

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4301號

原告 陳素珍

曾千鳥

上二人共同

訴訟代理人 李奇哲律師

葉恕宏律師

複代理人 梁均廷律師

被告 峯典科技開發股份有限公司

法定代理人 郭國華

訴訟代理人 陸正康律師

郭展瑋律師

陳水聰律師

被告 宏洋國際開發股份有限公司

法定代理人 許智富

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國110 年8 月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
03 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟
04 法第24條定有明文。復共同訴訟之被告數人，其住所不在一
05 法院管轄區域內者，各該住所地之法院俱有管轄權，民事訴
06 訟法第20條前段亦有明文。查原告等與被告峯典科技開發股
07 份有限公司（下稱峯典公司）、宏洋國際開發股份有限公司
08 （下稱宏洋公司）已於土地買賣契約書（下稱系爭契約）第
09 9 條約定，合意以本院為第一審管轄法院（本院卷一第139
10 頁及第149 頁）；又被告台中商業銀行股份有限公司（下稱
11 台中商銀）雖未與原告等簽署系爭契約，非系爭契約合意管
12 轄約款效力所及，惟因被告宏洋公司設臺北市中山區，核屬
13 本院轄區，而被告台中商銀依民事訴訟法第53條之規定，復
14 為本件之共同訴訟人，依前揭規定，本院亦因而取得對其等
15 訴訟之管轄權，故本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

16 二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有
17 下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一
18 者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(四)因情事變更而
19 以他項聲明代最初之聲明者；(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之
20 終結者，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款至第4
21 款及第7 款分別定有明文。復所謂請求之基礎事實同一，係
22 指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利
23 益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴
24 訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一
25 性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請
26 求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決
27 紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號民事判
28 決）。本件原告起訴聲明第一項及第二項原分別求為「被告
29 台中商銀與被告峯典公司間就附表一所示不動產於民國107
30 年3 月12日所為信託債權行為及於同年月15日以信託為原因
31 所為之所有權移轉登記物權行為均應予撤銷。被告台中商銀

01 應將上開不動產所有權回復登記與被告峯典公司。」、「被
02 告峯典公司應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予原
03 告陳素珍，並將如附表三所示不動產所有權移轉登記予原告
04 曾千鳥」，嗣因被告峯典公司與被告台中銀行已於本案訴訟
05 繫屬中之109 年3 月25日塗銷前開附表所示之土地即坐落新
06 北市○○區○○段000 地號土地（下稱系爭土地）之信託登
07 記，回復登記被告峯典公司為土地所有權人，原告遂於109
08 年10月19日以民事變更訴之聲明暨準備續一狀變更前開聲明
09 為「被告峯典公司應將如附表二所示之不動產所有權移轉登
10 記予原告陳素珍，並將如附表三所示不動產所有權移轉登記
11 予原告曾千鳥。」，核前開變更，均係本於原告等主張被告
12 峯典公司、宏洋公司應負民法第229 條第1 項規定給付遲延
13 責任，依系爭契約第8 條第1 項約定及民法第254 條規定解
14 除系爭契約後，請求回復原狀，核訴訟標的相同、基礎事實
15 同一，性質為減縮應受判決事項（即各別被告移轉）之聲
16 明，並因起訴後情事變更而變更聲明，無礙被告等之防禦及
17 訴訟之終結，於法自無不合，應予准許。

18 三、另原告再於110 年5 月28日以民事追加訴之聲明暨準備續四
19 狀變更「被告峯典公司應將如附表二所示之不動產所有權移
20 轉登記予原告陳素珍，並將如附表三所示不動產所有權移轉
21 登記予原告曾千鳥。」之聲明為先位聲明，並主張因系爭土
22 地之所有權業經被告峯典公司陸續移轉予第三人即峯典里享
23 國建案之買受人，客觀上足認原告等二人主張解除系爭契約
24 並請求回復原狀等訴訟上請求，已陷於不能回復原狀或回復
25 顯有重大困難之虞，爰另依民法第259 條第1 款、第6 款規
26 定請求償還其價額，並追加備位聲明為「(一)被告峯典公司應
27 給付原告陳素珍新臺幣（下同）212 萬6,480 元，及自起訴
28 狀繕本送達被告峯典公司之翌日起至清償日止，按年息5 %
29 計算之利息。(二)被告峯典公司應給付原告曾千鳥212 萬6,48
30 0 元，及自起訴狀繕本送達被告峯典公司之翌日起至清償日
31 止，按年息5 %計算之利息。(三)如獲有利之判決，原告願供

擔保請准宣告假執行。」，核原告前揭所為追加備位聲明，與先位聲明均係本於被告峯典公司、宏洋公司是否應負民法第229條第1項規定給付遲延責任，原告等得否依系爭契約第8條第1項約定及民法第254條規定解除系爭契約後，請求回復原狀之事實所生，顯具有共通性，故雖被告峯典公司表示不同意追加，惟因原告等所為上開訴之追加，係基於同一基礎事實，先備位之訴之主要爭點相同，原提出之證據仍可援用，並得於同一程序審理以解決紛爭，可認合於前揭(二)規定，亦應予准許。

四、再按，原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。查原告提起本件訴訟並經被告台中銀行為本案之言詞辯論後，嗣於110年7月23日具狀撤回被告台中銀行部分之請求，前開撤回狀已送達予其訴訟代理人陳水聰律師，而被告台中銀行於前開撤回狀送達之日起10日內均未有提出異議，依民事訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回，原告已合法撤回，併予指明。

五、本件被告宏洋公司經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告峯典公司居於整合系爭土地及座落新北市○○區○○段000地號、519地號、520地號、521地號、522地號、563地號、564地號等土地（下合稱系爭合建土地）開發案之主導地位，被告宏洋公司則負責系爭合建土地興建建物事宜，渠等共同向原告等遊說出售伊等所有系爭合建土地持分，並承諾於系爭土地及合建土地其中集賢段422地號土地

01 上興建中興街單號社區大樓（下稱中興街單號大樓），於系
02 爭合建土地其中集賢段519 地號、522 地號、563 地號、56
03 4 地號、520 地號及521 地號等土地上興建中興街雙號社區
04 大樓（下稱中興街雙號大樓），中興街雙號大樓並將作為系
05 爭土地及合建土地之地主居住使用；亦且，被告峯典公司、
06 宏洋公司為提高系爭土地及合建土地之共有人出售意願，以
07 達成整合系爭土地及合建土地以興建大樓之目的，乃於系爭
08 契約之備忘錄一載明「雙方同意，甲方（即原告陳素珍或曾
09 千鳥）預定購屋款…，購買丙（即被告億安建設股份有限公
10 司，下稱億安公司）丁（即被告宏洋公司）方於本基地興建
11 之新大樓」等條款（見原證二第3 頁、原證四第3 頁），用
12 以取信原告等，原告等始就其等所持有系爭土地及合建土地
13 持分與被告被告峯典公司、宏洋公司簽署系爭契約。至系爭
14 契約雖係由「土地買賣契約書」、「備忘錄一」等契約內容
15 所構成，即該契約內容形式上為二個契約，然由上開所述可
16 知，「土地買賣契約書」、「備忘錄一」二者本具有一定依
17 存關係之結合，彼此具有不可分離之關係，違反其一，即難
18 以期待得單獨履行另一契約內容，可認該兩契約具有依存關
19 係而為聯立契約。

20 (二)詎原告陳素珍及其配偶李鐘銘、原告曾千鳥及其配偶李繼曾
21 自簽署系爭契約後迄今已逾5 年，然被告峯典公司僅興建中
22 興街單號大樓，並於106 年4 月間取得該大樓之建築執照並
23 開始銷售該建案房地，今中興街單號大樓之興建已接近完工
24 而處於等待領取建案使用執照之狀態，惟被告峯典公司、宏
25 洋公司迄未興建中興街雙號大樓，履經催告未獲置理，被告
26 峯典公司顯刻意拖延中興街雙號大樓之營建，置原告等之權
27 利不顧，足使原告等對被告峯典公司、宏洋公司履行債務之
28 能力產生不信任，從而對渠等建築品質產生疑慮，而被告峯
29 典公司、宏洋公司未予回應之舉，更係破壞系爭契約關係存
30 續所倚賴的信賴關係；甚且，自103 年間簽署系爭契約迄今
31 今，被告峯典公司、宏洋公司除未依約營建中興街雙號大樓

01 外，竟將系爭合建土地其中集賢段519 地號、563 地號土地
02 登記予第三人承逸建設開發有限公司（下稱承逸公司）並辦
03 理高額貸款，其後再登記予第三人楊震宇（原證九）。依前
04 開所述，被告峯典公司、宏洋公司將系爭合建土地其中集賢
05 段519 地號、563 地號土地登記予系爭契約以外之第三人，
06 以及被告峯典公司、宏洋公司自簽約後逾五年而未依約營建
07 中興街雙號大樓，實已違反系爭契約備忘錄一第2 條第1 項
08 之約定，應負民法第229 條第1 項規定給付遲延責任，原
09 告等自得依系爭契約第8 條第1 項約定及民法第254 條規定
10 解除系爭契約。

11 (三)又依系爭契約第2 條第4 項「甲方（即原告陳素珍或曾千
12 鳥）為與本標的土地其他地主共同興建祖厝…。乙（即被告
13 峯典公司）丙（即被告億安公司）丁（即被告宏洋公司）方
14 並應於支付尾款時，…，開立指名甲方但取銷劃線禁背之支
15 票予甲方背書後，交付帳號（822）000000000000或（118）0
16 00000000000000。」、同條第5 項「…。乙丙丁方並應於支
17 付尾款時，…，開立指名甲方但取銷劃線禁背之支票予甲方
18 背書後，交付（009彰銀）5265・51・00000000。」約定，
19 以及系爭契約備忘錄一第2 條第4 項「雙方同意於丙丁方取
20 得本案件之建照或信託後，另行簽訂房地買賣契約，本協議
21 書轉為正式契約，並退還丙丁方開立之擔保本票（或支
22 票）。」約定，被告峯典公司、宏洋公司本負有開立及交付
23 「用於興建祖厝基金」、「土地開發而委託第三人協助開發
24 處分之提撥」款項之擔保本票（或支票）予原告等，並於原
25 告等背書後存入約定之金融帳戶之義務，然被告峯典公司、
26 宏洋公司均未曾履行此義務，已屬違約外；甚被告峯典公
27 司、宏洋公司於祖厝興建完成後，竟未依約使原告等成為祖
28 厝土地內建物之共有人，即該祖厝現已興建完成，祖厝之地
29 籍謄本卻未有原告等所有人名義之記載，此亦屬違約。是
30 而，原告等始以108 年6 月14日存證信函，向被告峯典公
31 司、宏洋公司主張渠等之違約責任，並表示依系爭契約第8

01 條第1 項、民法第254 條規定解除兩造間系爭契約之法律關
02 係。

03 (四)另被告峯典公司與原告等於103 年11月26日簽署系爭契約取
04 得購買系爭土地共有持分之權利後，被告峯典公司遂於104
05 年9 月24日對外公告其將於系爭土地興建大樓，然被告峯典
06 公司除未依系爭契約備忘錄一第2 條第1 項約定興建中興街
07 雙號大樓外，並於107 年3 月15日將系爭土地信託登記予被
08 告台中商銀，惟系爭土地現仍由被告峯典公司管理、使用、
09 處分之，差別僅在於將系爭土地所有權名義上移轉予台中商
10 銀，顯見被告峯典公司僅將系爭土地名義上移轉予受託人即
11 被告台中商銀，要與一般正常信託不符，依現行實務見解，
12 核屬通謀虛意思表示之脫法行為，應屬於消極信託，不具有
13 合法性。復由被告峯典公司於系爭契約簽署後拖延5 年而未
14 曾進行中興街雙號大樓之建造外，竟於107 年3 月15日將系
15 爭土地信託予被告台中商銀，導致被告峯典公司對原告等所
16 負中興街雙號大樓興建之義務陷於清償不能、或困難、或遲
17 延之狀態，顯然構成信託法第6 條第1 項所規範「信託行為
18 有害於委託人之債權人權利之情形」之情。則原告以108 年
19 6 月14日存證信函向被告峯典公司催告請求其履行契約義務
20 未獲回覆時，原告等始知被告峯典公司與被告台中商銀間就
21 系爭土地之信託債權行為及以信一託為原因所為之移轉所有
22 權物權行為存有撤銷原因，故原告等依信託法第6 條第1 項
23 規定撤銷前開信託行為，自得適用民法第244 條第4項之規
24 定，請求被告台中商銀回復原狀，且不以被告台中商銀明知
25 有撤銷原因為要件；惟因系爭土地所有權現已回復登記為被
26 告峯典公司，原告等已無依信託法第6 條第1 項規定，請求
27 撤銷被告峯典公司與台中商銀間就系爭土地之信託債權行為
28 及以信託為原因所為之移轉所有權物權行為，並依民法第24
29 4 條第4 項前段規定，請求被告台中商銀回復原狀即塗銷系
30 爭土地上之信託登記及返還予被告峯典公司之必要，故原告
31 逕依系爭契約第8 條第1 項、民法第254 條規定解除系爭契

約之法律關係後，先位聲明請求被告峯典公司應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予原告陳素珍，並將如附表三所示不動產所有權移轉登記予原告曾千鳥。

(五)再者，系爭土地之所有權業經被告峯典公司業經陸續移轉予第三人即峯典里享國建案之買受人，故若認客觀上原告等主張解除系爭契約並請求回復原狀等訴訟上請求，已陷於不能回復原狀或回復顯有重大困難之虞，爰於解除系爭契約後，備位依民法第259條第1款、第6款規定請求償還系爭土地買賣差價價額。而依被告峯典公司與宏洋公司間於104年8月19日不動產買賣契約書「貳、買賣價款」，被告等係委由專業不動產估價師即葉美麗不動產估價師事務所就系爭土地進行評估價值，被告峯典公司與宏洋公司並決議系爭土地買賣價款為每坪88萬元整（參被證9），此價額與原告等出售系爭土地之價額相差38萬元（計算式：88萬元－50萬元），故原告等得請求被告峯典公司返還系爭土地買賣差價價額均為212萬6,480元（計算式：38萬元×5.596坪）等語。

(六)聲明：

1.先位聲明：

①被告峯典公司應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予原告陳素珍，並將如附表三所示不動產所有權移轉登記予原告曾千鳥。

②如獲有利之判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：

①被告峯典公司應給付原告陳素珍212萬6,480元，及自起訴狀繕本送達被告峯典公司之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

②被告峯典公司應給付原告曾千鳥212萬6,480元，及自起訴狀繕本送達被告峯典公司之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

③如獲有利之判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

01 (一)被告峯典公司、臺中商銀部分：本案土地房地開發案係由被
02 告宏洋公司整合土地開發，並由其先與土地共有人簽定買賣
03 契約，然因期後被告宏洋公司資金不足，始尋得由被告峯典
04 公司購買其已完成整合之土地，被告峯典公司遂與宏洋公司
05 始簽立不動產買賣契約書（見被證九），依該買賣契約書第
06 3 條第1 款至第4 款付款條件約定，被告宏洋公司應解除與
07 土地共有人間原買賣契約，再由該共有人與被告峯典公司換
08 約，被告峯典公司則應依被告宏洋公司與共有人之原買賣條
09 件，將價金支付予土地共有人，可證被告峯典公司僅為單純
10 買受系爭整合土地之人，非屬主導整合系爭合建土地之人，
11 今被告峯典公司既已履行給付系爭契約之買賣價金義務，並
12 合法取得、登記為系爭土地之所有權人，難認有何違約之
13 情。又被告峯典公司雖系爭契約之當事人之一，惟依前開所
14 述，復參備忘錄一第1 條約定「本效力優先於主合約。」，
15 以及備忘錄一前言「爰經雙方同意由丙（即億安公司）丁
16 （即被告宏洋公司）方提供合作標的，甲方（即原告）預定
17 向丙丁方預定買屋協議契約書購買新建之現代化高級大
18 樓…」，中興街雙號大樓應由被告宏洋公司與億安公司負責
19 興建，被告峯典公司僅為單純買受土地之人，是而負交付中
20 興街雙號大樓預售屋義務者乃為被告宏洋公司與億安公司，
21 並非被告峯典公司，且由備忘錄一所載，原告等出售其等所
22 有土地持份總價適為日後受分配房屋時之預購購屋款，可認
23 系爭契約顯為土地與房屋之互易，而兼有互易契約之性質，
24 惟因被告峯典公司、宏洋公司與原告等間各別契約存有不同
25 買賣標的及條件，同時締約僅因時間、空間之便利性考量，
26 復無以證明兩約具依存性，顯僅為單純外觀結合，故該等契
27 約應分別適用其固有典型契約之規定，不生牽連關係，彼等
28 間契約關係互不受影響。復系爭合建土地其中集賢段519 地
29 號、563 地號土地並非被告峯典公司所購買，原告等以該土
30 地設定有高額貸款，並再登記予非系爭契約當事人等情，指
31 摘被告峯典公司故意拖延營建中興街雙號大樓，實屬無據；

亦且，系爭契約並未約定應同時興建中興街單、雙號大樓，被告峯典公司亦未有此承諾，自始被告峯典公司即無興建中興街雙號大樓之履約義務，遑論備忘錄一第2條第1項實已明確約載，被告峯典公司所負興建義務僅限於中興街單號大樓（即峯典理享國），中興街雙號大樓則應由被告宏洋公司與億安公司負責興建，原告主張被告峯典公司應就中興街雙號大樓負履約遲延義務，並穿鑿附會編撰依法之土地信託為通謀虛偽，其主張明顯悖離論理法則，難謂合理，亦與事實不符。另系爭契約第2條第4項及第5項固約定被告峯典公司、宏洋公司及億安公司應開立指名原告之支票予渠等背書後，再交付銀行帳戶，惟依各備忘錄一第2條第4項約定，於取得建照或信託後，另行簽訂房地買賣契約，協議書轉為正式契約後，其應退還被告宏洋公司、億安公司開立之擔保本票（或支票），顯見應開立之支票者應為被告宏洋公司與億安公司，並非被告峯典公司；亦且，被告峯典公司、宏洋公司未曾承諾要將興建祖厝之土地或建物登記為原告等共有，系爭契約上復無此約定，顯此恐為原告等單方之主張，則雙方即未合意，自從指摘被告峯典公司違約，原告等自應先就其主張有利事實負舉證之責。縱被告宏洋公司及億安公司確存有違約情事，然依系爭契約第2條第2項約定，被告宏洋公司及億安公司所購買者為A（即重陽段8地號土地）、C（集賢段519、522地號）、D（集賢段563、564地號）、E（即集賢段520、521等地號）等土地，其中原告等出售予被告宏洋公司及億安公司者僅E地，故縱該兩公司有違約情事，原告依系爭契約第8條第1項約定，僅能解除被告宏洋公司及億安公司間購買系爭合建土地其中集賢段520地號、521地號土地部分之買賣契約，而非得解除系爭契約之全部，即無從解除被告峯典公司購買系爭土地及系爭合建土地其中集賢段422地號土地部分之買賣契約，自屬當然。再者，依土地法第43條之登記絕對效力，被告峯典公司為善意第三人，受該公信力保護，原告等事後亦不能以契約解除

01 之債權行為請求回復原狀，加以被告峯典公司已於系爭土地
02 及合建土地其中集賢段422 地號土地上興建中興街單號大
03 樓，且販售予其他住戶，如允為回復原狀，除違反公寓大廈
04 管理條例第4 條第2 項之強制規定外，勢將嚴重影響上百位
05 住戶之權益，所衍生之消費爭議絕非一兩件，恐生上百件以
06 上，原告等權利行使所能取得之利益，明顯低於上百位住戶
07 因其權利行使所受之損失甚多，原告等主張，顯屬權利濫用
08 無疑等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，
09 願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (二)被告宏洋公司部分：被告宏洋公司業將合建案土地全數移轉
11 給承承逸公司並非被告峯典公司，而承逸公司已於107 年間
12 發布同意書告知合建案的所有地主，後續應與承逸公司進行
13 合建契約換約程序，故本案被告宏洋公司已無力干涉。

14 三、經查，億安公司及被告峯典公司、宏洋公司於103 年11月26
15 日分別與李鐘銘及原告陳素珍、李繼曾及原告曾千鳥簽署系
16 爭契約及備忘錄一，約定由被告峯典公司購買渠等所有系爭
17 合建土地其中集賢段315 地號土地持分，億安公司及被告宏
18 洋公司則購買渠等所有系爭合建土地其中集賢段520 地號、
19 521 地號土地持分，李鐘銘及原告陳素珍、李繼曾及原告曾
20 千鳥並為向被告宏洋公司及億安公司購買渠等所興建之新大
21 樓即中興街雙號大樓而另簽署簽訂備忘錄一，然自簽署系爭
22 契約迄今已逾5 年，中興街雙號大樓迄未興建，原告等及李
23 鐘銘、李繼曾遂共同以108 年6 月14日臺北光華郵第247 號
24 存證信函通知被告等表示，請依約交付中興街雙號大樓，並
25 依約開立支票供背書後存入金融帳戶，且依備忘錄一開立擔
26 保本票，否則將依法解除系爭契約，並依該契約第8 條第1
27 項主張違約之責等情，為兩造所不爭執，並有土地買賣契約
28 書、備忘錄一、價金表、108 年6 月14日臺北光華郵第247
29 號存證信函、地籍圖謄本等件為證（見本院卷一第137 頁至
30 第153 頁、第159 頁、第173頁至第203頁），堪信此部分之
31 事實為真實。

01 四、得心證之理由

02 原告起訴主張被告峯典公司、宏洋公司自簽約後逾五年而未
03 依約營建中興街雙號大樓，實已違反系爭契約備忘錄一第2
04 條第1 項之約定，經催告後，仍置之不理，應負民法第229
05 條第1 項規定給付遲延責任，原告等爰依系爭契約第8 條
06 第1 項約定及民法第254 條規定解除系爭契約，先位聲明請
07 求回復原狀；若認客觀上原告等主張解除系爭契約並請求回
08 復原狀等訴訟上請求，已陷於不能回復原狀或回復顯有重大
09 困難之虞，則於解除系爭契約後，備位依民法第259 條第1
10 款、第6 款規定請求償還其價額等語，則為被告所否認，並
11 以前詞置辯，茲述敘如下：

12 (一)原告主張系爭契約及備忘錄一性質上為聯立契約，則系爭土
13 地與中興街雙號大樓彼此間應共同履行，任何一部不履行
14 時，即視為全部違約，且被告等實質上係共同開發系爭土地
15 及合建土地，並興建中興街單號及雙號社區大樓，是被告等
16 間成立不真正連帶債務關係等語，惟為被告等所否認，並以
17 前詞置辯。按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互
18 間具有結合之關係而言。契約當事人以同一締約行為，結合
19 數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存
20 關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、
21 交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標
22 準。聯立契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履
23 行另一契約（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上
24 字第2278號、86年度台上字第2665號判決意旨參照）。是聯
25 立之數契約若僅係單純外觀結合，相互間不具依存關係，該
26 數契約應分別適用其固有典型契約之規定，彼此不生牽連；
27 若具一定依存關係，則個別契約之效力，應就各該契約加以
28 判斷，但其中一契約不成立、無效、終止、解除、撤銷時，
29 其他契約亦同其命運。經查，本件觀諸系爭契約第1 條約定
30 及備金表、土地登記第二類謄本（見本院卷一第137 頁、第
31 143 頁、第145 頁至第147 頁、第153 頁），被告峯典公司

01 係向李鐘銘及原告陳素珍、李繼曾及原告曾千鳥等購買渠等
02 所有系爭土地持分（即集賢段315 地號土地），而被告億安
03 公司及宏洋公司係向李鐘銘及原告陳素珍購買渠等所有系爭
04 合建土地其中集賢段520 地號土地持分，向李繼曾及原告曾
05 千鳥等購買渠等所有系爭合建土地其中集賢段521 地號土地
06 持分，顯見億安公司及被告峯典公司、宏洋公司於103 年11
07 月26日雖共同與李鐘銘及原告陳素珍、李繼曾及原告曾千鳥
08 簽署系爭契約及備忘錄一，然被告峯典公司與億安公司及被
09 告宏洋公司所買受之買賣標的物非屬同一土地，價金給付義
10 務亦各自負擔，分屬各自獨立之買賣契約，且另觀以系爭契
11 約第8 條約定「本契約雙方均須遵守履行，倘乙或丙或丁方
12 違約或不買或不履行按約給付價款時，甲方得解除該部分買
13 賣契約，違約之乙或丙或丁方已付價款全部（含存入信託專
14 戶內之價金）由甲方沒收作為違約金。若甲方違約或不賣或
15 不履行移交買賣標的時，乙或丙或丁方得解除全部或一部買
16 賣契約，甲方除應將解約部分已提出之價金及費用全部退還
17 與該買方外，並應同時賠償該買方已支付之價金（不含存入
18 信託專戶內之價金）及費用同額之違約金。」可知（見本院
19 卷一第139 頁），倘縱被告峯典公司或億安公司及被告宏洋
20 公司任一方違約，出賣人即原告亦僅得解除該部分之買賣契
21 約，尚不得非解除系爭契約之全部，被告峯典公司與原告等
22 間買賣契約、億安公司及被告宏洋公司與原告等間之買賣契
23 約實係各自獨立，彼此間互不影響契約上之效力；再參以被
24 告峯典公司固曾簽署備忘錄一，然該備忘錄一開宗明義載明
25 「爰經雙方同意由丙丁方提供合作標的，甲方預定向丙丁方
26 預定買屋協議契約書購買新建之現代化高級大樓，依誠信原
27 則議定下列契約條款，以資共同尊守」，即該備忘錄一為原
28 告等為向億安公司及被告宏洋公司購買渠等所興建之中興街
29 雙號大樓而簽署之契約，該契約條款復未有何約定被告峯典
30 公司應就買受人負擔任何契約上之責任或與億安公司及被告
31 宏洋公司共同負擔出賣人責任，再綜觀契約之內文，亦未有

01 諸如契約效力會受其他契約影響之記載，已難認兩造於訂約
02 時，有使上開契約發生同其存續或消滅之意思，依上開之
03 情，難認系爭契約及備忘錄一在性質上屬於契約聯立，具有
04 同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約而符
05 合兩造之真意。據此，被告峯典公司辯稱中興街雙號大樓應
06 由被告宏洋公司與億安公司負責興建，並負興建及交付義
07 務，其僅為單純買受土地之人，被告峯典公司、宏洋公司與
08 原告等間各別契約存有不同買賣標的及條件，同時締約僅因
09 時間、空間之便利性考量，僅為單純外觀結合，應分別適用
10 其固有典型契約之規定，不生牽連關係，非屬聯立契約，應
11 屬可採。

12 (二)次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。
14 民事訴訟法第277 條定有明文。關於舉證責任分配之學說紛
15 紜，有待證事實分類說（其下又有積極事實說、外界事實
16 說、原則規定事實說、常態事實說）、法律要件分類說、危
17 險範圍說、蓋然性高低說、接近證據難易說，然上開學說各
18 有其偏重點，優劣互見。而舉證責任分配原則，依實務見解
19 （司法院30年院字第2269號解釋、最高法院48年台上字第88
20 7 號裁判）及學界通說係依法律要件分類說定舉證責任之分
21 配，亦即主張法律關係存在者，就該法律關係發生所須具備
22 之特別要件事實負舉證責任。又民事訴訟如係由原告主張權
23 利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能先舉證證實自己
24 之主張為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其
25 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。最高法院17年上
26 字第917 號裁判意旨可參。本件原告等主張被告峯典公司居
27 於整合系爭土地及合建土地開發案之主導地位，被告宏洋公
28 司則負責系爭合建土地興建建物事宜，渠等為達向原告等遊
29 說出售伊等所有前開地持分之目的，乃共同承諾於該等土地
30 上興建中興街單號大樓及中興街雙號大樓，被告峯典公司自
31 應就中興街雙號大樓迄未興建之瑕疵，與被告宏洋公司共同

01 負擔遲延責任云云；然查，原告陳素珍之配偶即證人李鐘銘
02 固到庭證稱「主要的是被告峯典公司出面跟我們談的…因為
03 我太太認為被告峯典公司是上市上櫃有品牌的公司才願意與
04 他合作…是知名的公司才簽約的。」、「如果只有被告宏洋
05 公司，因為我們沒有聽過，我們不會跟他簽約，是因為有被
06 告峯典公司是有品牌的公司，我們才簽的。」等語（見本院
07 卷二第13頁至第14頁）；惟依證人李鐘銘上開所證，原告陳
08 素珍縱係基於被告峯典公司為上市上櫃公司而與被告峯典公
09 司、宏洋公司簽署系爭契約、備忘錄一乙節為真，然此尚不
10 以證明被告峯典公司處於系爭土地及合建土地開發案之主導
11 地位，或被告峯典公司曾向原告等承諾就中興街雙號大樓興
12 建與被告宏洋公司負共同履約保證之責，復觀以被告宏洋公
13 司原專案經理即證人鄭坤來到庭證稱「本件蘆洲土地開發案
14 係被告宏洋公司決定開發，其負責本件蘆洲土地開發案，該
15 開發案都是被告宏洋公司主導派人去的，被告宏洋公司派員
16 與原告等洽談，最後談好時，要簽約用印時，被告峯典公司
17 才來的」、「這件之前是由被告宏洋公司自己收購，後來資
18 金不夠，才由其他人介紹被告峯典公司，當初講好我們整合
19 好後，就直接賣給被告峯典公司，但前面的部分由被告宏洋
20 公司自己整合，買賣附買回的部分，就是由被告宏洋公司自
21 己興建並且由地主買回。」、「本來公司想開發好全部由被
22 告宏洋公司再賣給被告峯典公司，但後來有資金的問題，才
23 找被告峯典公司進來。後來被告峯典公司認為這樣不安全，
24 才直接由被告峯典公司跟地主簽約。」、「系爭契約及備忘
25 錄一係被告宏洋公司代書許耀文所擬定」、「系爭契約一開
26 始並沒有被告峯典公司作為買方」、「被告峯典公司挹注資
27 金後與地主商談價金還是由被告宏洋公司負責。因為被告峯
28 典公司只是用一個固定價金跟被告宏洋公司，被告宏洋公司
29 買高買低與被告峯典公司無關。」等語（見本院卷二第83頁
30 至第92頁）；被告峯典公司前員工即證人陳書煒復到庭證
31 稱：「被告峯典公司不是一開始就參與本件土地開發案」、

01 「原證2、原證4契約暨備忘錄一是被告宏洋公司擬定，我
02 們公司法務審核過，才會簽約」、「我不是代表被告峯典公
03 司去談這案子。我帶著合約去跟地主簽約，只要是合約沒有
04 問題，我就帶著印章去蓋章。」、「審核的意思是做這個合
05 約嗎？但是是由被告宏洋公司擬定，由被告峯典公司審核過
06 沒有問題，我們才會去做這個合約。我對於合約內的價金及
07 簽約內容沒有權利做任何決定。我去就是負責蓋章簽約就離
08 開現場，我不會跟他們交談聊天。」、「一開始是跟被告宏
09 洋公司簽買賣契約，我們當時跟地主簽約的原因，是因為我
10 們必須要知道一切流程，因為我們也無法相信被告宏洋公
11 司，但被告宏洋公司要我們付保證金，那我們也要相對的保
12 證。我後來這個案子完成之後，我才知道為何當初會跳進去
13 跟地主簽，是因為被告峯典公司要保護自己，當時如果主張
14 土地法第34條之1，我們如果有跟地主簽，才能權利直接過
15 戶給被告峯典公司。」等語（見本院卷四第56頁至第63
16 頁），依上開證人鄭坤來及陳書煒之證言可知，本件土地開
17 發案原係由被告宏洋公司負責開發，與地主所簽署之契約書
18 亦係由其公司負責擬定，其後被告宏洋公司因資金短缺，始
19 尋得被告峯典公司挹注資金，即由被告宏洋公司負責整合土
20 地後以渠等議定價格出售予被告峯典公司，然因被告宏洋公
21 司要求被告峯典公司給付保證金，被告峯典公司為保障公司
22 權益及基於土地法第34條之1考量，始與被告宏洋公司共同
23 與地主簽署系爭契約及備忘錄一，至被告宏洋公司與土地購
24 買之價格與被告峯典公司無涉。本院審酌證人鄭坤來及陳書
25 煒間彼此證述大至相符，且渠等現已非被告等之員工，與本
26 件兩造間已無利害關係，亦無仇隙，自無為虛偽證述必要，
27 並已具結擔保其證詞之真實性，衡情證人鄭坤來及陳書煒應
28 不願甘冒遭訴追偽證罪之刑事責任，而為虛偽證述，其二人
29 所為證詞，應屬可信。除此之外，原告復未能提出積極而確
30 切之證據，以茲證明或釋明證人鄭坤來及陳書煒所為之上開
31 證詞與事實不符，勘認本件系爭土地及合建土地確係由被告

01 宏洋公司負責開發，系爭契約及備忘錄一亦係由被告宏洋公
02 司代書許耀文所擬定，被告峯典公司僅參與契約之簽署，並
03 未參與期間協商、議定過程，原告等主張被告峯典公司處於
04 開發案主導地位，要與事實不符；甚且，縱原告等確係基於
05 被告峯典公司於市場上品牌之地位，最終始決定與被告等簽
06 署系爭契約及備忘錄一，惟原告陳素珍及其配偶李鐘銘均為
07 從事建築行業公司之股東（見本院卷二第15頁至第16頁），
08 就本案土地開發及房屋購買事宜，相較一般具有社會知識之
09 人，顯具有較高之相關經驗與能力，若被告峯典公司確曾向
10 渠等承諾就中興街雙號大樓興建與被告宏洋公司負共同保證
11 之責，且此亦為渠等簽署契約之重要要素，然渠等竟未於前
12 開二契約中擬定要求被告峯典公司應與被告宏洋公司就中興
13 街雙號大樓興建與負共同保證之責，備忘錄一契約中甚均未
14 約定被告峯典公司應負有何契約上之責任，實與一般人社會
15 生活經驗法則有違。職是，原告此部分之主張被告峯典公司
16 居於整合系爭土地及合建土地開發案之主導地位，被告宏洋
17 公司則負責系爭合建土地興建建物事宜，被告等共同承諾於
18 該等土地上合建中興街單號大樓及中興街雙號大樓，不足採
19 信。

20 (三)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催
22 告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當
23 事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
24 行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當
25 事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定
26 外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還
27 之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償
28 還之，民法第229條第2項、第3項、第254條、第259條
29 第1款、第2款分別定有明文。復按依民法第254條規定，
30 債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，
31 而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權

人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符。惟債權人催告定有期限而不相當(過短)時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認亦已發生該條所定契約解除權（最高法院74年度第一次民事庭會議(一)會議之決議內容參照）。本件被告峯典公司業已依系爭契約第2條之約定，於應付原告等系爭土地買賣價款扣除興建祖厝基金、土地開發資金後給付原告，且祖厝已興建完成等情，業據被告峯典公司提出取消禁止背書轉讓聲明書、合作金庫銀行存款交易明細查詢、會計傳票等件為證（見本院卷一第323頁至第325頁、第329頁、第339頁、第353頁、第363頁、第369頁），並為原告等所不爭執（見本院卷一第17頁），可認被告峯典公司業已履行其依系爭契約所負系爭土地買受人義務，堪可認定。原告雖據主張被告峯典公司應就中興街雙號大樓迄未興建與被告宏洋公司共同負擔遲延責任云云，惟系爭契約被告峯典公司、宏洋公司與原告等間各別契約存有不同買賣標的及條件，同時締約僅因時間、空間之便利性考量，即便宜行事將原為二份不同契約訂於同一份書面內，屬權義各不相隸屬之契約，且與備忘錄一間亦非聯立契約，原告等復未能舉證被告峯典公司承諾與被告宏洋公司就中興街雙號大樓興建負共同保證責任，業如前述，則原告以被告宏洋公司迄未完成中興街雙號大樓興建，主張被告峯典公司經催告後仍未興建中興街雙號大樓，應負給付遲延之責，其依系爭契約第8條第1項約定及民法第254條規定，解除系爭契約關於其與被告峯典公司間系爭土地買賣契約關係，尚難所准，應予駁回。

(四)至關於原告主張依備忘錄一第2條第4項「雙方同意於丙丁方取得本案件之建照或信託後，另行簽訂房地買賣契約，本協議書轉為正式契約，並退還丙丁方開立之擔保本票（或支票）。」約定，被告峯典公司、宏洋公司本負有開立及交付「用於興建祖厝基金」、「土地開發而委託第三人協助開發處分之提撥」款項之擔保本票（或支票）予原告等，並於原

告等背書後存入約定之金融帳戶之義務，迄料被告峯典公司、宏洋公司等竟均未履行此義務之部分；查被告峯典公司固曾簽署該份契約，然該契約並未約定被告峯典公司應對原告等負有何契約上之義務，且前述第2條第4項約定已明載所負義務之人，係為被告宏洋公司與億安公司，原告等主張被告宏洋公司未依備忘錄一第2條第4項約定開立並交付保證本票或支票，被告峯典公司應與被告宏洋公司共負給付遲延義務，尚泛所據。再者，原告謂祖厝興建完成後，被告等未依約將該祖厝登記為原告等所有，爰依系爭契約第8條第1項、民法第254條規定解除兩造間系爭契約之法律關係部分，然被告峯典公司既否認兩造曾約定應將興建之祖厝登記為原告等所有乙節，原告自應就此節之約定負其舉證之責，惟原告等均未就此有利於己之事實，盡其舉證之責，其依系爭契約第8條第1項、民法第254條規定，解除兩造間系爭契約，自無所准。

五、綜上所述，被告峯典公司已履行依系爭契約對原告等所負契約上之義務，原告復未能舉證被告峯典公司有何違反系爭契約之契約上義務，或就備忘錄一負有何契約上之義務，且有違反而陷於債務不履行給付之情，原告等以108年6月14日存證信函，向被告峯典公司、宏洋公司表示依系爭契約第8條第1項、民法第254條規定解除兩造間系爭契約之法律關係，就被告峯典公司自不生解除契約之效力，勘以認定。

六、從而，原告等主張被告峯典公司應就被告宏洋公司債務不履行給付遲延之情，與被告宏洋公司共同負民法第229條第1項規定給付遲延責任，並依系爭契約第8條第1項約定及民法第254條規定解除系爭契約後，先位請求回復原狀，備位請求返還價金，均無理由，均應予以駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告等之訴為無理由，依民事訴訟法第78

條，判決如主文。

中華民國 110 年 8 月 30 日

民事第五庭 法官 張詠惠

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 110 年 8 月 30 日

書記官 陳香伶

附表一：

土地坐落	地號	面積(平方公尺)	信託權利範圍	信託種類
新北市蘆洲區集賢段	315	1679.05	1/1	所有權

附表二：原告陳素珍之新北市○○區○○段000地號土地持分

土地坐落	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	持分面積(平方公尺)	備註：
新北市蘆洲區集賢段	315	1775.82	1/96	18.4981	簽約日期：民國103年11月26日，見土地買賣契約書第1條所示B地之出售標的。

附表三：原告曾千鳥之新北市○○區○○段000地號土地持分

土地坐落	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	持分面積(平方公尺)	備註：
新北市蘆洲區集賢段	315	1775.82	1/96	18.4981	簽約日期：民國103年11月26日，見土地買賣契約書第1條所示B地之出售標的。