

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第962號

原告 蘇榮次
訴訟代理人 許願律師
被告 台金大事業股份有限公司

法定代理人 陳英吉
被告 張桂挺
楊雅惠

上 2人共同
訴訟代理人 陳文熙

被告 蘇文宜

居臺北市○○區○○路000巷0弄00號0樓

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告台金大事業股份有限公司、楊雅惠應給付原告新臺幣參佰零玖萬陸仟捌佰壹拾玖元，及自民國一一二年六月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告台金大事業股份有限公司、楊雅惠負擔百分之八十四；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零參萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告台金大事業股份有限公司、楊雅惠如以新臺幣參佰

01 零玖萬陸仟捌佰壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。
02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、被告台金大事業股份有限公司(下逕稱台金大公司)之法定代
05 理人原為陳文熙，於民國113年3月13日變更為陳英吉，有經
06 濟部商工登記公示資料為證（本院卷二第244頁），經原告
07 聲明由其承受訴訟(本院卷二第242頁)，於法核無不合，應
08 予准許。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
09 訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
10 明者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3
11 款條分別定有明文。查原告起訴第一項先位聲明原為：台金
12 大公司及被告張桂挺、楊雅惠（下均逕稱其姓名）應連帶給
13 付原告新臺幣（下同）370萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；第二項備位聲明
15 原為：1. 台金大公司及張桂挺應分別將附表二編號1至10所
16 示土地之所有權移轉登記予原告；2. 台金大公司、張桂挺、
17 楊雅惠應連帶給付原告370萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；3. 被告蘇文宜
19 （下逕稱其姓名）應給付原告370萬元及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；4. 前二項
21 被告其中一人已為全部或一部給付者，他人就其給付金額之
22 範圍內，免給付義務。嗣原告於本院審理中，將上開聲明第
23 一、二項變更如下述第二大段聲明第一、二項所示（本院卷
24 二第194至195頁），核係本於與起訴同一之基礎事實，及減
25 縮應受判決事項之聲明，於法尚無不合，應予准許。

26 二、原告主張：(一)如附表一所示之土地（下依序稱系爭各地號土
27 地，合則稱系爭土地）為原告與他人所共有，由蘇文宜代理
28 與台金大公司、楊雅惠於108年11月5日簽訂不動產買賣契約
29 （下稱系爭買賣契約），以總價1億8000萬元出售系爭土
30 地，附表一編號1至10之土地於108年11月1日信託登記予訴
31 外人豐裕建築經理事業股份有限公司（下逕稱豐裕建經公

01 司)，再於109年9月15日以買賣為原因移轉登記予台金大公司
02 公司、台金大公司及楊雅惠指定之人張桂挺，台金大公司又於
03 110年5月15日持附表一編號1至10土地，為訴外人京城銀國
04 際租賃股份有限公司（下逕稱京城銀公司）設定2億1000萬
05 元之抵押權。惟台金大公司及楊雅惠僅給付原告定金5萬625
06 0元，餘款迄今仍未給付，則原告部分之價金370萬2040元扣
07 除定金5萬6250元及台金大公司代繳之土地增值稅54萬8971
08 元後，台金大公司、楊雅惠尚應給付原告309萬6819元，張
09 桂挺並應依系爭買賣契約第4條第3項約定就此負連帶給付責
10 任，爰依系爭買賣契約、民法第367條規定，先位請求台金
11 大公司、楊雅惠、張桂挺連帶給付原告309萬6819元。(二)倘
12 認原告先位請求為無理由，原告已於112年5月5日以律師函
13 催告台金大公司、楊雅惠於相當期間給付價金，否則不排除
14 解除系爭買賣契約，則台金大公司、楊雅惠受原告催告迄今
15 已逾30日，仍未給付全部買賣價金，基於誠實信用原則及系
16 爭買賣契約第8條第2項規定，應認原告已取得解除契約權，
17 茲以起訴狀繕本送達作為解除系爭買賣契約之意思表示，爰
18 依民法第259條第1款規定，請求台金大公司及張桂挺將附表
19 二所示土地所有權移轉登記予原告；並依民法第259條第6款
20 規定，請求台金大公司、張桂挺、楊雅惠連帶償還相當於最
21 高限額抵押權無法塗銷之價額309萬6819元。又陳文熙、張
22 桂挺分別為台金大公司之代表人、監察人，其等與蘇文宜共
23 同意圖為自己不法所有，為賺取土地開發利益，先由蘇文宜
24 向原告佯稱可代為出售土地，致原告不疑有他，前往蘇文宜
25 指定之地政士事務所交付印鑑章，然原告僅受領定金5萬625
26 0元後，土地即完成過戶，顯與交易常情未合，嗣被告遲未
27 交付價金餘款，原告催討無著，始知受騙，茲依民法第92條
28 第1項本文規定，以112年5月5日寄發之律師函為撤銷系爭買
29 賣契約之意思表示，是系爭買賣契約自始無效，爰依民法第
30 179條、第767條規定，請求返還附表二所示土地予原告；且
31 被告以土地整合、買賣契約等名目實施詐術，侵害原告對土

01 地之所有權及土地衍生之交換價值，致原告受有最高限額抵
02 押權所擔保之債權即系爭土地出賣價額309萬6819元之損
03 害，爰依民法第184條第1項、第185條第1項規定，請求台金
04 大公司、楊雅惠、張桂挺連帶賠償309萬6819元；又蘇文宜
05 身為原告委任處理土地買賣事務之受任人，竟未將委任事務
06 進行狀況及買賣內容、條件、價金等報告予原告知悉，更意
07 圖為自己或第三人不法利益，將土地移轉登記予台金大公
08 司、張桂挺，明顯違背任務且致原告受到土地遭設定最高限
09 額抵押權之損害，爰依民法第185條第1項、第544條規定，
10 請求蘇文宜賠償309萬6819元等語。(三)並聲明：1. 先位部
11 分：台金大公司及張桂挺、楊雅惠應連帶給付原告309萬681
12 9元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
13 計算之利息。2. 備位部分：(1)台金大公司及張桂挺應分別將
14 附表二編號1至10所示之土地之所有權移轉登記予原告；(2)
15 台金大公司、張桂挺、楊雅惠應連帶給付原告309萬6819元
16 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
17 算之利息；(3)蘇文宜應給付原告309萬6819元及自起訴狀繕
18 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(4)
19 前二項被告其中一人已為全部或一部給付者，他人就其給付
20 金額之範圍內，免給付義務。(5)願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 三、被告則抗辯：

23 (一)、台金大公司、楊雅惠、張桂挺以：系爭買賣契約之標的為系
24 爭土地權利範圍全部，依據系爭買賣契約之授權書內容，價
25 金係付給蘇文宜，台金大公司、楊雅惠已給付部分價金共計
26 1890萬元，然賣方並未能排除土地應有部分之取得問題，致
27 其中僅有附表一編號1至10所示之土地應有部分完成移轉登
28 記，並未全部完成移轉登記，且賣方亦未完成系爭契約第3
29 條應履行之內容，故原告尚不得請求價金。系爭土地移轉登
30 記予台金大公司、張桂挺，係因賣方久未依系爭買賣契約申
31 請指定建築線，遂要求先行移轉登記，由買方代為辦理。又

01 台金大公司已給付訂金270萬元，並代為支付建築線申請費
02 用21萬元、工程費用20萬元、拆除地上物及園藝施工費用34
03 萬5450元、補償鐵皮屋承租戶21萬元、拆除環保清理費25萬
04 元、整地費40萬元、信託費用100萬8000元、代書費77萬800
05 0元、地政規費640元、地價稅19萬1146元、建築線勘用費用
06 56萬9400元、汐止農會複丈及測量費用審查費10萬300元、
07 農會規費1萬8400元、豐裕建經公司信託文書費150萬元、豐
08 裕建經公司測量費用15萬元、農地樹苗費用3萬8000元、增
09 值稅659萬9033元、印花稅7萬8494元，合計1535萬5323元，
10 原告應分擔31萬9020元，應予扣除之等語置辯。

11 (二)、蘇文宜以：伊有收到訂金250萬元，已分配予原告等各共有
12 人，其後除台金大公司給付伊個人部分之200餘萬元價金
13 外，其餘價金伊均未經手。系爭土地移轉登記會拖這麼久，
14 係因其中共有人過世後繼承人不願簽約、應有部分遭拍賣等
15 問題所造成，上開情形伊均有跟原告說，並向原告表示系爭
16 土地共有人均同意賣。又台金大公司代表人陳文熙向伊表示
17 豐裕建經公司財務發生狀況，要將系爭土地過戶至台金大公
18 司，否則會受到拖累等語置辯。

19 (三)、並均聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不
20 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 四、得心證理由：

22 (一)、先位聲明關於台金大公司、楊雅惠部分：

23 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
24 務，民法第367條定有明文。又按買受人應於賣方過戶完成
25 且點交無誤後，給付最後一期之買賣價金，此觀系爭不動產
26 買賣契約書第3條付款約定自明(本院卷一第30頁)。查原告
27 授權由蘇宜文代理出賣系爭土地予台金大公司及楊雅惠，嗣
28 附表二所示編號1至10號之土地應有部分業已移轉予台金大
29 公司或台金大公司及楊雅惠指定之張桂挺，此有原告提出之
30 系爭買賣契約、土地登記謄本等(本院卷一第30至164頁)可
31 稽，復為兩造所不爭執，應可認定。又依系爭土地之總價1

01 億8000萬元，以附表一所示之土地應有部分換算，附表二所
02 示原告部分之土地應有部分價金應為375萬元(計算式：0000
03 00000×7/336=0000000，元以下四捨五入)。再附表二編號11
04 至14號之土地應有部分，其市價合計為4萬7960元，此有原
05 告提出之不動產估價報告書(本院卷一第268至295頁)，在卷
06 可參。承上，可知附表二所示編號1至10之土地應有部分價
07 金，應為370萬2040元(計算式：3,750,000-47,960=3,702,0
08 40)。另附表二所示編號1至10土地應有部分移轉登記時，應
09 繳納之土地增值稅為54萬8971元(計算式：537,195+8,934
10 +2,842=548,971)，此有新北市政府稅捐稽徵處汐止分處11
11 2年11月27日新北稅汐一字第1125454500號函檢附土地增值
12 稅繳款書為證(本院卷二第162至164頁)。台金大公司主張此
13 部分之金額為其所代繳，應予扣除，原告就此亦不爭執，自
14 應予扣除。是以，原告所有之附表二編號1至10地號土地應
15 有部分，既已依買賣契約移轉登記予台金大公司、台金大公
16 公司及楊雅惠指定之人張桂挺，依前開說明，扣除原告已受領
17 之第1期款5萬6250元，原告自得請求台金大公司、楊雅惠給
18 付價金309萬6819元(計算式：3,702,040-56,250-548,971=
19 3,096,819)。再末按數人負同一債務，明示對於債權人各負
20 全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債
21 務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。
22 本件原告雖請求台金大公司、楊雅惠連帶給付前開金額，惟
23 系爭不動產買賣契約，未明示台金大公司、楊雅惠對於原告
24 各負全部給付之責任，依前開規定，原告請求對台金大公
25 司、楊雅惠負連帶給付之責，即無所據。另原告雖主張系爭
26 買賣契約經原告以原證15為催告履行或受詐欺為撤銷之意思
27 表云云。惟查系爭買賣契約之買賣標的為系爭土地，買受人
28 為台金大公司、楊雅惠，然原告分別對台金大公司、張桂廷
29 就部分買賣標的為催告履行或撤銷出賣之意思表示，於法即
30 有未合。是其據此請求撤銷出賣之意思表示或解除系爭買賣
31 契約，即無所據，併此敘明。

01 2、台金大公司、楊雅惠雖辯稱：出賣人尚未依系爭買賣契約之
02 約定，移轉契約約定之所有土地，及系爭買賣契約第3條約
03 定之應履行之內容，尚不得請求給付價金云云。惟按行使權
04 利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定
05 有明文。系爭買賣契約，原約定買賣標的應予信託，買賣雙
06 方非經他方同意或依照本契約約定，均不得向他方取回已交
07 付之任何證件或終止信託，此觀系爭買賣契約第4條第2項自
08 明（本院卷一第31頁）。足見買賣雙方原即欲透過信託方
09 式，由受託之豐裕建經公司依信託及系爭買賣契約約定，為
10 買賣雙方之利益履行契約，以保障買賣雙方之權益。惟台金
11 大公司卻於信託期間，要求賣方之代理人蘇宜文同意終止信
12 託登記（按台金大公司法定代理人陳文熙與蘇宜文就台金大
13 公司請求終止信託移轉登記之原因所述不同，陳文熙表示係
14 因為賣方久未依系爭買賣契約申請指定建築線，遂要求先行
15 過戶由買方代為辦理等語；蘇宜文則稱係因陳文熙告知，豐
16 裕建經公司發生財務問題，如不終止信託，辦理過戶，恐受
17 其拖累等語；參本院卷二第191頁），指示豐裕建經公司將
18 信託土地登記予台金大公司及其指定之張桂廷，復將土地設
19 定擔保債權總額2億1000萬元之最高限額抵押權予京城銀公
20 司借款一事，為兩造所不爭執，並有土地抵權設定契約書、
21 土地登記謄本（本院卷二第58至60），在卷可憑。又前開土
22 地，業經京城銀公司以本院112年度司拍字第101號拍賣抵押
23 事件之裁定為執行名義，聲請強制執行，經本院以112年度
24 司執字第98402號拍賣抵押物事件受理，併入本院112年度司
25 執字第53879號執行事件強制執行一事，亦據本院調閱屬
26 實。承上，本院審酌，台金大公司、楊雅惠既已基於買受人
27 之地位，受領系爭土地，並自居於所有人之地位處分系爭土
28 地，將土地設定最高限額抵押權予京城銀公司，以擔保京城
29 銀公司對台金大公司等人之債權。基於前述之誠實信用原
30 則，應認台金大公司、楊雅惠，已同意依出賣人履行移轉系
31 爭土地應有部分之現況，受領土地，不得再主張，未取得完

01 整之不動產或出賣人尚未履行系爭買賣契約第3條所示之義
02 務，而拒絕履行給付價金之義務。台金大公司復抗辯：其已
03 代為支付建築線申請費用21萬元、工程費用20萬元、拆除地
04 上物及園藝施工費用34萬5450元、補償鐵皮屋承租戶21萬
05 元、拆除環保清理費25萬元、整地費40萬元、信託登記費用
06 100萬8000元、代書費77萬8000元、地政規費640元、地價稅
07 19萬1146元、建築線勘用費用56萬9400元、汐止農會複丈及
08 測量費用審查費10萬300元、農會規費1萬8400元、豐裕建經
09 公司信託文書費150萬元、豐裕建經公司測量費用15萬元、
10 農地樹苗費用3萬8000元、增值稅659萬9033元、印花稅7萬8
11 494元，合計1535萬5323元，原告應分擔31萬9020元云云。
12 台金大公司前開抗辯，為原告否認，台金大公司並未具體說
13 明原告應分擔前開費用之具體事實及依據，並提出支出相關
14 費用之證據資料，是其前開所辯，亦難憑採。

15 (二)、先位聲明關於張桂廷部分：

16 原告主張依系爭買賣契約第4條第3項之規定，張桂廷應與台
17 金大公司、楊雅惠就系爭買賣契約之履行負連帶保證責任云
18 云。惟按本件產權登託甲方(按台金大公司、楊雅惠)得指定
19 合於法令規定之第三人為登記名義人，但該第三人應與甲方
20 負履約之連帶保證責任，甲方並須自行負擔指定名義所生之
21 一切法律責任，系爭買賣契約第4條第3項定有明文。查附表
22 二編號1至7、9、10所示之土地應有部分業經台金大公司、
23 楊雅惠指定移轉登記予張桂廷一事，為台金大公司、楊雅
24 惠、張桂廷所不爭執，復有土地登記謄本可參，應可認定。
25 惟張桂廷並非系爭買賣契約之當事人，此觀系爭買賣契約自
26 明。基於債之相對性，縱系爭買賣契約第4條第3項有前開之
27 約定，亦不得拘束張桂廷。是以，原告依系爭買賣契約第4
28 條第3項請求張桂廷連帶給付買賣價金，自難憑採。

29 (三)、綜上所述，原告依系爭買賣契約之約定，請求台金大公司、
30 楊雅惠給付309萬6819元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年
31 6月22日(參卷一第182、188頁)起，至清償日止，按週年利

01 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之
02 請求，為無理由，應予駁回。又本件原告先位聲明，經本院
03 判決一部勝訴，自無庸就備位聲明為審理論斷，附此敘明。

04 五、本判決原告勝訴部分，原告與台金大公司、楊雅惠均陳明願
05 供擔保，請准宣告假執行，或免為假執行，經核於法相合，
06 爰依法酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假
07 執行之聲請即失所附麗，亦應駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證
09 據，經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰
10 不一一論駁，併此敘明。

11 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
12 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
14 民事第二庭 法 官 劉逸成

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
20 書記官 康雅婷

21 附表一：
22

編號	買賣標的土地地號	買賣標的權利範圍	已移轉登記之應有部分	受移轉登記人	為京城銀公司設定2億1000萬元最高限額抵押權之應有部分
1	新北市○○區○○段○○段 00000 地號	全部	479/560	張桂挺	479/560

2	同上小段 137地號	全部	479/560	張桂挺	479/560
3	同上小段 138地號	全部	479/560	張桂挺	479/560
4	同上小段 139地號	全部	479/560	張桂挺	479/560
5	同上小段 140地號	全部	479/560	張桂挺	479/560
6	同上小段 357-2 地 號	全部	479/560	張桂挺	479/560
7	同上小段 357-4 地 號	全部	479/560	張桂挺	479/560
8	同上小段 357-5 地 號	全部	92/105	台金大公司	92/105
9	同上小段 360地號	全部	479/560	張桂挺	479/560
10	同上小段 361地號	全部	4538/5600	張桂挺	4538/5600
11	同上小段 135地號	全部	無(未移轉)	無(未移轉)	無(未設定)
12	同上小段 362地號	全部	無(未移轉)	無(未移轉)	無(未設定)
13	同上小段 363地號	全部	無(未移轉)	無(未移轉)	無(未設定)
14	同上小段	全部	無(未移轉)	無(未移轉)	無(未設定)

(續上頁)

01
02
03
04
05

	365地號				
--	-------	--	--	--	--

*說明：編號10張桂挺受移轉應有部分嗣再分別移轉其中應有部分1/96、1/96予訴外人邱月霜、王進祥。

附表二：

編號	標的土地地號	原告應有部分	受移轉登記人
1	系爭120-2地號	7/336	張桂挺
2	系爭137地號	7/336	張桂挺
3	系爭138地號	7/336	張桂挺
4	系爭139地號	7/336	張桂挺
5	系爭140地號	7/336	張桂挺
6	系爭357-2地號	7/336	張桂挺
7	系爭357-4地號	7/336	張桂挺
8	系爭357-5地號	7/336	台金大公司
9	系爭360地號	7/336	張桂挺
10	系爭361地號	7/336	張桂挺
11	系爭135地號	7/336	無（未移轉）
12	系爭362地號	7/336	無（未移轉）
13	系爭363地號	7/336	無（未移轉）
14	系爭365地號	7/336	無（未移轉）