

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第162號

上訴人 趙藤雄

0000000000000000

訴訟代理人 李佳翰律師

劉介民律師

陳彥希律師

劉明芳律師

被上訴人 黃蓁蓁

訴訟代理人 陳永昌律師

游孟輝律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國105年11月4日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第222號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之擴張，本院於110年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹億陸仟肆佰貳拾參萬伍仟零捌拾元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

擴張之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。擴張之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查被上訴人原請求上訴人給付被上訴人新臺幣（下同）210,982,318元本

01 息；後擴張請求上訴人應再給付被上訴人3,094,037元本息
02 （見本院卷三第131、314頁），經核應屬擴張應受判決事項
03 之聲明，揆諸前開規定，在程序上自堪准許，合先敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、被上訴人主張：被上訴人為訴外人奕行股份有限公司（下稱
06 奕行公司）之負責人及訴外人奕銘實業股份有限公司（下稱
07 奕銘公司）之實際負責人，又上開公司原為臺北市○○區○
08 ○段○○段0地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，並於
09 民國94年間與訴外人昌軒建設股份有限公司（下稱昌軒公
10 司）就系爭土地協議進行合建開發，嗣因上訴人欲在系爭土
11 地上興建遠雄集團企業總部，遂積極爭取由訴外人遠雄人壽
12 保險事業股份有限公司（下稱遠雄人壽公司）購買上開合建
13 案，並於97年6月9日，由上訴人與被上訴人簽訂協議書（下
14 稱系爭協議書），約定上訴人於系爭土地興建建物（下稱系
15 爭大樓）並取得所有權6個月內，被上訴人得向上訴人以建
16 物成本價格購買系爭大樓之部分建物，建物面積以200坪內
17 為限（含土地應有部分）及車位3個；後為履行系爭協議書
18 之約定內容，兩造復於101年7月17日在臺北市喜來登飯店會
19 面餐敘（下稱系爭餐敘），並達成由被上訴人以市價向遠雄
20 人壽公司購買系爭大樓門牌號碼臺北市○○區○○路0號00
21 樓建物（含坐落土地之應有部分，下稱系爭00樓建物），且由
22 上訴人個人以金錢補償被上訴人建物買受價格與建物成本價
23 格間差額之口頭協議（下稱系爭口頭協議），至被上訴人要求
24 上訴人應依系爭協議書之約定，同意由被上訴人另購買臺北
25 市○○區○○路0號00樓之0建物（含坐落土地之應有部分，
26 下稱系爭00樓之0建物，與系爭00樓建物合稱系爭建物），以
27 符合系爭協議書所載之200坪上限部分，上訴人當日雖未明
28 確同意，然之後已由遠雄人壽公司協理張子彥帶同被上訴人
29 及其實質控制之海達投資有限公司（下稱海達公司）副總經理
30 孫道遠至系爭00樓及00樓之0建物參觀，並由遠雄人壽公司
31 副理劉文仁與孫道遠溝通相關交易事宜後，於102年2月4日

01 由劉文仁以電子郵件通知孫道遠，確認上訴人同意將系爭00
02 樓及00樓之0建物均出售予被上訴人。嗣遠雄人壽公司與海
03 達公司即就系爭00樓建物及系爭大樓地下0層編號000及000
04 號之停車位，於102年4月12日簽訂買賣契約(下稱系爭00樓
05 建物買賣契約)，約定買賣價金為292,178,000元；另於103
06 年5月16日，由遠雄人壽公司與海達公司就系爭00樓之0建物
07 及系爭大樓地下0層編號00及00號之停車位，簽訂不動產買
08 賣契約(下稱系爭00樓之0建物買賣契約)，約定買賣價金為2
09 81,226,000元，海達公司並均已依約給付全部買賣價金。詎
10 上訴人遲不願將系爭建物合計於200坪範圍內(包含系爭00樓
11 建物面積153.88坪，及系爭00樓之0建物中之46.12坪)買受
12 價格與建物成本價格間之差額(下稱系爭價差)共計214,076,
13 355元，給付予被上訴人，爰依系爭協議書及系爭口頭協
14 議，請求上訴人給付被上訴人214,076,355元，及自103年11
15 月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息(未繫屬本院部
16 分，不予贅述)。

17 二、上訴人則以：被上訴人非系爭建物之交易主體，以其個人名
18 義提起本件訴訟，欠缺實體上權利保護要件；系爭協議書係
19 買賣之預約，且被上訴人依該協議書僅有購買請求權，而無
20 價差請求權，是被上訴人自無依系爭協議書請求上訴人給付
21 價差之權利；兩造就被上訴人購買系爭大樓部分建物相關事
22 宜前後共協商7次，系爭餐敘為雙方第一次協商，於該次餐
23 敘中，上訴人提議出售系爭大樓西南角一戶153坪之建物，
24 然為被上訴人所拒，堅持欲購買2戶，是兩造並未達成合
25 意，且上訴人亦未同意以金錢補償價差，是被上訴人主張得
26 依系爭口頭協議，請求上訴人給付系爭價差，亦不足採；實
27 則被上訴人為爭取購買2戶建物，業已同意以市價購買系爭
28 建物，並放棄依系爭協議書以建物成本價格購買系爭大樓20
29 0坪以內建物之權利，否則上訴人實無可能同意另出售系爭0
30 0樓之0建物予被上訴人；又關於系爭建物成本價格之計算，
31 依宏邦不動產估價師聯合事務所及瑞普國際不動產估價師事

務所之鑑價報告應為平均每坪1,586,910元，如依興建完工之一切支出費用計算，則為每坪104萬元，且需再加計應由被上訴人自行負擔之契稅，是被上訴人主張之系爭價差金額，並非可採等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審請求上訴人給付210,982,318元，及自103年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，經原審為其勝訴之判決，並分別為准、免假執行之諭知。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（原判決駁回被上訴人逾上開請求部分，未據被上訴人不服提起上訴，已告確定）。另被上訴人於本院擴張請求：(一)上訴人應再給付被上訴人3,094,037元，及自103年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被上訴人願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：(一)被上訴人擴張之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷三第99-100頁）：

(一)被上訴人為奕行公司之負責人及奕銘公司之實際負責人。奕行公司與奕銘公司原為系爭土地之所有權人，於94年間，該二公司與昌軒公司就上開土地協議進行合建開發。97年遠雄人壽公司之董事長為遠東建設事業股份有限公司（下稱遠東建設公司），上訴人為遠東建設公司指派之法人代表人。上訴人與被上訴人於97年6月9日簽訂系爭協議書。遠雄人壽公司並於97年7月18日、同年7月25日就系爭土地及其上擬興建之商業辦公大樓即系爭大樓分別與昌軒公司、奕行公司及奕銘公司簽訂不動產買賣契約書，購買之總價金為129億元。

(二)兩造於101年7月17日在臺北喜來登飯店會面餐敘，其等於該次會面餐敘之部分談話內容，如原審卷二第35-38頁「實際語意譯文」所示（但其中「你就照市價賣我」應更正為「你就照你的市價賣我」，及「現在也不知道」應更正為「我現在也不知道」、「你去看現場」下應增加「真的很漂亮」、

01 「臺灣金級」應更正為「林口，臺灣金級」）。

02 (三)系爭大樓於101年11月26日興建完成，由遠雄人壽公司辦理
03 第一次建物保存登記。遠雄人壽公司與海達公司就系爭00樓
04 建物，及系爭大樓地下0層編號000及000號之停車位，於102
05 年4月12日簽訂買賣契約（見原審卷一第23-25頁），同日另
06 由被上訴人、海達公司及遠雄人壽公司簽訂協議書（見原審
07 卷一第26頁）。兩造、海達公司並於102年6月5日就系爭00
08 樓之0建物及停車位1個簽訂協議書（見原審卷一第27頁），
09 嗣由海達公司與遠雄人壽公司於103年5月16日向遠雄人壽公
10 司就系爭00樓之0建物，及系爭大樓地下0層編號00及00號之
11 停車位，簽訂不動產買賣契約（見原審卷一第28-30頁）。
12 海達公司業已依約給付全部買賣價金，遠雄人壽公司亦已依
13 約移轉上開不動產所有權予海達公司。

14 (四)被上訴人於103年11月12日委由律師寄發臺北信維郵局第139
15 67號存證信函予上訴人，經上訴人於翌日收受。上訴人亦於
16 103年12月2日委由律師寄發臺北市府郵局第930號存證信函
17 予被上訴人。

18 五、本院之判斷

19 兩造均同意簡化本件爭點之項目（見本院卷三第100頁），
20 茲分述如下：

21 (一)被上訴人得否依系爭協議書及系爭口頭協議，請求上訴人給
22 付系爭建物之系爭價差？

23 1. 本件被上訴人係依其與上訴人間之系爭協議書及系爭口頭協
24 議，請求上訴人給付價差，經核並無當事人不適格之情事，
25 是上訴人以被上訴人並非系爭建物之交易當事人，未受有價
26 差損害，辯稱被上訴人提起本件訴訟，欠缺實體上權利保護
27 要件云云，尚屬誤會，合先敘明。

28 2. 查，兩造於97年6月9日簽訂系爭協議書，協議書之內容為：
29 「立協議書人黃蓁蓁（下稱甲方即被上訴人）、趙藤雄（下
30 稱乙方即上訴人），茲就甲方出售坐落臺北市○○段○○段
31 0地號土地（下稱土地）予乙方事宜，雙方合意訂立本協議

書各事項以資共同遵守：1. 乙方於上述土地上興建建築物並取得所有權後陸個月內，甲方得向乙方主張購買該建築物之部分建物（及持分土地），甲方購買之部分建物面積以貳佰坪及車位參個（含公共設施）以內為限，建物之樓層由乙方指定，購買價格以建物成本價格加計稅費、移轉費用後計算之。2. 甲方於購買（取得）該部分建物之所有權後，如欲再行出售、移轉予任何第三人時，乙方有以當初出售甲方之價格買回之權利；乙方如欲將建築物之全部出售予第三人時，甲方亦同意配合出售。」，此有系爭協議書附卷可憑（見原審卷一第13頁）。是依前揭約定內容可知，雙方均同意被上訴人將系爭土地出售予上訴人後，被上訴人日後得以「建物成本價格」，向上訴人購買坐落系爭土地上系爭大樓之部分建物，且購買範圍以建物面積200坪及車位3個以內為限，建物樓層則由上訴人指定；另被上訴人買受取得建物所有權後，如欲移轉他人，上訴人有以原出售價格買回之權利；上訴人如欲將系爭大樓全部出售他人，被上訴人亦有配合出售之義務。且查，兩造於簽訂系爭協議書後，即由遠雄人壽公司於97年7月18日、同年月25日就系爭土地及其上擬興建之商業辦公大樓分別與昌軒公司及奕行公司、奕銘公司簽訂不動產買賣契約書，又遠雄人壽公司97年間之董事長為遠東建設公司，上訴人為遠東建設公司指派之法人代表人，被上訴人則為奕行公司之負責人及奕銘公司之實際負責人等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)），足徵被上訴人確已使上訴人以遠雄人壽公司之名義，買受取得系爭土地之所有權及得在該地上興建建物之相關權利甚明。據此，被上訴人主張其依系爭協議書之約定，得享有以前述條件向上訴人購買系爭大樓部分建物之權利，自堪認有據。

3. 再查，兩造嗣於101年7月17日系爭餐敘時，復就被上訴人購買系爭大樓部分建物乙事進行討論，而依被上訴人提出之當日錄音光碟及譯文內容所示，兩造於系爭餐敘時曾為以下相關對話：「…趙（即上訴人）：所以我們那個房子，我是不是跟你留10樓？黃（即被上訴人）：都可以呀，都可以呀。」

01 …趙：10樓一個西南角。黃：嗯嗯。趙：最好的地點。黃：
02 喔，真的喔，謝謝，謝謝。…趙：這樣一戶。黃：乜呵。
03 趙：153坪。黃：不不不不不，我是200坪，不行啦！趙：現
04 在你要切200坪。黃：呵呵呵呵。趙：它規定就是這樣，申
05 請不到。黃：不行啦，我153坪不夠用，那你賣我兩戶，啊
06 那你另外其他的部分，你就照你的市價賣我，我用市價跟你
07 買。趙：好啊，市價現在多少？黃：我不知道啊！趙：現在
08 是這樣啦！我要一個跟你商量啦，那我的同仁，到時候去跟
09 你說明，他們會提出，他們的成本或者其他種種種種種種，
10 那最後，他們當然希望賣你一個價錢，那你希望多少？啊這
11 個價差是不是用其他方式可以彌補，因為這棟大樓第一個。
12 黃：你可以，你銷貨折讓可不可以？我們可以做。趙：第一
13 個金管會會查得很嚴，你為什麼賣他這個價錢？…趙：所以
14 我說，你這個地方都全部用市價。價差是不是你另外跟遠雄
15 買，遠雄算便宜，把這個價差全部折讓給你，所以，遠雄建
16 設去吃虧，人壽沒有辦法，人壽金管會查得非常嚴格。黃：
17 好，我知道你的意思就是說，那原則上150坪，那就是說你
18 折讓的部分，用我再去給你買嘛。趙：買，我算便宜一點。
19 那你如果要用就自己用，不用我再跟你賣掉，你肯定會賺那
20 一些錢。你覺得怎麼樣？黃：我講的是這個標的物哦，不是
21 其他的標的物哦。趙：這邊不能這樣子。黃：不行啦！…
22 趙：這一戶絕對沒問題，我是叫他留10樓最好的樓層，…
23 黃：你可以賣一戶，為什麼不能賣二戶？…黃：你再想想看
24 啦！你再想想看，其他的部分我就用市價買，啊你，就像你
25 說不足的部分，不足的部分我去買你遠雄其他的厝，沒關係
26 啦！看我們之間怎麼補。趙：沒有關係，他們會跟你說明到
27 底成本多少，我現在也不知道。他們。黃：我在講坪數啦。
28 …趙：所以我給你留最好的10樓，又是最好的位置，啊價
29 錢，以後他們跟你說，說明以後，你們怎麼決定，那你有不
30 滿意的價差，只有我個人墊著。人壽絕對沒有辦法，人壽抓
31 到就是坐牢。…黃：你再考慮看看，你答應我200坪，現在
32 減，剩150多坪，不夠用，這樣子太小，你給我300坪還好。

01 趙：你做這麼大間多辛苦，敢有那麼好嗎？黃：沒有啊。我
02 剛好多一間來補……我私人企業。趙：那麼多錢還要這麼
03 忙。黃：大老闆講話不算話，不能這樣。趙：因為咱是隔成
04 4間，一層都隔成4間。…黃：這間才130坪而已，那你如果
05 加起來了，加起來了也很小啊，對不對。趙：加起來就280
06 坪。黃：才280，才才多80坪，80坪我照市價買啊。趙：買
07 這麼多幹什麼，我不知道，你到時候再跟張子彥講。…黃：
08 差80坪，又不差80坪，你少給我40幾坪，啊你這樣才差30
09 坪，對不對，280，啊你答應我200坪，對嗎？趙：啊你跟張
10 子彥講。黃：不行，我跟他講沒有用啦。趙：因為不動產都
11 是他管理，我只有叫他這間給我留起來，10樓把它留下來，
12 因為我要選一個最好的樓層給你。黃：嗯，你再考慮看看。
13 …黃：你再想想看啦，你你這130坪的再賣給我，啊多出的
14 部分，我照市價買啦！…趙：只要你答應，不但是要照實現，
15 而且要選好的給你。那我就選了一個十全十美，地理風水位
16 置絕對是最好最棒的，也是信義區最好，它這個地理位置是
17 信義區最好的。黃：你不要講啦，你再講我會很難過。…
18 黃：你再想想看，好不好？趙：不用買那麼多，你才不會那
19 麼忙。」，此亦有錄音光碟及譯文、原審勘驗筆錄等在卷可
20 稽（見原審卷一第95頁、卷二第35-38頁、第90頁背面），
21 且為兩造所不爭執。

22 4. 而綜觀前述錄音譯文內容可知：

- 23 (1)上訴人自始即表示欲將系爭大樓西南角建物即系爭00樓建物
24 出售予被上訴人，且礙於遠雄人壽公司不宜以低於市價之價
25 格出售，故要求被上訴人先以市價購買，至市價與建物成本
26 價格間之價差，上訴人雖曾表示可由被上訴人向遠雄建設以
27 便宜之價格購買其他建物，以作為彌補（下稱其他彌補方
28 案），然被上訴人就此先稱：「我講的是這個標的物哦，不
29 是其他的標的物哦。」（見原審卷二第35頁背面），顯無同
30 意上訴人前開提議之意，其後雖又稱：「你再想想看啦！你
31 再想想看，其他的部分我就用市價買，啊你，就像你說不足
32 的部分，不足的部分我去買你遠雄其他的厝，沒關係啦！看

01 我們之間怎麼補。」等語（見原審卷二第36頁背面），然細
02 核被上訴人為上開陳述前後雙方討論之重點，應堪認其真意
03 係指希望上訴人再考慮是否僅願出售1戶之事，「如上訴人
04 願出售2戶」，超出200坪部分，被上訴人願以市價購買（即
05 所稱「『其他的部分』我就用市價買」），至價差問題，可
06 考慮依上訴人提出之其他彌補方案，再看雙方要如何計算彌
07 補，尚非單純就上訴人提議之其他彌補方案，全然接受同
08 意，此由上訴人隨後答稱：「沒有關係，他們會跟你說明到
09 底成本多少，我現在也不知道。」，被上訴人卻表示：「我
10 在講坪數啦」等情，亦可見被上訴人前揭陳述之重點，乃在
11 要求上訴人出售2間建物，以符合200坪之約定，而非一概允
12 諾在上訴人僅願出售系爭00樓建物之情況下，仍同意上訴人
13 所提之其他彌補方案；且上訴人於前述對話內容中，亦始終
14 未曾同意出售第2間建物即系爭00樓之0建物予被上訴人（詳
15 後述），自難認上訴人所提其他彌補方案，業經被上訴人明
16 確同意而達成意思合致。況查，上訴人其後又稱：「所以我
17 給你留最好的10樓，又是最好的位置，啊價錢，以後他們跟
18 你說，說明以後，你們怎麼決定，那你有不滿意的價差，只
19 有我『個人墊著』。」等語（見原審卷二第36頁背面），更
20 足認上訴人已再次明確表示其就業已同意出售予被上訴人之
21 系爭00樓建物部分，願由其個人將「價差」補償予被上訴人
22 甚明，且綜觀前述錄音譯文內容，被上訴人就其需先以市價
23 購買，再由上訴人另行彌補價差乙事，均表示理解及願配合
24 之意，自堪認兩造間就前述需由被上訴人先以市價購買系爭
25 10樓建物，再由上訴人另將價差給付予被上訴人乙節，確已
26 達成意思合致無誤。至彌補價差之方式，經核所謂「價
27 差」，既指被上訴人以「市價」購買系爭大樓部分建物，與
28 其依系爭協議書約定得以「建物成本價格」購買系爭大樓部
29 分建物之「差額」，而前述價格之差額，復為經計算後可得
30 特定之「金額」，則除非兩造就價差之給付方式另有協議，
31 否則關於價差之彌補，原則上自應以金錢給付之方式為之，
32 始符一般交易常情及誠信原則。從而，上訴人既無法證明其

01 與被上訴人間業已就其他彌補方案達成合意，自應按一般交
02 易通例，逕以金錢補償之，其僅以兩造未就其他彌補方案達
03 成共識，否認其等間就系爭00樓建物部分已有補償價差之協
04 議存在，與理不合，殊非可採。被上訴人主張依系爭口頭協
05 議，上訴人應就系爭00樓建物之價差，以金錢補償予被上訴
06 人，則屬有據。

07 (2)至被上訴人於上開錄音譯文中，雖一再向上訴人表示因系爭
08 00樓建物未達系爭協議書所定之200坪上限，故希望上訴人
09 另出售第2間建物，合計超過200坪部分，其願逕以市價購買
10 云云，然通觀前揭錄音譯文內容，均未見上訴人就此表示同
11 意之意，甚而於對話譯文最末仍表示：「不用買那麼多，你
12 才不會那麼忙。」等語（見原審卷二第38頁），自難認兩造
13 於101年7月17日系爭餐敘時，業已就系爭00樓之0建物部分
14 亦比照系爭00樓建物之方式出售及補償價差乙事，達成一致
15 之合意。且觀諸系爭協議書之內容，乃約定：「…甲方（即
16 被上訴人）得向乙方（即上訴人）主張購買該建築物之部分
17 建物（及持分土地），甲方購買之部分建物面積以『貳佰坪
18 及車位參個（含公共設施）以內』為限，建物之樓層由乙方
19 指定，購買價格以建物成本價格加計稅費、移轉費用後計算
20 之。」等語（見原審卷一第13頁），亦即被上訴人僅就系爭
21 大樓「200坪以內」之建物，得享有以建物成本價購買之權
22 利，尚非指被上訴人得購買之建物面積必達200坪，且系爭
23 大樓之規劃為每層4戶，亦據上訴人於前述對話中說明綦詳
24 （見原審卷二第37頁），是上訴人指定之00樓樓層既無洽為
25 200坪之建物，則縱認其中系爭00樓建物之坪數僅有153.88
26 坪，尚未達約定之200坪上限，亦難認被上訴人有再請求上
27 訴人另出售其他建物，以使其購買之坪數達於200坪之權
28 利。從而，被上訴人既無法證明其依系爭協議書之約定，除
29 系爭00樓建物外，尚得請求上訴人出售系爭00樓之0建物，
30 亦未能證明兩造於系爭餐敘時，已就系爭00樓之0建物部分
31 亦比照系爭00樓建物之方式出售及補償價差乙事，達成意思
32 合致，則其主張依系爭協議書及系爭口頭協議，亦得就系爭

00樓之0建物部分於43.12坪之範圍內，請求上訴人給付價差云云，自難認有據。

5. 上訴人雖辯稱兩造於系爭餐敘後，復再陸續進行6次餐敘，雙方並於後續餐敘協商時，同意由上訴人另出售系爭00樓之0建物予被上訴人，被上訴人則放棄依系爭協議書得以建物成本價格購買系爭大樓部分建物之權利，是被上訴人自不得再請求上訴人給付價差云云。然查：

(1) 兩造固不否認除系爭餐敘外，雙方復陸續於102年1月25日、102年3月13日、102年4月9日、102年10月29日、103年2月25日、103年4月30日進行6次餐敘，然就該6次餐敘之商談內容及結論，均未能提出任何證據以資佐證，本院自無從憑空臆測推斷上開6次餐敘之具體內容，並逕認兩造在該等餐敘中，業已另行成立何不同於系爭口頭協議之其他協議。

(2) 且查，系爭大樓於101年11月26日興建完成，並由遠雄人壽公司辦理第一次建物保存登記後，遠雄人壽公司業與被上訴人指定之海達公司就系爭00樓建物，及系爭大樓地下0層編號000及000號之停車位，於102年4月12日簽訂買賣契約，並於同日另由被上訴人、海達公司及遠雄人壽公司簽訂協議書，約定日後被上訴人及海達公司如欲將系爭00樓建物出售或移轉他人時，遠雄人壽公司有以原出售價格買回之權利，且遠雄人壽公司倘欲將系爭大樓整棟出售他人，被上訴人亦有配合出售系爭00樓建物之義務，此有系爭00樓建物買賣契約書及協議書（下稱買回協議書）在卷可稽（見原審卷一第23-26頁），經核上開協議書之約定事項，顯與系爭協議書第2條之內容相符，自堪認兩造仍有依系爭協議書履行之意，僅因遠雄人壽公司不宜以低於市價之金額出售系爭00樓建物，始由被上訴人先以市價購買甚明；否則，倘認兩造於系爭餐敘後，兩造復另行達成被上訴人應放棄系爭協議書相關權利之協議，亦即被上訴人逕依市價購買系爭00樓建物後，上訴人無庸補償價差，則被上訴人何需再依系爭協議書之約定，另簽訂前述買回協議書，賦予遠雄人壽公司得以原價買回系爭00樓建物之權利？至該買回協議書所載之買回價

01 格，雖因配合遠雄人壽公司之出售價格，而載為海達公司向
02 遠雄人壽公司購買之市價，然上訴人如將價差補償予被上訴
03 人，則遠雄人壽公司日後倘以出售價格買回系爭00樓建物，
04 被上訴人亦需將已受領之價差返還予上訴人，此業據被上訴
05 人陳明在卷（見本院卷三第315頁），自仍與系爭協議書之
06 內容精神相符，併此敘明。是依前述被上訴人指定由海達公
07 司以市價向遠雄人壽公司購買系爭00樓建物，並另簽訂買回
08 協議書之情形觀之，既與系爭協議書及系爭口頭協議之內容
09 吻合，自難認被上訴人有何放棄對上訴人之價差請求權之情
10 事。

11 (3)另上訴人固指被上訴人逕以市價購買系爭00樓建物，且未以
12 任何書面載明上訴人需給付被上訴人價差，復又向遠雄人壽
13 公司另購買系爭00樓之0建物，仍未提及價差問題或主張以
14 價差抵銷系爭00樓之0建物之買賣價金，足見被上訴人應已
15 放棄請求價差之權利云云，惟被上訴人既業與上訴人訂立書
16 面之系爭協議書，並就系爭口頭協議內容錄音存證，則其縱
17 未於簽訂系爭00樓建物買賣契約時，一併要求就補償價差乙
18 事另行簽立書面，亦難認有何顯違常情之處；又兩造於系爭
19 餐敘時，上訴人雖未同意另行出售系爭00樓之0建物予被上
20 訴人，後卻於102年6月5日，由上訴人、被上訴人及海達公
21 司簽訂協議書，約定上訴人同意出售系爭00樓之0建物予被
22 上訴人，並需以海達公司為買受人，後經海達公司與遠雄人
23 壽公司於103年5月16日簽訂系爭00樓之0建物買賣契約書，
24 此有上述協議書及系爭00樓之0建物買賣契約書存卷可佐
25 （見原審卷一第27-30頁），然上訴人嗣後同意出售系爭00
26 樓之0建物之可能原因眾多，尚無從逕認即係因被上訴人同
27 意放棄價差請求權之故；另被上訴人未於海達公司買受系爭
28 00樓之0建物時，主張以其對上訴人之價差債權與價金債權
29 抵銷，亦未要求上訴人逕將價差支付予遠雄人壽公司，或係
30 因價差債權之債務人為上訴人而非遠雄人壽公司故無從抵
31 銷，或係基於其他考量而未就價差之事於購買系爭00樓之0
32 建物時一併計算處理，可能原因不一而足，仍無從據此逕予

01 推斷必係因被上訴人業已放棄該權利所致。是上訴人未能提
02 出具體明確之證據，僅以前述推測之詞，遽稱被上訴人業因
03 上訴人同意另出售系爭00樓之0建物，而同意放棄依系爭協
04 議書及口頭協議得享有之相關權利云云，自難認可採。

- 05 6. 被上訴人另主張上訴人於系爭餐敘時，雖未明確同意出售系
06 爭00樓之0建物予被上訴人，以補足系爭協議書所定之200坪
07 上限，然嗣經遠雄人壽公司協理張子彥帶同被上訴人及海達
08 公司副總經理孫道遠至系爭00樓及00樓之0建物參觀，並由
09 遠雄人壽公司副理劉文仁與孫道遠溝通相關交易事宜後，已
10 於102年2月4日由劉文仁以電子郵件通知孫道遠，確認上訴
11 人同意將系爭00樓之0建物一併出售予被上訴人，故上訴人
12 亦應就系爭00樓之0建物於46.12坪之範圍內，給付價差予被
13 上訴人云云，並提出102年2月4日電子郵件及所附不動產買
14 賣契約書為證（見本院卷一第597-603頁），然觀諸上開電
15 子郵件內容，僅稱：「孫副總 買賣合約稿先提供給您參考
16 請盡速回覆 以便安排簽約時間 謝謝」，並未記載其已向上
17 訴人確認同意出售系爭00樓之0建物，且就46.12坪範圍內願
18 補償價差予被上訴人之旨，上訴人亦稱上開電子郵件乃劉文
19 仁依孫道遠之要求，先行提供系爭00樓及00樓之0建物之買
20 賣契約文稿予被上訴人參考，事先並未向上訴人確認相關細
21 節等語（見本院卷二第519、521頁），是單憑上開電子郵件
22 內容，自無從遽認上訴人業已同意出售系爭00樓之0建物，
23 且於46.12坪之範圍，同意比照系爭00樓建物之方式補償價
24 差予被上訴人。況被上訴人與遠雄人壽公司嗣後並未依上開
25 電子郵件所附之不動產買賣契約書簽訂正式買賣契約，而係
26 先就系爭00樓建物，於102年4月12日簽訂不動產買賣契約書
27 及買回協議書，後於102年6月5日再就系爭00樓之0建物簽訂
28 協議書，復於103年5月16日簽訂系爭00樓之0建物買賣契約
29 書，且並未就系爭00樓之0建物簽立任何買回協議書等情，
30 均為兩造所不爭執，則以前述兩者簽約時間、訂約模式、有
31 無簽訂買回協議書均有明顯差異之情況觀之，亦難推認上訴
32 人除同意出售系爭00樓之0建物予被上訴人外，亦一併同意

就該建物於46.12坪之範圍內比照系爭00樓建物之方式補償價差予被上訴人。此外，被上訴人就其所稱上情，復未能提出其他證據，以實其說，則其此部分主張，亦難認有據，無可憑採。

7. 綜上所述，被上訴人僅得依系爭口頭協議內容，就系爭00樓建物部分，請求上訴人給付價差；至其主張上訴人就系爭00樓之0建物於46.12坪之範圍內，亦應給付被上訴人價差，則屬無據，不應准許。

(二)被上訴人得請求之金額為若干？

被上訴人主張關於系爭00樓建物部分(含地下0層編號000、000號停車位)，其應得請求上訴人給付價差164,235,080元，為上訴人所否認，經查：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院109年度台上字第3123號判決意旨參照）。
2. 查，系爭協議書第1條約定：「1.乙方（即上訴人）於上述土地上興建建築物並取得所有權後陸個月內，甲方（即被上訴人）得向乙方主張購買該建築物之部分建物（及持分土地），甲方購買之部分建物面積以貳佰坪及車位參個（含公共設施）以內為限，建物之樓層由乙方指定，購買價格以建物成本價格加計稅費、移轉費用後計算之。」，此有系爭協議書在卷可憑（見原審卷一第13頁）。是關於被上訴人主張之「價差」，應為其指定之海達公司實際購買系爭00樓建物之價格與系爭協議書所載「建物成本價格」之差額，固堪予認定，惟所謂「建物成本價格」究為何指，被上訴人主張應以遠雄人壽公司財務報告所載之內容為準；上訴人則辯稱應依不動產鑑價報告，或除遠雄人壽公司財務報告所列成本外再加計地價稅、房屋稅、管銷費用、資金成本等為興建系爭

大樓之一切必要支出，作為計算基礎，兩者顯有差異，自有依前述原則，探求當事人締約時真意之必要。

3. 經查，證人即為兩造擬定系爭協議書之李克毅曾於本院前審到庭證稱：「（協議書第1條上記載『購買價格以建物成本價格加計稅費、移轉費用後計算之』，其所指之意為何？）當時被上訴人提出希望買200坪後，我詢問上訴人，上訴人答應賣出200坪。另外被上訴人希望上訴人不要當成做生意賺他的錢，我轉告上訴人，上訴人也表示不會賺被上訴人的錢，說到時候是多少錢就算多少錢。我要擬協議書時，雙方並沒有實際上談到買賣價格為多少，所以我問雙方是否同意用『建物成本』四個字，雙方都同意。」、「（兩造是否有進一步討論『建物成本』為若干？）雙方完全沒有具體談過，沒有花時間討論價格，主要都是在討論遠雄人壽是否願意出售一部份建物予被上訴人。雙方當時聚焦的重點在於遠雄人壽公司不希望將來取得之建物，部分出售予第三人，但被上訴人以這點為交易條件，希望日後能買回建物之一部分，上訴人為了促成此次交易，故以個人名義答應這件事情。」、「（兩造就協議書第2條約定之用意為何？）當時兩造考量若遠雄人壽公司有處分系爭大樓之必要，需要被上訴人配合；或被上訴人日後想要出售系爭建物，應該要賣回給遠雄人壽公司，」、「（為何雙方約定以當初出售之價格買回？）當時因遠雄人壽公司認為是按照被上訴人希望的價格賣給他，所以遠雄人壽也希望被上訴人要賣回的時候，不要賺取利潤，故雙方約定以原價賣回。」、「（被上訴人所稱希望上訴人不要賺取利潤，所指之意思為何？）我沒有得到很充足的資訊，無法判斷。」、「（被上訴人是否有具體提到建物成本為何？）沒有，建物成本是我把雙方的口語內容轉成文字。我的認知中，雙方沒有見面談過建物成本。」、「（當時提到建物成本時，是否有提過用建物用何種成本價格計算？）沒有，完全沒有提過。」等語（見前審卷第207頁背面至208頁背面），由此可知，系爭協議書中關於被上訴人得以「建物成本價格」購買系爭大樓部分建物之

緣由，乃因被上訴人以之作為出售系爭土地予上訴人之交易條件之一，上訴人為促成土地買賣交易，故同意被上訴人所提前開條件，並曾表示「不會賺被上訴人的錢」、「到時候是多少錢就算多少錢」等語，至「建物成本價格」之詳細計算方式，雙方並未深論。而衡諸一般交易習慣及社會通念，在私人間通常之交易行為中，倘稱「以成本價出售、不會賺你的錢」，應係指以取得該標的所支出之金錢總額，作為出售價格，至其他非直接用於取得該出售標的所支出之各項間接費用，如管銷成本、租金成本、資金成本等，則不另計入，蓋因各類間接費用之計算，往往牽涉賣方之整體經營管理狀況，不易明確區分及計算，核已逸脫一般人通常認知中之「成本」概念；況參以上訴人係為促成系爭土地之交易，而配合被上訴人之要求，同意其得以「建物成本價格」購買系爭大樓部分建物，且一併約定倘被上訴人日後欲出售該建物，上訴人亦得以當初出售之價格買回，亦即被上訴人雖得以成本價購得建物，然無從藉此賺取差價牟利等情，更足見關於「建物成本價格」之認定，應優先斟酌被上訴人之主觀認知，即意指遠雄人壽公司自取得系爭土地至將系爭大樓興建完成達於可使用狀態所為之一切直接支出，而不應將複雜抽象且難以計算之各類間接成本列計其中，始符雙方締約時上訴人允諾被上訴人得以「建物成本價格」購買系爭大樓部分建物之真意。

4. 再查，依遠雄人壽公司102年及101年12月31日財務報告第137頁記載，系爭00樓建物之帳面價值（含土地價額）為127,436,000元，此有遠雄人壽公司102年及101年12月31日財務報告附卷可佐（見原審卷一第36頁）。又上述帳面價值係依會計原則規範而計算，乃公司自取得土地到興建完工達到可使用狀態前之一切必要支出，再扣除折舊金額後所得數額；而依會計原則，於計算成本時需將可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本，包含原料、直接人工及為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本算入等情，亦據證人即上開財務報告簽證會計師梅

元貞於原審到庭證述明確（見原審卷二第70頁背面、71頁背面），是前述財務報告所載系爭00樓建物之帳面價值，既已含括遠雄人壽公司自取得系爭土地至將系爭大樓興建完成達於可使用狀態所為之一切直接支出，自足堪作為系爭00樓建物「建物成本價格」之認定基礎。復查，簽證會計師於製作上開財務報告時，係先計算遠雄人壽公司為興建系爭大樓而直接支出之總成本共計15,385,479,460元（包含系爭土地及建物成本、工程成本、容積移轉成本、規費及其他直接相關成本等），並為拆分上開總成本至各樓層門牌及停車位，而取二家鑑價公司就各樓層門牌及停車位所為鑑價報告之平均值，計算各樓層鑑價金額占總鑑價金額之比例後，再據以計算各樓層建物及停車位之原始取得成本，其中系爭00樓建物之土地成本為74,995,745元、建物成本為49,493,175元、地下0樓編號000、000停車位之成本各為1,727,000元，合計127,942,920元，再扣除建物折舊507,144元後，帳面價值即為127,435,776元（ $00000000 + 00000000 + 00000000 + 00000000 - 000000 = 000000000$ ，前揭財務報告係以四捨五入至千位登列，故記載為127,436千元）；惟上述總成本金額，尚應計入於製作財務報告時並未列入而亦屬直接成本之契稅72,325,103元，且會計師於製作上開財務報告時，原預估尚有539,939,620元之未付款，並將之列入總成本計算，然該預估款迄今仍有177,902,148元未給付，故如加計上開契稅，並扣除尚未給付之預估款後，興建系爭大樓之總成本金額應低於原計算之15,385,479,460元等情，亦有遠雄人壽公司109年7月8日109遠雄壽字第25號函、109年8月21日109遠雄壽字第34號函、安侯建業聯合會計師事務所109年8月14日安建(109)審字第00000-00號函等存卷可參（見本院卷二第33-35、489-490、501-505頁），是依前述計算結果，簽證會計師於製作前開財務報告時，計算遠雄人壽公司為興建系爭大樓而直接支出之總成本15,385,479,460元，實高於嗣經重新計算調整之金額，則前揭財務報告中依上開總成本金額所計算之系爭00樓建物帳面價值（含地下0層編號000、000號停車位），

經加回折舊金額後所得之原始建物成本價格，亦應高於該建物經重新計算調整後之成本價格甚明，然被上訴人既已表明仍願以前述總成本15,385,479,460元作為計算價差之基礎（見本院卷三第196頁），自仍得以前揭財務報告所載系爭00樓建物帳面價值（含地下0層編號000、000號停車位）127,435,776元，再加計折舊金額507,144元後，所得之127,942,920元（ $000000000 + 507144 = 000000000$ ），認定為系爭00樓建物（含地下0層編號000、000號停車位）之建物成本價格。

5. 上訴人雖稱關於系爭00樓建物之成本價格，應以宏邦不動產估價師聯合事務所及瑞普國際不動產估價師事務所出具之鑑價報告，作為認定基礎云云。然觀諸上訴人所提前揭鑑價報告之內容（見本院卷一第263-273頁），可知該等鑑價乃分別評估系爭大樓內各建物及停車位於101年12月4日及101年12月31日之合理價值，尚非鑑定系爭大樓或其中各建物及停車位之「成本價格」，自無從作為系爭00樓建物興建成本價格之參考依據。另遠雄人壽公司固曾以109年7月8日109遠雄壽字第25號、26號、27號及109年8月21日109遠雄壽字第34號函，說明其自取得系爭土地至興建系爭大樓完工後到可使用狀態前一切總支出金額，應包含土地取得費用及建築費用15,207,706,312元、地價稅292,521,064元、契稅72,953,098元、房屋稅19,018,642元、管銷費用125,846,666元、資金成本2,397,252,202元等，此有上開函文附卷可憑（見本院卷二第33-231、233-357、359-453、489-499頁），然其所列前揭支出，除土地取得費用及建築費用、契稅以外，其餘各項支出均非屬「直接」為取得系爭土地及興建系爭大樓所支出之費用，而僅為其他間接成本或費用，揆諸前揭說明，自不應列入「建物成本價格」之計算範圍，是上訴人主張應依遠雄人壽公司前揭函文所載之全部支出，計算系爭00樓建物之「建物成本價格」，亦屬無據，非可置採。

6. 上訴人另稱依系爭協議書第1條之約定，被上訴人購買系爭00樓建物之價格，除該建物之建物成本價格外，復應加計相關稅費及移轉費用，故系爭00樓建物之契稅598,105元亦應

列入計算云云，然觀諸上訴人前開抗辯所憑卷附臺北市稅捐稽徵處信義分處102年契稅繳款書（見本院卷二第77頁），實為遠雄人壽公司向昌軒公司買受取得系爭00樓建物時所繳納之契稅，而非被上訴人指定之海達公司自遠雄人壽公司買受取得系爭00樓建物時所應繳納之契稅，自非屬依系爭協議書第1條約定應另行加計之稅費；又上開契稅縱屬為取得系爭土地及興建系爭建物所為之直接支出，而應列入建物成本價格計算，惟經加計全部契稅，再扣除尚未給付之預估款後，系爭00樓建物之實際成本價格仍低於被上訴人主張之成本價格，前亦已詳述，是上訴人前開主張，自難認可採。

7. 綜上所述，被上訴人就系爭00樓建物及系爭大樓地下0層編號000及000號之停車位，係由海達公司以292,178,000元之價格購買，而上開建物及停車位之建物成本價格應為127,942,920元，則被上訴人依兩造間之系爭口頭協議，請求上訴人給付價差164,235,080元（0000000000－0000000000＝0000000000），自屬有據，堪予准許。

六、綜上所述，被上訴人依兩造間之系爭協議書及系爭口頭協議，請求上訴人給付164,235,080元，及自上訴人收受被上訴人催告函屆期之翌日即103年11月21日起（見原審卷一第31-32頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院另擴張請求上訴人應再給付3,094,037元，及自103年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人
03 擴張之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
04 項、第78條、第79條，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日
06 民事第二十庭

07 審判長法 官 周祖民

08 法 官 鄭威莉

09 法 官 馬傲霜

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
14 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
15 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
16 書或第2項所定關係之釋明文書影本。擴張之訴部分，如委任律
17 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日

19 書記官 崔青菁