

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1095號

上訴人 陳素珍

曾千鳥

共同

訴訟代理人 葉恕宏律師

梁均廷律師

被上訴人 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

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國110年8月30日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4301號第一審判決提起上訴，本院於中華民國110年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實與理由

甲、程序方面：

一、查上訴人聲明上訴狀之當事人欄雖併列原審共同被告宏洋國際開發股份有限公司（下稱宏洋公司）為被上訴人，但其上訴聲明之內容，均係對於被上訴人峯典科技開發股份有限公司所為請求，而與宏洋公司無涉，應認本件被上訴人僅峯典科技開發股份有限公司（下稱被上訴人）一人。

二、又兩造於103年11月26日簽立之二份土地買賣契約書及備忘錄一雖分別記載賣方為「李鐘銘+陳素珍」、「李繼曾+曾千鳥」，買方之乙方為被上訴人、丙方為億安建設股份有限公司，下稱億安公司）、丁方為宏洋公司，然二份買賣契約所出售之土地所有權人分別為陳素珍、曾千鳥，且億方公司未

於任一土地買賣契約書或備忘錄一上簽名蓋章，為兩造所不爭（見本院卷第166至167頁），並有兩份土地買賣契約書及備忘錄一在卷足憑（見原審卷一第137至143頁、第147至153頁），故本件兩份契約之當事人分別為陳素珍、被上訴人與宏洋公司，及曾千鳥、被上訴人與宏洋公司，合先敘明。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人居於整合坐落新北市○○區○○段000地號（下稱系爭土地）及同段000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號、000地號等土地（下各以地號稱之，並合稱系爭合建土地）開發案之主導地位，宏洋公司則負責系爭合建土地興建事宜，其等共同向上訴人等遊說出售上訴人等所有系爭合建土地應有部分，並承諾於系爭土地及○○段000地號土地上興建○○街○號社區大樓（下稱○○街○號大樓），於○○段000地號等其餘合建土地上興建○○街○號社區大樓（下稱○○街○號大樓），○○街○號大樓並將作為系爭土地及系爭合建土地地主居住使用；且於103年11月26日二份土地買賣契約（下合稱系爭土地買賣契約）之備忘錄一上用印以取信上訴人，上訴人始就系爭土地及合建土地應有部分與被上訴人及宏洋公司簽約。兩造間之契約形式上雖分為「土地買賣契約書」、「備忘錄一」二個契約（以下合稱系爭契約），然二者為具有依存關係之聯立契約，違反其一，即難期待另一契約得單獨履行。詎簽約迄今已逾5年，被上訴人僅興建○○街○號大樓，迄未興建○○街○號大樓，履經催告未獲置理，顯係刻意拖延，置上訴人之權利不顧，違反系爭土地買賣契約備忘錄一壹、第2條第1項之約定，應依民法第229條第1項規定應負給付遲延責任，上訴人自得依系爭土地買賣契約第8條第1項、民法第229條第1項、第254條規定解除與被上訴人間之系爭契約。又被上訴人、宏洋公司違反備忘錄一壹、第2條第1項之約定，將系爭合建土地中之○○段000地號、000地號土地登記予第三人承逸建設開發有限公司

(下稱承逸公司)，承逸公司再登記予第三人楊震宇，上訴人亦得依系爭土地買賣契約第8條第1項、民法第226條第1項、第256條規定解除與被上訴人間之系爭契約。上訴人已以108年6月14日存證信函，向被上訴人及宏洋公司主張違約責任，並依系爭土地買賣契約第8條第1項、民法第254條等規定解除系爭契約，先位聲明請求被上訴人應將如原判決附表二（下稱附表二）所示之不動產所有權移轉登記予上訴人陳素珍、將如原判決附表三（下稱附表三）所示不動產所有權移轉登記予上訴人曾千鳥。又系爭土地所有權業經被上訴人陸續移轉予峯典里享國建案之買受人，若認上訴人主張請求回復原狀，已陷於不能或回復顯有重大困難之虞，則於解除系爭契約後，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。又依被上訴人與宏洋公司間104年8月19日不動產買賣契約書約定之系爭土地買賣價款為每坪新臺幣（下同）88萬元，與上訴人出售系爭土地予被上訴人之價額每坪相差38萬元，上訴人得請求被上訴人返還系爭土地買賣差價之價額各均為212萬6,480元（38萬元×5.596坪）等語。並上訴聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應將附表二所示之不動產所有權移轉登記予上訴人陳素珍、將附表三所示不動產所有權移轉登記予上訴人曾千鳥。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.上開廢棄部分被上訴人應給付上訴人陳素珍、曾千鳥各212萬6,480元，並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：本件開發案係由宏洋公司整合土地，並與土地共有人簽定買賣契約，其後宏洋公司因資金不足，始由被上訴人向其購買已完成整合之土地，並簽立不動產買賣契約書，依該土地買賣契約書第3條第1款至第4款付款條件之約定，宏洋公司應解除與土地共有人間原買賣契約，再由共有人與被上訴人換約，被上訴人則應依宏洋公司與共有人之原買賣條件，將價金支付予土地共有人，被上訴人僅係單純

買受系爭土地，非主導整合系爭合建土地之人，被上訴人既已付清買賣價金，並合法登記為系爭土地之所有權人，難認有何違約情事。被上訴人雖為系爭土地買賣契約之當事人之一，惟依備忘錄一第壹條前言之記載及約定，○○街○號大樓應由宏洋公司負責興建及交付，被上訴人並不負興建交付○○街○號大樓預售屋之義務。且由備忘錄一所載，上訴人出售其等所有000、000地號土地應有部分予宏洋公司之總價適為其日後買受房屋之預購屋款，可認上訴人與宏洋公司間為土地與房屋之互易，而兼有互易契約之性質，被上訴人與上訴人間之買賣標的及條件，與宏洋公司與上訴人間買賣標的及條件均不同，同時締約係因時間、空間之便利性考量，單純僅為外觀結合，不具依存性，應分別適用其契約之約定彼等間契約關係互不受影響。系爭合建土地其中000、000地號土地並非被上訴人所購買，上訴人以上開土地設定有高額貸款，並再登記予非第三人等情，指摘被上訴人違約、故意拖延營建○○街○號大樓，實屬無據；且系爭契約並未約定應同時興建○○街○、○號大樓，被上訴人亦未有此承諾，被上訴人自始即無興建○○街○號大樓之履約義務，遑論備忘錄一「壹」第2條第1項已明確約載，○○街○號大樓應由宏洋公司負責興建，上訴人主張被上訴人應就○○街○號大樓負履約遲延義務，悖離論理法則，難謂合理，亦與事實不符。被上訴人與宏洋公司之買賣標的及條件均不同，縱宏洋公司有違約情事，上訴人依系爭土地買賣契約第8條第1項約定，亦僅能解除其與宏洋公司間000、000地號土地應有部分之買賣契約，並無從解除與被上訴人間購買系爭土地應有部分之買賣契約，遑論被上訴人與其他地主間關於000地號土地之買賣契約。被上訴人已於系爭土地及000地號土地上興建○○街○號大樓並已出售，如允上訴人解除系爭土地買賣契約回復原狀，除違反公寓大廈管理條例第4條第2項之強制規定外，勢將嚴重影響上百位住戶之權益，上訴人權利行使所能取得之利益，明顯低於上百位住戶因其權利

行使所受之損失甚多，顯屬權利濫用無疑等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第172至175頁、第227至228頁、第335至336頁）：

（一）上訴人李鐘銘、陳素珍於103年11月26日以其二人為賣方（即甲方），與買方之乙方被上訴人、丙方億安公司、丁方宏洋公司，就上訴人所有坐落新北市○○區○○段000地號（即B土地）、○○段000、000地號（即E土地）應有部分，依土地法第34條之1規定，訂立系爭土地買賣契約書，將上開土地出售予乙丙丁方。約定由被上訴人向上訴人購買系爭000地號土地應有部分，由億安公司及宏洋公司向上訴人購買000地號土地應有部分。其中甲方持有B地000地號土地應有部分96分之1折合約5.596坪，持有E地000地號土地應有部分480分之30折合約4.719坪。並約定被上訴人就向甲方所購買000地號土地應有部分應支付之總價額為3,997,659元；億安公司與宏洋公司向甲方購買000地號土地應有部分應支付總價額為2,482,786元。復於契約第8條第1項約定「本契約雙方均須遵守履行，倘乙或丙或丁方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賣契約，違約之乙或丙或丁方已付價款全部（含存入信託專戶內之價金）由甲方沒收作為違約金。」買賣雙方復於同日簽立備忘錄一，其壹、「預定買屋協議契約書」，記載「爰經雙方同意由丙丁方提供合作標的，甲方預定向丙丁方預定買屋協議契約書購買新建之現代化高級大樓，依誠信原則議定下列條款，以資共同遵守」，並於第二條第一款約定「雙方同意，甲方預定購屋款為新台幣（以下同）4,269,137元整，購買丙丁方於本基地興建之新大樓17.2662坪（權狀面積，公設比例：此部分以30%計算，超過部分由建方吸收）原則上選換門牌為○○街○號新大樓任何戶別；付款方式於基地開發案建照取得給付30%，結構體完成給付45%，申請使用執照給付

01 15%，及交屋給付10%。」、第二款約定「前條房屋丙方同
02 意讓甲方選擇00樓房屋壹戶，面積以40～48坪之間為主，
03 就其超過部分（權狀面積，公設比例：此部分以33%計
04 算，超過部分由建方吸收）差坪部分之單價每坪參拾萬元
05 整計算，此部分雙方價差不足款，得向銀行貸款清償建
06 方。」，貳、拋棄書約定「甲方同意於主合約契約生效
07 時，就甲方土地持分如有地上權或建築物同意拋棄給買方
08 自由處理。」，參、特別約定約定「買方同意地主方現況
09 如有居住使用含租約者，買方同意於產權移轉後換約供甲
10 方繼續無條件使用壹年，拆遷原舊有建物甲方須提前三個
11 月通知。」備忘錄一背面則為甲方出售000、000地號土地
12 應有部分之價金表（原審卷三第49至52頁）。惟甲方出售
13 之土地登記係於陳素珍名下，買方之丙方億安公司則未於
14 土地買賣契約書及備忘錄一簽名蓋章。

15 （二）李繼曾、曾千鳥就曾千鳥所有000地號土地應有部分96分
16 之1折合約5.596坪，及000地號土地應有部分480分之30折
17 合約7.929坪，亦於103年11月26日以其二人為賣方（即甲
18 方），與買方之乙方被上訴人、丙方億安公司、丁方宏洋
19 公司，依土地法第34條之1規定，訂立土地買賣契約書，
20 將上開土地出售予被上訴人、及億安公司與宏洋公司。約
21 定被上訴人購買系爭000地號土地應有部分，億安公司與
22 宏洋公司購買000地號土地應有部分，被上訴人就000地號
23 土地應有部分應支付之總價額為399萬7,659元。並於契約
24 第8條第1項為與李鐘銘、陳素珍與買方間契約相同之約
25 定。買賣雙方復於同日簽立備忘錄一，除約定「甲方（即
26 李繼曾、曾千鳥）預定購屋款為269,726元整，購買丙丁
27 方於本基地興建之新大樓20.6367坪」外，其餘約定均與
28 李鐘銘、陳素珍與買方所簽之備忘錄一相同。備忘錄一背
29 面則為甲方出售000、000地號土地應有部分之價金表。惟
30 甲方出售之土地係登記於曾千鳥名下，買方之丙方億安公
31 司則未於土地買賣契約書及備忘錄一簽章（見原審卷三第

53至56頁)。

(三) 被上訴人已依上開二份土地買賣契約書之約定，給付其所購買000地號土地之全部價金予賣方即上訴人，上訴人陳素珍、曾千鳥亦已將000地號應有部分各96分之1移轉予被上訴人。

(四) 被上訴人於○○段000、000-0、000地號土地上興建之○○街○號大樓於106年4月12日取得建照，106年10月17日開工，並已於108年9月5日竣工，於108年12月2日經新北市政府工務局核准「109蘆使字第14號」使用執照。被上訴人將新建大樓(即○○街○號大樓)，以「峯典里享國」之案名對外公開銷售，並於新建大樓完成建物所有權第一次總登記後，將土地及建物所有權分別移轉予承購戶。

(五) 宏洋公司嗣則於106年將其所購買預定興建○○街○號大樓之000、000地號土地移轉予訴外人承逸公司，承逸公司又於107年間移轉予訴外人楊震宇。

四、本件兩造爭點為(見本院卷第223頁至224頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容)：

(一) 被上訴人應否就備忘錄一宏洋公司與上訴人間「預定買屋協議契約書」之約定，負履行責任？

(二) 被上訴人與上訴人間之土地買賣契約書與備忘錄一間有無相互依存之結合關係？被上訴人有無違反備忘錄一之約定？

(三) 上訴人可否依土地買賣契約第8條第1項、民法第229條第1項、254條所定給付遲延之規定，或依土地買賣契約第8條第1項以及民法第226條第1項、256條所定給付不能之規定解除與被上訴人間土地買賣契約及備忘錄一？

(四) 上訴人可否請求被上訴人，將附表一、二所示土地所有權移轉返還上訴人？

(五) 上訴人可否請求被上訴人給付上訴人各212萬6480元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算

之利息？

五、茲就上開爭點，析述本院得心證之理由如下：

（一）本件兩份土地買賣契約書被上訴人與宏洋公司係就不同土地各自承買，而簽署同一份土地買賣契約及備忘錄一成為共同買受人，故就土地買賣部分，宏洋公司部分與被上訴人部分，並無相互依存的關係等情，已經上訴人陳明在卷，且為被上訴人所不爭（見本院卷第223至224頁），並有兩份土地買賣契約在卷可稽（見原審卷一第137至139頁、第147至149頁）。是被上訴人與宏洋公司雖於系爭土地買賣契約上同列為買方，但其二公司對於上訴人應負之契約義務則各自獨立並無相互依存的關係，實際上為上訴人與被上訴人間，及上訴人與宏洋公司間之二個土地買賣契約，僅以同一份契約之形式簽立，宏洋公司有無履行或違反其與上訴人間之土地買賣契約，均與被上訴人無涉。而被上訴人依系爭土地買賣契約書第貳條約定及備忘錄一反面價金表之記載，扣除共同費用負擔，應實際支付上訴人之買賣價金各為279萬8,000元，並已付訖等情，已據被上訴人陳明在卷（見本院卷第228頁），上訴人就被上訴人已付清向上訴人購買土地應有部之價金乙節，亦無爭執（見本院卷第168頁），故被上訴人已履行兩造間土地買賣契約買受人之義務，已堪認定。

（二）查被上訴人及宏洋公司與上訴人簽立之備忘錄一之「壹、預定買屋協議契約書」之前言記載：「爰經雙方同意由丙丁方提供合作標的，甲方預定向丙丁方預定買屋協議契約書購買新建之現代化高級大樓，以誠信原則議定下列契約條款，以茲共同遵守：」等語，而備忘錄一所載甲方為賣方即上訴人，乙方被上訴人，丙方為億安公司，丁方為宏洋公司（見原審卷一第141、151頁），已表明備忘錄一「壹、預定買屋協議契約書」所載，係上訴人與宏洋公司及億安公司間關於預定買屋協議之約定。且綜觀「壹、預定買屋協議契約書」之內容，其第一條約定：「本效力優

01 先於主合約。」、第二條第一項約定：「雙方同意，甲方
02 預定購屋款為新臺幣…元，購買丙丁方於本基地興建之新
03 大樓…坪…，原則上選換門牌○○街○號新大樓任何戶
04 別；付款方式…。」、第二項約定：「前條房屋部分丙方
05 同意讓甲方選擇00樓房屋壹戶…。」、第三項約定：「…雙
06 方同意建照取得選位時甲方補價差75萬元，取得地下室壹
07 層（往下選）平面停車位壹位…。」、第四項約定：「雙方
08 同意於丙丁方取得本案件之建照或信託後，另行簽訂房地
09 買賣契約，本協議轉為正式契約，並退還丙丁方開立之擔
10 保本票（或支票）。」、第五項約定：「雙方同意本合約
11 有效期限，為…。」等語，並無隻字片語提及為被上訴人
12 之乙方。被上訴人抗辯依備忘錄一「壹」之約定，應負責
13 興建及交付○○街○號大樓預售屋義務者為宏洋公司，非
14 被上訴人，尚非無據。

15 （三）上訴人雖主張非締約當事人者並不需在非屬自己義務之契
16 約文件上簽名，被上訴人既於備忘錄一簽名，與宏洋公司
17 為共同買方，即負有備忘錄一所定興建○○街○號大樓之
18 義務云云。惟查，備忘錄一「貳、拋棄書」約定：「甲方
19 同意於主合約契約生效時，就甲方土地持分如有地上權或
20 建築物同意拋棄給買方自由處分，以資共同遵守。」、
21 「參、特別約定」約定：「買方同意地主方現況如有居住
22 使用含有租約者，買方同意產權移轉後換約供甲方繼續無
23 條件使用1年，拆遷原舊有建物甲方須提前三個月通
24 知。」等語，而此二條約定之「買方」，是指被上訴人及
25 宏洋公司等情，為兩造一致之陳述（見本院卷第170
26 頁），被上訴人既亦為備忘錄一「貳、拋棄書」及「參、
27 特別約定」約定之對象，且備忘錄一背面之價金表，載有
28 扣除共同負擔部分後，被上訴人應給付上訴人之價金數
29 額，則被上訴人於備忘錄一訂立契約人欄之乙方買方簽名
30 用印，自非係在與己無涉之契約文件上簽名。況查法律並
31 無非締約當事人於非屬自己義務之契約文件上簽名，即需

01 負該契約義務之明文，上訴人既稱被上訴人係於非屬自己
02 義務之備忘錄一之契約文件上簽名，又未能說明何以被上
03 訴人於非屬自己義務之備忘錄一簽名，即需負備忘錄一
04 「壹」所約定宏洋公司應負義務之法律上依據，已難信
05 採。上訴人主張被上訴人於非屬自己義務之契約文件上簽
06 名，應認有與宏洋公司共負興建○○街○號大樓之義務云
07 云，自無可取。

08 (四) 上訴人雖主張系爭土地買賣契約與備忘錄一為聯立契約，
09 被上訴人既於備忘錄一乙方買方欄簽署，依買賣契約第8
10 條第1項規定，應課以就備忘錄一之「壹」負擔保興建○
11 ○街○號大樓之履行責任云云。惟查，系爭土地買賣買賣
12 契約第8條第1項規定「本契約雙方均須遵守履行，倘乙或
13 丙或丁方違約或不買或不履行按約即價款時，甲方得解除
14 該部分買賣契約，違約之乙或丙或丁方已付價款全部（含
15 存入信託專戶內之價金）由甲方沒收作為違約金。」等語
16 （見原審卷一第139、147頁），核係就上訴人於何情形
17 下，得為如何解除契約之約定，非關於被上訴人應負備忘
18 錄一「壹」宏洋公司履行責任之約定，且依上開約定可
19 知，被上訴人或宏洋公司任一買方違約時，上訴人僅得解
20 除該違約買方之買賣契約，並不得解除包含未違約買方在
21 內之全部買賣契約。又被上訴人與宏洋公司就土地買賣契
22 約部分，係各自獨立並無相互依存的關係，實際上為上訴
23 人與被上訴人間，及上訴人與宏洋公司間之二個獨立之買
24 賣契約，以同一份契約之形式簽立，已如前述，且被上訴
25 人已付清其所購買系爭土地應有部分之全部買賣價金，亦
26 為上訴人所不爭執（見本院卷第168頁），被上訴人就土
27 地買賣契約既無違約，上訴人亦未說明及舉證被上訴人有
28 違反何備忘錄一明文約定被上訴人應履行之義務，上訴人
29 自不得依契約第8條第1項規定解除與被上訴人間之土地買
30 賣契約。

31 (五) 上訴人與被上訴人間，及上訴人與宏洋公司間關於土地買

賣之主合約既無相互依存關係，則其等主合約之備忘錄間，如無特別約定，當亦無相互依存之關係存在。故縱認系爭土地買賣契約與備忘錄一間有相互依存之關係，亦係被上訴人與宏洋公司各自就其與上訴人間之土地買賣契約與備忘錄一相互依存，而無兩造間之土地買賣契約，與上訴人與宏洋公司間備忘錄一之約定，相互依存之理。被上訴人雖於備忘錄一之乙方買方欄簽名，但備忘錄一「壹、預定買屋協議契約書」係關於丁方買方宏洋公司應興建○○街○○號大樓供上訴人預購之約定，並無任何被上訴人應負義務之內容，被上訴人亦非宏洋公司之連帶保證人，自無須就備忘錄一宏洋公司與上訴人間「預定買屋協議契約書」之約定，負履行責任，是難認被上訴人有違反備忘錄一之情事，上訴人自不得以土地買賣契約與備忘錄一有相互依存關係，而依契約第8條第1項規定解除與被上訴人之土地買賣契約。

（六）上訴人雖以證人李鐘銘之證言，主張被上訴人是簽約時主要與上訴人及其他地主洽談磋商締約事宜之人，上訴人是信任被上訴人於業界地位聲望，將能夠順利興建○○街○○號大樓，而同意簽約，故被上訴人與宏洋公司為土地買賣契約及備忘錄一聯立契約之共同買方，而負有備忘錄一所定興建○○街○○號大樓之義務云云，惟為被上訴人所否認。經查：

- 1、證人即上訴人陳素珍之夫李鐘銘（下稱李鐘銘）雖證稱：「（問：請問原告陳素珍是否知道被告峯典公司之「峯典里享國」建案？）被告峯典公司的開發顧問陳書煒來跟我談的」、「（請問原告陳素珍是否因為契約上有峯典公司才同意簽署契約？）因為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他合作。是知名的公司才簽約的」、「如果只有被告宏洋公司，因為我們沒有聽過，我們不會跟他簽約，是因為有被告峯典公司是有品牌的公司，我們才簽的」、「當初他們與我們談是說○○號要蓋好

對外賣，○號是蓋好要給我們族親住的，我是附買回○號為條件」、「新北市○○區○○段000地號、000地號此二塊地號之購地買賣，磋商購地事宜，主要的是被告峯典公司出面跟我們談的」、「被告峯典公司來跟我們談說要蓋壹個○號大樓，讓我們和族親都可以住在一起，也有包含原告陳素珍、原告曾千鳥都可以住在一起，我們才說好」、「我們是看被告峯典公司的品牌才跟他們簽。有被告宏洋公司的加入是因為他們說是聯合開發，宏洋我比較不認識，但是有派人來寫契約，我只認識被告峯典公司的。因為他們內部如何運作我不知道，那天在簽契約的，被告峯典公司的人才跟我說他們是聯合開發的」等語（見原審卷二第12至15頁）。惟證人即前被上訴人員工陳書煒（下稱陳書煒）則證稱：「被告峯典公司不是一開始就參與本件土地開發案。…是在跟地主開始簽約那一年…開始評估這個案子。…但確切時間我有點忘記了，跟宏洋公司簽約後，被告峯典公司就開始進行這個開發案。宏洋公司說要賣土地給被告峯典公司，所以就開始評估，…」、「我們所有合約都是宏洋公司擬定的，宏洋公司擬定，我們公司法務審核過，才會簽約。沒有看過其他版本」、「我不是代表被告峯典公司去談這案子。我帶著合約去跟地主簽約，只要是合約沒有問題，我就帶著印章去蓋章」、「這個合約是由宏洋公司擬定，由被告峯典公司審核過沒有問題，我們才會去做這個合約。我對於合約內的價金及簽約內容沒有權利做任何決定」、「簽約一定都是我帶著印章去蓋章，因為公司只有我一個開發而已」等語（見原審卷四第56至58頁），不相符合。且證人即前宏洋專案經理鄭坤來（下稱鄭坤來）證稱：「我當初是在被告宏洋公司擔任專案經理，就是負責這個案子」、「最初就是宏洋公司現在的法定代理人許智富決定開始進行本件蘆洲土地開發案」、「都是被告宏洋公司主導派人洽談去的。」、「原告這二件都是公司派人去原告陳素珍他們家

01 洽談的，那時是我們代書許耀文去談的，談了很多次，合
02 約也一直修改。談的時候原告陳素珍丈夫李鐘銘有在場，
03 且都是他主導。」、「峯典公司的陳書煒沒有參與洽談過
04 程。我們要簽約時要付款，就是我們有一部分資金不夠，
05 才用被告峯典公司的資金購買，才要被告峯典公司的人過
06 來用印」、「最後談好時，要簽約用印時，他們才來的」
07 等語（見原審卷二第82至84頁），亦與李鐘銘之證述不
08 符。李鐘銘證稱系爭買賣契約係由被上訴人公司之開發顧
09 問陳書煒來與其等洽談乙節，是否屬實，已非無疑。

10 2、李鐘銘雖曾庭呈陳書煒之名片乙張（見原審卷二第12
11 頁），惟簽約時既由陳書煒攜帶被上訴人公司大小章到場
12 用印，則簽約時在場之李鐘銘持有陳書煒之名片，亦與社
13 會生活經驗無違，尚難以之即認系爭契約係由被上訴人主
14 導或由陳書煒代表被上訴人與上訴人洽談。而陳書煒係00
15 年出生（詳原審證物袋陳書煒年籍資料），於103年兩造
16 簽訂系爭契約時，年僅00歲，依其年紀推算，其證稱簽約
17 當時其進被上訴人公司剛滿一年，103年7月因其主管腦溢
18 血變成植物人，被上訴人公司又僅有其主管及其二位開發
19 人員，其不得不硬接這案子等語（見原審卷四第57頁），
20 應非虛妄。斯時陳書煒既係新進、年僅00歲之人員，如若
21 系爭土地買賣契約係由被上訴人出面向上訴人洽購，衡情
22 被上訴人應不可能將此重大業務，交由陳書煒一人辦理，
23 且被上訴人僅購買系爭土地，上訴人同時出售之000、000
24 地號土地則係宏洋公司承買，陳書煒或被上訴人如何代表
25 宏洋公司洽購000、000地號土地？李鐘銘證稱稱系爭買賣
26 契約係陳書煒與其洽談、主要是被上訴人出面與其等洽談
27 等語（見原審卷二第12、14頁），有違常情。況鄭坤來證
28 稱：上訴人這二件都是宏洋公司派人去上訴人陳素珍家洽
29 談的，是宏洋公司的代書許耀文去談的，談了很多次，合
30 約也一直修改。談的時候上訴人陳素珍丈夫李鐘銘有在
31 場，且都是他主導等語（見原審卷二第83頁），上訴人亦

01 自陳「本件最初是由宏洋公司與包含上訴人在內之諸多地
02 主洽談土地整合開發事宜，後因宏洋公司資金不足，地主
03 間遲未能取得共識並同意出售其等所有土地予宏洋公司，
04 被上訴人始配合宏洋公司之要求，出面與包含上訴人在內
05 之諸多地主簽訂係兼系爭契約及備忘錄一」等語（見本院
06 卷第239頁），上訴人引用李鐘銘之證言，主張被上訴人
07 前員工陳書煒係於簽訂系爭契約當時，主要與上訴人及其
08 他地主洽談磋商事宜之人，應非可取。

09 3、又鄭坤來證稱：一開始是宏洋公司整合好才要出售，中間
10 宏洋公司資金出了問題，才找被上訴人進來挹注一些錢，
11 被上訴人挹注資金後與地主商談價金還是由宏洋公司負
12 責，因為被上訴人只是用一個固定價金跟宏洋公司買，宏
13 洋公司買高買低與被上訴人無關等語（見原審卷二第89至
14 92頁），核與被上訴人與宏洋公司於103年10月30日就系
15 爭土地及000地號土地，簽立土地合作開發協議書（見本
16 院卷第189至195頁），約定被上訴人以每坪85萬至95萬元
17 間之價格，向宏洋公司承買系爭土地及000號土地，並於
18 協議書第1條明確記載該協議書，係雙方於宏洋公司提供
19 其與合作開發土地整合達到可執行土地法第34條之1比例
20 之共有人所簽訂之土地買賣契約書予被上訴人核實後簽訂
21 等語（見本院卷第189、193頁），及陳書煒證稱其對於合
22 約內的價金及簽約內容沒有權利做任何決定等語（見原審
23 卷四第58頁），核相符合。被上訴人既已與宏洋公司簽訂
24 協議書，以某一區間內之價位，向宏洋公司購買宏洋公司
25 整合達到可執行土地法第34條之1比例之系爭土地及000地
26 號土地，被上訴人自無再另行與系爭土地及000地號土地
27 之地主洽購之必要。上訴人主張系爭買賣標的土地之磋商
28 購地事宜，主要的是被上訴人出面跟其等談的云云，顯與
29 事理有違。

30 4、李鐘銘雖又證稱：上訴人認為被上訴人是上市上櫃有品牌
31 的公司才願意與他合作，如果只有宏洋公司，上訴人不會

01 簽約，上訴人是看被上訴人的品牌才跟他們簽，有宏洋公
02 司的加入是因為他們說是聯合開發，宏洋公司伊比較不認
03 識，伊只認識被上訴人，簽約那天被上訴人的人才跟伊說
04 他們是聯合開發的等語（見原審卷二第13、15頁），則依
05 其所證，宏洋公司應是後來因為聯合開發才加入本件買
06 賣，核與上訴人自陳本件最初是由宏洋公司與包含上訴人
07 在內之諸多地主洽談土地整合開發事宜，後因資金不足，
08 始尋求被上訴人作為買賣契約之共同買方，與上訴人等地
09 主簽約等語（見本院卷第238頁）不符，亦與陳書煒、鄭
10 坤來之證言，及103年10月30日被上訴人與宏洋公司簽訂
11 之土地合作開發協議書所載，不相符合，其與證言難認可
12 採。

- 13 5、上訴人雖主張其係因被上訴人為上市上櫃有品牌之公司，
14 才願意簽約，其於兩個月契約審閱期間，遲遲無法決定是
15 否出售其所有土地的主要原因，係考量宏洋公司並無興建
16 大型建築之經驗，又欠缺充裕資金興建○○街○號大樓，
17 直至被上訴人出面整合本建案資金缺口，並於備忘錄一用
18 印承諾建造○○街○號大樓，上訴人才簽訂土地買賣契約
19 及備忘錄一云云。惟被上訴人否認有承諾興建○○街○號
20 大樓，上訴人就此，僅有李鐘銘之憑信性可疑之證詞為
21 證，又預定興建○○街○號大樓之000地號等土地，並非
22 被上訴人所承買，被上訴人既無權於他人承買所有之土地
23 申請建照、興建建物，已難認被上訴人有承諾建造○○街
24 ○號大樓之可能。且上訴人若果係因質疑宏洋公司興建○
25 ○街○號大樓之能力與資力，而遲至被上訴人承諾建造○
26 ○街○號大樓，始願簽約，衡情自應將被上訴人承諾建造
27 ○○街○號大樓此一重要內容，於備忘錄一記載明確，以
28 杜爭議。況上訴人於簽約前有長達兩個月之審閱期間，對
29 於預定興建○○街○號大樓之土地非被上訴人承買之標
30 的，且備忘錄一並無被上訴人應興建交付○○街○號大樓
31 之記載，自難諉為不知，縱上訴人係因被上訴人之加入而

01 同意出售其土地，上訴人此內心之動機既未表明於契約，
02 即非兩造訂約之客觀基礎，被上訴人自不因此負有興建交
03 付○○街○號大樓之義務。參諸證人侯靜蓉於另件原法院
04 108年度重訴字第968號證稱：當初在包含跟李靜枝在內之
05 地主開會時，本來是宏洋公司主導，因為沒有錢，所以由
06 被告公司（即本件被上訴人）單純購買土地。簽備忘錄一
07 只是地主想用那個價金，一開此單純用買賣，後來宏洋公
08 司說用這個價格來簽備忘錄，對地主比較有保障，可以用
09 比較划算的價格來買這個房子等語（見原審卷四第78、79
10 頁），被上訴人辯稱其只是單純向上訴人購買系爭土地之
11 應有部分，其不負有興建交付○○街○號大樓之義務，亦
12 未曾承諾興建○○街○號大樓，應可信採。

- 13 6、上訴人雖以被上訴人告發李鐘銘偽證，業經臺灣士林地方
14 檢察署檢察官以109年度偵字第23511號為不起訴處分書，
15 主張本件確係由被上訴人公司人員陳書煒與其洽談，李鐘
16 銘之證言應可採信云云。查上開不起訴處分書雖記載「…
17 被告證稱係告發人峯典公司土地開發顧問陳書偉跟其洽談
18 一事非虛…若告發人峯典公司自始無意承諾興建○○街○
19 號大樓，為何在系爭土地買賣契約書、備忘錄一與宏洋公
20 司、憶安公司同列為買方，並在備忘錄一內容隻字片語完
21 全無告發人峯典公司應負擔義務之訂立契約人欄記載告發
22 人峯典公司之必要，告發人峯典公司是否為補宏洋公司信
23 用，向被告、陳素珍承諾興建○○街○號大樓自有推演之
24 可能」等語（見原審卷三第678頁）。惟按檢察官不起訴
25 處分所為事實之認定，於為獨立民事訴訟之裁判時本不受
26 其拘束（最高法院94年度台上字第1514號判決意旨參
27 照）。本件被上訴人於備忘錄一訂立契約人欄之乙方買方
28 簽名用印，並非係在與己無涉之契約文件上簽名，已認定
29 如前（三）所載，且依相關事證，難認系爭土地買賣契約
30 係由被上訴人公司之開發顧問陳書煒與上訴人等地主洽
31 談，亦如前2、3所述，上開不起訴處分書認定被上訴人

於非屬自己義務之契約文件上簽名，容有誤解。且單純於無記載自己義務之契約文件上簽名，如何能加強其他契約簽署人之信用，亦未見說明，本院不採上開不起訴處分書之認定，並無不當。況上訴人於簽定系爭土地買賣契約及備忘錄一前，有長達二個月之審閱期間，且遲遲無法決定是否出售其土地，為上訴人所自陳（見本院卷第207頁），顯然對於自身之權益頗為重視，對於契約之內容非無研閱，而李鐘銘既稱本件是「被告峯典公司的開發顧問陳書煒來跟『我』談的」等語，核與證人鄭坤來證稱「談的時候原告陳素珍丈夫李鐘銘有在場，且都是他主導」等語相符（見原審卷二第12、83頁），土地買賣契約亦由李鐘銘與地主陳素珍併列為出賣人，李鐘銘並代上訴人陳素珍簽名（見原審卷一第139、141頁），足認上訴人簽約與否，是由李鐘銘斟酌評量決定。然李鐘銘於原審證稱「（問：系爭買賣契約，是否約定被告峯典公司跟被告宏洋公司是各買不同位置的不同筆的土地？）…因為他只跟我說附買回，後來他寫什麼我都沒有看」、「（問：所以合約都約定宏洋與被告峯典都是區分個別的金額？）我不知道」、「（問：為何備忘錄第二條第一項寫說你們要向丙丁方也就是宏洋公司購買○號大樓？）因為他們是聯合開發的，他們所說的條件已經承諾給我，我沒有看清楚文字是宏洋公司就簽字」等語（見原審卷二第16、17頁），取得契約文書審閱二個月遲遲不能決定是否簽約之人，卻稱其未看清契約內容即簽約，有違常理，亦與買賣不動產因金額大，簽約時通常會看清契約內容謹慎而為之社會生活經驗不符，況上訴人陳素珍為中悅建設公司的股東，較之一般人，對於不動產之買賣、建造更有一定程度之認識，實難認會發生未看清楚不動產買賣及相關契約所載內容即簽約之情事，以上均足認李鐘銘之證言非無瑕疵。上訴人以上開不起訴處分書，主張李鐘銘之證言可信，被上訴人曾承諾興建○○街○號大樓，應不足採。

01 (七) 被上訴人既已履行系爭土地買賣契約所約定給付買賣價金
02 之義務，又無須就備忘錄一「壹」宏洋公司與上訴人間
03 「預定買屋協議契約書」之約定，負履行責任，而無違反
04 備忘錄一之情事，則其當無給付遲延或給付不能之情形，
05 上訴人自不得依土地買賣契約第8條第1項、民法第229條
06 第一項、第259條之規定，或依土地買賣契約第8條第1
07 項、民法第226條第1項、第256條之規定，解除與被上訴
08 人間之系爭契約。則上訴人以其已解除與被上訴人間之系
09 爭契約，先位聲明請求被上訴人將附表二、三所示之不動
10 產所有權分別移轉登記予上訴人陳素珍、曾千鳥；備位聲
11 明請求被上訴人應給付上訴人陳素珍、曾千鳥各212萬6,4
12 80元及法定遲延利息，均屬無據。

13 六、綜上所述，上訴人主張依土地買賣契約第8條第1項、民法第
14 229條第一項、第259條規定，或依土地買賣契約第8條第1
15 項、民法第226條第1項、第256條規定，解除與被上訴人間
16 之系爭契約，先位聲明請求被上訴人將附表二、三所示之不
17 動產所有權分別移轉登記予上訴人陳素珍、曾千鳥；備位聲
18 明請求被上訴人應給付上訴人陳素珍、曾千鳥各212萬6,480
19 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
20 之五計算之利息，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗
21 訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
22 改判，為無理由，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
24 經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
26 、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日
28 民事第二十二庭

29 審判長法 官 張靜女

30 法 官 范明達

31 法 官 朱漢寶

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 5 月 12 日

10 書記官 陳樂觀