整地，並非已完成，更非已可順利通行至公路之證明。

㈢、兩造間買賣合約未明定被告應於何時履行其給付義務即「土地道路通行權完整並已合法施作回填整地」，屬未定期限之給付義務，債務人經債權人催告限期履行而仍未於期限內履行者，債務人取得契約解除權。原告已委請律師於109年3月3日發函催告被告7日內履行，並表明如逾期將行使契約解除權，詎被告仍未於期限內履行。

㈣、被告固臨訟辯稱：沒有收到價金650萬元、原告對眾祐聯行公司投資款至多只有475萬元云云。然兩造簽訂買賣合約迄今已歷經數年，被告未曾就其已收受650萬元有所爭執，此由被告所寄發予原告之108年7月31日竹北嘉豐郵局第248號

存證信函（卷第19-21頁）所載「台端已以投資新竹市頭前溪柯子湖人工溼地水質淨化工程股金為第一期簽約款650萬元，尚餘1,000萬元未給付」即明。證人巫秉謙亦證述：原告有提供現金作為押標金交付眾祐聯行公司，又另有匯款入眾祐聯行公司專戶，柯子湖工程帳冊金額是雙方認同的，何銘軒保證原告的650萬元不會虧損等語（卷第254-257頁）。可見絕非被告所稱原告就柯子湖工程只有投資款475萬元。

㈤、原告爰以起訴狀之送達作為解除買賣合約之意思表示，並依民法第259條規定請求被告返還買賣價金650萬元及自受領時起之利息。並聲明：⑴被告應給付原告650萬元，及自107年9月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵訴訟費用由被告負擔。

二、被告則答辯以：

㈠、訴外人眾祐聯行公司與被告公司乃兩個不同之獨立法人，財務豈能混為一談。兩造於107年9月15日簽訂買賣合約時，何銘軒並非得代表眾祐聯行公司對外執行業務之人亦不是原告所謂之監察人，不能代表眾祐聯行公司決定以柯子湖工程投資款作為兩造間買賣合約之第一期款。況柯子湖工程合夥投資關係並未經清算。再者：

1.原告於柯子湖工程之投資款未達650萬元，被告業已提出眾祐聯行公司名下台中商業銀行竹北分行000000000號帳戶存摺內頁影本為證（卷第149-150頁），原告則未提反證其投資款已達650萬元。依上開柯子湖工程專戶之交易明細，可知原告於102年12月31日出資100萬元、103年5月29日出資150萬元、103年9月2日出資170萬元，以上合計420萬元，至多再加計證人巫秉謙證述其於102年11月22日代原告所匯之55萬元(惟證人巫秉謙證述其已忘記是否有代匯情事，故此筆55萬元之性質存疑)。至於證人巫秉謙所證述原告提供現金作為押標金乙節，依新竹市環境保護局投標須知第25點、第31點所載（卷第290-291頁），柯子湖工程押標金215萬元於決標後應已退還。

2.依眾祐聯行公司與原告間簽訂之柯子湖工程合作協議書（下稱工程協議），第3條約定本案工程支出支票本由眾祐聯行公司保管，存摺1本由原告保管，採專款專用實支實付。第8條約定對內關係之通常合夥事務，約定由合夥人雙方共同執行之，其各分擔合夥事務執行範圍如下：…2.原告指派會計1名(薪資1.5萬元)，負責本案內部全數帳戶審核及全數收支統計事項。由上約定足見會計帳簿及存摺應由原告保管，自應由原告舉證其投資款已達650萬元之事實，否則應為僅420萬元之認定。

3.原告與眾祐聯行公司就柯子湖工程係合夥，依工程協議第12條及特約事項第2點，非經雙方同意不得擅自退夥或轉讓股權。而眾祐聯行公司未曾同意原告中途退夥或返還原告投資款，柯子湖工程於108年12月完工，尚未辦理結算，眾祐聯行公司尚且於109年3月18日發函請原告前來結算以結束合夥事業（卷第283頁），該工程是盈是虧尚未確定。

㈡、買賣合約實際僅為買賣之預約性質、原告未曾給付第一期款、被告亦不負取得通行權義務。被告未有違約，原告並無解約事由。緣以：

1.被告代理人何銘軒因相信原告所述其已投入柯子湖工程投資款650萬元，結算後得以支付，故願與原告約定以650萬元為第一期款，使原告得以先行預定購買系爭土地。證人巫秉謙亦已證述簽約當下沒有簽收現金等語（卷第253頁）。足證買賣合約所載「現金650萬簽收人何銘軒」並非事實。

2.依買賣合約第2條前段約定「付款方式第一次款簽約備證650萬元」，原告尚未給付第一期款，故未進入備證階段，連第一階段都尚未進行，何來第二階段違約問題？第2條中段約定「第二次付款於土地道路通行權完整並已經合法施作回填整地後，由甲方及另一半地主或雙方指定人具名向銀行申請貸款支付」，此乃約定原告應給付第2期款之期程，並非約定被告公司應於何時完成土地道路通行權並回填整地之義務或期限。

3.否認證人巫秉謙所述有3個地號土地須取得通行同意書之情事，買賣合約亦未約定被告有取得同意書之義務。況回填工程須定期向嘉義縣政府回覆工程進度與計畫，土地通行權如有爭議，豈可能合法進行回填工程？被告並無違約情事，原告自無解約事由。

㈢、並答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張：兩造於107年9月15日簽署買賣合約，原告向被告買受系爭土地，總價1,650萬元，買賣合約書真正，何銘軒有代理被告簽訂此買賣合約之權限，證人巫秉謙有見證此買賣合約之簽訂等情，為被告所不爭執（卷第348頁）。而被告抗辯：原告與眾祐聯行公司於102年12月30日簽訂工程協議，工程協議書真正，為合夥契約，亦為原告所不爭執。並有買賣合約、工程協議各1份在卷可稽（卷第17、107-112頁），應堪先予認定。

㈡、原告主張其已給付買賣合約第一期款650萬元，然被告未履行其給付義務即取得完整道路通行權及合法施作回填整地，經催告後仍未履行，故解除契約請求返還價金650萬元及自受領時起之利息，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：⑴本件買賣合約為預約或本約?⑵原告是否已給付買賣價金650萬元?⑶被告是否違約?

㈢、經查：

1.預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約（最高法院64年台上字第1567號判例意旨參照）。兩造所訂買賣合約，關於系爭土地、總價款、第一、二、三期付款方式、移轉登記須銀行核貸後等均經明確約定，兩造將來可據此履行，並無將來再行訂立買賣本約之約定，故本件買賣合約自屬本約而非預約，被告此一抗辯並無可取。

2.兩造簽署買賣合約之際、之前、之後，原告均未現實提出現金650萬元予何銘軒簽收，此為原告所不爭執，亦據證人巫

秉謙證述明確（卷第253頁）。然本院所應續予審究者，乃原告得否以柯子湖工程投資款650萬元轉作土地買賣價金之第一期款？

⑴與原告簽署工程協議者，雖為訴外人眾祐聯行公司（當時法定代理人為訴外人周士鈞），惟按「公司不得為他公司無限責任股東或合夥事業之合夥人。」公司法第13條第1項規定甚明，準此，以眾祐聯行公司為合夥人，違反禁止規定而無效。然依民法第112條規定無效行為之轉換即「無效之法律行為，若具備他法律行為之要件，並因其情形，可認當事人若知其無效，即欲為他法律行為者，其他法律行為，仍為有效」。工程協議特約事項第1點明示「本案工程合夥人周士鈞與林木清為實質出資合夥人」，復經證人巫秉謙具結證述：押標金現金是拿給何銘軒，周士鈞是何銘軒的員工，周士鈞是何銘軒借用的人頭等語（卷第256、263頁），暨眾祐聯行公司現任法定代理人游文珊為何銘軒之配偶（卷第79頁），堪認工程協議實係何銘軒與原告之合夥。從而，何銘軒本人既為實質合夥人，自有權同意原告將自己之股份權利即投資款轉讓於第三人或為其他處分（卷第109頁，工程協議第5條參照），即轉作土地買賣價金之第一期款，此亦即何銘軒敢於買賣合約右下角記載「現金650萬簽收人何銘軒」之故。

⑵另觀諸被告所寄發予原告之108年7月31日竹北嘉豐郵局第248號存證信函（卷第19-21頁）所載「台端已以投資新竹市頭前溪柯子湖人工溼地水質淨化工程股金為第一期簽約款650萬元，尚餘1,000萬元未給付。」以及被告所寄發予原告之108年9月5日竹北嘉豐郵局第296號存證信函（卷第29-30頁）所載「就嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地之土地買賣，總價金為1,650萬元，台端尚餘1,000萬元未給付，仍請台端於文到15日內給付，或出面與本公司協商後續履約或終止合約事宜。」益證被告已自承收訖第一期款650萬元，卻臨訟翻異否認，殊無誠信。

⑶佐以眾祐聯行公司為向嘉義縣政府申請「嘉義縣○○鄉○○○段00地號土地違反土石採取法申請回填整復案」之人（卷第39-40頁）；證人巫秉謙證述：何銘軒名下太多公司了（卷第255頁），均得窺見何銘軒為兩家公司實際負責人。

⑷被告固又否認原告投資款已達650萬元，惟據被告提出之台中商銀存摺，顯示以原告名義匯入款項已達420萬元，證人巫秉謙代原告匯入款項55萬元。最重要者，證人巫秉謙已證述柯子湖工程押標金乃是原告以現金給付眾祐聯行公司去繳納，因為標案是在六日休假寫的，星期日晚上很晚很晚去跟原告拿的等語（卷第254-255頁）。核至新竹市環境保護局回覆本院之眾祐聯行公司投標文件，顯示押標金為215萬元，且於102年11月8日開標當日即已領回（卷第172頁）。再對照於台中商銀存摺102年11月21日開戶日即存入現金216萬元（與押標金只相差1萬元），以上加總原告投資款為690萬元【420+55+215=690】，已逾越何銘軒同意原告退夥時所取回之投資款650萬元。至於被告辯稱柯子湖工程會計帳簿依工程協議應在原告保管中，原告應自行舉證投資款數額云云，實與眾祐聯行公司109年3月18日所發竹北六家郵局第76號存證信函自述「本公司已備妥『工程期間之支出收益帳目』，請台端於文到後7日內與本公司聯繫結算工程款項與收益，以利結束合夥事業。」兩相矛盾。益顯原告在退夥之後未掌管銀行專戶存摺或會計簿冊。

⑸綜上，原告確實已將其自與何銘軒合夥之柯子湖工程退夥時取回之投資款650萬元交付何銘軒轉作系爭土地買賣價金第一期款，經何銘軒代理被告公司簽收，且為被告公司兩度以存證信函承認。

3.至於原告主張被告違反其給付義務即「土地道路通行權完整並已合法施作回填整地完成」乙節，為被告所否認。惟查：

⑴按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」民法第348條第1項定有明文，此即出賣人之移轉財產權及交付標的物之義務。依買賣合約第8條「本約

需銀行核貸完成才得辦理過戶」、第2條中段「第二次付款於土地道路通行權完整並已經合法施作回填整地後，由原告及另一地主或雙方指定人具名向銀行申請貸款支付」；暨證人巫秉謙證述：系爭土地的聯外道路是別人的，向銀行土地貸款要建築指示線或是路權同意書都必須要有路，無法完成這個前提條件，等於是一塊沒有用的地，土地通行權是指需要鄰地所有權人之切結書跟同意書，這件事要由何銘軒去做，我有幫忙去跑，鄰地有開條件，聽說到目前為止還沒有取得通行權；合法施作回填整地是因為系爭土地原本是一個窪地，要回復到平整、農地農用，因為土地辦理過戶需要農勘，要作到可以農勘可以自由買賣，整平後賣相好，當初簽約時何銘軒有說順利的話一年就會完成填地等語（卷第251、258-259、261頁）。由此可見，何銘軒必須於簽約後一年左右之期間，合法施作回填整地完成及取得通行權，始能進而辦理銀行貸款，待銀行核貸完成才能辦理土地過戶予原告，故被告履行其出賣人之移轉財產權及交付標的物之義務前，必先回填整地完成及取得通行權，否則無法繼續履行買賣合約，從而，回填整地完成及取得通行權，確為被告義務，並非如被告所辯只是單純付款期程。

⑵被告復自承無法提出通行權之證明（卷第71頁）。被告雖稱因為通行沒有爭議，所以不會有通行權判決，也沒有特別與地主簽立書面協議云云。惟查，土地所有人原則上得禁止他人侵入其地內，但他人有通行權者不在此限。有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。有通行權人於必要時，得開設道路，但對於通行地因此所受之損害，應支付償金（參見民法787、788、790條）。故而，本件買賣合約之要求係「土地道路通行權完整」，絕非僅止於回填整地階段土方貨車能通行之事實而已。況者，若果如被告所述，通行一直都沒有爭議，則被告取得鄰地地主同意書或切結書易如反掌，何至於自107年9月15日簽約迄今長達3年多

的期間拿不出一紙書面？

㈣、綜上所述，兩造訂有買賣合約，原告向被告買受系爭土地，原告已於107年9月15日給付650萬元，經何銘軒代理被告簽收。被告負有取得完整之土地道路通行權及合法施作回填整地之義務，卻給付遲延，逾越所口頭約定之一年左右期間，嗣經原告催告履行仍無法提出通行權證明，被告違約事證明確。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。」民法第254條定有明文。被告已給付遲延，經催告後仍未履行，原告因而解除買賣合約，洵屬有據。原告已以起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，買賣合約已合法解除。從而，原告依民法第259條第1、2款規定請求被告返還買賣價金650萬元及自受領時即107年9月15日起之利息，為有理由，應予准許。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　陳麗芬

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　　110　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　曾煜智