

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第79號

原告 張秀文

楊思薇

楊思瑩

共同

訴訟代理人 陳彥希律師

原告 楊世裕

楊世暘

楊思嫻

共同

訴訟代理人 李永然律師

黃斐旻律師

沈曉玫律師

被告 楊統

楊頭雄

楊正

楊文湖

楊辰文

共同

訴訟代理人 陳漢洲律師

被告 楊永煌

楊坤祥

楊坤洲

楊永任

共同

訴訟代理人 林錦隆律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年12月2日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 一、原告主張：

05 (一)伊等之被繼承人楊文宗與被告同為味丹集團楊氏家族成員，因
06 楊文宗退出味丹集團經營行列，乃於民國97年7月間與被告簽
07 立股份及不動產讓售契約書（下稱系爭契約），約定：楊文宗
08 將其所有之國內外味丹集團相關之公司股份及家族共有不動產
09 權利義務全部轉讓被告共同承受，被告則以系爭契約第2條
10 （下稱系爭條款）所示家族共有之不動產作價抵付。而依系爭
11 條款（3）至（3.2）約定，楊文宗同意將坐落臺北市北投區文
12 林路二小段335、189、186、81、72、205、188、206、245、2
13 47、248、249、250、43地號土地14筆共計42,318平方公尺及
14 同區八仙段一小段302、367、237、304、306、307、313、32
15 1、368地號土地9筆共計23,959平方公尺，即台北農場土地合
16 計共23筆（下稱系爭土地23筆）所有權移轉登記予被告指定之
17 公司運用，楊文宗仍保留該等土地總價值10%之權益，被告與
18 其指定之公司並對此權益負連帶責任；另約定該等土地如部分
19 經臺北市政府完成區段徵收後，楊文宗應得之權益將為抵價地
20 土地及未經徵收土地兩者總價值10%扣除新臺幣（下同）3.5
21 億元；而抵價地之價值則以「完成區段徵收」，所受分配後土
22 地位置為準，併同未經徵收土地，於完成區段徵收時3個月內
23 提交兩造指定之不動產鑑價公司進行鑑價，按鑑價金額加計4
24 0%以認定該配得土地之總價值，被告並應於鑑價完成後6個月
25 內，將該總價值金額10%扣除3.5億元後，以等值現金或配給
26 該等土地方式給付予楊文宗。

27 (二)楊文宗已依約將系爭土地23筆過戶予被告指定並控制之豐樂地
28 產股份有限公司（下稱豐樂公司）名下，且其中部分土地業經
29 臺北市政府於98年公告與鄰近其他地主土地進行區段徵收，並
30 於104年間公告整併後臺北市○○區○○段00地號土地（下稱
31 系爭58號土地）及同區新洲美段88、90及91地號土地（下稱系

01 爭88、90、91號土地)等4筆土地(下合稱系爭抵價地,分稱
02 系爭某號土地)全部或部分所有權配給豐樂公司,以為徵收補
03 償,並完成所有權移轉登記。嗣楊文宗於106年12月29日死
04 亡。伊等為其繼承人。

05 (三)其後,臺北市政府依序於107年9至10月間、112年6至8月間將
06 系爭58號土地、系爭88、90、91號土地陸續點交予豐樂公司。
07 惟豐樂公司已於107年底出售處分系爭58號土地,另以系爭8
08 8、90、91號土地設定最高限額抵押權,而顯示被告已選擇以
09 金錢給付方式履行系爭條款。而伊等於112年間得知系爭抵價
10 地已全數點交後,曾於同年12月間數次發函請被告履行系爭條
11 款。被告則於113年1月2日函覆(下稱系爭0000000被告函,下
12 均同此方式簡稱兩造來往之信函)同意指定松彬不動產估價事
13 務所(下稱松彬鑑價公司)鑑價,並以系爭0000000被告函寄
14 覆表達選擇以給付現金方式履約。而伊等委由松彬鑑價公司鑑
15 定系爭88、90、91號土地於113年1月2日之土地價值為142億50
16 92萬1920元(下稱系爭松彬鑑價報告一),則加計被告出售之
17 系爭58號土地售出價金金額2億1874萬9752元,依系爭條款扣
18 除費用及加計40%,並以楊文宗權益10%計算,再扣除3.5億
19 元後,楊文宗依系爭條款應獲分現金金額為16億7560萬0597元
20 (計算式如本院卷一第74頁),被告自應如數給付,惟被告始
21 終拒絕給付。是伊等自得依繼承法律關係及系爭條款約定,請
22 求被告連帶給付,並加計法定利息等語。並聲明:1.被告應連
23 帶給付16億7560萬0597元,及自民事調解聲請狀繕本最後送達
24 被告日之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息予原
25 告全體共同共有。2.願供擔保,聲請宣告假執行。

26 二、被告則以:

27 (一)伊等依系爭條款約定,得選擇以現金或配給土地方式,就楊文
28 宗依系爭條款應享有之10%權益為補償。而伊等已於113年9月
29 13日以系爭0000000被告函,選擇依系爭條款以「配給土地」
30 方式履行系爭條款,是原告不得請求伊等以「現金支付」方式
31 履行。至於原告所指伊等已選擇現金補償之系爭0000000被告

01 函、系爭0000000被告函、及系爭0000000被告函，均僅係伊等
02 與原告交涉確認，依系爭條款履約所應給付內容或鑑價機關之
03 討論；至多亦僅有附條件以「原告同意依104年為鑑價基準計
04 算結果」或「原告同意被告僅支付1.278億元」為選擇「現金
05 支付」以為履約之生效條件，原告既未同意，尚不生擇定之效
06 力。且依系爭條款及民法第208條規定，選擇權屬於伊等，伊
07 等不可能在給付內容尚未確定之情況下，選擇「現金支付」。

08 (二)再者，系爭條款僅約定楊文宗保留系爭土地23筆總價值10%之
09 權益，並非就每筆土地均各有10%之面積權益，未賦予原告得
10 自行將總面積10%分配在特定幾筆土地之分配權。且系爭條款
11 本約定伊等得統籌運用土地，楊文宗不負擔土地融資債務，是
12 伊等於107年底出售處分系爭58號土地，另設定最高限額抵押
13 權在系爭88、90、91號土地，本屬依約對土地行使統籌運用之
14 權。若依約與原告以配地方式進行結算時，只需就系爭抵價地
15 任一筆土地其應有部分或特定部分價值足夠分配予原告，且能
16 完全塗銷抵押權加以履行即足。是縱使伊等處分部分系爭抵價
17 地或將之設定抵押權，均不會使「配給土地」成為自始客觀不
18 能之無效立約、給付不能，自亦不得以此解為伊等已明示或默
19 示擇定補償方式，更仍無礙伊等仍可選擇以「配給土地」方式
20 履行系爭條款。

21 (三)依系爭條款(3)至(3.2)所載文義、立約之目的及當事人締
22 約之真意可知，如業主取得抵價地之所有權、分配之位置確
23 定，即可透過鑑價方式確認總價值，亦不會使原告重複獲利，
24 是應採伊等委請松彬鑑價公司以104年11月25日為價格日期之
25 鑑價報告結果（下稱系爭松彬鑑價報告二，與另一報告合稱兩
26 報告）為基準，故縱認伊等已選擇以「現金支付」履行系爭契
27 約，其應給付原告之金額應為5億9330萬6198元（計算式如本
28 院卷二第350頁）等語，資為抗辯。並聲明如主文第1項所示，
29 及如受不利之判決，願供擔保，聲請宣告免為假執行。

30 三兩造協議簡化之不爭執事項（見本院114年12月2日言詞辯論筆
31 錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，且刪

01 除兩造各自表述部分)：

02 (一)當事人關係：

- 03 1.原告均為楊文宗之繼承人。其中張秀文為其配偶，其餘原告為
04 子女。楊文宗於106年12月29日死亡。原告申報楊文宗之遺產
05 稅繳納證明書如本院卷一第40-41頁原證4所示。
- 06 2.楊文宗與楊頭雄、楊正為親兄弟，與其餘被告則為堂兄弟關
07 係。
- 08 3.原告方面就本件紛爭於訴訟外與被告交涉之代表均為楊世裕。
- 09 4.被告家族成員前曾以家族公司名義於93年1月6日成立豐樂公
10 司。有關係爭土地23筆之權利義務行使負擔，被告均係以豐樂
11 公司對外為之。
- 12 5.豐樂公司已發行股數總數3億7000萬股，全部股份由單一法人
13 股東味丹企業股份有限公司持有，代表人為楊頭雄。

14 (二)系爭契約：

- 15 1.楊文宗及楊文宗所持有屬於味丹家族之家族財產所登記之其房
16 系關係人，於97年7月間與被告簽立系爭契約，契約書如本院
17 卷一第32-39頁原證3所示。
- 18 2.系爭契約書訂立之緣由係因楊文宗本為味丹集團楊氏家族大房
19 成員之一，因楊文宗退出味丹企業集團經營行列，故同意將其
20 名下所有國內外公司股份及家族共有不動產之權利義務全數轉
21 讓系爭契約乙方即被告等人共同承受。
- 22 3.依系爭契約前言記載，系爭契約主要目的在重新分配契約當事
23 人所持有之家族公司股份及不動產。
- 24 4.系爭條款(3)約定：「坐落於北投區文林路二小段335、18
25 9、186、81、72、205、188、206、245、247、248、249、25
26 0、43地號土地十四筆共計42,318平方公尺及北投區八仙段一
27 小段302、367、237、304、306、307、313、321、368地號土
28 地九筆共計23,959平方公尺，即台北農場土地合計共23筆屬於
29 甲方(按即楊文宗)個人10%之權益保留，且不負擔以上列土
30 地融資之銀行等等之債務，並同意過戶予家族所指定之公司統
31 籌運用，該公司在取得土地同時，乙方(按即被告)應連帶保

證該公司依照本契約條款內容履行，否則由乙方連帶負相關民、刑事責任。嗣上列部份土地經區段徵收重新分配後，甲方個人應得權益為經區段徵收重新分配之土地及非經區段徵收之土地兩者總價值之10%，但須先扣除新台幣參億伍仟萬元整」。

5.系爭條款(3.1)約定：「前項23筆中之部分土地如經台北市政府『完成區段徵收』，就分配給原業主之土地後之位置為準併同未經區段徵收之土地，在三個月內提交雙方指定之銀行或不動產鑑價公司進行鑑價，再依鑑定報告內所載之價值加計四成據以認定該配得土地之總價值」。

6.系爭條款(3.2)約定：「土地總價值之10%屬楊文宗應得權益，乙方同意於完成鑑價後六個月內於扣抵新台幣3億5000萬元後支付等值現金餘額或配給該筆區段徵收分配原業主之土地(含未區段徵收土地)，但若甲方所應配給之土地面積達可單獨分割條件時，其土地分割位置在不影響土地整體性及未來開發之前提下，甲方(即此實際割地選項係甲方享有選擇權)得以現金支付上列所提新台幣3億5000萬元整於乙方，同時乙方應立即無條件過戶該10%土地予甲方」等語。

(三)區段徵收：

1.簽訂系爭契約時，系爭土地23筆為兩造或其他家族成員名下持有。系爭土地23筆異動索引如本院卷一第392-491頁所示。其內顯示：系爭土地23筆原係登記於被告家族成員楊世安、楊棋楠、楊坤洲、楊統、楊清欽、楊頭雄、林碧珠，後於97年6月2日、111年2月10日或25日上開自然人透過買賣移轉登記予豐樂公司；及其中一筆於102年7月16日買賣移轉予楊文宗及部分原告。

2.系爭土地23筆所在區域土地共80多公頃，前曾經臺北市政府於98年1月5日公告區段徵收，徵收公告如本院卷一第320-324頁原告附件2所示。系爭土地23筆其中14筆屬徵收範圍，該徵收範圍內土地經整併其中包括整併後系爭58號土地及系爭88、90、91號土地等4筆系爭抵價地。

- 01 3.本院曾於114年5月19日依原告聲請向臺北市政府函查徵收相關
02 事宜，函復如本院卷二第142頁所示。
- 03 4.臺北市政府係於101年11月17日將系爭抵價地辦理登記為豐樂
04 公司所有完竣，並於同年12月間，確定分配系爭抵價地位置予
05 豐樂公司，系爭88、90、91號土地第二類謄本如本院卷一第23
06 8-243頁原證16所示；歷來異動索引如本院卷一第328-391頁所
07 示。其內顯示：
- 08 ①系爭58號土地於104年11月25日經權利人豐樂公司等90多人為
09 領回抵價地登記；於108年2月20日買賣登記為陽信銀行、江陵
10 機電公司所有。
- 11 ②系爭88號土地於104年11月25日經權利人豐樂公司及訴外人邱
12 資理2人為領回抵價地登記。
- 13 ③系爭90號土地於104年11月25日經權利人豐樂公司及訴外人邱
14 重淵2人為領回抵價地登記。
- 15 ④豐樂公司於申請分回系爭88、90號土地前，即先向邱資理購買
16 抵價地權利價值155萬9307元，支出價金337萬0160元；向邱重
17 淵購買抵價地權利價值155萬9307元，支出價金337萬0160元，
18 相關買賣契約書如本院卷二第84-110頁被證11所示。此舉有助
19 於增加分回大面積土地抽籤機率。
- 20 ⑤其後，邱資理與豐樂公司二人合併分配系爭88號土地持分各18
21 4/10萬、99816/10萬；由邱重淵與豐樂公司合併分配系爭90號
22 土地持分各184/100000、99816/100000，配地之後，該二人將
23 分得之土地持分移轉登記予豐樂公司，臺北市政府核定公函及
24 土地謄本如本院卷二第112-123頁被證12所示。
- 25 ⑥系爭91號土地於104年11月25日經權利人豐樂公司為領回抵價
26 地登記。此係由豐樂公司以其領回抵價地之權利價值12.735億
27 元，單獨受分配取得。
- 28 5.臺北市政府於112年7月間將系爭抵價地完成點交予豐樂公司。
29 其中系爭58號土地係於107年10月8日完成；系爭88、90、91號
30 土地則分別於112年7、8月間先後完成，各別通知點交日、點
31 交日、點交紀錄日如本院卷一第110頁原告附件1附表所示。地

政局點交紀錄表如本院卷二第222-223頁被證17所示。

6.內政部依土地徵收條例授權訂立之「區段徵收實施辦法」（下稱徵收辦法）。

7.徵收辦法第37條規定：「區段徵收土地登記完竣後，登記機關應通知土地所有權人或他項權利人於30日內領取土地權利書狀」。

8.徵收辦法第38條規定：「土地登記完竣後，直轄市或縣（市）主管機關應以書面通知土地所有權人及公有土地管理機關定期到場接管。土地所有權人或公有土地管理機關未按指定日期到場接管者，視為已接管，並自指定之日起自負保管責任」。

9.徵收辦法第40條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應於區段徵收完成土地接管後30日內，將範圍內土地列冊並載明『土地接管日期』為『區段徵收完成之日』，送請該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅」。此條文訂定後至徵收辦法於101年10月18日修訂時，內容並未變更。

10.臺北市政府訂定之「臺北市北投士林科技園區區段徵收抵價地分配作業要點」（下稱北市分配要點）如本院卷一第78-82頁原證13所示。其內第4-16點規定顯示：區段徵收抵價地分配作業包含：「預計抵價地總面積」、「預計抵價地總地價」、「土地所有權人領回抵價地面積」、「規劃分配區塊」、「最小分配面積及其權利價值」、「召開抵價地分配作業說明會」、「申請合併分配」、「抽籤」、「分配土地」、「公告及通知」、「差額地價之繳納或領取」、「土地登記」、「土地點交及接管」。

11.北市分配要點第16點第1項規定：「抵價地所有權登記完畢後，本府得視區段徵收公共工程完工、驗收情形，通知土地登記名義人按指定日期出具身分證明文件親自到場接管；因故不能到場者，得委任代理人出具委任書、代理人身分證明文件及印章到場接管」等語。

12.臺北市政府地政局土地開發總隊所定「區段徵收作業流程」如本院卷一第84-96頁原證14所示。其內顯示區段徵收作業流程

包含：「實施地區或範圍選定」、「區段徵收計畫書核定、公告」、「補償費發放及抵價地申請」、「工程規劃設計施工」、「評定區段徵收後地價」、「抵價地分配」、「地籍整理及交地」；其中「地籍整理及交地」程序包含：(一)實地埋設界標、(二)地籍測量、(三)囑託辦理土地權利變更登記、(四)他項權利之重新設定及通知、(五)繕發土地權利書狀、(六)通知原土地所有權人定期實地指界交接土地。

13.系爭條款(3.2)並未要求被告須配給何筆地號，但明定配給土地以「不影響土地整體性及未來開發」為前提。

14.若由系爭88、90號土地劃分原告權益面積，將使被告劃分後之持分比例未達2/3。

15.系爭88、90、91號土地之使用分區為科技產業專用區，依臺北市都市計畫書修訂「擬定臺北市北投士林科技園區(區段徵收範圍)細部計畫」土地使用分區管制暨都市設計管制要點案(第二次修訂)之附圖六建築基地開發規模管制圖所示，屬建築基地，其開發面積不得小於5000平方公尺(如本院卷二第204頁圖例所示)，臺北市都市計畫書如本院卷一第168-204頁原證18所示。楊文宗依系爭條款應得之權益，尚未達最小開發面積。

(四)選擇之債：

1.依系爭契約之系爭條款約定，楊文宗對系爭抵價地之10%權益結算，被告得選擇以「支付現金」抑或「配給土地」為給付。

2.原告曾於112年7月20日以系爭0000000原告函去函被告並副知豐樂公司，信函如本院卷一第46頁原證5所示，經被告收受。其內顯示：原告表達據悉臺北市政府似將完成區段徵收作業，提醒被告應依系爭條款履行契約，並請被告7日內函覆。

3.被告於112年8月15日函覆楊世裕1人，副知豐樂公司，信函如本院卷一第50-54頁原證7所示，並經收受。其內顯示：被告表示關於契約履行前已與原告協商多次，但因雙方認知差距甚大，迄今未能達成圓滿協議；被告同意依系爭條款內容進行結算，但主張應以「104年11月」臺北市政府發函通知原地主領

01 回抵價地之所有權狀之時點為鑑價基準時點等情。且接著記
02 載：「…至於，該找補土地或現金，屬於甲方（應為乙方之誤
03 載）之權利行使（甲方對於北農土地23筆擁有10%權利），又
04 牽涉返還3.5億元之約定…通知原地主『領回抵價地之所有權
05 狀』，當時分配之土地已特定，且取得所有權。雙方即能依3.
06 （3.1）條款執行結算…」（如本院卷一第51頁上方）；被告
07 另陳明：102年9月間楊文宗已依系爭條款（3.5）約定，以5年
08 期滿，要求結算『未參與區段徵收之9筆農地』，亦由雙方依
09 其產權比例完成農地分割移轉登記，並以此系爭條款所定完成
10 區段徵收土地係併同為徵收土地一起鑑價結算，故鑑價時間應
11 一致之意旨，而認為雙方絕非以點交作為鑑價計算基準時點，
12 否則楊文宗何以102年間即得請求就未徵收農地進行結算（如
13 本院卷一第51頁下方）；另提及104年8月5日臺北市政府曾舉
14 辦第一次抵價地配地作業，楊文宗亦曾指派楊世裕到場，楊文
15 宗當時亦知悉配發土地事實，且105年6月8日即已提供配地成
16 果表給楊文宗，告知其可得請求或選擇；於106年間因銀行融
17 資需求曾由元大銀行進行鑑價，可知系爭抵價地區域已屬市場
18 上可得交易區段，有一般市場交易之正常價格，非屬不可鑑價
19 狀態，亦即已屬於可以結算狀態；接著被告又提出理由駁斥原
20 告主張以點交為鑑價基準時點之疑義（如本院卷一第52頁下方
21 至第53頁），…又於104年通知配地完成，而選擇權人屬於乙
22 方（即被告），則其不行使或怠於行使，均不應改變鑑價基
23 準；並指明：拖延不結算將降低3.5億元之金錢價值，且亦無
24 法產生衍生之利息效益，而生損害其他家族成員之虞。

25 4.原告又於112年9月14日回函被告（回覆系爭0000000被告
26 函），並副知豐樂公司，信函如本院卷一第48-49頁原證6所
27 示。其內顯示：原告認系爭0000000被告函有揣測楊文宗思維
28 及決定，需要澄清有關鑑價基準時點，且說明楊文宗曾於102
29 年間與被告辦理未經徵收土地之分割權利登記，及知悉區段徵
30 收進程，並非楊文宗得悉權利行使期間而不為，只是依照系爭
31 條款（3.5）所定「5年內」特別約定辦理而已；且說明系爭00

00000被告函指稱105年間已告知楊文宗可以請求或選擇，並非事實；另表示系爭0000000原告函並非催告，主要用意為善意提醒被告家族長輩及成員注意遵守契約約定等語，並請被告委請全權窗口一人以為協商等語。被告收受此函後並未回覆。

5.原告又於112年12月5日去函被告，副知豐樂公司，信函如本院卷一第56-58頁原證8所示。其內顯示：原告表達催告被告履行鑑價及後續付款程序（如本院卷一第56頁主旨），並說明：前兩次以系爭0000000函、0000000函善意提醒被告，並指摘被告未告知系爭58號土地已處分及系爭88、90、91號土地已點交之事實，並說明點交為啟動鑑價程序之條件，請被告履行；且請被告提供認為妥適之鑑價公司名單，待鑑價完成後，依報告內容加計4成認定土地總價值，以利被告扣抵3.5億元後支付金錢給原告等語（如本院卷一第57頁下方），若被告不鑑價，將由原告自行鑑價，並依約起訴等語。被告已收受上開信函。

6.原告又再於112年12月21日發函被告，信函如本院卷一第60-65頁原證9所示，經被告收受。其內顯示：原告認臺北市政府完成區段徵收作業，為利被告履行鑑價程序，原告提供三家，請被告自其中擇一委任，若經委任後認原告應依比例分擔必要費用，可回復告知，被告若不選擇，亦可提供其他更為妥適之鑑價單位（如本院卷一第60頁）；若7日內未具體回復，將視為被告違反系爭契約約定，原告將自行擇定委任鑑價，將鑑價成果通知被告履行給付義務，同時請求必要費用及遲延利息等語。

7.承上，被告於113年1月2日回覆上開二函，系爭0000000被告函如本院卷一第66-67頁原證10所示。其內顯示：被告表示同意擇定其中之松彬鑑價公司辦理鑑價，並主張應以104年11月為價格基準辦理鑑價，並待鑑價後，雙方再進行結算等情。

8.原告於系爭鑑價報告製作完成後，於113年2月17日曾去函被告，信函如本院卷一第68-72頁原證11所示，並副知豐樂公司，且由被告收受。其內顯示：原告同時檢附系爭鑑價報告及檔案光碟（如本院卷一第70-71頁）及計算式（如本院卷一第7

4頁附表），通知被告應連帶給付原告16億7560萬0597元等語。

9.被告收受系爭0000000原告函後，於113年3月13日即函覆原告，系爭0000000被告函如本院卷一第76頁原證12所示。其內顯示：被告表示依其委託松彬鑑價公司鑑價結果，系爭88號土地，104年市價為每坪112.9萬元，按原契約內容依計算方式，被告應給付原告金額為1.278億元（如本院卷一第76頁上方），並請原告斯時委任之律師轉知原告配合完成結算匯款，且表示仍願協商避免訴訟。

10.被告前於113年9月13日發函原告，系爭0000000被告函如本院卷一第230-231頁被證1所示。其內顯示：被告表達「選擇以配地方式」履行系爭契約。

11.原告於收受系爭0000000被告函後，於113年9月20日曾去函被告，沒有副知豐樂公司，並經被告收受，函件、回執如本院卷一第244-257頁原證17所示。其內顯示：原告指摘被告業已選擇以『支付等值現金』之方式履行，僅對土地之價值計算方式尚未達成共識，今來函企圖改選擇以『配地方式』履行協議有違誠信（如本院卷一第246頁）；另指被告對要以何塊土地進行配地？配地坪數？計算方式？原告須如何配合，均隻字未提，並指系爭抵價地已經處分及設定抵押，可見被告已選擇確定履行方案（如本院卷一第247頁），並催告被告履行否則訴究等語。

(五)系爭抵價地價值：

1.原告曾於112年12月間委託松彬鑑價公司就系爭88、90、91號土地依113年1月25日為基準日進行時價鑑定，其中關於估價方法選定如本院卷二第132頁所示；系爭松彬鑑價報告一內容摘要則如本院卷二第128-130頁所示。其內顯示：就系爭88、90、91號土地113年1月25日時價鑑定為142億5092萬1920元。就系爭88、90、91號土地每坪單價分別鑑定為236萬2000元、241萬元、248萬2000元。

2.被告亦於原告委託同一時期，以楊頭雄名義委託松彬鑑價公司

01 完成鑑價，鑑定出系爭88、90、91號土地於104年11月25日時
02 之市價，系爭松彬鑑價報告二如本院卷二第134-140頁被證15
03 所示。兩報告相關：

04 ①兩報告採用的估價方法不同：(1)系爭松彬鑑價報告一採用比較
05 法與收益法之折現現金流量分析法，作為土地估價之方法。(2)
06 系爭松彬鑑價報告二採用比較法及土地開發分析法，作為土地
07 估價之方法。

08 ②系爭松彬鑑價報告一採用毗鄰勘估標的之軟橋段地段作為比較
09 標的，系爭松彬鑑價報告一之勘估標的與比較標的條件分析表
10 如本院卷二第140頁被證16所示。

11 ③軟橋段土地已早於107年點交給業主進行開發，而新美洲段土
12 地（即系爭90、91號等土地）則係於112年才點交給業主。另
13 系爭松彬鑑價報告一選用以比較法操作之三筆軟橋段48、50、
14 51等地號，其中最大面積僅376.95平方公尺。

15 ④承上，比較標的之軟橋段50、51地號兩筆價格均含有高額公設
16 地及容積轉移代金（如本院卷二第140頁被證16備註說明），
17 以創造更高的樓地板面積。

18 ⑤「不動產估價技術規則」規定，不動產之估價應採比較法、收
19 益法、成本法等。

20 ⑥依據不動產估價師法第19條規定，不動產估價師受託辦理估價
21 時，應依主管機關頒佈之不動產估價技術規則進行。其中估價
22 師「應至現場勘察」而「勘估標的狀態」。關於不動產之價格
23 認定，原則上應以「正常價格」為準，指「具有市場性之不動
24 產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何
25 脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值」。但
26 若為土地合併或違反經濟合理性之分割，或基於特定條件下形
27 成之價值，則可採取「限定價格」或「特定價格」。

28 ⑦與系爭抵價地同段之新洲美段33地號土地曾於107年1月實際交
29 易，其時價登錄資料如本院卷二第302頁所示，其內顯示該次
30 交易每坪價格為126.6萬元。

31 3.102年9月間，楊文宗曾依系爭條款（3.5）約定，以5年期滿，

要求被告結算『未參與區段徵收之9筆農地』（下稱系爭未參與農地），後亦由雙方依其產權比例10%完成農地分割移轉登記。相關過程如下：

①系爭未參與農地總面積為2萬3959平方公尺，內容如本院卷二第18頁附表2所示。其10%權益之土地面積為2396平方公尺，被告由其中一筆土地（即八仙段一小段321地號）分割出2396平方公尺、26平方公尺兩筆土地（後者編為321-1號土地，前者仍維持為321地號）後，將系爭321號土地（面積2396平方公尺）於102年7月16日移轉登記予楊文宗。

②承上，楊文宗於102年7月，取得土地後隨即於同年10月間贈與給5名子女，土地登記謄本如本院卷二第124-127頁被證13所示。

4.楊文宗於104年8月間，曾指派楊世裕在臺北市政府假士林區公所舉辦第一次抵價地配地作業時到場了解。

5.系爭抵價地之聯貸銀行元大商業銀行股份有限公司亦曾於113年11月29日委託中華徵信不動產估價師聯合事務所進行鑑定，鑑定結果系爭88號土地於113年11月11日之價格為每坪188萬2000元，銀行不動產估價摘要如本院卷二第248-254頁被證19所示。

6.被告於本件訴訟中之114年6月30日，曾再委託京瑞不動產估價師聯合事務所就系爭抵價地進行鑑價，鑑價報告如本院卷二第256-268頁被證20所示。鑑價結果為：系爭抵價地於113年1月25日價格為每坪176萬元。

(六)移轉土地選項可能性：

1.被告方面已於107年12月間，將系爭58號土地出售處分予他人，得款2億1874萬9752元，並支出仲介費109萬3749元及匯款費用2230元。出售過程如下：

①豐樂公司參與系爭區段徵收，得領回抵價地之權利價值為30億5390萬2610元。而豐樂公司於104年8月參與抵價地分配取得系爭88、90、91號土地，所需之抵價地權利價值依序為8.465億元、8.465億元及12.735億元，合計使用29.665億元，僅剩餘

01 之抵價地權利價值為0.874億元。被告自行整理製作之豐樂-軟
02 橋段58地號合併配地及出售原因說明表如本院卷二第16頁被告
03 附表1所示；臺北市政府104年4月8日府地發字第10430197400
04 號函如本院卷二第20頁被證2所示。

05 ②承上，剩餘之領回抵價地權利價值0.874億元，已無法再配得
06 剩餘大面積土地，豐樂公司遂與其他地主共89人簽署第2次自
07 行合併分配抵價地申請書及同意書如本院卷二第24-30頁被證3
08 所示；抵價地合併協議書如本院卷二第32-45頁被證4所示。其
09 內約定：合併分配取得系爭58號土地須辦理信託登記於陽信銀
10 行之後，再以該抵價地權利總價值（持分比例）合計60%以上
11 之決議，採公開標售。

12 ③嗣後，並由豐樂公司及其他地主共同與北科不動產開發有限公
13 司、陽信銀行等分別簽訂不動產仲介銷售契約書如本院卷二第
14 46-50頁被證5所示。另豐樂公司及其他地主並共同與北科不動
15 產開發有限公司、陽信銀行等分別簽訂信託契約書如本院卷二
16 第52-63頁被證6所示（目的在由陽信銀行執行出售收取價金分
17 配）。

18 ④分配系爭58號土地之全體地主於107年12月7日依上開約定，以
19 每坪155萬元將該土地出售予天賀建設股份有限公司。地主臨
20 時會議紀錄及同意書如本院卷二第64-66頁；不動產買賣契約
21 書如本院卷二第68-74頁被證8；地主清冊如本院卷二第76-80
22 頁被證9所示（內詳列地主分配金額）。

23 ⑤豐樂公司依持分比例分得之價款2億1874萬9752元扣除服務費
24 用109萬3749元後實收金額為2億1765萬6003元（扣除匯費2230
25 元，已由陽信銀行匯入豐樂公司指定之合作金庫銀行沙鹿分行
26 帳戶，北科不動產公司通知書如本院卷二第82頁被證10所示。

27 2.系爭88號土地於106年3月27日經被告方面設定最高限額抵押權
28 30億元；系爭90、91號土地則於109年6月23日經被告方面設定
29 最高限額抵押權65億5210萬元，迄今均尚未塗銷。系爭88、9
30 0、91號土地113年9月18日第二類謄本如本院卷一第238-243頁
31 原證16所示。

01 3.系爭88、90、91號土地之上開貸款抵押僅係「借新還舊」而非
02 「新增貸款」。

03 (七)金錢補償計算：

04 1.本件倘以系爭鑑價報告一之113年系爭抵價地市價為結算，則
05 按原告公式計算，被告應給付原告金額為16億7560萬0597元，
06 計算如本院卷一第74頁附表。

07 2.本件倘以系爭鑑價報告二之104年系爭抵價地市價為結算，則
08 按被告公式計算，被告應給付原告金額為5億9330萬6198元，
09 計算式如本院卷二第350頁附表。

10 (八)本案調解：

11 1.原告收受系爭0000000被告函後，曾於113年3月28日向本院聲
12 請與被告就本案進行調解，調解聲請狀如本院卷一第26-28頁
13 原證1所示。經本院以113年度司調字第171號受理。

14 2.兩造於113年6月6日、同年9月25日調解，在調解程序中，被告
15 雖有提高給付金額，然兩造仍無法達成共識，原告遂具狀請求
16 核發調解不成立證明書，並於113年12月30日收受，證明書如
17 本院卷一第30頁原證2所示。

18 3.原告已依民事訴訟法第419條第3項規定，於調解不成立證明書
19 送達後10日之不變期間內即114年1月3日具狀提起本件訴訟。

20 (九)民事調解聲請狀繕本係於113年4月26日送達楊坤洲（如士司調
21 卷第85頁）、同年月29日楊統、楊頭雄（同前卷第75、77
22 頁）；於同年月30日送達楊正（同前卷第79頁）、寄存送達楊
23 永煌、楊坤祥、楊永任（同前卷第81、83、87頁）、同年5月6
24 日送達楊文湖、楊辰文（同前卷第89-91頁）。

25 (十)被告於訴訟中聲請由法院擇定估價單位，就系爭88、90、91號
26 土地價格鑑價。聲請之價格基準日設定為：104年11月25日
27 （抵價地所有權登記日）及112年7月27日（抵價地點交日）。

28 (十一)上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為
29 證，且為兩造所不爭執，當可信為真實。

30 四本件經本院於114年12月22日言詞辯論期日與兩造整理並協議
31 簡化爭點為（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，

並為適當精簡)：

(一)被告抗辯：其已於113年9月13日以系爭0000000被告函依系爭條款(3.2)選擇以「配給土地」為給付，原告不得再請求被告以「支付現金」方式履行契約，是否可採？

(二)依系爭條款約定，被告以支付現金方式履行權益補償之金額應為若干？

1.權益價值補償，應以何時點作為鑑定土地價格之基準？

2.系爭松彬鑑價報告或卷內其他鑑定報告所鑑定之金額，孰為可採？是否尚須重新鑑定以為認定？

3.依系爭條款，本案計算公式為何？

五茲就上開爭點論述如下：

(一)被告抗辯：其前尚未行使選擇權，直至113年9月13日依系爭條款(3.2)選擇以「配給土地」為給付，原告不得再請求被告以「支付現金」方式履行契約，應屬可採。

1.按於數宗給付中得選定其一者，其選擇權屬於債務人。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限，民法第208條定有明文。又按有選擇權之一方，在數宗債之內容中，得選定其一宗作為債務人應給付之內容，其發生原因，除法定外（如民法第226條第2項、第359條），亦得基於契約之約定。選擇之債，經有選擇權一方向他方以意思表示行使其選擇權後，其效力溯及於債之發生時，民法第212條、第209條第1項定有明文。且選擇權行使，無論以明示或默示意思表示為之，均無不可，一經行使，債務人應履行債之內容，即告確定，其餘各宗債務內容隨之失其效力，而足以變更現存法律狀態，使選擇之債，變更為單純之債，性質上屬形成權（最高法院108年度台上字第997號判決意旨參照）。

2.經查，依系爭契約之系爭條款約定，楊文宗對系爭抵價地之10%權益結算，被告得選擇以「支付現金」抑或「配給土地」為給付，為兩造所不爭（見不爭執事項(四)1.所示）。而被告已於113年9月13日以系爭0000000被告函通知原告，表達「選擇以配地方式」履行系爭契約對原告之補償義務（見不爭執事項

(四)10.所示)，衡諸前開說明，被告應依系爭條款約定，僅餘以配地方式，對原告權益為補償之義務，「支付現金」之補償義務已因被告行使選擇權而消滅。原告仍依系爭條款請求被告以「現金」以為結算補償，自無所據。

3.原告雖又以：被告前曾以系爭0000000被告函、系爭0000000被告函、系爭0000000被告函明示表達選擇以現金結算補償云云。然查：

①參酌系爭0000000被告函（見不爭執事項(四)3.所示）之記載，被告僅係於信函中表達就系爭契約之系爭條款結算問題，已多次與原告協商，可見，被告係以與原告磋商之意思，與原告進行對話，並未有行使系爭契約權利之效果意思甚明。且信函中主要係針對依系爭條款（3.1），兩造應指定不動產鑑價公司進行鑑價相關鑑價基準時點表達意見，並無針對鑑價之後，應以何種方式進行結算，表達選擇之意旨。而依系爭條款（3.1）、系爭條款（3.2）之約定（見不爭執事項(二)5.6.所示）內容觀之，無論最後依系爭條款進行結算原告應得之系爭抵價地10%權益，係以支付現金、配給土地之方式為之，均需先進行鑑價。甚而可推知，即便以配給土地為之，亦係先鑑價後加計4成取得系爭抵價地之總價值，然後再算出原告方面得分得之價值金額，扣除3億5000萬元後，再以鑑價所得各筆土地單價，計算若以各筆土地作為配給土地標的時，應配給若干面積或應有部分，再執行移轉所有權。是則，被告單就鑑價表達其意見，並不足以推認被告有擇定以支付現金為結算方法之意思。甚者，系爭0000000被告函中，更有：「…至於，該找補『土地或現金』，屬於甲方（應為乙方之誤載）之權利行使（甲方對於北農土地23筆擁有10%權利），又牽涉返還3.5億元之約定…」等語，更可知，系爭0000000被告函對於最後結算所採方式係找補土地或現金，顯係認為尚待進一步法律行為特定，亦顯被告並無以系爭0000000被告函為選擇之債擇定之意思，彰彰甚明。

②另系爭0000000被告函中，被告僅表示同意擇定其中之松彬鑑

價公司辦理鑑價，並主張應以104年11月為價格基準辦理鑑價，並待鑑價後，雙方再進行結算等情（見不爭執事項(四)7.所示）。然無論以何種方式進行系爭條款之最後結算，均應進行鑑價此一程序，已論述如上。則被告表達鑑價機關、鑑價基準時點之意見，自均無從解為行使其擇定結算方式之選擇權，甚為明確。

③又系爭0000000被告函固然顯示：被告表示依其委託松彬鑑價公司鑑價結果，系爭88號土地，104年市價為每坪112.9萬元，按原契約內容依計算方式，被告應給付原告金額為1.278億元，並請原告斯時委任之律師轉知原告配合完成結算匯款，且表示仍願協商避免訴訟等語（見不爭執事項(四)9.所示）。然系爭0000000被告函乃係回應原告所發之系爭0000000原告函所為，而系爭0000000原告函係原告於系爭鑑價報告一製作完成後，去函被告同時檢附系爭鑑價報告及檔案光碟及計算式，通知被告應連帶給付原告16億7560萬0597元等語（見不爭執事項(四)8.所示）。前後綜合觀察，被告顯然係以要求原告同意被告依其所計算之現金結算結論1.278億元為前提，始願意逕以支付現金以為結算，亦無從認為其有發生終局擇定結算方式之效果意思，充其量僅係針對原告系爭0000000原告函所提出之條件，進行修正，而再就結算方式金額協商之邀約而已。

4.原告雖又以被告已處分系爭58號土地、於系爭88、90、91號土地設定負擔，而使配地結算成為不能，可認已默示行使選擇權云云。然查：

①系爭條款（3.2）已明定：「…甲方所應配給之土地面積達可單獨分割條件時，其土地分割位置在不影響土地整體性及未來開發之前提下，甲方（按即原告方面）得以現金支付上列所提新台幣3億5000萬元整於乙方，同時乙方應立即無條件過戶該10%土地予甲方」等語（見不爭執事項(二)6.所示）。由此可知，系爭條款之配地結算方式，並非限於僅能就系爭抵價地各筆土地分別各移轉一定比例之所有權予原告來結算。反之，係不排除被告可選擇在不影響土地整體性及開發利益之前提下，

01 將原告權益集中於系爭抵價地某筆土地之上，計算其可分得之
02 所有權應有部分以為移轉，或計算出應分得面積，並劃定特定
03 部分再辦理土地分割予原告。是則，被告縱使將系爭抵價地其
04 中一部分加以處分，然只要被告仍保留足以分給原告之土地，
05 即難認以配地結算已屬給付不能。是雖被告已將系爭58號土地
06 處分出售，然賸餘之系爭88、90、91號土地均足以供分配予原
07 告，則被告自仍得擇定以系爭88、90、91號土地以為配地結
08 算。

09 ②再者，依系爭條款（3）約定：「…台北農場土地合計共23筆
10 屬於甲方（按即楊文宗）個人10%之權益保留，且不負擔以上
11 列土地融資之銀行等等之債務，並同意過戶予家族所指定之公
12 司統籌運用…」等語（見不爭執事項(二)4.所示）。顯見，被告
13 對於楊文宗所移交之系爭土地23筆，甚或其徵收後之變形，即
14 系爭抵價地，依系爭契約約定，本有統籌運用之權利。且此亦
15 為系爭契約所欲達到之楊文宗退出家族經營團隊，將所持有家
16 族財產移交被告運用以為家族事業經營之目的（見不爭執事項
17 (二)2.所示）所為設定，甚為合理。亦即，被告本得將系爭土地
18 23筆或系爭抵價地以為統籌運用，當然包括：可以於與原告結
19 算以前，將之設定抵押權融通資金使用。是被告現時雖有將系
20 爭88、90、91號土地設定抵押權融通資金，然並非不能於確定
21 原告配地結算之具體土地位置或應有部分時，將抵押權塗銷
22 後，將之移轉原告，以為結算履行。是自亦不能以現時系爭8
23 8、90、91號土地尚有抵押權存在，即認被告就配地結算已屬
24 履行不能，而喪失此擇定配地結算之選擇權，應無疑義。

25 (二)綜上所述，被告依系爭條款就與原告結算其依系爭契約所享有
26 之10%土地權益之方式，本有選擇權，且其已於113年9月13日
27 依系爭條款（3.2）選擇以「配給土地」為給付，則衡諸上(一)
28 首揭說明，另一「支付現金」結算選項即已消滅，原告不得再
29 請求被告以「支付現金」方式履行契約。是原告請求被告應依
30 系爭松彬鑑價報告一結論，結算金額，並以現金給付，自無所
31 據，不能准許。據此，原列爭點(二)及其細項爭點，有關被告若

01 以支付現金方式履行權益補償之金額應為若干之爭點，已失討
02 論之前提，不必再論；同理，被告聲請再就系爭抵價地之價值
03 為鑑定調查，以查明權益補償金額之計算基礎，當無必要，均
04 附此敘明。

05 六從而，原告依繼承法律關係及系爭條款約定，請求被告連帶給
06 付16億7560萬0597元本息，為無理由，應予駁回。又原告之訴
07 既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

08 七本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
09 料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，
10 均附此敘明。

11 八據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
13 民事第三庭 法 官 王沛雷

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
19 書記官 張淑敏