

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第363號

原告 陳意生

訴訟代理人 蕭棋云律師

複代理人 廖孟意律師

被告 新安開發事業股份有限公司

法定代理人 廖鈴如

訴訟代理人 陳宜宏律師

複代理人 謝曜州律師

游淑惠律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國112年10月19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

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）3,000萬元及書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第10頁）。嗣於民國111年9月2日具狀將上開聲明變更為備位聲明，另追加先位聲明：被告應將109年1月9日就臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）以買賣為登記原因，取得所有權之登記予以塗銷，並回復登記為原告所有（見本院卷第169頁），復於111年11月28日具狀變更先位聲明為：被告應將系爭土地移轉登記為原告所有（見本院卷第223頁），核屬請求之基礎事實同一，被告並表示無意見而為言詞辯論（見本院卷第209頁），依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告起訴主張略以：

02 (一)原告於103年間與訴外人佺泰建設股份有限公司(下稱佺泰公
03 司)、廖紋廣就系爭土地及臺北市○○區○○段○○段000○
04 000○000地號土地及其上同段10375、10376建號建物(下合
05 稱10375等建號房地，與系爭土地合稱溫泉段不動產)進行合
06 作開發，並將溫泉段不動產信託登記予訴外人中國建築經理
07 股份有限公司(下稱中國建經公司)。因廖紋廣於000年00月
08 間死亡，108年間佺泰公司無力開發，故佺泰公司實質負責
09 人陳昌益與原告商議將溫泉段不動產以230,000,000元出售
10 予訴外人國瑞開發建設股份有限公司(下稱國瑞公司)，其中
11 140,875,107元先清償溫泉段不動產之抵押權人華南國際租
12 賃股份有限公司(下稱華南租賃公司)債權(該貸款中10,80
13 0萬元由原告支用，3,200萬元由佺泰公司支用)，餘加計3,2
14 00萬元共計1.22億元則由國瑞公司開立23紙支票支付，其中
15 面額2,000萬元(票號HV00000000)、1,000萬元(票號HV000000
16 00)之支票(下稱系爭256、257支票)交訴外人杜孟真律師保
17 管(因廖紋廣死亡，須完成繼承程序方可續行辦理)。嗣原
18 告與佺泰公司就溫泉段不動產簽立原證2買賣契約書，國瑞
19 公司與佺泰公司就系爭土地及基地上建物簽立原證3買賣契
20 約書(下稱系爭買賣契約)、就10375等建號房地簽立原證4
21 買賣契約書，因國瑞公司指定將10375等建號房地登記予訴
22 外人繼謙股份有限公司(下稱繼謙公司)，將系爭土地登記予
23 被告，為確保原告權益，由繼謙公司簽署原證5聲明書、被
24 告簽署原證6聲明書(下稱系爭聲明書)，並開立同額期票
25 一併交由杜孟真律師收執保管，原告始指示中國建經公司將
26 系爭土地於109年1月16日移轉登記予被告。

27 (二)系爭256、257支票經原告提示因撤銷付款委託而跳票，顯屬
28 可歸責於國瑞公司之違約事由，而系爭聲明書後段約定「於
29 佺泰公司過戶上列土地(即系爭土地)至本公司(即被告)
30 名下後，如因歸責於本公司之因素到期支票無法兌現時則視
31 同違約，佺泰公司可依該契約書之約定並通知解除契約，本

01 公司無條件過戶返還該買賣標的物予佹泰公司或其指定之
02 人…」，佹泰公司已於111年8月17日寄發存證信函解除系爭
03 買賣契約，並指定將系爭土地回復登記予原告所有（下稱系
04 爭存證信函），原告自得依民法第三人利益契約之規定，請
05 求被告將系爭土地回復登記為原告所有。

06 (三)系爭聲明書前段約定「國瑞公司與佹泰公司於000年0月00日
07 間針對系爭土地簽署買賣契約書（即系爭買賣契約），雙方
08 同意指定過戶登記在本公司（即被告，下同）名下並由本公
09 司全額支付買賣價款，依該合約所約定之付款方式條款，本
10 公司開立支付該買賣尚未兌現之3,000萬元期票（如附件）
11 （即支票號碼CRA0000000號支票1紙，下稱系爭501支
12 票）」，參酌系爭買賣契約第1條約定「甲方（即國瑞公
13 司，下同）向乙方（即佹泰公司，下同）所購買北投區溫泉
14 段一小段221-1地號共計14.8坪土地及土地上建物（以下簡稱
15 本買賣標的），雙方同意購買價金為3,000萬元整，經乙方同
16 意付款方式開立109年12月30日支票，並交給見證律師保
17 管。本買賣於依約移轉過戶登記完畢（依謄本為準）雙方同意
18 由陳意生向保管律師領取支票。」，由此可知，被告合於系
19 爭聲明書本旨之給付，係使原告向杜孟真律師領取系爭501
20 支票，然被告自承其因故收回系爭501支票並作廢，已視同
21 違約，據此佹泰公司已於111年8月17日寄發存證信函解除系
22 爭買賣契約，並指定將系爭土地回復登記予原告所有。而被
23 告雖辯稱改由支票號碼CRA0000000號、面額3,000萬元之支
24 票（下稱系爭502支票）支付云云，而系爭502支票未曾依系
25 爭聲明書約定交由杜孟真律師保管且非由原告兌現，原告得
26 請求被告給付買賣價金3,000萬元。爰先位依系爭聲明書、
27 系爭存證信函及民法第269條規定；備位依系爭聲明書、系
28 爭買賣契約第1條約定提起本件訴訟，並聲明：1. 先位聲
29 明：被告應將系爭土地移轉登記為原告所有；願供擔保請准
30 宣告假執行。2. 備位聲明：被告應給付原告3,000萬元及書
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息；願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告於108年間透過訴外人林博文向佺泰公司購買系爭土地
04 及其上建物，雙方簽立被證1買賣契約書（下稱被證1買賣契
05 約），約定買賣價金3,000萬元，被告並交付發票人為被
06 告、到期日109年12月30日、面額3,000萬元之支票1紙（即
07 系爭502支票）予佺泰公司，佺泰公司兌現後即向華南租賃
08 公司辦理抵押權塗銷登記，於109年1月9日將系爭土地所有
09 權移轉登記予被告。

10 (二)系爭買賣契約之甲方為國瑞公司，乙方為佺泰公司，兩造均
11 非該契約之權利人或義務人，系爭聲明書之內容更與原告無
12 涉。系爭501支票背書處原僅有繼謙公司負責人廖繼誠之個
13 人印文，未加蓋繼謙公司大章，因此被告於交付該票據不久
14 後(約108年8月)，即將系爭501支票更換為系爭502支票，並
15 將系爭501支票作廢。系爭502支票已交付佺泰公司並經兌
16 現，系爭土地之抵押權亦已塗銷並移轉所有權予被告，顯見
17 系爭聲明書之內容業已履行完畢，不存在系爭聲明書所載
18 「可歸責於本公司之因素到期支票無法兌現」之情形，原告
19 亦自認「顯屬可歸責於國瑞公司之違約事由」，原告主張實
20 屬矛盾，益證與被告無涉。

21 (三)系爭土地於103年2月6日為廖紋廣所有，於103年4月7日因信
22 託關係移轉登記予中國建經公司，同日由華南租賃公司設定
23 高額抵押權。中國建經公司於109年1月8日塗銷信託登記，
24 同日移轉所有權予被告，109年5月22日華南租賃公司塗銷抵
25 押權，被告基於債之相對性及信賴登記原則無從得知訴外人
26 與原告間有何約定，原告主張實為佺泰公司、國瑞公司之債
27 務不履行，其請求被告返還系爭土地實無理由。並答辯聲
28 明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告
29 免為假執行。

30 三、本院之判斷

31 (一)原告主張：其於103年間與佺泰公司、廖紋廣就溫泉段不

動產進行合作開發，並將溫泉段不動產信託登記予中國建經公司。因廖紋廣於000年00月間死亡，108年間佹泰公司無力開發，故佹泰公司實質負責人陳昌益與原告商議將溫泉段不動產以230,000,000元國瑞公司，其中140,875,107元先清償溫泉段不動產之抵押權人華南租賃公司債權(該貸款中108,000,000元由原告支用，3,200萬元由佹泰公司支用)，餘加計3,200萬元共計1.22億元則由國瑞公司開立23紙支票支付，因系爭土地之共同委託人廖紋廣死亡，須完成繼承程序方可續行辦理，故將系爭256、257支票交由杜孟真律師保管。嗣原告與佹泰公司就溫泉段不動產簽立原證2買賣契約書，國瑞公司與佹泰公司就系爭土地及土地上建物簽立(原證3)系爭買賣契約、就10375等建號房地簽立(原證4)買賣契約書，並由國瑞公司指定將10375等建號房地登記予繼謙公司，將系爭土地登記予被告。並由繼謙公司簽署提出原證5聲明書、被告簽署提出(原證6)系爭聲明書交由杜孟真律師收執保管。而系爭土地於109年1月16日移轉登記予被告。惟事後系爭256、257支票經原告提示因撤銷付款委託而跳票等情，為被告所不爭執，並有原告提出之佹泰公司「北投區溫泉段」案信託契約書、原證2買賣契約書、(原證3)系爭買賣契約、(原證4)買賣契約書、原證5聲明書、(原證6)系爭聲明書、系爭土地土地登記第二類謄本、系爭256、257支票正背面及退票理由單等在卷可按(以上均影本，見本院卷第25至113、139至143頁)，堪信為真實。

(二)原告先位之訴並無理由，茲論述判斷如下：

- 1.原告主張：系爭256、257支票經原告提示因撤銷付款委託而跳票，顯屬可歸責於國瑞公司之違約事由，佹泰公司已於111年8月17日寄發存證信函解除系爭買賣契約，並指定將系爭土地回復登記予原告所有，是依據系爭聲明書後段約定內容，原告自得依民法第三人利益契約之規定，請求被告將系爭土地回復登記為原告所有云云，為被告所否

認，並以上揭情詞置辯。經查：

(1)依（原證3）系爭買賣契約第1條約定（略以）：甲方（指國瑞公司）向乙方（指佺泰公司）所購買系爭土地及基地上建物...，雙方同意購買價金為...3,000萬元整，經乙方同意付款方式為開立109年12月30日支票，並交給見證律師保管。本買賣的依約移轉過戶完畢（依謄本為準）雙方同意由陳意生向保管律師領取支票；第2條約定（略以）：甲、乙雙方均應依債之本旨履行本契約，若可歸責予甲方（指國瑞公司）未依約兌現支票，經乙方（指佺泰公司）限期通知未果，乙方得解除本契約。契約解除後，由甲方（指國瑞公司）將本買賣標的返還乙方（指佺泰公司），乙方已兌現支票部分視為違約金予以沒收，剩餘支票應返還甲方。且系爭買賣契約最後有記載簽署見證人杜孟真律師（見本院卷第89、93頁），系爭買賣契約後附系爭256、257支票正面影本並有杜孟真律師簽名（見本院卷第95頁）。又證人杜孟真律師到庭作證亦證稱：其為系爭買賣契約之見證人，並保管本院卷第95頁所示即系爭256、257支票等情（見本院卷第244至245頁），亦與上揭系爭買賣契約所約定記載之內容相符。則上揭系爭買賣契約第1條約定之關於國瑞公司關於價金之給付，即是以系爭256、257支票作為給付，嗣後因撤銷付款委託而未能兌現，則依系爭買賣契約第2條約定，乙方即佺泰公司即得解除系爭買賣契約，甲方即國瑞公司應將本買賣標的返還乙方即佺泰公司。則以原告所提出之台北長安郵局第2911號存證信函所示內容（見本院卷第177至182頁），係佺泰公司依系爭買賣契約第2條約定而為解除契約之意思表示，則發生解除契約效力時，依系爭買賣契約第2條約定，係國瑞公司負有返還買賣標的物及系爭土地予佺泰公司之義務。是尚無法據此作為原告向被告請求返還系爭土地之法律上依據甚明。

(2)依（原證6）系爭聲明書約定內容（略以）：立聲明書人-

01 新安公司聲明如下：國瑞公司與佘泰公司於000年0月00日
02 間針對系爭土地簽署買賣契約書，雙方同意指定過戶登記
03 在本公司（指被告）名下並由本公司（指被告）全額支付
04 買賣價款，依該合約所約定付款方式條款，本公司（指被
05 告）開立支付該買賣尚未兌現之3,000萬元期票（如附
06 件），於佘泰公司過戶上列土地至本公司名下後，如因歸
07 責於本公司（指被告）之因素到期支票無法兌現時則視同
08 違約，佘泰公司可依該契約書之約定並通知解除契約，本
09 公司無條件過戶返還該買賣標的物予佘泰公司或其指定之
10 人；本聲明書正本暫交由佘泰公司指定之見證人杜孟真律
11 師保管至到期支票兌現後返還聲明書人，並蓋用被告公司
12 章及法定代理人江書娟章之印文，且其後並附有系爭501
13 號支票之正面影本等情明確（見本院卷第111、112、275
14 頁）。是依（原證6）系爭聲明書約定，被告開立支付該
15 買賣尚未兌現之3,000萬元期票即應指系爭501號支票，並
16 非指系爭256、257支票甚明。又（原證6）系爭聲明書約
17 定之內容：「...本公司（指被告）開立支付該買賣尚未
18 兌現之3000萬元期票（如附件），於佘泰公司過戶上列土
19 地至本公司名下後，如因歸責於本公司（指被告）之因素
20 到期支票無法兌現時則視同違約，佘泰公司可依該契約書
21 之約定並通知解除契約，本公司無條件過戶返還該買賣標
22 的物予佘泰公司或其指定之人...」，則以該聲明書內容
23 所指必須因可歸責予被告之因素導致到期支票（應指系爭
24 501號支票）無法兌現時，視同違約，佘泰公司依契約書
25 之約定並通知解除契約，被告始有無條件過戶返還該買賣
26 標的物予佘泰公司或其指定之人之義務。是尚難僅以國瑞
27 公司所開立之系爭256、257支票因撤銷付款委託而未能兌
28 現，即認為已符合（原證6）系爭聲明書所載約定之「可
29 歸責予被告」之條件，亦無法認定佘泰公司可以解除契約
30 後，請求被告返還標的物予原告。

31 (3)原告主張：被告合於系爭聲明書本旨之給付，係使原告向

杜孟真律師領取系爭501支票，而以被告自承其因故收回系爭501支票作廢，並未兌現，已視同違約云云。惟查：

①依證人杜孟真之證述，被告並未提出系爭聲明書所載之期票正本給證人杜孟真保管，系爭聲明書附件僅表達3,000萬元期票之內容，證人杜孟真並未保管系爭聲明書附件期票之正本等情明確（見本院卷第247、248頁），則證人杜孟真並未因保管系爭聲明書而同時保管系爭501支票正本，顯然證人杜孟真並無法如原告所主張依據系爭買賣契約約定及系爭聲明書之內容，由原告向證人杜孟真律師直接領取系爭501支票甚明，所以系爭買賣契約第1條以手寫增加之...雙方同意由陳意生向保管律師領取支票，應為系爭256、257支票，並不包括系爭聲明書所記載系爭501支票在內。

②又被告抗辯：其於108年向佺泰公司購買系爭土地及其上建物，雙方簽立被證1買賣契約，並約定買賣價金3,000萬元，被告並交付系爭502支票予佺泰公司並已兌現；被告於交付系爭501支票不久後，即將系爭501支票更換為系爭502支票，並將系爭501支票作廢等情，業據被告提出被證1買賣契約書、系爭502支票影本、109年12月24日匯款申請書、被告公司土地銀行歷史交易明細、臺灣土地銀行北台中分行支票使用情形明細查詢（見本院卷第197至201、219、221、383頁）及臺灣土地銀行北台中分行函覆之系爭502支票正反面影本（見本院卷第341至345頁）在卷可按。而系爭501支票為系爭聲明書後附之附件支票影本，是系爭聲明書上被告公司所指開立支付該買賣尚未兌現之3000萬元期票，本應指系爭501支票甚明。而依被告所提臺灣土地銀行北台中分行支票使用情形明細查詢之記載，系爭501支票已作廢，而系爭502支票記載受款人為佺泰公司、票據金額、發票日期均與系爭501支票所記載相同，況且系爭聲明書後附之系爭501支票影本上，除蓋有佺泰公司大小章外，亦有原告所指佺泰公司實際負責人陳昌益

之簽名，足見系爭501支票應已交付佹泰公司，衡情，除非佹泰公司同意將系爭501支票換票，否則被告公司並無法將之作廢，且系爭502支票為記載受款人之支票，且系爭502支票背面確實該有佹泰公司印章背書，是即使被告無法確實說明換票原因，被告所辯將系爭501支票更換為系爭502支票作為購買系爭土地等之價金並已兌現，顯非無據。是被告抗辯：系爭聲明書之內容已履行完畢，不存在系爭聲明書所載「可歸責於本公司之因素到期支票無法兌現」之情形等情，即為可採。

4. 綜上，依（原證6）系爭聲明書之約定，由於無法認定係因可歸責於被告之事由，導致系爭501支票無法兌現，或是國瑞公司之256、257支票無法兌現係可歸責於被告，則佹泰公司即使依系爭買賣契約約定解除系爭買賣契約，因與系爭聲明書之內容不符，佹泰公司尚不得依系爭聲明書之內容，請求被告將系爭土地移轉登記予原告。則無論系爭聲明書有無利益第三人契約之性質，原告先位之訴，依據先位依系爭聲明書、系爭存證信函及民法第269條，請求被告將系爭土地移轉登記予原告，並無理由。

（三）原告備位之訴並無理由，茲論述判斷如下：

原告雖主張：依系爭聲明書前段約定並參酌系爭買賣契約第1條約定內容，被告合於系爭聲明書本旨之給付，係使原告向杜孟真律師領取系爭501支票，然被告自承其因故收回系爭501支票並作廢，而系爭502支票未曾依系爭聲明書約定交由杜孟真律師保管且非由原告兌現，原告得請求被告給付買賣價金3,000萬元云云，為被告所否認，並以上揭情詞辯。惟以：

1. 依證人杜孟真之證述，被告並未提出系爭聲明書所載之期票正本給證人杜孟真保管，系爭聲明書附件僅表達3,000萬元期票之內容，證人杜孟真並未保管系爭聲明書附件期票之正本等情明確（見本院卷第247、248頁），則證人杜孟真並未因保管系爭聲明書而同時保管系爭501支票正

01 本，顯然證人杜孟真並無法如原告所主張依據系爭買賣契
02 約約定及系爭聲明書之內容，由原告向證人杜孟真律師直
03 接領取系爭501支票甚明，所以系爭買賣契約第1條以手寫
04 增加之...雙方同意由陳意生向保管律師領取支票，本僅
05 為系爭256、257支票，並不因系爭聲明書之提出，而包括
06 系爭聲明書所記載系爭501支票在內。則原告就此所為之
07 主張已難遽以採信。

08 2. 又以系爭聲明書上，並未明確記載被告所提出之3,000萬
09 元期票是要交付予原告，且系爭聲明書亦未記載聲明書所
10 要交付之人，亦未具體記載原告得對被告為直接請求之內
11 容，則無法遽以認定系爭聲明書係被告為原告之利益而
12 立。又證人杜孟真於本院審理時證稱：其受訴外人陳昌益
13 聯絡而提供委託保管系爭聲明書，其並無認知系爭聲明書
14 還要給誰，其係主觀認為陳昌益做事情應該知會原告，並
15 無特殊意義等情明確（見本院卷第249頁）。雖原告提出
16 陳昌益所持有行動電話顯示內容之公證書，並舉以108年8
17 月12日LINE對話之內容（見本院卷第350頁），而主張證
18 人杜孟真係主動向陳昌益表示必須將聲明書告知原告等
19 情，惟即使證人杜孟真主動將系爭聲明書內容要求陳昌益
20 轉知原告配偶，亦無法以此推認系爭聲明書本即係提供與
21 原告。當然亦無法推認原告所主張：被告合於系爭聲明書
22 本旨之給付，係使原告向杜孟真律師領取系爭501支票為
23 真實可採。

24 3. 再者，被告抗辯：被告並交付系爭502支票予佺泰公司用
25 以支付系爭土地買賣價金3,000萬元，並已兌現等情，已
26 認定如上，而依原告所提出原告與佺泰公司就溫泉段不動
27 產簽立原證2買賣契約書，國瑞公司與佺泰公司就系爭土
28 地及基地上建物簽立（原證3）系爭買賣契約等以觀，系
29 爭土地係由原告出賣予佺泰公司，再由佺泰公司轉售予國
30 瑞公司，並由國瑞公司指定登記予被告，即使原告爭執被
31 告所抗辯被證1買賣契約交易真正，但依原告所主張交易

01 過程，原告與被告並非系爭土地買賣之直接前後手，基於
02 債之關係之相對性，即使國瑞公司依據系爭買賣契約第1
03 條之約定，其所交附之系爭256、257支票已由原告領取而
04 未能兌現，亦僅為佹泰公司未能取得價金之國瑞公司價金
05 債務未履行問題，而系爭聲明書上，亦無被告應將3,000
06 萬元期票由見證人交付予原告之記載，且被告所交付3,00
07 0萬元期票未為履行，亦僅發生佹泰公司可以解除契約，
08 被告應將系爭土地過戶返還予佹泰公司或其指定之人之義
09 務發生，並無法認原告得直接向被告請求交付3000萬元之
10 期票並兌現。

11 4. 綜上，依系爭買賣契約第1條約定及（原證6）系爭聲明書
12 之約定內容，尚無法認定原告主張依系爭聲明書前段約定
13 並參酌系爭買賣契約第1條約定內容，被告合於系爭聲明
14 書本旨之給付，係使原告向杜孟真律師領取系爭501支票
15 等情為可採信，則原告備位之訴，依據系爭聲明書、系爭
16 買賣契約第1條約定，請求被告應給付原告3,000萬元及遲
17 延利息並無理由。

18 四、綜上所述，原告先位之訴，主張依系爭聲明書、系爭存證信
19 函及民法第269條規定，請求被告應將系爭土地移轉登記為
20 原告所有；備位之訴，主張依系爭聲明書、系爭買賣契約第
21 1條約定，請求被告應給付原告3,000萬元及書狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理
23 由，均應予以駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
24 亦失所附麗，應併予駁回。

25 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法核與
26 本件判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

27 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條
28 ，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 11 月 2 日

30 民事第一庭 法 官 方鴻愷

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 112 年 11 月 2 日
05 書記官 周彥儒