

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第323號

原告 惠晶生物科技股份有限公司

法定代理人 戴子煌

訴訟代理人 郭維翰律師

魏芳瑜律師

被告 財團法人農業科技研究院

法定代理人 陳吉仲

訴訟代理人 呂紹凡律師

林欣儀律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年9月8日辯論
終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾萬元，及自民國一一一年十二月
一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假
執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年10月25日簽署協議書（下稱系爭協議
書），內容載明「甲方（即被告）願以新台幣貳佰貳拾萬元
整，自2022年1月起承接乙方（即原告）位於屏東農業生物
科技園區農科路37號廠房（下稱系爭廠房）內部之設施及裝
修，後續乙方廠房之所有權利義務，由甲方承接」等語，嗣
被告於111年1月28日以農科產字第1112050028號函向行政院
農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處（下稱農業園區籌
備處）表示擬自111年4月1日起承租原告原租用農業園區之

01 虎躍館標準廠房，並於說明欄載明「承租前揭廠房後，並擬
02 承接惠晶公司（即原告）遺留於虎躍館廠房B2-1內所有內裝
03 設施」等語，復經農業園區籌備處於111年2月10日以農生園
04 籌二字第1114006255A號函覆原則同意被告自111年4月1日起
05 承接，其後被告與農業園區籌備處已完成系爭廠房之簽約，
06 並與原告完成系爭廠房之交接。詎原告於111年10月27日以
07 回覆農科產字第1112050532號函催告被告應於111年11月30
08 日前給付新臺幣（下同）220萬元，復於112年1月11日委託
09 律師發函再次催請被告應於文到5日內給付220萬元，惟被告
10 迄今仍未給付上開金額，為此，爰依系爭協議書契約約定及
11 民法第367條之法律關係提起本件訴訟。

12 (二)被告一面稱其作為行政院農業委員會（下稱農委會）捐助設
13 立之財團法人，因此計畫經費需經稽核等語，一面又稱系爭
14 協議書乃兩造相互勾串所為之虛偽買賣等語，已自相矛盾，
15 洵不可採，實則系爭協議書乃真實買賣。又110年10月間當
16 時原告公司總經理蔡祁璋與被告承辦人員翁瑋蓮所為通訊軟
17 體LINE（下逕稱LINE）對話紀錄，顯係指兩造先就買賣契約
18 必要之點（即買賣價金及標的）談妥並簽署契約，再由原告
19 併購後之新團隊接續工作。被告逕將此曲解為當時兩造僅係
20 約定以系爭協議書作為原告公司經營權轉讓時程所為便宜之
21 計，讓原告公司舊經營團隊可以向新經營團隊交代，是系爭
22 協議書確為兩造相互勾串之虛偽買賣等語，委無足取。

23 (三)又被告辯稱兩造於簽署系爭協議書前，尚未確認買賣標的，
24 故系爭協議書為兩造相互勾串所為之虛偽買賣等語，惟參系
25 爭協議書內記載由被告承接原告之系爭廠房內部設施及裝修
26 等語，顯已特定買賣標的之範圍及內容，且被告於111年1月
27 28日致農業園區籌備處之函文中亦明揭其於承租系爭廠房
28 後，並擬承接原告遺留於系爭廠房內之所有內裝設施等語益
29 徵此節。況系爭協議書倘如被告所述為兩造相互勾串所為之
30 虛偽買賣，則被告法人之法務人員自無可能同意被告簽署，
31 或於被告簽約時另建議被告同時應簽署另一份真實契約詳加

說明兩造間真實之法律關係狀態，是被告所辯亦悖於經驗法則及論理法則，委不可採。

(四)另被告辯稱兩造先前已於110年9月2日依國稅局核課所得稅時使用之「固定資產耐用年數表」口頭成立買賣契約等語，惟無論兩造於110年9月2日有無成立被告所稱之買賣契約，兩造既於110年10月25日已簽署系爭協議書，即已取代原先之合意。又翁瑋蓮自110年7月30日向蔡祁璋表示有意承接系爭廠房時起，雙方承辦人員即一再提及簽署合約之事，可見並無口頭成立買賣契約之意思。再者，被告辯稱蔡祁璋於110年10月21日新增兩造於110年9月2日確認系爭廠房留用設備中未提及之二樓增建，應屬新要約，且被告未為承諾等語，然觀被告所提之出差報告中曾提及「2樓空間45坪」、「二樓的辦公桌、直立式空調、洗手台」等語，對比110年10月21日之LINE對話紀錄中另提及系爭廠房內設施攤提至今價值為2,250,000元（主要項目為空調、無塵室及45坪二樓增建）等語判斷，可見被告所辯45坪二樓增建並非新增項目。此外上開「固定資產耐用年數表」乃係國稅局核課所得稅時使用之計算表，與實際交易價金究屬二事，且本件為民間公司將廠房內部之設施及裝修出售予財團法人，二者之法律關係顯不相同，更不可能以國有財產出售予承租人之價格，限制民間公司將財產出售之價格，且系爭廠房2樓45坪增建乃係原告出資興建，原告雖依農委會農業生物科技園區第一期標準廠房管理須知（下稱廠房使用管理須知）之規定而將上開增建部分登記農業園區籌備處為起造人，然對被告而言仍會因承接系爭廠房中含有2樓增建而獲有利益，故該增建部分亦為兩造決定交易金額之考量之一，被告所述完全架空私法自治、契約自由等，毫無可採。

(五)綜上，爰聲明：如主文所示。

二、被告則以：

(一)本件兩造確實曾就系爭廠房及設備承接事宜成立口頭買賣契約，惟系爭協議書屬通謀虛偽意思表示而無效：

01 1.110年1月前後，被告擬為將來衍生事業備置所需香莢蘭加工
02 廠，遂而向農業園區籌備處商洽廠房租借，110年1月20日經
03 農業園區籌備處告知屏東農業生物科技園區（下稱屏東農科
04 園區）內虎躍館近期有進駐公司擬搬遷，因進駐公司廠內已
05 有無塵室等內裝設施且租金費用亦較低廉，被告或可考慮。
06 被告乃於110年2月4日指派承辦人員翁瑋蓮及林惠茹拜訪蔡
07 祁璋，表示因將來衍生事業有廠房需求，先詢問原告有無意
08 願由被告承接系爭廠房設備、確認目前廠房配置及設施以利
09 被告作後續設計及規劃，被告承辦人員並於110年3月10日偕
10 同蔡祁璋及其他關係人至屏東農科園區討論香莢蘭加工廠廠
11 房規劃。

12 2.嗣於110年7月30日，翁瑋蓮乃致電蔡祁璋表示確有承接系爭
13 廠房之意願，惟希望於111年再承接，經蔡祁璋於110年8月3
14 日表示同意被告自111年再承接系爭廠房，兩造乃開始討論
15 承接系爭廠房設備之項目及價金。而被告因作為農委會捐助
16 設立之財團法人機構，因此計畫經費需經稽核等作業，遂於
17 110年8月17日由林惠茹以電子郵件向蔡祁璋說明請原告公司
18 會計提供盤讓金額和設備等相關資訊，由被告再一併寫進合
19 約書內容，屆時再和蔡祁璋確認和編修合約書內容。110年8
20 月19日林惠茹再向蔡祁璋表示由被告先擬定合約書草稿後，
21 請蔡祁璋協助確認合約相關內容，待雙方確認合約內容無誤
22 後，再安排時間正式簽約，基此，蔡祁璋乃指示原告公司會
23 計準備相關資訊提供予被告。

24 3.而110年9月2日為確認承接系爭廠房設備項目，被告再次派
25 員拜訪蔡祁璋及確認留用設備項目，為1樓之電路管線、排
26 水管、直向玻璃隔板、排氣罩、靠牆辦公桌、中央辦公長
27 桌，及2樓之辦公桌、直立式空調、洗手台，至此可認兩造
28 已就買賣之標的互相同意，至於價金部分雖因原告公司會計
29 尚未提供有效資訊，然因系爭廠房設備價金可依通常使用年
30 限攤提、折舊計算其價額，依民法第346條第1項規定，應屬
31 依其情形可得而定，即視為定有價金，故縱認兩造就價金未

01 具體約定，亦應認就價金已互相同意，依民法第345條第2項
02 規定，本件買賣契約於110年9月2日即為成立。

03 4.嗣原告公司會計雖於110年9月6日提供所有原告自行新建廠
04 房設備項目以及原告當時實付金額之表單，然因被告從上開
05 內容無法比對兩造於110年9月2日確認要留用之設備項目，
06 再者，原告所列項目中何謂未折減餘額亦未說明，以致被告
07 遲遲無法擬定書面買賣契約。又於110年10月18日蔡祁璋突
08 然向翁瑋蓮聯繫表示因原告公司董事會同意於110年11月併
09 入另一家公司而成為該公司之子公司，因此希望被告先就與
10 原告談妥盤讓之金額擬定一份草約，以提供予原告公司新團
11 隊接續工作，被告考量原告確實是為配合被告內部期程，因
12 此需向農業園區籌備處辦理延租，並基於誠信互惠原則，被
13 告同意先簽立1份「草約」（指系爭協議書）以讓原告可以
14 向新團隊交代。

15 5.據此，本件從蔡祁璋於110年10月18日尋求被告協助，迄至1
16 10年10月26日原告在系爭協議書上用印，期間僅短短8日，
17 相比兩造先前自110年7月30日協商至110年9月2日歷經數月
18 方敲定口頭買賣契約，其交涉時間顯不相當，可見兩造短時
19 間內簽署系爭協議書僅係配合原告經營權轉讓作業所必須。
20 再者，被告作為農委會捐助設立之財團法人機構，因此計畫
21 經費需經稽核等作業，是林惠茹多次向蔡祁璋說明書面買賣
22 契約需含括系爭廠房設備資訊，故被告當不可能於未確認系
23 爭廠房設備資訊即草率簽署書面買賣契約。而系爭協議書卻
24 僅寥寥數語，完全未含括系爭廠房設備資訊，且該協議書內
25 除220萬元係由原告另外手寫填上，其餘部分均為事先繕
26 打，以及翁瑋蓮曾明確向蔡祁璋表示不要填入金額，可見最
27 初系爭協議書上完全沒有記載金額。然110年10月21日蔡祁
28 璋突然提出220萬元之高額報價，不僅與原告公司會計於110
29 年9月6日提供之未折減餘額1,936,460元高出許多，且尚新
30 增兩造110年9月2日確認要留用之設備項目中未曾提及之2樓
31 增建。由上可知，倘若兩造真有以系爭協議書作為書面買賣

01 契約，兩造對於買賣標的之範圍、價金等竟有分歧，顯非合
02 理。更者，從被告不加思索原告變更買賣標的之範圍、價金
03 之合理性即草率同意簽署系爭協議書此情觀之，若謂此為正
04 常買賣，尤難令人置信，足證系爭協議書為通謀虛偽意思表
05 示而屬無效。

06 (二)而兩造於110年9月2日已同意系爭廠房留用設備為1樓之電路
07 管線、排水管、直向玻璃隔板、排氣罩、靠牆辦公桌、中央
08 辦公長桌，及2樓之辦公桌、直立式空調、洗手台等項目，
09 價金則以二手廠房設備依通常使用年限攤提、折舊計算，而
10 口頭成立買賣契約，嗣蔡祁璋於110年10月21日以220萬元報
11 價變更先前口頭買賣契約之標的及價金，依民法第160條第2
12 項規定，應認係以修改後之契約內容為新要約，則新買賣契
13 約是否成立，當取決被告對原告提出新要約有無承諾而定，
14 然就翁瑋蓮回覆蔡祁璋之內容，僅係同意配合原告經營權轉
15 讓作業而先行簽署系爭協議書，並非同意價格，且系爭協議
16 書上記載價金220萬元亦有違事理，當不得以此通謀虛偽意
17 思表示之系爭協議書證明被告確有同意此新要約，故被告既
18 未同意原告之新要約，當認意思表示不合致而未成立新買賣
19 契約。

20 (三)況系爭廠房包含二樓增建部分之產權均屬屏東農科園區所
21 有，被告根本無從自原告處取得該二樓增建之產權，由此可
22 見110年10月21日蔡祁璋報價包含二樓增建部分，自屬無權
23 處分該增建部分之買賣標的，顯違常理。

24 (四)綜上，答辯聲明：

25 1.原告之訴駁回。

26 2.訴訟費用由原告負擔。

27 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)兩造簽署系爭協議書，日期為110年10月25日（被告於110年
30 10月28日收受原告已用印，並手寫填妥金額之協議書，被告
31 於協議書甲方欄用印後，於110年11月9日寄回予原告），內

容載明「甲方（即被告）願以新台幣貳佰貳拾萬元整，自2022年1月起承接乙方（即原告）位於屏東農業生物科技園區農科路37號廠房（即系爭廠房）內部之設施及裝修，後續乙方廠房之所有權利義務，由甲方承接」等語（見本院卷第19、251至255頁）。

(二)被告於111年1月28日以農科產字第1112050028號函向農業園區籌備處表示擬自111年4月1日起承租原告原租用農業園區之虎躍館標準廠房，並於說明欄載明「承租前揭廠房後，並擬承接惠晶公司（即原告）遺留於虎躍館廠房B2-1內所有內裝設施」等語，嗣後經農業園區籌備處於111年2月10日以農生園籌二字第1114006255A號函覆原則同意被告自111年4月1日起承接（見本院卷第21至25頁）。

(三)被告已與農業園區籌備處完成系爭廠房之簽約，並與原告完成系爭廠房之交接。

(四)原告於111年10月27日以回覆農科產字第1112050532號函催告被告於111年11月30日前給付220萬元（見本院卷第27頁）。

四、本件爭點：

(一)系爭協議書是否係屬兩造通謀虛偽意思表示而無效？

(二)原告依系爭協議書及民法第367條之規定，請求被告給付220萬元及法定利息是否有理？

五、本院之判斷：

(一)系爭協議書是否係屬兩造通謀虛偽意思表示而無效？

1.按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示，在贈與或買賣契約，亦不能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立。而主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負

舉證之責（最高法院69年度台上字第102號、86年度台上字第3865號判決意旨參照）。本件被告固不爭執兩造有簽訂系爭協議書事實，然辯稱系爭協議書之簽訂係出於通謀虛偽意思表示，兩造間並無以系爭協議書約定由被告以220萬元向原告買受及承接系爭廠房內部設施及裝修等情，揆諸前揭說明，自應由被告就此負舉證責任。

2.次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第153條第1項、第345條分別定有明文。復按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，此觀民事訴訟法第358條第1項之規定自明。是依前述，被告既不爭執系爭協議書為兩造簽署及用印，且該協議書中已明確記載買賣標的物為系爭廠房內部之設施及裝修，並約定買賣總價金為220萬元，則依前揭規定及說明，應推定系爭協議書為真正，且兩造就買賣標的物及價金互相表示一致，堪認兩造間就系爭廠房內設備及已完工裝修項目之買賣契約已合法成立。

3.被告雖辯稱兩造早於110年9月2日即以口頭方式約定成立買賣契約，其中買賣標的為系爭廠房內1樓之電路管線、排水管、直向玻璃隔板、排氣罩、靠牆辦公桌、中央辦公長桌，及2樓之辦公桌、直立式空調、洗手台，買賣價金則以上開設備通常使用年限攤提、折舊計算其價額等情，經查：

(1)關於價金部分，被告雖提出財政部以台財稅字第10604512060號令頒布之「固定資產耐用年數表」、原告公司會計人員於110年9月6日寄送予林惠茹之電子郵件為據（見本院卷第81至93頁），惟未提出其他兩造曾於110年9月2日合意約定將系爭廠房內設備，按上開年數表所列耐用年數予以折舊後，再行核算應付價金之依據，且參上開電子郵件中雖記載原告所列系爭廠房設備尚未折減之餘額，亦未見被告提出其有允諾給付此等費用之事證，復經被告於本件訴訟另提出上開電子郵件中所載並非有效資訊等抗辯事由，已難證明兩造間曾

於110年9月2日就系爭廠房內設備之買賣價金達成合意之事實，難謂兩造自該時已成立買賣契約。反觀依被告另提出蔡祁璋與翁瑋蓮間LINE對話紀錄所示，其中蔡祁璋先於110年10月21日向翁瑋蓮表示：「向您報價，請參考。廠內設施攤提至今價值為225萬元（主要項目為空調，無塵室及45坪二樓增建）。如果我方代為續租至明年一月，租金（含管理費）需20萬元。共245萬元。我們想報價220萬。請參考」，嗣於同年月25日再次向翁瑋蓮詢問：「抱歉打擾了，報價OK嗎」等語，其後翁瑋蓮則於110年10月26日回覆以：「OK 麻煩請貴公司先用印」等語，有上開對話紀錄在卷可憑（見本院卷第109頁），顯見關於系爭廠房內設備，經原告於110年10月21日向被告詢問是否願意以220萬元之價格買受，復經被告於110年10月26日允諾，並請原告先於系爭協議書上用印，再佐以被告為上開允諾後之110年10月28日，亦已收受原告用印並填妥金額220萬元之系爭協議書，並在該協議書上用印後，於110年11月9日寄回予原告等情互核以觀，益徵兩造承辦人員先以LINE對話紀錄就買賣標的及價金達成意思表示之合致，嗣兩造有代表權之人再於系爭協議書上填妥買賣價金金額及用印，其時序與常情無違以外，期間兩造亦未再就買賣價金一事有何爭執，足認兩造間就系爭廠房內設備之買賣價金，實際上於簽署系爭協議書前之110年10月26日，約定以220萬元達成意思表示合致之事實，故被告辯稱兩造係於110年9月2日就買賣價金達成意思表示合致，並未約定以220萬元作為買賣價金云云，難認有據。

(2)又關於買賣標的部分，依被告提出之110年9月3日人員出差報告，其中雖記載翁瑋蓮等人於110年9月2日與蔡祁璋商討後，就系爭廠房之留用設備及項目1樓部分為「電路管線、排水管、直向玻璃隔板、排氣罩、靠牆辦公桌及中央辦公長桌」，2樓部分則為「辦公桌、直立式空調、洗手台」等項，並未記載系爭廠房2樓增建等此一項目，此固有上開報告在卷可稽（見本院卷第79頁）。惟參前開被告所提LINE對

01 話紀錄中，蔡祁璋亦已告知系爭廠房內設備尚包含無塵室及
02 45坪2樓增建部分，且此事項同前述買賣價金併為翁瑋蓮所
03 肯認，其後被告亦未就上開蔡祁璋所陳之項目為任何反對之
04 意思，猶在系爭協議書上用印，於此亦堪信關於兩造約定由
05 被告承接之標的，亦於110年10月26日合意約定包含前揭人
06 員出差報告及LINE對話紀錄中所列之項目，亦即包含系爭廠
07 房1樓之「電路管線、排水管、直向玻璃隔板、排氣罩、靠
08 牆辦公桌及中央辦公長桌」及2樓之「辦公桌、直立式空
09 調、洗手台、無塵室、45坪2樓增建」等部分，故被告另辯
10 稱兩造係於110年9月2日就買賣標的達成意思表示合致，其
11 中並未包含系爭廠房二樓增建部分云云，亦屬無據。

12 (3)基此，本院審酌兩造既於簽署系爭協議書前，就買賣之標
13 的、價金等契約必要之點，以LINE訊息紀錄之方式互相磋商
14 並達成意思表示之合致，嗣後亦均在系爭協議書上用印，堪
15 認兩造就系爭協議書約定之內容均有同受拘束之意而非虛
16 妄。

17 4.又被告另辯稱兩造簽署系爭協議書，僅係因兩造商議期間原
18 告公司遭到併購，為配合原告辦理經營權轉讓作業而簽署之
19 草稿，兩造並未達成意思表示合致，仍待之後正式簽訂契約
20 等語。經查：

21 (1)本件兩造間就系爭廠房設備之買賣契約至遲於被告110年11
22 月9日用印寄回予原告時成立，業如前述，被告抗辯兩造尚
23 未就買賣標的及價金達成意思表示合致，已非可採。

24 (2)按民法第98條規定，解釋意思表示，應探求當事人之真意，
25 不得拘泥於所用之詞句。如契約之文字已表示當事人之真
26 意，無需別事探求者，自不得捨契約文字而為曲解。衡酌一
27 般常情，如訂約當事人雙方有先擬訂契約草稿，嗣後仍將另
28 簽署正式契約書之合意，通常應會於該草稿上另註明「草
29 稿」或「雙方將來另擬定正式契約」等文字註記，以杜爭
30 議，然觀系爭協議書內容，非但無任何與上開有關之記載，
31 反而就買賣契約必要之點之買賣標的及價金約明於協議書內

01 容，兩造並在甲乙方簽字欄用印，核無文字文義不明之情
02 事，亦足堪認確已表示當事人之真意無訛，於此均難認與單
03 純擬定草稿之情形相符，被告之抗辯，已逸脫於契約之文義
04 解釋範圍，亦與論理及經驗法則不符，難以信採。

05 (3)再者，另參前開被告所提之LINE對話紀錄，蔡祁璋早於110
06 年10月18日即向翁瑋蓮說明：「上星期惠晶董事會同意於11
07 月時併入另一家公司，成為該公司之子公司。因此是否貴
08 單位可以先與惠晶談妥盤讓的金額，擬一份草約…我們將提
09 供此合約給新的團隊接續工作」等語（見本院卷第108
10 頁），是依該對話之文義，原告雖因辦理經營權轉讓事宜，
11 曾希望就被告承接系爭廠房事宜擬定契約草稿，惟該對話中
12 亦提及原告仍希望擬定草稿前，可以先與被告就承接之標的
13 及金額達成合意，而最終兩造復已達成前述合意，是無論系
14 爭協議書是否為草稿之性質，均無礙兩造以系爭協議書就系
15 爭廠房設備之買賣達成合意而成立契約關係此一事實，益徵
16 被告所辯悖於常情，不予憑採。

17 5.至被告雖提出農委會農業生物科技園區第一期標準廠房使用
18 管理須知（見本院卷第209至211頁），並援引其中第5條第2
19 項第1款規定：「增建應經本處（即農業園區籌備處）同
20 意，並以本處為起造人，增建後產權登記為本處」乙節，抗
21 辯系爭廠房2樓增建部分之所有權人仍為農業園區籌備處，
22 而非原告，故原告不得將系爭廠房2樓增建部分作為契約標
23 的，並向被告收取價金等語，本院審酌縱依被告所提系爭廠
24 房使用執照所示（見本院卷第213頁），原告就系爭廠房2樓
25 增建部分確實依上開管理須知規定登記農業園區籌備處為起
26 造人，惟被告在承接系爭廠房前，原告於承租該廠房時所搭
27 建2樓增建部分，足以想像其仍已支出相當時間及金錢等資
28 源，如兩造於協商承接事宜時，原告認上開支出之成本應由
29 被告為一部或全部之負擔，而向被告請求此等費用，並為被
30 告所允諾，則基於民法契約自由之精神，仍應由契約當事人
31 自行協商，而非法所不許，是被告抗辯系爭廠房2樓增建部

01 分不得作為系爭協議書之契約標的，亦不得計算價金云云，
02 難認有理。

03 6.遑論參以上開管理須知第5條第2項第4款另有規定：「租賃
04 期滿或經終止租約時，應回復原狀；惟如續租者同意繼續使
05 用增建部份者，不在此限」（見本院卷第209頁），而倘依
06 被告所述，兩造間就被告買受之標的，自始未包含系爭廠房
07 2樓增建部分，亦即被告自向原告承接並繼續向農業園區籌
08 備處承租系爭廠房時，如未同意繼續使用系爭廠房2樓增建
09 部分，則依上開管理須知之規定，該2樓增建部分自應予以
10 拆除，然遍觀卷內其餘事證，均未見兩造間曾就上開2樓增
11 建部分應由何人拆除、拆除日期、方式，及拆除費用應如何
12 分擔等事項作何討論，足認被告所辯，亦顯與上開管理須知
13 規定及締約之商業交易習慣不符，難認合理，反而更足彰顯
14 兩造就系爭廠房設備成立買賣契約時，被告承接之標的自應
15 包含系爭廠房2樓增建部分無疑。

16 7.綜上，兩造就系爭廠房之買賣標的及價金均為意思表示合致
17 而簽署系爭協議書，並就買賣之標的及價金在系爭協議書內
18 約定甚明，依契約文義已足堪認協議書內容確為兩造之真
19 意，被告復未能就系爭協議書為兩造通謀虛偽而簽訂一事舉
20 證以實其說，是其抗辯系爭協議書無效云云，洵屬無據，不
21 足採信。

22 (二)原告依系爭協議書及民法第367條之規定，請求被告給付220
23 萬元及法定利息是否有理？

24 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
25 務，民法第367條定有明文。查兩造就系爭廠房內設備成立
26 買賣契約，並將買賣標的及價金約明在系爭協議書內予以用
27 印，而被告已與農業園區籌備處完成系爭廠房之簽約，並與
28 原告完成系爭廠房之交接，此亦為兩造所不爭執。然被告迄
29 今就系爭協議書所約定買受並承接系爭廠房設備之價金，既
30 尚未給付原告，是原告依上開規定及系爭協議書之約定，請
31 求被告給付220萬元，自屬有據，應予准許。

01 2.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
08 條分別定有明文。故如雙方間就其所應給付之期限未有約定
09 者，應可認於受催告履行而未履行時始生遲延責任。本件原
10 告請求被告給付220萬元買賣價金，雖於系爭協議書內並未
11 約定給付期限，依前揭規定，被告應自受原告催告而未履行
12 時起負遲延責任。查原告於提起本件訴訟前，曾於111年10
13 月27日以回覆農科產字第1112050532號函對被告為催告並請
14 求被告於111年11月30日前給付上開價金，該函文並於111年
15 10月28日寄出後合法送達予被告，為被告收受無誤，此有原
16 告所提上開函文、掛號函件執據等附卷可證（見本院卷第2
17 7、275頁），且為被告於本院112年9月8日言詞辯論程序所
18 不爭執（見本院卷第269頁），是原告就上開220萬元買賣價
19 金，另請求被告給付自上開催告函所定履行期限屆至後之翌
20 日即111年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利
21 息，核無不合，應予准許。

22 六、綜上所述，原告依系爭協議書之約定及民法第367條之法律
23 關係，請求被告給付220萬元及自111年12月1日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

25 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
26 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
27 述。

28 八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
29 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

30 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
31 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
02 民事第二庭 法 官 蔡欣怡
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
07 書 記 官 吳雅真