

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第545號

原告 怡華實業股份有限公司

法定代理人 黃士豪

訴訟代理人 郭瓊滿律師

陳豪杉律師

上 一 人

複 代理人 楊英杰律師

被 告 廖雪美（兼蔡式穀之承受訴訟人）

訴訟代理人 林添進律師

被 告 蔡昇岳（即蔡式穀之承受訴訟人）

蔡錦岳（即蔡式穀之承受訴訟人）

蔡坤岳（即蔡式穀之承受訴訟人）

上列當事人間請求返還借款事件，本院於民國115年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告廖雪美應給付原告新臺幣185萬9,526元，及自民國113年11月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告應於繼承被繼承人蔡式穀之遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣185萬9,526元，及自民國113年11月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告廖雪美負擔50%，餘由被告連帶負擔。
- 四、本判決第1項於原告以新臺幣62萬元為被告廖雪美供擔保後，得假執行；但被告廖雪美以新臺幣185萬9,526元為原告

01 預供擔保，得免為假執行。

02 五、本判決第2項於原告以新臺幣62萬元為被告供擔保後，得假
03 執行；但被告以新臺幣185萬9,526元為原告預供擔保，得免
04 為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
08 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
09 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
10 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
11 法第168條、第175條第1、2項分別定有明文。查原告於民國
12 113年11月19日提起本件訴訟，原被告蔡式穀（下逕稱蔡式
13 穀，與廖雪美合稱廖雪美等2人；下被告逕稱其名，合稱被
14 告）嗣於114年8月6日死亡，其繼承人為廖雪美、蔡昇岳、
15 蔡錦岳、蔡坤岳，且均未拋棄繼承，有蔡式穀除戶謄本、戶
16 籍謄本、家事事件公告查詢結果、繼承系統表（見本院卷第
17 227至241頁）可參，而原告於115年2月26日聲明由上開繼承
18 人承受本件訴訟（見本院卷第225頁），核與民事訴訟法第
19 175條第1項規定並無不合，應予准許。

20 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
21 之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1
22 項但書第2款規定自明。原告起訴時依民法第474條第1項規
23 定請求廖雪美等2人應給付原告新臺幣（下同）371萬9,052
24 元及其利息。嗣追加依民法第478條規定、兩造間不動產買
25 賣契約書（下稱系爭買賣契約）第10條第2項約定及繼承之
26 法律關係，請求(一)廖雪美應給付原告185萬9,526元及其利
27 息；(二)被告應於繼承蔡式穀遺產之範圍內，連帶給付原告
28 185萬9,526元及其利息（見本院卷第279頁），核其請求之
29 基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

30 三、蔡昇岳、蔡錦岳、蔡坤岳受合法通知，而未於言詞辯論期日
31 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之

01 聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體方面

03 一、原告主張：

04 (一)原告、廖雪美等2人前於110年7月28日就桃園市○○區○○
05 段0○○○○0000000000地號土地（下合稱系爭土地）簽訂
06 系爭買賣契約，就系爭土地應有部分1萬分之8,803，約由廖
07 雪美等2人向訴外人即其他地主朱敏男等31人（下稱朱敏男
08 等31人）行使優先承買權購得後，連同廖雪美等2人共有之
09 應有部分1萬分之1,197，一併移轉所有權予原告，買賣總價
10 為5億2,646萬2,728元。嗣廖雪美等2人對朱敏男等31人行使
11 優先承買權並向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）提起請
12 求土地所有權移轉登記等事件（案列：桃園地院110年度重
13 訴字第441號，下稱另案），後廖雪美等2人因逾期行使優先
14 承買權，經桃園地院確認廖雪美等2人對朱敏男等31人之優
15 先承買權不存在，廖雪美等2人所提起之另案訴訟敗訴確定
16 並應負擔訴訟費用。

17 (二)而廖雪美等2人於提起另案訴訟須繳納裁判費時，曾向原告
18 表示另案裁判費高達363萬9,052元（下稱系爭裁判費），希
19 望由原告連同委任訴外人張立筠律師為另案訴訟代理人之律
20 師費8萬元（下稱系爭律師費）一併先行墊付，於另案訴訟
21 終結後再為清償，原告遂同意借款共371萬9,052元予廖雪美
22 等2人並代繳上開款項。詎另案訴訟確定後，原告向廖雪美
23 等2人請求返還系爭裁判費、系爭律師費，惟遭置之不理迄
24 今。又縱原告與廖美雪等2人並未成立前開消費借貸合意，
25 系爭裁判費、系爭律師費亦為系爭買賣契約所衍生之費用，
26 而由原告先行墊付，現系爭買賣契約業經原告依契約第10條
27 第2項約定解除，依約雙方互負回復原狀之責，系爭裁判
28 費、系爭律師費本應由廖雪美等2人負擔，於系爭買賣契約
29 解除後，廖雪美等2人即應返還原告所墊付之系爭裁判費、
30 系爭律師費。而蔡式穀於本件訴訟中死亡，應由其繼承人即
31 被告就蔡式穀應返還之部分負連帶清償責任。爰依民法第

01 478條規定、系爭買賣契約第10條第2項約定及繼承之法律關
02 係提起本件訴訟，並聲明：1.廖雪美應給付原告185萬9,526
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
04 之利息。2.被告應於繼承蔡式穀遺產之範圍內，連帶給付原
05 告185萬9,526元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
06 按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告抗辯：

08 (一)廖雪美辯稱：原告係為開發系爭土地而欲取得系爭土地全部
09 權利，遂委由訴外人張立筠律師擬定系爭買賣契約，並與廖
10 雪美等2人簽立系爭買賣契約，以廖雪美等2人之名義行使優
11 先承買權，且指定廖雪美等2人應委由訴外人張立筠律師辦
12 理優先承買事宜，以確保原告可完整取得系爭土地全部權
13 利，故另案訴訟之系爭裁判費、系爭律師費實為原告取得系
14 爭土地付出之成本，不應於另案訴訟敗訴確定後轉嫁予廖雪
15 美等2人。原告與廖雪美等2人間就系爭裁判費、系爭律師費
16 實無借貸合意，且於系爭買賣契約解除後，廖雪美等2人亦
17 無需就原告應負擔之成本負回復原狀之責等語，並聲明：1.
18 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔
19 保請准宣告免為假執行。

20 (二)蔡昇岳、蔡錦岳、蔡坤岳經合法通知，未於言詞辯論期日到
21 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

22 三、經查：

23 (一)原告與廖雪美等2人於110年7月28日簽立系爭買賣契約。

24 (二)廖雪美等2人於110年9月9日提起另案訴訟，請求朱敏男等31
25 人應按與訴外人賴廣田簽訂買賣系爭土地契約同一條件與廖
26 雪美等2人補定書面買賣契約書，並應於廖雪美等2人給付價
27 金後，各自將應有部分移轉登記予原告。於另案訴訟中廖雪
28 美等2人委任訴外人張立筠律師為訴訟代理人，後另案訴訟
29 駁回廖雪美等2人之訴確定，並命由廖雪美等2人負擔訴訟費
30 用。

31 (三)原告於110年11月19日繳納系爭裁判費，後支付系爭律師費

予訴外人張立筠律師。

(四)蔡式穀於114年8月6日死亡，其繼承人為被告且無人拋棄繼承。

(五)上情為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、另案訴訟起訴狀、確定判決、自行收納款項收據、匯款單、訴外人張立筠律師開立之收據、蔡式穀之除戶謄本、被告之戶籍謄本、家事事件公告查詢結果、蔡式穀之繼承系統表等件（見本院卷第17至31頁、第41至43頁、第73至107頁、第273至274頁、第227至241頁）可證，堪信為真實。

四、原告主張廖雪美等2人前向原告借貸系爭裁判費、系爭律師費，應依民法第478條規定如數清償；且系爭買賣契約業經原告解除，廖雪美等2人應依系爭買賣契約第10條第2項約定，返還原告所代墊之系爭裁判費、系爭律師費。而蔡式穀死亡後，應由其繼承人即被告依繼承之法律關係負連帶清償責任等語。經查：

(一)系爭買賣契約第7條「稅費負擔」第1至4項係關於買賣系爭土地所需支付之地價稅、印花稅、登記規費、代書費、土地增值稅、代書簽約服務費之負擔約定，而同條第5項約定：「如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理」，同條第6項約定：「前項應由乙方（即廖雪美等2人）負擔之稅費，甲方（即原告）得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣」（見本院卷第27頁），由上約定可知，就履行系爭買賣契約過程中所生之稅費，如未有特別約定，係依有關法令或習慣定應由何人負擔，且其中如係廖雪美等2人所應負擔之稅費，得由原告先行代墊並自價金中扣除。而系爭買賣契約第10條第2項約定：「如本契約標的有數人同時行使優先購買權，致甲方無法取得全部權利，甲方得無條件解除本契約，契約解除後，雙方互負回復原狀之責」（見本院卷第27至29頁），可見如原告無法取得系爭土地全部權利，得無條件解除系爭買賣契約，且於解除後雙方應回復原狀，則原告於系爭買賣契約履約過程中為廖雪美等2人所代墊、

01 本應自價金中扣除之稅費，亦應於系爭買賣契約解除後由廖
02 雪美等2人返還予原告，堪以認定。

03 (二)而證人張立筠律師證稱：另案訴訟裁判費是我收到補費裁定
04 後通知原告及廖雪美等2人要繳費，雙方曾為了裁判費的事
05 情開過會議，當時除了我以外，還有廖雪美等2人的代理人
06 蔡坤岳、蔡坤岳委託的土地仲介邱品喬、原告公司法務李世
07 豪、執行長黃文程，還有無其他人我不記得，因為裁判費數
08 額有點高，廖雪美等2人表示手頭上沒有那麼多錢，所以要
09 拜託原告公司幫忙代墊，雙方在開會當天為裁判費的事情吵
10 了很久，我記得蔡坤岳一再表示沒有錢，原告的意思是另案
11 訴訟是廖雪美等2人自己的案件，應該由廖雪美等2人自己出
12 錢，雙方為此爭執很久，細節我記不太清楚，最後我只知道
13 結果是原告把裁判費繳掉了。而我的報酬是原告公司支付，
14 這應該是兩造商量後的結果，我的報酬最終是誰要負擔，我
15 沒有追根究柢去問，但我知道廖雪美等2人當時有承諾原
16 告，在另案訴訟結案後，廖雪美等2人會一次跟原告公司結
17 算裁判費及我的報酬。而我的報酬收據抬頭會寫原告公司，
18 是因為原告公司是上市公司，進出帳要有相應的單據讓會計
19 師審核，所以我才開原告公司的抬頭等語（見本院卷第186
20 至191頁）。

21 (三)證人即買賣系爭土地之仲介邱品喬證稱：我因業務往來與原
22 告公司的總裁黃文程認識，廖雪美等2人的兒子蔡坤岳是我
23 好朋友介紹的，當時蔡坤岳急著要脫手土地，所以我的好朋
24 友就介紹我給蔡坤岳，蔡坤岳說他父母有系爭土地，問我會
25 不會有人想要系爭土地，因為蔡坤岳想要現金，蔡坤岳說系
26 爭土地的共有人太多，父母已經年老，想要趕快處理系爭土
27 地所以找上我，我清楚系爭買賣契約的事情。另案訴訟的裁
28 判費、律師費都是原告支付，當時通知要繳納裁判費，我們
29 有開會議，廖雪美等2人是由代理人蔡坤岳來，蔡坤岳一直
30 說他沒有錢，說如果他有錢就不會急著要脫手要拿現金，然
31 後黃文程就請蔡坤岳多少要付一部分，其餘部分費用原告公

01 司再當作借給蔡坤岳，蔡坤岳還是不想拿錢出來，雙方有發
02 生口角糾紛，後來就說由原告公司先全額支付裁判費，當作
03 借給蔡坤岳，蔡坤岳說等結案後拿到錢再扣掉裁判費就好
04 了，律師費好像是7、8萬元，也有說等結案之後拿到錢再全
05 部扣掉等語（見本院卷第192至193頁）。

06 (四)由上證人證述可見，原告與廖雪美等2人就另案訴訟之系爭
07 裁判費、系爭律師費應由何人負擔多有爭執，且原告於協商
08 時已表明系爭裁判費、系爭律師費應係被告要自行支付，而
09 廖雪美等2人則表明並無資金可支付，雙方就系爭裁判費、
10 系爭律師費應由何人負擔實爭論無果而未達成特別約定，最
11 終由原告先支付系爭裁判費、系爭律師費，廖雪美等2人亦
12 同意於另案訴訟終結後再行結算，並從價金中扣除該等費
13 用。而原告與廖雪美等2人既未就系爭裁判費、系爭律師費
14 應由何人負擔達成共識，依系爭買賣契約第7條第5項約定，
15 即應依法令或習慣定由何人負擔。參諸系爭裁判費經另案訴
16 訟確定判決命由起訴之廖雪美等2人負擔，且系爭買賣契約
17 第10條第1項乃約定由廖雪美等2人委託張立筠律師辦理行使
18 優先承買權相關事宜，委任關係乃存在於廖雪美等2人與證
19 人張立筠律師間等節，堪認系爭裁判費、系爭律師費依法令
20 或習慣均為廖雪美等2人所應負擔之費用，而為系爭買賣契
21 約第7條第5項、第6項約定得由原告代為繳納並自價金中扣
22 除之費用。又另案訴訟既已敗訴確定，廖雪美等2人即無從
23 就系爭土地其餘應有部分行使優先承買權，依系爭買賣契約
24 第10條第2項約定，原告得無條件解除契約，原告並已於115
25 年4月9日本件言詞辯論期日當庭為解除系爭買賣契約之意思
26 表示（見本院卷第281頁、第285至289頁），足認系爭買賣
27 契約業經原告解除，則原告依系爭買賣契約第10條第2項約
28 定，請求廖雪美等2人於契約解除後回復原狀即返還所代墊
29 之系爭裁判費、系爭律師費，洵屬有據。而原告主張蔡式穀
30 死亡後，應由其繼承人即被告依繼承之法律關係就蔡式穀應
31 返還之部分即185萬9,526元（計算式：371萬9,052÷2=185萬

01 9,526元)負連帶清償責任等語，亦為可採。

02 (五)至被告雖辯稱：證人張立筠律師係原告所指定委任之律師，
03 且證人張立筠律師係與原告約定報酬數額，最終亦係向原告
04 請款，可見原告實係為確保訴訟順利，方指定熟識之證人張
05 立筠律師，證人張立筠律師之證詞顯然偏頗原告而不足採
06 信；證人邱品喬證述時亦多以站在原告方之立場證述，可見
07 證人邱品喬亦偏頗原告而不可採信其證詞等語。然查：

08 1.系爭買賣契約第10條第1項固約定由證人張立筠律師辦理
09 行使優先承買權事宜，然證人張立筠律師證稱：我不知道
10 為什麼系爭買賣契約要指定由我處理優先承買權，但是是
11 雙方講好之後委託我辦，我就去辦等語（見本院卷第190
12 頁），核與證人即協助廖雪美等2人磋商、審約之地政士
13 蔡政諺證稱：我是蔡坤岳的國中同學，依我所知，是蔡坤
14 岳的父母讓蔡坤岳去處理系爭土地買賣事宜，我陪同蔡坤
15 岳磋商系爭買賣契約，磋商的过程我有在現場，系爭買賣
16 契約是由買方即原告提供，現場討論的時候每一條都有討
17 論到，原告公司提供系爭買賣契約第10約定委託張立筠律
18 師辦理優先購買權，蔡坤岳有同意，是雙方磋商的結果等
19 語（見本院卷第196至198頁）相符，足見指定證人張立筠
20 律師辦理系爭買賣契約之優先承買事宜固係由原告提出，
21 然廖雪美等2人經證人蔡政諺陪同磋商、逐條審約後，同
22 意委託證人張立筠律師處理優先承買事宜而簽立系爭買賣
23 契約，益徵廖雪美等2人亦認證人張立筠律師足以信賴並
24 委任之，復無其他事證可認證人張立筠律師有偏頗原告之
25 情，自不能僅憑系爭買賣契約指定證人張立筠律師辦理優
26 先承買事宜，即遽認證人張立筠律師證述不可採，被告此
27 部分辯稱，應屬無據。

28 2.而證人邱品喬前已證稱：廖雪美等2人的兒子蔡坤岳是我
29 好朋友介紹的，當時蔡坤岳急著要脫手土地，所以我的好
30 朋友就介紹我給蔡坤岳等語，足見證人邱品喬係廖雪美等
31 2人所覓得之仲介，有相當程度之信賴關係，復無其他事

證足認證人邱品喬有顯然偏頗原告之情，自不能僅憑臆測即謂其證述不可採，被告此部分辯稱，亦屬無據。

(六)被告固辯稱：一般建商開發土地時會將優先承買所生之費用列為成本考量，而系爭裁判費、系爭律師費均係原告要透過行使優先承買權取得系爭土地全部權利所生之費用，而為開發系爭土地所需支出之成本，原告在與廖雪美等2人簽立系爭買賣契約時早已將該等費用計入成本，不應於敗訴後將成本轉嫁予廖雪美等2人等語。然證人蔡政諺證稱：我的職業是地政士，從85年從事迄今，依我過去處理土地法第34條之1優先承買權事件的經驗，關於費用的負擔通常很彈性，建商在處理的時候會考量到該等費用可能是買賣土地的成本之一，這都是建商會評估的內容之一，但個別個案關於費用的負擔並沒有一定的情形等語（見本院卷第198至199頁），足見縱為建商買賣得行使優先承買權之土地時，行使優先承買權所生之費用負擔仍取決於買賣雙方之約定，而系爭買賣契約第7條第5項既約定系爭買賣契約履行中所生之稅費，如未特別約定，係依有關法令或習慣辦理，自無被告所辯稱系爭裁判費、系爭律師費為原告所應負擔成本之情，是被告前開辯稱，要屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第2項約定、繼承之法律關係，請求(一)廖雪美應給付原告185萬9,526元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月30日（見本院卷第55頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應於繼承蔡式穀遺產範圍內，連帶給付原告185萬9,526元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月30日（見本院卷第57頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告依系爭買賣契約第10條第2項約定所為請求既有理由，其另依民法第478條規定所為同一請求即毋庸審究，併予敘明。

六、原告、廖雪美均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，茲酌定相當擔保金額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額，

01 准蔡昇岳、蔡錦岳、蔡坤岳供擔保後免為假執行。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
03 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
04 列，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
06 書、第85條第2項。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
08 民事第五庭 法 官 張庭嘉

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
13 書記官 蔡庭復