

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5590號

原告 鼎漢建設股份有限公司

法定代理人 趙振宇

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 嘉利世建設有限公司

兼 法 定

代 理 人 周育德

共 同

訴訟代理人 蘇柏瑞律師

複 代理人 高永穎律師

鄭佑祥律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於111年2月18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

壹、程序方面

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；公司經中央主管
機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定；有限公司準用
無限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有
規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；公司之清算
人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；公司法第24條、
第25條、第26條之1、第113條第2項準用第79條、第8條第2
項分別定有明文。經查，本件被告嘉利世建設有限公司（下
稱被告嘉利世公司）業於民國108年10月7日經新北市政府以
新北府經司字第1088103013號函廢止登記在案，惟被告嘉利

01 世公司之章程未規定清算人，且迄未選任清算人及向法院呈
02 報或選派清算人，有公司變更登記表、章程、臺灣新北地方
03 法院110年10月21日函（見限閱卷之被告嘉利世公司資料；
04 本院卷第169頁）在卷可稽，揆諸前揭規定，自應以被告嘉
05 利世公司之唯一股東即被告周育德為清算人，並於本件訴訟
06 為被告嘉利世公司之法定代理人而代表應訴，合先敘明。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
08 基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
09 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
10 查，原告起訴時訴之聲明為：(一)被告嘉利世公司、周育德
11 （下稱被告2人）應共同給付原告新臺幣（下同）65萬元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於110年12月1
14 日具狀追加民法第28條、第227條規定為請求權基礎，並擴
15 張應受判決事項之聲明為：(一)被告2人應連帶給付原告65萬
16 元，及自110年9月29日起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行，核屬基礎事實同
18 一，參諸前揭規定，應予准許。

19 貳、實體方面

20 一、原告主張：

21 原告前於103年12月22日與被告嘉利世公司、周育德簽訂合
22 作協議書（下稱系爭契約），約定將原告為起造人及所坐落
23 之臺北市○○區○○○○段000地號土地（下稱系爭土地）
24 出售被告2人指定之人，買賣價金為2億1,000萬元。依系爭
25 契約第1條約定，被告2人於土地買賣過戶程序中應先行給付
26 1億5,500萬元，其餘尾款5,500萬元至遲於105年12月30日給
27 付。嗣原告依約令訴外人王嘉宏、何建邦、林銘裕將系爭土
28 地移轉被告2人所指定之訴外人黃信武（下以姓名稱之），
29 惟105年12月30日期限屆至後仍未獲付款，又未約定分期給
30 付而屬給付不可分，故依民法第292條準用第273條第1項，
31 被告2人應連帶給付原告買賣尾款。再者，為免被告2人拖延

01 建案興建或中途將建案及土地轉手他人，故系爭契約第5條
02 適用之前提為被告嘉利世公司須完成該建案（下稱系爭建
03 案）之興建與銷售，並將尾款價金辦理信託，始得扣除擔保
04 金額，故本件無系爭契約第5條之適用。況銷售不佳未達3億
05 1,000萬元係因被告嘉利世公司施工品質不良、工地管理差
06 及其敦化北路建案發生糾紛所致，更於105年12月30日前又
07 將建案轉讓給訴外人晶采建設股份有限公司（下稱晶采公
08 司），致原告無法主張餘屋分配，被告2人屬惡意違約，依
09 民法第101條第1項，應視為條件已成就。另因可歸責於被告
10 2人而未能如期履行興建該建案及銷售並未付尾款，致原告
11 須以訴訟處理糾紛，因委請律師代理本件訴訟而支出律師費
12 用5萬元，此為防衛權利所必要，依民法第28條、第184條第
13 1項前段、第216條第1項、第227條請求被告2人連帶賠償5萬
14 元。爰依系爭契約第1條及民法第28條、第184條第1項前
15 段、第216條第1項、第227條、第273條、第292條提起本件
16 訴訟等語，並聲明：(一)被告2人應連帶給付原告65萬元，及
17 自110年9月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：兩造均為建設公司，因原告將未完成之建案轉賣
20 被告嘉利世公司繼續興建，契約為原告撰擬，且原告法定代
21 理人趙振宇於簽約時堅稱毋庸再記載法定代理人字樣即知僅
22 為公司間締約，且系爭契約之「立協議書人」欄，僅簽立公
23 司及代表人姓名，並蓋印公司及代表人之大、小章，未將被
24 告周育德列為當事人，雖代表人周育德小章於首頁有重複蓋
25 印，然僅因首次蓋印不清，始在旁補蓋，斷無以個人名義締
26 約之意。又被告嘉利世公司與晶采公司於106年4月10日簽訂
27 起造人讓渡書，而將起造人權利讓渡予晶采公司，權利義務
28 均應改由晶采公司承擔，原告無權再向被告2人請求尾款。
29 再者，依系爭契約第5條原告擔保總銷售金額達3億1,000萬
30 元，未達部分應自尾款扣除，惟於預售期間均未售出房屋，
31 迄至105年12月30日時，仍僅出售一戶2,000萬元，縱加計嗣

01 後銷售金額2億元，原告所擔保總銷售金額之差額顯然高於
02 剩餘尾款，故尾款經扣除後已無剩餘；至系爭契約第5條係
03 因原告無力完成建案，改由被告嘉利世公司接手完成，兩造
04 考量接手建案風險後，方為由原告擔保銷售金額之約定，更
05 未約以第1條、第2條為前提；退步言，給付不可分係指給付
06 標的本身性質能否分割，與分期與否無涉，復未有連帶債務
07 之約定，自不得依民法第273條請求連帶債務人給付；又原
08 告所主張為契約之債權而非絕對權之侵害，自不得就律師費
09 之純粹經濟上損失依民法第184條第1項為請求，且原告得自
10 行決定是否委任律師，該費用亦無相當因果關係等語，資為
11 抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受
12 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、經本院與兩造協議不爭執之事項如下（見本院卷第292至293
14 頁）：

15 (一)原告與被告嘉利世公司於103年12月22日簽立系爭契約。

16 (二)被告嘉利世公司於105年12月30日仍未完成該建案之興建及
17 銷售。

18 (三)原告指派王嘉宏、何建邦、林銘裕將系爭土地出售並移轉所
19 有權與被告嘉利世公司指派之買受人黃信武，以完成系爭契
20 約中「被告嘉利世公司應指派代表向原告購買上述土地」之
21 約定。

22 (四)被告2人未就系爭契約價金尾款辦理信託，亦未給付尾款給
23 原告。

24 (五)原告支出律師費5萬元。

25 四、本院之判斷：

26 (一)原告主張因105年12月30日期限屆至、依民法第101條條件成
27 就，故得依系爭契約第1條請求被告2人連帶給付尾款5,500
28 萬元中之60萬元，有無理由？

29 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又解釋契約，應斟酌

01 立約當時之情形，及一切證據資料以為斷定之標準，庶不失
02 契約之真意。解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥
03 於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使
04 之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，
05 屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之
06 無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所
07 表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示
08 時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之
09 意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人
10 之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人
11 所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交
12 易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解
13 釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交
14 易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之
15 目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習
16 慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方
17 法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原
18 則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次
19 之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足
20 之（最高法院39年台上字第1053號、86年台上字第2756號、
21 88年台上字第1671號判決意旨參照）。

22 2.經查，系爭契約記載：「緣 鼎漢建設股份有限公司趙振宇
23 （下稱原告）及嘉利世建設 周育德先生（下稱被告嘉利世
24 公司）因投資興建台北市○○區○○○○段000地號（179m²
25 ’約54.15坪）土地，雙方並協議約定如下：」旁則蓋有鼎
26 漢建設股份有限公司、趙振宇、嘉利世建設有限公司之印文
27 各1枚、周育德之印文2枚，然其中1枚印文顏色較淺而難以
28 辨識，而「立協議書人」欄則在「原告」處簽有鼎漢建設股
29 份有限公司、趙振宇之名稱及姓名，旁則蓋有鼎漢建設股份
30 有限公司、趙振宇之印文各1枚，另在「被告嘉利世公司」
31 處簽有嘉利世建設有限公司、周育德之名稱及姓名，旁則蓋

有嘉利世建設有限公司、周育德之印文各1枚，上開個人之印文均緊鄰於公司印文旁等情，有系爭契約可稽（見本院卷第15、19頁），依上開記載堪認系爭契約之當事人為原告與被告嘉利世公司；又原告與被告嘉利世公司在系爭契約中之代稱記載、簽名及蓋印方式均大致相同，原告於本訴中亦主張僅伊為契約當事人，而未認公司代表人同為契約當事人，益徵系爭契約之當事人為原告與被告嘉利世公司甚明。原告雖以：系爭契約之首頁上被告周育德之印文有2枚，故系爭契約之當事人亦包含被告周育德云云，惟觀諸該2枚印文中1枚（下稱甲印文）係緊接於被告嘉利世公司之印文右側，另枚印文（下稱乙印文）則緊臨其右，而甲印文顏色較淺無法辨識內容，而需以其旁之乙印文交互比對始能推知甲印文之內容，堪認被告周育德辯稱：其僅因蓋印不清，始在旁再為補蓋等語為可採。故原告主張被告周育德亦為系爭契約之當事人，並對其為本件請求，即屬無據。

3. 又依系爭契約第1至3條約定：一、乙方（按：即被告嘉利世公司，下同）應指派代表向甲方（按：即原告，下同）購買上述土地，其約定土地買賣總價款為，2億1,000萬元整，被告嘉利世公司於土地買賣過戶程序中，應先行支付土地買賣合約之價款（1億5,500萬元整，不含買賣信託契約王嘉宏之尾款）及土地增值稅款，其餘尾款被告嘉利世公司應於該建案分戶貸款完成或銷售完成時支付予原告（含買賣信託契約中載明支付王嘉宏之尾款），惟應不得晚於105年12月30日，若已屆105年12月30日，而被告嘉利世公司尚未完成該建案之興建與銷售，則被告嘉利世公司仍應將尾款以現金支付予原告。上開建案於銷售時，被告嘉利世公司全力配合原告銷售時做同業互保，則原告有權於到期日之前（確定總銷超過3億1,000萬時）請領尾款，依銷售繳款之實收金額40%為上限。二、前述第1點之尾款部分，被告嘉利世公司於過戶土地、申請貸款、建立信託時，應同時簽訂尾款之價金信託，並依附在新成立之信託中，日後原告應得之尾款由信託

01 銷售帳戶直接支付，以維雙方交易安全(信託費用由原告支
02 付)。三、原告應配合被告嘉利世公司程序，將目前土地及
03 該在建工程以現況交予被告嘉利世公司，並將建照、起造人
04 等權利過戶予被告嘉利世公司等語（見本院卷第16至17
05 頁），可知原告將伊未完成之建案轉賣予被告嘉利世公司繼
06 續興建出售，原告負有將系爭土地及目前工程之權利移轉予
07 被告嘉利世公司之義務，被告嘉利世公司負有價金對待給付
08 之義務，且原告已將系爭土地移轉予被告嘉利世公司指定之
09 人，且變更起造人名義為被告嘉利世公司（詳後述4.(3)），
10 故於105年12月30日期限屆至時，雖被告嘉利世公司仍未完
11 成該建案之興建與銷售，原告仍得依系爭契約第1條向被告
12 嘉利世公司請求尾款。另被告嘉利世公司雖辯稱：其已將系
13 爭契約之義務讓與由晶采公司承擔云云，惟核與其所提起造
14 人讓渡書（見本院卷第157頁）之內容不符，且亦未經債權
15 人即原告同意，依民法第301條自對原告不生效力，其所辯
16 洵不足採。

17 4.惟被告嘉利世公司辯稱：本案總銷售金額低於原告所保證之
18 3億1,000萬元，上開尾款經依系爭契約第5條扣除差額後已
19 無剩餘等語。原告則以前詞否認尾款應扣除差額等語，經
20 查：

21 (1)就系爭契約第5條之擔保責任是否以被告嘉利世公司已興
22 建、銷售完畢始能主張乙節，原告固主張：締約時為免被告
23 嘉利世公司拖延興建或轉手他人，故於系爭建案全數出售後
24 始負擔保之責，而被告嘉利世公司未完成該建案之興建與銷
25 售，更未將尾款價金辦理信託，均未符系爭契約第5條之適
26 用前提，故伊毋庸負擔保總銷售金額之責云云，被告嘉利世
27 公司則辯稱：伊因接手興建中建案風險較大，始合意約定由
28 原告負總銷售金額擔保之責，並無原告所指限制等語。依系
29 爭契約第4、5條約定：四、被告嘉利世公司取得上開土地、
30 在建工程及建照、起造人、成立價金信託後，後續所有興建
31 工程、建築設計、裝修、申請各項執照等等所有程序均由己

01 方負責進行運作，惟原告為股東，得從旁協助，以利案件之
02 順利完成。五、原告基於保證本建案日後實際總銷售簽約金
03 額需至3億1,000萬元整，現場銷售文案資料由原告及被告嘉
04 利世公司雙方協議負責。銷售價金由原告負責，因應市況調
05 價，監督半年內全案銷售完成，另本建案日後若總銷售金額
06 未達3億1,000萬元，則原告應負擔未達金額，並自應得之尾
07 款中扣除。若於原告銷售期限內(開賣後6個月)尚有餘屋，
08 則餘屋由甲乙雙方共同處理銷售，價高者得等語，有系爭契
09 約(見本院卷第17頁)可稽，細譯上開約定，後續興建雖由
10 被告嘉利世公司負責，惟原告就總銷售金額應達3億1,000萬
11 元負擔保之責，且銷售文案由兩造協議，於前半年之銷售期
12 間由原告定價銷售，若尚有餘屋始由原告、被告嘉利世公司
13 「共同處理銷售，價高者得」，足見原告與被告嘉利世公司
14 均得銷售，且亦未就原告擔保總銷售金額之責之適用前提為
15 約定，若於105年12月30日前銷售額已達原告擔保之總銷售
16 金額，縱未全數銷售完成，原告仍可請領尾款，可見原告之
17 擔保責任與系爭建案是否全數銷售完成無涉；復徵以系爭契
18 約之尾款給付既以期限為約定，即無原告所指因興建、銷售
19 拖延致無法請求之情，況系爭契約亦無禁止被告嘉利世公司
20 將系爭建案轉讓或轉由他人銷售之明文，反係約定前半年由
21 原告定價銷售，其後始將餘屋以價高者得方式由雙方共同處
22 理銷售，顯見兩造於締約時均認系爭建案可於105年12月30
23 日前即銷售一空，僅因對興建中之建物估價不易，故藉由保
24 留部分價款作為尾款，併由原告就銷售總價之差額為擔保、
25 扣抵尾款之約定，以利被告嘉利世公司評估盈虧風險。綜
26 此，原告主張為免被告嘉利世公司拖延興建或轉手他人，故
27 需系爭建案於105年12月30日前全數出售且將尾款信託後，
28 其始負擔保之責云云，顯與契約目的不符，亦與常情相悖，
29 自不可採。則被告嘉利世公司辯稱：尾款應依系爭契約第5
30 條約定扣除原告所保證本案總銷售金額3億1,000萬元之差額
31 等語，即屬可採。

01 (2)證人蔡振銘到庭證稱：伊所任職公司於曾於105年間受託銷
02 售系爭建案約半年，僅賣出1戶，總金額為2,200萬等語（見
03 本院卷第267、268頁），而原告亦稱系爭建案在105年12月3
04 0日前僅銷售1戶約2千萬元等語（見本院卷第244頁），另就
05 後續銷售情形，經本院數度闡明（見本院卷第227頁、第292
06 頁）後，原告仍僅稱：對於後續狀況不了解，無法對銷售額
07 表示意見等語（見本院卷第292頁），而均未對被告嘉利世
08 公司所辯「晶采公司將系爭建案房屋售予鼎麗資產管理股份
09 有限公司，其後僅銷售約2億元，與系爭契約第5條擔保總銷
10 售金額尚有約1億元之差額」之事實為爭執，自應認被告該
11 部分所辯為可採。則上開差額顯高於原告得請領之尾款，故
12 被告嘉利世公司辯稱：尾款經依系爭契約第5條扣除差額後
13 已無剩餘等語，即為有據。

14 (3)原告雖另主張：銷售不佳而未達3億1,000萬元係因被告嘉利
15 世公司施工品質不良、工地管理差及其敦化北路建案發生糾
16 紛、更於105年12月30日前又轉讓給晶采公司，致原告無法
17 主張餘屋分配，被告2人屬惡意違約，依民法第101條第1
18 項，應視為條件已成就云云。惟查，系爭土地係由王嘉宏、
19 何建邦、林銘裕出售並移轉所有權與黃信武，其上建物之建
20 築執照起造人名義亦由原告於103年12月變更為被告嘉利世
21 公司，嗣於104年2月16日變更為僑馥建築經理股份有限公司
22 （按：此應為不動產開發信託），被告嘉利世公司並於106
23 年4月10日與晶采公司簽立起造人讓渡書而將起造人權利讓
24 與晶采公司，並由僑馥建築經理股份有限公司於106年11月1
25 6日取得使用執照等情，亦有不動產買賣契約書、系爭土地
26 異動索引表、建照執照及附表、使用執照、起造人讓渡書等
27 件（見本院卷第83至139、179至180頁、第21、157頁、第21
28 9至221頁）可佐，堪認符實。則原告所稱：被告嘉利世公司
29 於105年12月30日之期限屆至前即將起造人權利讓與他人云
30 云，即與事實不符；至原告指摘被告嘉利世公司施工品質不
31 良、工地管理差及其敦化北路建案發生糾紛，係故意違約阻

01 止銷售金額達3億1,000萬元之條件成就云云，並經證人蔡振
02 銘到庭證稱：因工地管理及品質差，客戶看完不敢買，伊要
03 求被告嘉利世公司改善未果，屆期即未再續約，但後來聽說
04 整棟建物是一起賣給其他建設公司等語（見本院卷第268
05 頁），惟於原告所舉事由之期間內，系爭建案既僅售出一
06 戶，其餘則均為105年12月30日後始出售，自難以該等事由
07 推認總銷售金額之差額係因被告嘉利世公司不正當行為所
08 致，原告復未能提出其他證據證明被告嘉利世公司有不正當
09 行為阻止條件成就等情形，自難認本件有民法第101條1項視
10 為條件成就之情形。

11 5.從而，原告雖得向被告嘉利世公司請求尾款，惟經依系爭契
12 約第5條扣除總銷售金額之差額後已無剩餘。則原告依系爭
13 契約第1條向被告請求給付50萬元之尾款，即屬無據。

14 6.原告雖另聲請傳喚證人王嘉瑋，欲證明系爭契約第5條適用
15 之前提為被告2人須完成該建案之興建與銷售，並將尾款價
16 金辦理信託，始得扣除擔保金額，且被告2人未告知原告權
17 利義務移轉給晶采公司乙事；另聲請傳喚黃信武，待證事實
18 為被告2人就系爭協議書之權利義務未轉由晶采公司承擔、
19 晶采公司之銷售情形及金額有無異常（見本院卷第203、20
20 4、246、276至278頁），惟就被告嘉利世公司仍應負系爭契
21 約之義務、尾款應扣除原告擔保總銷售金額之差額，且扣除
22 後已無剩餘等情，業經本院認定如前，故均無調查之必要，
23 附此敘明。

24 (二)原告主張因未取得尾款之財產權侵害，依民法第184條第1項
25 前段、第28條、第227條請求被告2人連帶給付律師費5萬
26 元，有無理由？

27 原告請求被告2人給付尾款為無理由等情，業如前述，則伊
28 因該請求所支出之律師費5萬元，自不得依民法第227條請求
29 被告2人給付。至被告嘉利世公司拒付尾款，亦非屬侵害原
30 告權利之行為，原告依民法第184條第1項前段、第28條請求
31 被告2人給付律師費，亦無理由。況民事訴訟除上訴最高法

01 院、法院或審判長依法律規定為當事人選任律師為特別代理
02 人或訴訟代理人者外，不採行強制律師代理制度，是民事訴
03 訟第一、二審，當事人委任律師與否，原有自由選擇之權，
04 原告既無不能自為民事訴訟，而必須委任律師為其代理人之
05 情事，則伊所支出之本件律師費用，亦難認屬伸張權利或攻
06 擊上所必要。至於如纏訟至最高法院及最高行政法院，其律
07 師報酬核屬訴訟費用之一部分（民事訴訟法第466條之3第1
08 項、行政訴訟法第241條之1第4項參照），應另於相關程序
09 中主張確定訴訟費用額。是原告請求被告2人賠償律師費
10 用，不應准許。

11 五、綜上所述，被告周育德非系爭契約之當事人，而系爭契約之
12 尾款經依系爭契約第5條扣除原告所擔保總銷售金額之差額
13 後已無剩餘，原告自不得向被告2人請求給付尾款及律師
14 費。從而，原告依系爭契約第1條、民法第28條、第184條第
15 1項前段、第216條第1項、第227條，請求被告2人連帶給付6
16 5萬元，及自110年9月29日起至清償日止，按週年利率5%計
17 算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
18 執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
20 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 24 日
23 民事第六庭 法 官 劉宇霖

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 3 月 24 日
28 書記官 洪仕萱