

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第507號

上訴人 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

張國權律師

被上訴人 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

高永穎律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年3月24日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5590號判決，提起上訴，本院於112年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

嘉利世建設有限公司應給付上訴人新臺幣陸拾萬元，及自民國一一〇年九月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由嘉利世建設有限公司負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按解散之公司因合併、分割或破產而解散外，應行清算；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

01 定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；有限公司解散
02 及清算，準用無限公司有關之規定。公司法第24條、第79
03 條、第113條第2項分別定有明文。查被上訴人嘉利世建設有
04 限公司（下稱嘉利世公司）於民國108年10月7日經新北市政府
05 府以新北府經司字第1088103013號函廢止登記在案，業經本
06 院調閱該公司登記案卷核閱屬實；又嘉利世公司未選任清算
07 人，亦未向法院呈報清算人就任，有臺灣新北地方法院110
08 年10月21日函（見原審卷第169頁）在卷可稽，揆諸前揭規
09 定，應以嘉利世公司之唯一股東即被上訴人周育德為清算
10 人，合先敘明。

11 貳、實體部分

12 一、上訴人主張：伊於民國103年12月22日與被上訴人嘉利世建
13 設有限公司（下稱嘉利世公司）、周育德（以下合稱被上訴
14 人，分別逕稱其名）簽訂合作協議書（下稱系爭協議）。依
15 系爭協議第1條約定，由嘉利世公司指派代表向其購買坐落
16 臺北市○○區○○○○段000地號土地（下稱系爭土地），
17 買賣總價金為2億1,000萬元。被上訴人已給付1億5,500萬買
18 賣價金，然迄未給付應於105年12月30日給付之尾款5,500萬
19 元，伊僅一部請求其中60萬元，其餘先予保留。爰依系爭協
20 議第1條約定，求為命被上訴人連帶給付60萬元本息（上訴
21 人於原審逾前開範圍之請求即律師費5萬元本息部分，並未
22 提起上訴，業已確定，非本院審理範圍，下不贅述）。原審
23 關此判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並上訴聲
24 明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)
25 上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人60萬元，及自起訴狀
26 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 二、被上訴人則抗辯：上訴人將系爭土地未完成之仁愛壹邸建案
28 （下稱系爭建案）轉賣嘉利世公司繼續興建，乃簽訂系爭協
29 議。周育德為嘉利世公司之法定代理人，並未以個人名義締
30 約，不負連帶給付責任。系爭協議第5條約定上訴人擔保系
31 爭建案總銷售金額應達3億1,000萬元，未達部分應自系爭協

01 議第1條約定之尾款中扣除。然系爭建案迄至105年12月30日
02 僅銷售一戶2,200萬元，縱加計該建案於斯日後所銷售之金
03 額2億元，與上訴人所擔保總銷售金額差額已超過其應給付
04 之5,500萬元尾款，嘉利世公司無庸再給付該尾款等語。並
05 答辯聲明：上訴駁回。

06 三、查上訴人與嘉利世公司於103年12月22日簽立系爭協議，約
07 定由嘉利世公司向上訴人購買系爭土地，買賣總價金為2億
08 1,000萬元。系爭土地於104年1月5日，由上訴人指定之土地
09 出賣人即訴外人王嘉宏、何建邦、林銘裕移轉登記予嘉利世
10 公司所指定之買受人即訴外人黃信武，嘉利世公司給付上訴
11 人1億5,500萬元之買賣價金等事實，有系爭協議、建照執照
12 及附表、系爭土地異動索引表、不動產買賣契約書、信託契
13 約書、起造人讓渡書、使用執照可稽（見原審卷第15頁至第
14 36頁、第83頁至第139頁、第157頁、第205頁），並為兩造
15 所不爭執（見原審卷第292頁至第293頁、本院卷第226
16 頁），堪信為真實。

17 四、上訴人主張依系爭協議第1條約定，被上訴人應連帶給付其
18 系爭土地買賣尾款5,500萬元，本件其先為一部請求60萬元
19 等語，為被上訴人所否認，並以前詞抗辯。查：

20 (一)上訴人請求嘉利世公司給付系爭土地尾款其中60萬元部分，
21 應予准許

22 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
23 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
24 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院111台上字
25 第584號判決意旨參照）。

26 2.觀諸系爭協議前文記載：「緣鼎漢建設股份有限公司（即上
27 訴人）趙振宇及嘉利世建設周育德先生因投資興建台北市○
28 ○區○○○○段000地號土地，雙方並協議約定如下」等
29 語；協議末則記載立協議書人「甲方鼎漢建設股份有限公司
30 趙振宇」，並蓋有上訴人及法定代理人趙振宇之印文各1
31 枚，「乙方嘉利世建設有限公司周育德」，亦蓋有嘉利世公

01 司及法定代理人周育德印文各2枚等情（見原審卷第19
02 頁），堪認趙振宇、周育德分別以上訴人、嘉利世公司之法
03 定代理人身分簽訂系爭協議，則系爭協議之當事人為上訴人
04 及嘉利世公司，上訴人主張周育德與其簽訂系爭協議云云，
05 不足憑採。

06 3.又依系爭協議第1條約定：「嘉利世公司應指派代表向上訴
07 人購買系爭土地，約定土地買賣總價款為2億1,000萬元，嘉
08 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
09 之價款1億5,500萬元...，其餘尾款嘉利世公司應於該建案
10 分戶貸款完成或銷售完成時支付予上訴人...，惟應不得晚
11 於105年12月30日，若已屆105年12月30日，而嘉利世公司尚
12 未完成系爭建案之興建與銷售，則嘉利世公司仍應將尾款以
13 現金支付予上訴人」（見原審卷第15頁）。而嘉利世公司於
14 105年12月30日尚未完成系爭建案之興建及銷售乙節，為嘉
15 利世公司所不爭執（見原審卷第292頁），則上訴人主張嘉
16 利世公司依前揭約定，應於105年12月30日給付系爭土地買
17 賣尾款5,500萬元，即屬有據。至嘉利世公司辯稱其已將系
18 爭協議之義務讓與訴外人晶采世紀建設股份有限公司（下稱
19 晶采公司）云云，固提出起造人讓渡書為憑（見原審卷第15
20 7頁），然觀諸該讓渡書第一條約定「嘉利世公司係將系爭
21 建案起造人之權利，無條件移轉予晶采公司」等語（見原審
22 卷第157頁），核與嘉利世公司係向上訴人購買系爭土地等
23 情無涉，所辯洵無足採。

24 4.嘉利世公司另抗辯上訴人依系爭協議第5條擔保系爭建案總
25 銷售金額應達3億1,000萬元，且同意未達該擔保金額之差
26 額，應自同協議第1條所約定之尾款中扣除。系爭建案總銷
27 售金額僅為2億2,200萬元，差額已超過5,500萬元，其無庸
28 再給付上訴人尾款云云，為上訴人所否認，抗辯系爭建案銷
29 售總金額已達3億2,339萬元，嘉利世公司仍應給付尾款等
30 語，並提出內政部實價登錄資料附卷存參（見本院卷第237
31 頁）。觀諸系爭協議第5條約定：「上訴人基於保證本建案

01 日後實際總銷售簽約金額需至3億1,000萬元，現場銷售文案
02 資料由上訴人及嘉利世公司雙方協議負責。銷售價金由上訴
03 人負責，因應市況調價，監督半年內全案銷售完成，另本建
04 案日後若總銷售金額未達3億1,000萬元，則上訴人應負擔未
05 達金額，並自應得之尾款中扣除。若於上訴人銷售期限內
06 (開賣後6個月)尚有餘屋，則餘屋由甲乙雙方共同處理銷
07 售，價高者得」等語(見原審卷第17頁)。再參酌證人即系
08 爭協議之保證人黃信武到庭證稱：「我擔任系爭協議之保證
09 人，上訴人是以2億1,000萬元連同建照及系爭土地、已完成
10 之部分工程一起賣給嘉利世公司。當時約定二大方向。第一
11 方向為嘉利世公司若未在105年12月30日興建與銷售完成系
12 爭建案，嘉利世公司要給付上訴人尾款5,500萬元。第二方
13 向為嘉利世公司於105年12月30日興建完成，則依該協議書
14 第5條分潤，分潤方式為若預計蓋的12間房屋全部銷售完
15 畢，以3億1,000萬元做為基礎，意思是說如果銷售完畢，僅
16 售得3億元，則嘉利世公司得自尾款5,500萬元應扣除1,000
17 萬元給付予上訴人；若超過3億1,000萬元，則嘉利世公司應
18 付5,500萬元給上訴人。若在約定期間即為105年12月30日未
19 售完，則討論餘屋之分配，我印象中在斯日前僅賣出1戶」
20 等語(見本院卷第279頁)。堪認系爭協議第5條約定上訴人
21 保證系爭建案銷售金額為3億1,000萬元，且與嘉利世公司約
22 定系爭建案若於105年12月30日前銷售完畢，銷售金額超過3
23 億1,000萬元者，嘉利世公司應給付上訴人尾款5,500萬元；
24 銷售金額未超過3億1,000萬元者，嘉利世得扣除該差額後，
25 再給付上訴人尾款。如系爭建案於105年12月30日如未銷售
26 完畢，則由其等共同處理銷售，價高者得之。

- 27 5. 查系爭建案迄至105年12月30日，僅銷售1戶，並未銷售完
28 畢，有系爭建案代銷公司即大元廣告有限公司111年9月1日
29 元字第111090101號函在卷可參(見本院卷第191頁，104年
30 應為105年之誤繕)，並經該公司負責人蔡振銘到院結證屬
31 實(見原審卷第268頁，本院卷第191頁)，是依系爭協議第

01 5條後段約定，嘉利世公司應與上訴人就系爭建案之餘屋共
02 同處理銷售，以價高者得之。嘉利世公司雖抗辯應以系爭建
03 案銷售總額相較上訴人所保證之3億1,000萬元，找補尾款金
04 額云云，顯與兩造前揭約定不符，應屬誤會。況系爭建案共
05 12戶於110年6月間全數銷售完畢，銷售總金額為3億2,338萬
06 5,000元，此有內政部仁愛壹邸共12戶之實價登錄資料在卷
07 可參（見本院卷第237頁），嘉利世公司對此並未爭執，且
08 未提出任何反證以為本院參酌，足認系爭建案銷售金額已達
09 上訴人所保證之3億1,000萬元。準此，上訴人主張嘉利世公
10 司應給付其5,500萬元尾款，其就其中60萬元先為請求，應
11 予准許。

12 (二)上訴人請求周育德連帶給付系爭土地買賣尾款，不應准許

13 上訴人另主張周育德於系爭協議簽名，對於系爭協議之給付
14 義務負連帶債務責任云云，然按數人負同一債務，明示對於
15 債權人各負全給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示
16 時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條
17 定有明文。綜觀系爭協議全無周育德應與嘉利世公司就系爭
18 協議內容負連帶給付責任之約定，且上訴人亦未舉證有何其
19 他法律規定其等應就給付系爭土地尾款成立連帶債務，則上
20 訴人主張周育德應就系爭土地買賣尾款與嘉利世公司負連帶
21 給付責任，即屬無據。

22 五、綜上所述，上訴人依系爭協議第1條約定，請求嘉利世公司
23 應給付60萬元，及自起訴狀繕本送達（見原審卷第73頁之送
24 達證書）翌日即110年9月29日起至清償日止，按年息5%計算
25 之利息部分，自屬正當，應予准許。逾此部分之請求，為無
26 理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人
27 敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，
28 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項
29 所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴
30 之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨
31 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回

01 此部分之上訴

02 六、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
06 文。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

08 民事第五庭

09 審判長法 官 賴劍毅

10 法 官 呂淑玲

11 法 官 洪純莉

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

15 書記官 黃雯琪