

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第522號

原告 橋鋒機械廠股份有限公司

法定代理人 謝讚丁

原告 利噸工業有限公司

法定代理人 黃文雄

共同

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 洪誌謙律師

被告 隆銓科技股份有限公司

法定代理人 陳萬華

訴訟代理人 黃敦彥律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年1月4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。

訴訟費用由原告橋鋒機械廠股份有限公司負擔百分之60，餘由原
告利噸工業有限公司負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國96年10月10日簽訂土地買賣合夥協議書(下稱系
爭協議)，約定合資以新臺幣(下同)1億3637萬9100元，推由
被告向訴外人臺中汽車客運股份有限公司(下稱臺中客運公
司)購買坐落臺中縣太平市(改制後為臺中市太平區)中邑段
101、103、103-2、105、106、107地號土地(下合稱系爭土
地)，總面積為5780平方公尺(1748.45坪)，被告取得750
坪、原告橋鋒機械廠股份有限公司(下稱橋鋒公司)取得600

01 坪、原告利噸工業有限公司(下稱利噸公司)取得面積398.45
02 坪，兩造取得土地位置如系爭協議書之附圖(見本院卷第31
03 頁，下稱附圖)所示。被告於辦理所有權移轉登記後，即應
04 依附圖所示方式辦理分割及產權登記。

05 (二)原告簽約後多次向被告確認與臺中客運公司之簽約情形及買
06 賣價金給付方式，均未獲正面回應。詎被告竟早已向臺中客
07 運公司購得系爭土地，並辦理所有權移轉登記完畢，且未通
08 知原告。嗣原告多次向被告提出依約過戶要求，被告均未置
09 理，爰依系爭協議第3、4條約定，請求被告將附表一所示土
10 地所有權，依附表一所示應有部分比例，移轉登記予原告，
11 並履行分割協議等語。

12 (三)並聲明：

13 1、被告應將附表一所示土地所有權，依附表一所示應有部分比
14 例，移轉登記予原告。

15 2、被告應協同原告就兩造共有如附表一所示之土地，依下列協
16 議分割方法辦理分割登記：附圖編號A部分面積2479平方公
17 尺土地，分割登記為被告所有；附圖編號B部分面積1984平
18 方公尺土地，分割登記為原告橋鋒公司所有；附圖編號C部
19 分面積1317平方公尺土地，分割登記為原告利噸公司所有。

20 3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：

22 (一)被告於96年10月前即與臺中客運公司，就系爭土地達成每坪
23 買賣價金為7萬8千元之共識。嗣兩造於96年10月10日簽訂系
24 爭議後數日，原告即反悔，雖經被告多次請求，然經一年
25 多，原告仍無意履約。被告因有土地使用之需求，遂於97年
26 10月25日獨自與臺中客運公司簽訂不動產買賣契約，獨資向
27 臺中客運公司購買系爭土地及坐落其上之建物，約定系爭土
28 地買賣價金為1億3471萬3700元、其上建物價金為166萬5300
29 元，總金額為1億3637萬9千元。被告先後簽發付款人均為合
30 作金庫銀行，如附表二所示之支票4紙，單獨給付價金1億36
31 37萬9000元完畢。且因被告上開付款金額龐大，被告乃於97

01 年12月11日，向訴外人臺灣中小企業銀行貸款8000萬元，並
02 自行清償貸款本息。而被告購得系爭土地及其上建物後，旋
03 即將原建物拆除，並於98年間自行建興廠房(下稱系爭廠房)
04 使用迄今。

05 (二)系爭協議未約定合資契約必要之點，應屬無效：

06 原告既主張兩造共同合資購買系爭土地，但系爭協議第2條
07 僅約定買賣總價金為1億3637萬9100元，如此高額之價金，
08 系爭協議就經營共同事業內容、各自出資之比例、貸款金
09 額、貸款成數、貸款期限、出資人間之貸款分配比例、原告
10 應何時付款、付款之方式或期數等，均未明定，足見系爭協
11 議之內容無法履行。且被告所購買者不僅系爭土地，尚包含
12 其上之建物，而系爭協議並未約定該建物權利比例或由何人
13 所有如何分配，足證系爭協議未約明契約必要之點，而不成
14 立。

15 (三)系爭協議附有停止條件，且停止條件未成就：

16 兩造合資購買系爭土地，需支付之價金及各項相關費用，自
17 應由兩造共同負擔。且為達成系爭協議第4條之約定，使系
18 爭土地移轉登記與原告，於承買土地前支付購地款及各項相
19 關費用，顯屬不可或缺之必要行為，足認系爭協議之合資人
20 係以出資義務之履行，作為系爭協議之停止條件，原告既未
21 履行出資義務，系爭協議即不生效力。

22 (四)縱認系爭協議有效，然依系爭土地前揭購買過程可知，系爭
23 協議係因原告拒不提出逾貸款金額之價款始未履行，自屬可
24 歸責於原告事由而未履行。被告嗣並因此而另行獨資購買系
25 爭土地，要非依系爭協議而購買系爭土地。又被告購得系爭
26 土地後，旋於98年間即在系爭土地上興建系爭廠房，原告明
27 知上情，既未要求被告履約，亦未曾給付被告任何價金，時
28 間長達10餘年，足見二造早已默示合意解除系爭協議。退步
29 言之，系爭協議縱未合意解除，然原告於系爭議簽定後，逾
30 10餘年，均未依約請求，迨至系爭土地地價高漲後，始於11
31 1年5月6日寄發存證信函，要求被告依系爭協議過戶土地，

01 進而提起本訴，顯違誠信原則，其權利應已失效，不應准
02 許。再退萬步言，如認系爭協議有效，被告應負履行義務，
03 則被告主張同時履行抗辯及情事變更，原告應以市價每坪50
04 萬元，向被告購買系爭土地及其上之建物等語。

05 (六)並聲明：駁回原告之訴。如受不利判決願供擔保請准宣告免
06 為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張兩造於96年10月10日簽訂系爭協議，約定兩造合資
09 以1億3637萬9100元向臺中客運公司購買系爭土地，被告承
10 買面積為750坪、橋鋒公司承買面積為600坪、利噸公司承買
11 面積為398.45坪，兩造承買之土地位置如附圖所示，系爭協
12 議書第4條記載：正式契約承買後，即按附圖所示辦理分割
13 及產權登記。被告已向臺中客運公司購買系爭土地，並於97
14 年12月16日辦理所有權移轉登記完畢。原告於111年5月6日
15 寄發存證信函，催告被告履行系爭協議，被告於111年5月16
16 日以存證信函函覆原告之事實，業據提出系爭議及附圖(見
17 本院卷第27-31頁)、土地登記謄本(見本院卷第89-111頁)、
18 存證信函(見本院卷第45-51頁)為證。且為被告所不爭執(見
19 本院卷第157-158頁)，堪信屬實。

20 (二)被告抗辯兩造於96年10月10日簽訂系爭協議後，原告反悔，
21 經被告多次請求，然經一年多，原告仍無意履約，被告始獨
22 資購買系爭土地及其上建物，並非為履行系爭議而購買系爭
23 土地等語，堪信屬實：

24 1、被告抗辯其於97年10月25日與臺中客運公司簽訂不動產買賣
25 契約，獨資向臺中客運購買系爭土地及坐落其上建物，約定
26 系爭土地買賣價金為1億3471萬3700元、建物價金為166萬530
27 0元，總金額為1億3637萬9千元。被告先後簽發付款人均為合
28 作金庫銀行，如附表二所示之支票4紙，單獨給付價金1億363
29 7萬9000元完畢，被告且於97年12月11日向臺灣中小企業銀行
30 貸款8000萬元，並設定最高限額抵押權1億元予臺灣中小企業
31 銀行，均由被告單獨清償貸款本息迄今之事實，業據提出不

01 動產買賣契約、支票影本(見本院卷第127-136頁)、貸款契約
02 (見本院卷第207-211頁)為證，並有系爭土地登記謄本在卷可
03 憑，原告亦直承其迄今未曾就系爭土地之買賣給付價金等語
04 (見本院卷第156頁)，堪信屬實。

05 2、系爭協議約定兩造合資欲以總價1億3637萬9100元之價格，向
06 臺中客運公司購買系爭土地，與被告嗣與臺中客運公司購買
07 系爭土地及其上建物之總金額1億3637萬9000元，差距僅有10
08 0元，為兩造所不爭執(見本院卷第176頁)，原告亦直陳當初
09 係被告找原告合資購買系爭土地等語(見本院卷第172頁)，衡
10 以若非被告確於找原告合資購買系爭土地前，即已與臺中客
11 運公司就系爭土地買賣價格達成共識，端無以總價金差距僅1
12 00元之價格，向臺中客運公司購得系爭土地及其上建物可
13 能，堪認被告抗辯其係先與臺中客運公司達成購買系爭土地
14 金額之共識後，始找原告合資購買土地，簽立系爭協議書等
15 語，堪可採信。

16 3、原告主張系爭協議簽訂後，原告曾多次向被告確認與臺中客
17 運公司之簽約情形及買賣價金給付方式，均未獲正面回應云
18 云，為被告所否認，原告復未能就此對其有利事實舉證以實
19 其說，已難採信。況查，系爭協議第5至7條約定：「五、本
20 買賣產權先以甲方(即被告)名義登記產權及向銀行辦理抵押
21 貸款，自登記完竣後，其貸款利息由甲、乙、丙參方(按即兩
22 造)，按承買比例分擔。」、「六、仲介費以買賣總價百分之
23 壹支付，由甲、乙、丙參方(按即兩造)，按比例共同負擔。
24 」、「七、活動費新台幣參佰伍拾萬元整，由甲、乙、
25 丙參方(按即兩造)，按比例共同負擔。」，有系爭協議在卷
26 可憑(見本院卷第29頁)，足見依兩造約定，系爭土地之買賣
27 價款及相關費用，均應由兩造依約定之承買比例分擔。而購
28 買不動產，除透過貸款金額給付外，買方應就其餘款項先行
29 給付予賣方，此為一般社會交易通念，原告之法定代理人自
30 無不知之理。則依上開約定可知，購買系爭土地所須全部相
31 關費用，扣除貸款金額外，其餘費用即應由原告先按約定之

承買比例共同支出，以減少被告需先行支出之金額，否則被告端無在買賣價金已與臺中客運公司達成共識情況下，再找原告合資購買必要。又被告既已特意找原告合資購買，並簽立系爭協議，且原告方面承買面積合計為998坪，高於被告承買面積750坪，原告方面合計應提出之合資款金額遠高於被告，衡情，如非原告先未依系爭協議履行，提出應先共同分擔金額，被告應無於間隔約1年後，全部獨資並貸款8000萬元購買系爭土地，因此須自行負擔高達8千萬元貸款本金之利息必要。且被告如係依系爭協議為兩造共同購買系爭土地，其亦儘可於97年10月25日與臺中客運公司簽訂不動產買賣契約後，即要求原告依系爭協議給付應分擔款項，減少成本支出壓力，豈有不告知原告其已購得系爭土地之理。基上，被告抗辯兩造於96年10月10日簽訂系爭議後，因原告反悔，經被告多次請求，然經一年多，原告仍無意履約，被告始獨資購買系爭土地及其上建物，並非為履行系爭議而購買系爭土地等語，即堪採信。

(三)按契約除當事人約定保留之解除權外，固以有民法第254條至第256條或其他法定之情形為限，有解除權人始得向他方當事人為解除之意思表示。但契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相表示意思一致而解除，所謂意思表示一致，無論其為明示或默示，均包含在內(最高法院57年台上字第3211號民事判決要旨參照)。查，被告抗辯系爭土地於97年12月16日登記至被告名下後，被告於98年7月16日即開始在系爭土地上興建高度達15.25公尺之廠房(下稱系爭廠房)，於同年12月2日完工。此外，被告最晚至103年間起，即在系爭廠房圍牆上掛載「隆銓科技股份有限公司」之金色文字招牌等語，業據提出系爭廠房照片(見本院卷第213-231頁)、系爭廠房混凝土圓柱試體抗壓強度試驗報告、使用執照、建物所有權狀影本為證(見本院卷第183-197頁)，堪信屬實。又依原告自陳：兩造公司地址均在附近，原告顧及兩造毗鄰之誼(見本院卷第15頁)。兩造法定代理人

01 素有朋友情誼(見本院卷第235頁)等語觀之，原告對於被告
02 在系爭土地上興建廠房之事實，要難諉為不知，原告主張其
03 不知被告在系爭土地上興建系爭廠房云云，尚難採取。又依
04 原告未依系爭協議履行提出應分擔之購地自備款，被告乃獨
05 資購得系爭土地並在其上興建系爭廠房，原告復至遲於103
06 年間即應明知被告在系爭土地上興建系爭廠房，則原告如有
07 繼續履行系爭協議之意，何以遲至111年5月6日始寄存證信
08 函要求被告履約，且迄今分文未付，是被告抗辯兩造有默示
09 解除系爭協議之意思合致，尚非無據。

10 (四)況按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
11 8條第2項定有明文。此項規定，於任何權利之行使及義務之
12 履行，均有其適用。權利人在相當期間內不行使其權利，如
13 有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權
14 利，其嗣後再為主張，即應認有違誠信而權利失效。法院為
15 判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之
16 關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據。又
17 權利失效係基於誠信原則，與消滅時效制度無涉，要不因權
18 利人之請求權尚未罹於時效而受影響。權利人在相當期間內
19 不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不
20 欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對
21 其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信
22 原則者，應認其權利失效，不得行使。至審酌上開構成權利
23 失效之要素，得依具體個案為調整。又權利失效係源於誠信
24 原則，如權利人怠於行使權利確悖於誠信原則，其主觀上對
25 權利存否之認識，則非所問。再消滅時效係因一定期間權利
26 之不行使，使其請求權歸於消滅之制度；而權利失效理論之
27 運用旨在填補時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾
28 行為規範上之不足，以避免權利人權利長久不行使所生法秩
29 序不安定之缺漏，兩者之功能、構成要件及法律效果均有不
30 同(最高法院102年度台上字第1932號、第1766號民事裁判意
31 旨參照)。經查，兩造於96年10月10日簽訂系爭協議後，原

告反悔，經被告多次請求，然經一年多，原告仍無意履約，被告始獨資購買系爭土地及其上建物，並非為履行系爭協議而購買系爭土地。且原告應至遲於103年間即應明知被告在系爭土地上興建廠房等節，業如前述。而被告因原告未依約先行分擔給付逾貸款金額以外之購地款等相關費用，復因其有購地興建廠房需求，乃自行籌資、貸款8千萬元單獨購買系爭土地，其因此而未主動告知原告其已購得系爭土地，自在常情之內，要難認因此而認被告有何違反告知義務。本院審酌系爭土地交易金額高達1億3637萬餘元，原告方面承買面積合計為998坪，高於被告承買面積750坪，原告方面合計應提出之合資款金額遠高於被告，原告未依約先提出款項，分擔購買系爭土地所須先行支付之費用於前，俟被告獨資購得系爭土地後，復迄今分文未付，任令被告單獨給付全部價金1億3千餘萬元，並負擔8千萬元貸款之高額利息達10餘年，暨原告任由被告興建系爭廠房使用迄今亦已10餘年等節，認原告上開行為自足使被告正當信賴原告已不欲其履行義務，依一般社會通念，原告遲至111年5月6日始以存證信函要求被告履約，其行使權利顯違誠信原則，有失公平，應認其權利失效，不得行使。從而，原告依系爭協議，請求被告應將附表一所示土地所有權，依附表一所示應有部分比例，移轉登記予原告，並應協同原告就附表一所示之土地，依協議分割方法辦理分割登記，即屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭協議約定之法律關係，請求被告應將附表一所示土地所有權，依附表一所示應有部分比例，移轉登記予原告，並應協同原告就附表一所示土地，依附圖編號A部分面積2479平方公尺土地，分割登記為被告所有；附圖編號B部分面積1984平方公尺土地，分割登記為原告橋鋒公司所有；附圖編號C部分面積1317平方公尺土地，分割登記為原告利頓公司所有之分割方法辦理分割登記，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、85條第1項後段。

中華民國 112 年 2 月 10 日
民事第二庭 法官 江奇峰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 2 月 13 日
書記官 黃雅慧

附表一

土地標示表			
編號	地號	面積(平方公尺)	應有部分比例
1	臺中市○○區○○段000地號	4,297	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5 原告利噸工業有限公司：398.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司：750/1748.45
2	臺中市○○區○○段000地號	781	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5 原告利噸工業有限公司：398.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司：750/1748.45
4	臺中市○○區○○段000	34	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5

01

	00地號		原告利噸工業有限公司：39 8.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司： 750/1748.45
5	臺中市○○ 區○○段000 地號	492	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5 原告利噸工業有限公司：39 8.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司： 750/1748.45
6	臺中市○○ 區○○段000 地號	159	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5 原告利噸工業有限公司：39 8.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司： 750/1748.45
7	臺中市○○ 區○○段000 地號	17	原告橋鋒機械廠股份有限公司：600/1748.5 原告利噸工業有限公司：39 8.45/1748.45 被告隆銓科技股份有限公司： 750/1748.45

02

附表二

03

編號	發票日	票號	金額
1	97.10.25	VP0000000	1400萬元
2	97.10.29	VP0000000	2737萬9000元

(續上頁)

01

3	97.10.23	AY00000000	7500萬元
4	98.1.13	AY00000000	2000萬元
合計			1億3637萬9000元