

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1978號

原告 文王櫻花0000000000000000

訴訟代理人 文德誠

鄭嘉欣律師

上 一

複代理人 陳柏顥律師

被告 陽明山娛樂事業有限公司0000000000000000

法定代理人 武祥生

訴訟代理人 林子堯律師

被告 趙藤雄 0000000000000000

訴訟代理人 施宣旭律師

被告 高超群 0000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國111年3月22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。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、被告高超群經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之
聲明者，不在此限；民事訴訟法第255 條第1 項第1 、2 、
3款分別定有明文。本件原告於起訴時聲明：(一)被告應給付
原告新臺幣（下同）510,000元，及自起訴狀送達翌日起至
清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准
宣告假執行。嗣原告於本院審理中將上開訴之聲明(一)變更
為：被告應連帶給付原告12,844,143元，及自變更聲明暨準

01 備(二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
02 利息（見本院卷二第280、362頁），而被告陽明山娛樂事業
03 有限公司、趙藤雄對於原告上開訴之變更，在程序上均表示
04 沒有反對意見（見本院卷一第419頁、卷二第280頁），且原
05 告於變更前後所主張之基礎事實相同，訴訟資料均可相互援
06 用，僅屬擴張其應受判決事項之聲明，是原告就上開訴之聲
07 明所為之變更，與前揭法條規定相符，在程序上應予准許，
08 合先敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：

11 （一）原告長年擔任臺北市○○區○○路000號指南宮管理委員
12 會相關職務，被告高超群為指南宮管理委員會前主委高忠
13 信之子、現任主委高超文之兄，被告趙藤雄為遠雄集團創
14 辦人，被告陽明山娛樂事業有限公司（下稱陽明山娛樂公
15 司）為遠雄集團子公司。自民國82年間起，遠雄集團向高
16 忠信購置部分位於陽明山馬槽遊憩區之土地，成立陽明山
17 娛樂公司，趙藤雄曾於92年間以遠雄集團董事長身分宣告
18 陽明山遠雄悅來大飯店將於93年動工，並宣示遠雄集團將
19 投入大筆資金開發馬槽遊憩區西區，陽明山娛樂公司於95
20 年間提出開發申請，內政部於101年公告實施馬槽遊憩區
21 細部計畫通盤檢討，遠雄集團開發案屢未獲得通過，陽明
22 山娛樂公司於103年6月20日自行撤案。

23 （二）原告曾購買馬槽遊憩區西區之土地，因上開土地係屬農
24 地，需有自耕農身分方可取得，原告遂與訴外人張銘宗簽
25 訂借名登記契約，將土地借名登記於張銘宗名下，趙藤雄
26 與遠雄集團基於前開開發目的，欲取得馬槽遊憩區西區之
27 土地，經由高超群結識原告，欲向原告購買坐落臺北市○
28 ○區○○段○○段000○00000○00000○00000地號土地
29 （下稱系爭土地），買賣過程均係由趙藤雄與原告協商，
30 於83年12月14日以高超群及張銘宗之名義簽訂土地買賣契
31 約書（下稱系爭買賣契約），然當時高超群並未到場，係

01 由原告、張銘宗及遠雄集團兩名員工到場簽訂，約定買賣
02 價金共為119,910,000元，第一期已於簽約時給付20,000,
03 000元，第二期應於83年12月27日給付51,940,000元，第
04 三期應於過戶完成點交後給付尾款47,970,000元。

05 (三) 原告於簽約日收受趙藤雄以支票給付第一期款後，被告等
06 人並未給付第二期款，經原告催討，遠雄集團派出職員與
07 原告洽談，並分別於84年3月30日、85年10月22日在遠雄
08 企業總部大樓交付發票人為趙藤雄、面額各為35,000,000
09 元、6,000,000元之支票予原告，後於87年6月15日在遠雄
10 企業總部大樓交付發票人為訴外人蕭銀耀、面額為30,00
11 0,000元之支票予原告，被告就系爭買賣契約合計僅支付
12 買賣價金共91,000,000元，其後系爭土地均已陸續辦理所
13 有權移轉登記予陽明山娛樂公司，而陽明山娛樂公司為原
14 告代墊土地增值稅8,122,835元，另退還土地增值稅保留
15 款653,248元、7,289,744元予原告，是被告尚欠之買賣價
16 金為12,844,143元（119,910,000—91,000,000—8,122,8
17 35—653,248—7,289,774=12,844,143）。

18 (四) 趙藤雄冒名高超群簽立系爭買賣契約，且陸續支付買賣價
19 金，為系爭土地之實際買受人，應負給付全部買賣價金之
20 義務；陽明山娛樂公司為遠雄集團之子公司，曾於95年5
21 月15日、7月27日返還土地增值稅代墊款予原告，當時之
22 法定代理人亦為趙藤雄，更曾與原告協商積欠之買賣價
23 金，可認陽明山娛樂公司與原告間已成立併存之債務承擔
24 契約。退步而言，縱認系爭買賣契約係成立於原告與高超
25 群間，趙藤雄、陽明山娛樂公司亦與原告成立併存之債務
26 承擔契約，原告得向趙藤雄、陽明山娛樂公司請求給付買
27 賣價金。

28 (五) 系爭買賣契約已約定尾款應於系爭土地過戶完成時給付，
29 原告並未同意增加待取得開發許可後始給付剩餘款項之條
30 件，縱有約定上開條件，陽明山娛樂公司已於103年申請
31 撤案，應類推適用民法第111條規定，認為該客觀事實確

01 定不會發生，清償期已經屆至，為此依系爭買賣契約，請
02 求被告連帶給付剩餘之買賣價金12,844,143元，及自變更
03 聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利
04 息。

05 (六) 聲明：

06 1. 被告應連帶給付原告12,844,143元，及自變更聲明暨準備
07 (二)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
08 利息。

09 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告抗辯：

11 (一) 被告趙藤雄、陽明山娛樂公司辯稱：

12 1. 訴外人張銘宗、李敦仁、被告高超群等人前於83年間，邀
13 請趙藤雄共同進行陽明山馬槽遊憩區開發案（下稱系爭開
14 發案），而協議成立陽明山娛樂公司，約定由趙藤雄以現
15 金出資，張銘宗、李敦仁、高超群等人以開發案所需土地
16 作為出資，原告聽聞後，透過張銘宗與高超群接洽，要求
17 高超群購買張銘宗所有之系爭土地一同併入開發，至於原
18 告與張銘宗是否為合資購買系爭土地、彼等間之合資比例
19 與內部協議為何，均非第三人所能得知，故系爭買賣契約
20 係存在於高超群與張銘宗之間，亦未表明任何由張銘宗代
21 理原告簽署契約之意旨，原告並非買賣契約之當事人，不
22 得本於出賣人地位請求給付買賣價金。又縱使原告確為系
23 爭買賣契約之出賣人，亦非唯一之賣主，原告並未說明其
24 何以得單獨向被告等人請求連帶給付買賣價金。

25 2. 趙藤雄因身為陽明山娛樂公司主要資金出資者，基於促進
26 系爭開發案之進行，而暫時代為給付系爭買賣契約之部分
27 價金，並由張銘宗及原告共同開立收據予高超群及趙藤
28 雄，但趙藤雄並非系爭買賣契約之當事人，不得僅以其有
29 付款情事，即認趙藤雄為系爭土地之買受人，原告聲稱趙
30 藤雄偽簽高超群之簽名而訂定系爭買賣契約，然此節與原
31 告在臺灣士林地方檢察署109年度他字第2329號、109年度

偵字第13920號刑事案件中，及原告過去所曾寄發之律師函或存證信函之陳述不符，而趙藤雄、陽明山娛樂公司並無任何向原告為債務承擔之意思表示，原告主張趙藤雄、陽明山娛樂公司成立併存的債務承擔而應負連帶責任云云，均未舉證以實其說。

3. 縱認陽明山娛樂公司應對原告負給付價金之義務，然原告已於付款收據中載明同意以系爭開發案取得主管機關許可作為給付條件，陽明山娛樂公司仍持續進行系爭開發案，並非確定無法實現開發許可，上開給付條件尚未成就，原告請求給付剩餘買賣價金，並無理由。

4. 聲明：

(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 被告高超群未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一) 按稱買賣者，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；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；民法第345條第1項、民法第367條分別定有明文。次按買賣契約屬於債權債務契約，而債之關係為特定人間之權利義務關係。債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準。而買賣契約係負擔行為，並非處分行為，出賣人對出賣之標的物，原不以有處分權為必要；故出賣人與買賣標的物之所有人非必等同，則標的物所有人縱同意出賣人出賣並處分標的物，標的物所有人既非締結買賣契約之人，即非債權債務之主體（最高法院89年度台上字第2125號判決意旨參照）。

(二) 原告雖主張：其曾購買陽明山馬槽遊憩區西區之土地，並將土地借名登記於張銘宗名下，趙藤雄與遠雄集團經由高超群結識原告，欲向原告購買系爭土地，買賣過程均係由趙藤雄與原告協商，於83年12月14日以高超群及張銘宗之

01 名義簽訂系爭買賣契約，原告乃本於出賣人之地位，請求
02 被告連帶給付剩餘之買賣價金云云，然查：

03 1. 依原告所提系爭買賣契約之記載，立契約書人之買主為高
04 超群，賣主為張銘宗，依系爭買賣契約第二條約定，第一
05 期款係於契約簽訂同時，由甲方（即高超群）給付乙方
06 （即張銘宗）2千萬元（見本院卷一第30頁），係以趙藤
07 雄所簽發之同額支票支付，且由張銘宗簽立收款收據予高
08 超群（見本院卷一第38頁），其後張銘宗復曾陸續於84年
09 3月30日、85年10月24日、87年6月15日簽立收款收據予高
10 超群及趙藤雄（見本院卷一第40、42、44頁），而原告亦
11 自陳張銘宗當時確曾親自到場簽立系爭買賣契約（見本院
12 卷一第194頁），足認張銘宗始為系爭買賣契約之出賣
13 人；另參諸高超群、張銘宗、李敦仁等3人，曾於83年2月
14 4日與趙藤雄簽立協議書，共同籌組陽明山娛樂公司，合
15 作投資系爭開發案，約定由高超群、張銘宗、李敦仁等3
16 人將土地出售予陽明山娛樂公司（見本院卷一第492
17 頁），足見彼等間當時確有取得陽明山馬槽遊憩區西區土
18 地以進行開發之需求，而由張銘宗出售系爭土地，亦無違
19 背常情之處。

20 2. 原告雖陳稱其將所購買陽明山馬槽遊憩區西區之土地，借
21 名登記於張銘宗名下，而主張其為系爭買賣契約之出賣
22 人，然依原告所提其與張銘宗間所訂「確認書」（下稱系
23 爭確認書）第一條所載，其與張銘宗間約定借名登記之土
24 地為坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000
25 ○00000地號等共4筆土地（見本院卷一第28頁），與系爭
26 買賣契約第一條所載不動產標的即同段同小段194、194-
27 4、194-5、194-6地號等4筆土地，並非完全相同，原告就
28 此雖另聲稱：前開194-4、194-5、194-6地號等3筆土地係
29 於81年2月間自前開194地號土地分割，系爭確認書於同年
30 5月間簽訂時，因時間緊湊，未及注意194地號於同年2月
31 間已另分割出該3筆土地，致漏載於系爭確認書上，原告

01 仍為實際上之所有權人云云（見本院卷二第38頁），姑不
02 論原告就其前開所稱於系爭確認書上漏載地號等情，並未
03 舉證以實其說，縱認原告所稱其為系爭土地真正所有權人
04 乙節確屬真實，然系爭確認書所約定之借名登記，係屬原
05 告與張銘宗間之內部法律關係，而買賣契約為負擔行為，
06 並非處分行為，出賣人對出賣之標的物，原不以有處分權
07 為必要，系爭買賣契約上，既以張銘宗為出賣人，且未表
08 彰係為原告簽立買賣契約之意旨，縱使原告出於系爭土地
09 真正所有權人之身分，曾參與系爭買賣契約之洽談或協
10 商，並同意出賣人張銘宗出賣並處分系爭土地，然原告既
11 非締結買賣契約之人，即非債權債務關係之主體。

12 3. 另查，原告雖曾於張銘宗所簽立之部分收款收據上併為簽
13 名（見本院卷一第40、42、44頁），並曾就其所受領之部
14 分款項，開立受領證明書或確認書予陽明山娛樂公司收執
15 （見本院卷一第132至140頁），然前揭書面資料至多僅能
16 證明原告曾自陽明山娛樂公司收受上開各筆款項，而其收
17 受各該款項之原因，可能出自其與張銘宗間之內部約定，
18 不能據此即推認其為系爭買賣契約之當事人。

19 4. 原告既非系爭買賣契約之出賣人，即不得依買賣法律關係
20 請求買受人給付買賣價金，則兩造間所爭執關於趙藤雄、
21 陽明山娛樂公司是否為系爭買賣契約之買受人，或與原告
22 間成立併存之債務承擔，而應負給付買賣價金之連帶責
23 任，及系爭買賣契約所約定之清償期是否業已屆至，或給
24 付條件是否已經成就等各節，即無再加審究之必要，附此
25 敘明。

26 （三）綜上所述，系爭買賣契約之出賣人，應為張銘宗，原告既
27 非締結系爭買賣契約之人，即非該買賣法律關係之主體，
28 是原告本於系爭買賣契約出賣人之地位，請求給付剩餘之
29 買賣價金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
30 假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

31 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌

01 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日

04 民事第二庭法 官 邱光吾

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日

09 書記官 唐千雅