

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第444號

原告 佒泰建設股份有限公司

法定代理人

即清算人 許榮村

訴訟代理人 周宇修律師

李郁婷律師

複代理人 陳文謙律師

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 陳守煌律師

劉安宇律師

郭明松律師

謝曜州律師

被告 國瑞開發建設股份有限公司

特別代理人 顧定軒律師

複代理人 邱靜芳

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年5月25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

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24條、第25條分別定有明文。又股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第322條第1項亦定有明文。原告已於民國

01 114年5月19日提起本件訴訟前之同年3月26日，召開股東臨
02 時會決議解散，並選任許榮村為清算人，且申請解散登記亦
03 經臺北市政府以114年4月17日府產業商字第11447800410號
04 函准予登記，有股份有限公司變更登記表、股東臨時會議事
05 錄、臺北市政府函在卷可稽（見本院卷一第115至121頁），
06 應以清算人即許榮村為原告之法定代理人。

07 二、原告主張：原告於108年7月31日與被告國瑞開發建設股份有
08 限公司（下稱國瑞公司）簽訂買賣契約（下稱甲買賣契
09 約），將臺北市○○區○○段0○段00000地號土地（下稱系
10 爭土地）及其上未辦保存登記稅籍編號00000000000號建物
11 即門牌號碼臺北市○○區○○路○000○0號房屋（下稱系爭
12 建物）出賣予國瑞公司，買賣價金為新臺幣（下同）3,000
13 萬元，由國瑞公司以簽發交付票面金額2,000萬元票據號碼H
14 V0000000號支票（下稱256號支票）、票面金額1,000萬元票
15 據號碼HV0000000號支票（下稱257號支票）方式給付上開價
16 金，嗣國瑞公司指定將系爭土地移轉登記予被告新安開發事
17 業股份有限公司（下稱新安公司）、將系爭建物之房屋稅籍
18 納稅義務人變更為新安公司，並由新安公司於同年8月7日出
19 具聲明書（下稱系爭聲明書），及簽發票面金額3,000萬元
20 票據號碼CRA0000000號支票（下稱501號支票），確保全額
21 給付上開價金，並將501號支票之影本交付予原告實際負責
22 人陳昌益簽收後，由國瑞公司實際負責人林博文交付予見證
23 人杜孟真律師保管，詎國瑞公司簽發交付之256號支票、257
24 號支票均被退票，新安公司雖簽發501號支票，並提出系爭
25 聲明書，惟始終未將501號支票原本交付予原告或見證人杜
26 孟真律師，原告已於111年8月17日寄發存證信函予國瑞公司
27 及新安公司，請求國瑞公司於文到3日內付款，若逾期未給
28 付則解除契約，新安公司應依系爭聲明書約定將系爭土地移
29 轉登記予原告所指定之人即訴外人陳意生，國瑞公司屆期仍
30 未給付上開價金，原告與國瑞公司間之甲買賣契約應已於11
31 1年8月間合法解除，爰以先位之訴，依系爭聲明書約定，請

01 求新安公司將系爭土地所有權移轉登記予陳意生、將系爭建
02 物之房屋稅籍納稅義務人變更為陳意生。又原告與國瑞公司
03 間之甲買賣契約業經原告合法解除，爰以備位之訴，依民法
04 第259條第6款、第179條規定，請求國瑞公司償還系爭土地
05 及建物價額、返還處分系爭土地及建物利益3,000萬元等
06 語。並先位聲明：新安公司應將系爭土地所有權移轉登記予
07 陳意生，並將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更為陳意
08 生。另備位聲明：(一)國瑞公司應給付原告3,000萬元，及自
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
10 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

11 三、新安公司則以：新安公司於108年8月間與原告簽訂買賣契約
12 (下稱乙買賣契約)，買受系爭土地及建物，買賣價金為3,
13 000萬元，其已簽發交付501號支票予原告，嗣因故收回501
14 號支票作廢，另簽發交付票面金額3,000萬元票據號碼CRA00
15 00000號支票(下稱502號支票)予原告，502號支票業經兌
16 現，其出具系爭聲明書係為擔保所簽發支票得以兌現，502
17 號支票既已兌現，其已依約給付乙買賣契約買賣價金3,000
18 萬元，並未違反系爭聲明書約定等語，資為抗辯。並聲明：
19 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請
20 准供擔保免為假執行。

21 四、國瑞公司則以：新安公司所出具系爭聲明書已載明系爭土地
22 及建物之買賣價金3,000萬元由新安公司全額支付，且新安
23 公司已簽發交付501號支票予原告，用以給付上開價金，嗣
24 簽發交付502號支票予原告，換回501號支票，502號支票業
25 經兌現，原告已取得出賣系爭土地及建物之全部買賣價金等
26 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
27 回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

28 五、本院得心證之理由：

29 (一)先位之訴部分：

30 1.證人即原告公司實際負責人兼原告與原所有權人陳意生簽訂
31 買賣契約(下稱丙買賣契約)之連帶保證人陳昌益證述：丙

01 買賣契約及甲買賣契約實際都是在108年8月1日在國瑞公司
02 大樓簽約，系爭土地過戶予新安公司，原所有權人陳意生原
03 不同意，嗣國瑞公司提供新安公司所出具系爭聲明書，陳意
04 生才過戶系爭土地給新安公司，系爭聲明書的內容是國瑞公
05 司的林博文擬訂草稿後，以LINE的方式傳給伊，伊LINE給陳
06 意生看完無誤後，再LINE告知林博文說好了，之後，伊就從
07 杜孟真的LINE看到蓋好章的聲明書，伊沒有親眼見到聲明書
08 上所載附件期票（即501號支票）交給杜孟真保管等語（見
09 臺灣高等法院113年度重上字第434號，下稱高院卷，第19
10 5、199、222、202頁）。

11 2.證人即丙買賣契約之連帶保證人李明勳證述：丙買賣契約是
12 在108年8月1日在國瑞公司內湖辦公室簽署的，因原告所購
13 買的系爭土地要賣給國瑞公司，所以在同日伊有看到國瑞公
14 司、佻泰公司有簽立甲買賣契約，因為當時尚無法過戶，所
15 以國瑞公司開立的票據有交給杜孟真保管，伊後來聽陳意生
16 說簽完約後，陳意生本來應該要指示中國建築經理股份有限
17 公司（下稱中國建經公司）將土地過戶給國瑞公司，後來才
18 知道要過戶給新安公司，陳意生表示自己收的是國瑞公司的
19 票，為什麼要過戶給新安公司，國瑞公司則稱因為合約書有
20 約定可以指定過戶給第三人，陳意生嗣因收到系爭聲明書才
21 同意過戶給新安公司等語（見高院卷第214至216頁）。

22 3.證人杜孟真證述：伊有於7月31日或8月1日見證甲買賣契
23 約，並保管256、257支票，他們（陳昌益或陳意生或陳意生
24 的太太，伊現在記不清楚了）於8月12日打電話給伊說土地
25 要過戶給第三人公司，要伊保管有關過戶的聲明書，他們先
26 用影本的方式將聲明書給伊簽收，伊在8月12日簽收聲明書
27 的影本，後伊要求要提出聲明書正本，伊係在8月14日簽收
28 系爭聲明書正本，後附蓋有騎縫章及陳昌益、原告簽印之50
29 1號支票影本，陳意生並未提供聲明書上所載之期票正本給
30 伊保管，附件只是表達3,000萬期票內容而已，伊只有保管
31 聲明書正本等語（見本院111年度重訴字第363號卷，下稱本

01 院363號卷，第244至245、247至250、277頁）。

02 4.證人即曾任新安公司負責人江書娟證述：伊於8月2日有參與
03 系爭土地簽約過程，8月2日當天在中國建經公司會議室簽
04 約，伊、新安公司實際老闆廖繼誠、新安公司財務小姐廖小
05 姐、國瑞公司林博文、中國建經公司人員、華南公司人員、
06 原告公司陳昌益、陳意生、謝一全等人在場，支付買賣價款
07 之銀行本票、公司期票，全部都交給陳昌益當場簽收，另伊
08 聽廖繼誠說原開立之501號支票遭私刻廖繼誠印章背書，新
09 安公司就要求原告拿回501號支票，重新開502號支票，系爭
10 聲明書的內容係由原告擬好給新安公司，由伊蓋章，聲明新
11 安公司開給原告之3,000萬元支票一定要兌現，至於國瑞公
12 司與原告的關係，伊不清楚，聲明書上為何記載國瑞公司伊
13 也不清楚，新安公司的立場是新安公司跟原告買，要擔保票
14 據兌現，系爭聲明書正本是直接郵寄給杜孟真律師，新安公
15 司與國瑞公司沒有關係，於本次買賣前也未曾與國瑞公司、
16 原告合作等語（見高院卷第217至221頁）。

17 5.再佐以陳意生與原告、原告與國瑞公司分別簽立之丙買賣契
18 約（見本院卷第31至42頁）、甲買賣契約（見本院卷第43至
19 47頁）。併細譯系爭聲明書所載「立聲明書人-新安開發事
20 業股份有限公司聲明如下：國瑞開發建設股份有限公司與佶
21 泰建設股份有限公司（即原告）於民國108年7月31日間針對
22 臺北市○○區○○段○○段00000地號簽署買賣契約書，雙
23 方同意指定過戶登記在本公司名下並由本公司全額支付買賣
24 價款，依該合約所約定之付款方式條款，本公司開立支付該
25 買賣尚未兌現之3000萬元期票（如附件），於佶泰公司過戶
26 上列土地至本公司名下後，如因歸責於本公司之因素到期支
27 票無法兌現時則視同違約，佶泰公司可依該契約書之約定並
28 通知解除契約，本公司無條件過戶返還該買賣標的物予佶泰
29 公司或其指定之人；本聲明書正本暫交由佶泰公司指定之見
30 證人杜孟真律師保管至到期支票兌現後返還聲明書人」等
31 語，且其後並附有501號支票影本（見本院卷第53、55

頁)。

6. 互核上開卷證資料，足認系爭聲明書簽署經過，乃系爭土地及建物先由陳意生出賣予原告，原告再出賣予國瑞公司，而分別簽有丙買賣契約、甲買賣契約，陳意生知悉其所出賣之系爭土地及建物，經原告轉賣予國瑞公司，並經其收受國瑞公司簽發之票據以收取價金。嗣國瑞公司依甲買賣契約約定，要求陳意生將系爭土地移轉登記予新安公司，為陳意生所拒。經由林博文代表國瑞公司、陳昌益代表原告公司協商草擬系爭聲明書內容後，由新安公司於108年8月7日用印後，於108年8月14日將正本交予原告指定之杜孟真律師保管。可見新安公司應係立於系爭土地之受移轉登記名義人立場，出具系爭聲明書予原告，依該聲明書所載文義，新安公司乃系爭土地受登記名義人而應全額支付甲買賣契約之價金3,000萬元，新安公司並簽發與甲買賣契約約定相同付款方式之同額501號期票以支付之，則該聲明書所稱視同違約，應指新安公司所簽發之501號支票可歸責於新安公司未兌現時，原告得解除甲買賣契約，新安公司允諾將系爭土地移轉登記返還予原告或其指定之人。

7. 又新安公司原用以支付價金之501號支票已由臺灣土地銀行北台中分行收回作廢（見本院363號卷第383頁），新安公司簽發之502號支票（受款人為原告）業於109年12月30日兌付（見本院363號卷第221頁）。再參酌系爭聲明書後附之501號支票影本上，除蓋有原告大小章外，亦有陳昌益之簽名（見本院卷第55頁），足見501號支票應已交付原告，衡情，除非原告同意將501號支票換票，否則新安公司並無法將之交由付款行收回以作廢。又502號支票除記載受款人為原告，其餘票據金額、發票日期均與501號支票所記載相同，且502號支票背面復蓋有原告公司印章背書（見本院卷一第265、267頁）。證人謝一全亦證稱：502號支票係國瑞公司林博文直接拿給伊，叫伊去換錢，伊有於502號支票背書，林博文有跟伊說502號支票是新安公司為了買系爭土

01 地，開給原告的等語（見高院卷第208至213頁），可見新安
02 公司所辯其將501號支票更換為502號支票作為買受系爭土地
03 及建物之價金，並已兌現乙節，應屬實在。新安公司抗辯系
04 爭聲明書之內容已履行完畢，不存在系爭聲明書所載「可歸
05 責於本公司之因素到期支票無法兌現」之情形，即為可採。
06 至於陳昌益雖證稱：係為領取佣金而於502號支票背書云云
07 （見高院卷第206至207頁），然衡以陳昌益為丙買賣契約之
08 連帶保證人，具有相當之利害關係，其證詞憑信性，本屬有
09 疑，且依陳昌益所證稱：伊是原告公司實際負責人，原告與
10 新安公司沒有3,000萬元之債權債務關係，伊或原告與新安
11 公司實際負責人廖繼誠沒有需要給付3,000萬元的事由等語
12 （見高院卷第194至207頁），可知新安公司除買受系爭土地
13 及建物應支付之價金外，並無其他應給付3,000萬元予原告
14 之事由，且502號支票係新安公司用於支付原告買賣價金乙
15 節，業據同為丙買賣契約之連帶保證人謝一全證述明確，原
16 告主張502號支票並非用以清償系爭土地及建物買賣價金云
17 云，並不可採。

- 18 8.新安公司並無系爭聲明書所載之違約情事，原告不得依系爭
19 聲明書約定，請求新安公司將系爭土地所有權移轉登記予陳
20 意生，並將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更為陳意生，
21 原告先位之訴，依系爭聲明書約定，請求新安公司將系爭土
22 地所有權移轉登記予陳意生，並將系爭建物之房屋稅籍納稅
23 義務人變更為陳意生，應屬無據。

24 (二)備位之訴部分：

25 新安公司所出具系爭聲明書已載明系爭土地及建物之買賣價
26 金3,000萬元由新安公司全額支付，且新安公司已簽發交付5
27 01號支票予原告，用以給付上開價金，嗣簽發交付502號支
28 票予原告，換回501號支票，502號支票業經兌現，堪認原告
29 已取得出賣系爭土地及建物之全部買賣價金，詳如上所述，
30 原告以備位之訴，依民法第259條第6款、第179條規定，請
31 求國瑞公司償還系爭土地及建物價額、返還處分系爭土地及

01 建物利益3,000萬元，亦屬無據。
02 六、綜上所述，原告先位之訴，依系爭聲明書約定，請求新安公
03 司將系爭土地所有權移轉登記予陳意生、將系爭建物之房屋
04 稅籍納稅義務人變更為陳意生，為無理由，應予駁回。原告
05 備位之訴，依民法第259條第6款、第179條規定，請求國瑞
06 公司給付3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率百分之5計算之利息，亦無理由，應予駁
08 回；其假執行之聲請，亦失所附依，應併予駁回。
09 七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
10 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
11 明。
12 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
15 民事第三庭 法 官 陳世源

16 以上正本係照原本作成。
17 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
18 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
19 命補正逕行駁回上訴。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
21 書記官 盧品岑