

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第426號

上訴人 點石開發實業股份有限公司

法定代理人 楊震亞

兼上一人

訴訟代理人 楊震宇

共同

訴訟代理人 張玉希律師

被上訴人 李黃秀敏

李有慶

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年10月16日臺灣新北地方法院111年度重訴字第656號第一審判決提起上訴，本院於114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於：(一)命上訴人給付被上訴人李黃秀敏逾新臺幣壹仟貳佰參拾伍萬零參佰柒拾壹元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)命上訴人給付被上訴人李有慶逾新臺幣壹仟貳佰捌拾萬零玖佰零參元本息部分，及該部分假執行之宣告；暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

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。第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段0地號、○○段000、000、000、000、000、000地號土地（下合稱系爭土地）及○○段000、000地號土地（下稱○○段000等2筆地號土地）為伊及其他共有人所共有。原審共同被告宏洋國際開發

01 股份有限公司（下稱宏洋公司）欲整合前開土地興建大樓，  
02 於民國103年10月31日與李黃秀敏、於103年10月22日與李有  
03 慶（下分稱姓名，與李黃秀敏合稱被上訴人）分別簽訂合建  
04 契約書（下稱系爭合建契約）、土地買賣契約書及備忘錄  
05 一。嗣宏洋公司因資金不足欲邀訴外人峯典科技開發有限公  
06 司（下稱峯典公司）參與，且因未能取得全體共有人同意出  
07 售，以致需採土地法第34條之1方式整合，依系爭合建契約  
08 第2條第4項約定，系爭合建契約已失其效力；伊復於103年1  
09 1月24日各與宏洋公司、峯典公司重新簽訂土地買賣契約書  
10 及備忘錄一（下稱系爭土地買賣契約及系爭備忘錄一），約  
11 定○○段000等2筆地號土地出售予峯典公司、系爭土地則出  
12 售予宏洋公司，並均於105年間點交及辦竣所有權移轉登  
13 記；伊另依系爭備忘錄一中「壹、預定買屋協議契約書」第  
14 2條第1、2項約定，各以宏洋公司所交付「土地價款擔保支  
15 票」轉作為購買宏洋公司在系爭土地上新建門牌號碼中興街  
16 雙號房屋之預繳購屋款。嗣宏洋公司於105年5月26日將系爭  
17 土地轉售予訴外人承逸建設開發股份有限公司（下稱承逸公  
18 司）並辦竣所有權移轉登記，承逸公司承諾承擔系爭土地買  
19 賣契約及系爭備忘錄一之一切權利義務；承逸公司復於108  
20 年3月12日將系爭土地轉售予楊震宇並辦竣所有權移轉登  
21 記，楊震宇與其所屬點石開發實業股份有限公司（下稱點石  
22 公司、與楊震宇合稱上訴人）亦均承諾承擔系爭土地買賣契  
23 約及系爭備忘錄一之一切權利義務。詎上訴人取得建造執照  
24 後，逾越伊所定催告期限仍未能依系爭備忘錄一之約定進行  
25 換約程序，構成給付遲延，伊遂以原審112年7月7日民事準  
26 備(六)狀（下稱系爭書狀）合法解除系爭備忘錄一之意思表  
27 示，伊與上訴人之權利義務關係即應依系爭土地買賣契約決  
28 之。而宏洋公司並未依系爭土地買賣契約給付價金，且臺灣  
29 臺北地方法院（下稱臺北地院）108年度重訴字第968號確定  
30 判決認定峯典公司已將○○段000等2筆地號土地之買賣價金  
31 交付宏洋公司，爰依系爭土地買賣契約第4條、民法第367條

01 規定，求為判令上訴人應給付系爭土地及○○段000等2筆地  
02 號土地之全部買賣價金即李黃秀敏17,447,279元、李有慶1  
03 7,159,480元，及均自112年7月24日起至清償日止，按週年  
04 利率5%計算之利息（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上  
05 訴人一部不服提起上訴；至被上訴人逾此部分請求，未據其  
06 聲明不服提起上訴，而未繫屬於本院，茲不贅述）。並於本  
07 院答辯聲明：上訴駁回。

08 二、上訴人則以：宏洋公司前曾依系爭合建契約第3條第6項約  
09 定，於103年間各給付合建保證金1,737,700元予李黃秀敏、  
10 1,398,650元予李有慶，嗣系爭合建契約失效，宏洋公司、  
11 峯典公司乃根據系爭合建契約第2條第4項約定，於103年11  
12 月24日重新與被上訴人簽訂系爭土地買賣契約及系爭備忘錄  
13 一，雖名為土地買賣及附買回新建築物合約，但實質上仍為  
14 合建關係，宏洋公司於重新簽約時並未收回上開合建保證  
15 金，本應待交屋時再一併結算退還，而被上訴人已解除系爭  
16 備忘錄一，宏洋公司無須交付合建之預定房屋，自得依不當  
17 得利法律關係，請求被上訴人返還該項保證金。又系爭土地  
18 買賣契約第2條第3項約定土地增值稅應由出賣人即被上訴人  
19 負擔，但被上訴人應負擔之土地增值稅即李黃秀敏3,359,20  
20 8元、李有慶2,959,927元，部分係由宏洋公司代被上訴人繳  
21 納，部分係由峯典公司代被上訴人繳納後、再由宏洋公司結  
22 算歸還予峯典公司，故宏洋公司自得依委任、無因管理、不  
23 當得利之法律關係及系爭土地買賣契約第2條第3項之約定，  
24 請求被上訴人返還其代墊之土地增值稅。宏洋公司已將土地  
25 買賣、合建相關契約權利義務及債權均讓與承逸公司，伊又  
26 自承逸公司處承受土地買賣、合建相關契約權利義務及債  
27 權，則宏洋公司得請求被上訴人返還合建保證金及代墊土地  
28 增值稅款之請求權自應由伊繼承受之，爰以該金額與被上訴人  
29 之本件請求予以抵銷，經抵銷後，伊僅須給付李黃秀敏12,3  
30 50,371元、李有慶12,800,903元等語，資為抗辯。並於本院  
31 上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付李黃秀敏逾12,350,3

01 71元本息及給付李有慶逾12,800,903元本息部分，及該部分  
02 假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審  
03 之訴及假執行之聲請均駁回。

04 三、兩造不爭執之事項：

05 (一)李黃秀敏係於103年10月31日與宏洋公司簽訂系爭合建契  
06 約、土地買賣契約書及備忘錄一（見原審卷四第155至173  
07 頁）。李有慶係於103年10月22日與宏洋公司簽訂系爭合建  
08 契約、土地買賣契約書及備忘錄一（見原審卷四第175至197  
09 頁）。

10 (二)上訴人分別於103年11月24日與宏洋公司、峯典公司簽訂系  
11 爭土地買賣契約及系爭備忘錄一，將系爭土地應有部分出售  
12 予宏洋公司、將○○段000等2筆地號土地應有部分出售予峯  
13 典公司（見原審卷四第449至453頁、原審卷四第455至459  
14 頁）。其中李黃秀敏之系爭土地買賣契約所記載「億安建設  
15 股份有限公司」並非土地之買受人，係屬誤載（見原審卷四  
16 第267、275頁）。

17 (三)宏洋公司分別簽發聯邦銀行集賢分行票號UA0000000面額1,7  
18 37,700元之合建保證金支票予李黃秀敏、同行票號UA000000  
19 0面額1,398,650元之合建保證金支票予李有慶（見本院卷第  
20 111頁），經李黃秀敏於103年11月5日、李有慶於103年10月  
21 23日憑票兌現在案（見本院卷第229至235頁）。

22 (四)關於本院卷第93至101頁繳款書上李黃秀敏應繳納土地增值  
23 稅金額共3,359,208元，其中1,022,662元為峯典公司於104  
24 年間向稅捐稽徵機關繳納、其餘為宏洋公司於104年間向稅  
25 捐稽徵機關繳納（見本院卷第246頁）。關於本院卷第103至  
26 109頁繳款書上李有慶應繳納土地增值稅金額共2,959,927  
27 元，其中1,022,662元為峯典公司於104年間向稅捐稽徵機關  
28 繳納、其餘為宏洋公司於104年間向稅捐稽徵機關繳納（見  
29 本院卷第246頁）。

30 (五)宏洋公司係於105年5月26日與承逸公司簽訂不動產買賣契約  
31 書（見原審卷四第501至503頁），由宏洋公司將系爭土地及

01 ○○段0地號土地出售予承逸公司，雙方復於105年5月27日  
02 簽訂「買賣補充協議」（見原審卷四第504至505頁）。

03 (六)承逸公司係於107年8月24日出具同意書予「含被上訴人在內  
04 全體與宏洋公司簽約之地主」，表示：「有關新北市○○區  
05 ○○段000○0○地號（小基地）及○○段000等5筆土地（大  
06 基地）正於新北市政府申請建築興建執照中，本公司依照原  
07 宏洋公司與地主/整合人協議內容含增補條款，於該大小基  
08 地建築執照核發後召開地主會議，完成換約/選屋以保障全  
09 體權益」等語（見原審卷四第499頁）。

10 (七)宏洋公司係於107年12月12日以台北長安郵局第1579號存證  
11 信函，向同為系爭土地及○○段000等2筆地號土地之其他地  
12 主即訴外人李家宏表示：「蘆洲土地簽約之後依土地法第34  
13 條之1完成，但遭逢有人異議，有恢復原狀官司及地上物拆  
14 除障礙。為了顧及合建地主利益，於105年承逸公司（兼起  
15 造人）概括承受，原宏洋合約（參見買賣契約書）並通知整  
16 合人李兆容等。宏洋公司與蘆洲案已毫無瓜葛，請直接聯繫  
17 承逸公司，維護權益」等語（見原審卷四第507頁）。

18 (八)承逸公司係於108年3月12日與楊震宇簽訂土地買賣契約書，  
19 由承逸公司將系爭土地及○○段0、0-0（分割自0地號）地  
20 號土地出售予楊震宇（見原審卷四第35至37頁），雙方復於  
21 同日簽訂「土地買賣契約書增補條款」（見原審卷四第39至  
22 43頁）。

23 (九)點石公司係於108年6月13日出具同意書予「大小基地全體地  
24 主」，表示：「有關新北市○○區○○段0○000○0○0地  
25 號、○○段000、000地號（大基地）及○○段000、000地號  
26 （小基地），正於新北市政府申請建築興建執照中，本公司  
27 依照承逸公司與上述地號地主協議之全部內容，於大小基地  
28 建造執照核發後召開地主會議完成換約以保障全體地主權  
29 益」等語（見原審卷四第497頁）。

30 (十)被上訴人委任陳明宗律師以111年1月4日111宗律字第0104號  
31 律師函（下稱系爭律師函）向上訴人表示：「…現○○段00

01 0、000地號土地，與○○段0地號土地、○○段000、000地  
02 號土地分別於108年12月2日、110年9月17日取得建造執照開  
03 始興建大樓…李黃秀敏等2人委請貴律師代函通知楊震宇，  
04 於文到7日內依同意書召開地主會議完成換約，履行上開土  
05 地之合建契約及信託契約…」等語（見原審北院卷第53至55  
06 頁），上訴人均於111年1月5日收受（見原審北院卷第57、5  
07 9頁）。

#### 08 四、得心證之理由：

##### 09 (一)經查：

- 10 1.被上訴人分別於103年11月24日與宏洋公司、峯典公司簽訂  
11 系爭土地買賣契約及系爭備忘錄一（參不爭執事項(二)），由  
12 被上訴人將系爭土地應有部分出售予宏洋公司、將○○段00  
13 0等2筆地號土地應有部分出售予峯典公司；並以系爭備忘錄  
14 一約定由被上訴人向宏洋公司預購系爭土地上預定新建大樓  
15 之房屋，各以宏洋公司所交付「土地價款擔保支票」作為購  
16 買上開房屋之預繳購屋款（見原審卷四第453、459頁）。
- 17 2.宏洋公司嗣於105年5月26日與承逸公司簽訂不動產買賣契約  
18 書，由宏洋公司將系爭土地及○○段0地號土地出售予承逸  
19 公司（參不爭執事項(五)）；承逸公司於107年8月24日出具同  
20 意書予「含被上訴人在內全體與宏洋公司簽約之地主」，表  
21 示：「有關新北市○○區○○段000○○地號（小基地）及  
22 ○○○段000等5筆土地（大基地）正於新北市政府申請建築興  
23 建執照中，本公司依照原宏洋公司與地主/整合人協議內容  
24 含增補條款，於該大小基地建築執照核發後召開地主會議，  
25 完成換約/選屋以保障全體權益」等語（參不爭執事項  
26 (六)）；宏洋公司則於107年12月12日以台北長安郵局第1579  
27 號存證信函，向同為系爭土地及○○段000等2筆地號土地之  
28 其他地主即訴外人李家宏表示：「…為了顧及合建地主利  
29 益，於105年承逸公司（兼起造人）概括承受，…宏洋公司  
30 與蘆洲案已毫無瓜葛，請直接聯繫承逸公司，維護權益」等  
31 語（參不爭執事項(七)）。

01 3.承逸公司又於108年3月12日與楊震宇簽訂土地買賣契約書，  
02 由承逸公司將系爭土地及○○段0、7-1（分割自7地號）地  
03 號土地出售予楊震宇，雙方並於同日簽署「土地買賣契約書  
04 增補條款」（參不爭執事項八），約定楊震宇充分瞭解承逸  
05 公司與宏洋公司105年5月26日簽訂不動產買賣契約書、105  
06 年5月27日買賣補充協議之緣由，宏洋公司等與地主合建契  
07 約、土地買賣契約、道路用地買賣契約等相關細節，及承逸  
08 公司之權利義務（見原審卷四第41頁）。而楊震宇乃點石公  
09 司總經理（見原審卷四第47頁），點石公司於108年6月13日  
10 出具同意書予「大小基地全體地主」，表示：「有關新北市  
11 ○○區○○段000000地號、○○段000、000地號（大  
12 基地）及○○段000、000地號（小基地），正於新北市政府  
13 申請建築興建執照中，本公司依照承逸公司與上述地號地主  
14 協議之全部內容，於大小基地建造執照核發後召開地主會議  
15 完成換約以保障全體地主權益」等語（參不爭執事項九）。  
16 楊震宇復於108年7月11日邀集地主召開說明會，地主於會中  
17 提出上開同意書，表示點石公司應概括承受承逸公司所有權  
18 利義務等語（見原審卷四第54頁）。

19 (二)基於上情，原審判決認定略以：上訴人應承擔系爭土地買賣  
20 契約及系爭備忘錄一之給付義務，而點石公司已於109年2月  
21 20日、110年9月23日領取系爭土地之建造執照（見原審卷四  
22 第321至324頁），依系爭備忘錄一第2條第4項之約定，上訴  
23 人應於取得建照後與被上訴人另行簽訂新建房地買賣契約  
24 （見原審卷四第453、459頁）；被上訴人前曾以系爭律師函  
25 催告上訴人應於文到7日內召開地主會議完成換約手續，上  
26 訴人於111年1月5日收受（參不爭執事項十），逾期未為，  
27 已屬給付遲延；被上訴人再以系爭書狀繕本送達向上訴人為  
28 解除系爭備忘錄一之意思表示（見原審卷四第445頁），解  
29 除後已無預購新建房屋之約定，上訴人自應依系爭土地買賣  
30 契約給付全部買賣價金，即李黃秀敏17,447,279元、李有慶  
31 17,159,480元。而兩造均未就原審判決前揭認定結果表示不

01 服（上訴人提起上訴僅以代墊土地增值稅款及合建保證金返  
02 還請求權之債權金額與被上訴人本件請求予以抵銷），自應  
03 認上訴人已承擔系爭土地買賣契約之權利義務關係。

04 (三)上訴人主張其得繼受宏洋公司請求被上訴人返還代墊土地增  
05 值稅之權利，並以此與被上訴人之本件請求予以抵銷，是否  
06 有理？

07 1.關於本院卷第93至101頁繳款書上李黃秀敏應繳納土地增值  
08 稅金額共3,359,208元，其中1,022,662元為峯典公司於104  
09 年間向稅捐稽徵機關繳納、其餘2,336,546元（3,359,208元  
10 -1,022,662元）為宏洋公司於104年間向稅捐稽徵機關繳  
11 納；關於本院卷第103至109頁繳款書上李有慶應繳納土地增  
12 值稅金額共2,959,927元，其中1,022,662元為峯典公司於10  
13 4年間向稅捐稽徵機關繳納、其餘1,937,265元（2,959,927  
14 元-1,022,662元）為宏洋公司於104年間向稅捐稽徵機關繳  
15 納（參不爭執事項(四)）。嗣經宏洋公司負責人即證人許智富  
16 於本院證稱：「北側基地是○○段000等2筆地號土地，其餘  
17 是南側基地…宏洋公司把北側基地賣給峯典公司…地主的持  
18 分是跳來跳去，每個人都有一小部分持分，峯典公司不要合  
19 建只要買賣，當時有協調合建地主用交換的方式，集中到南  
20 側換房子，權益沒有改變…以李黃秀敏為例，北側有2筆土  
21 地、南側有6筆土地，北側2筆直接過給峯典公司，費用由峯  
22 典公司代墊，因為宏洋公司與峯典公司是買賣關係，完成過  
23 戶後當然要結算，地主總合建面積沒有改變，是集中到南  
24 側…增值稅一部分宏洋公司繳納，一部分由峯典公司代墊繳  
25 納，最後宏洋公司有跟峯典公司結算把該墊還的部分交給峯  
26 典公司」等語（見本院卷第180、183頁），經核與峯典公司  
27 函覆略以：上訴人所有○○段000等2筆地號土地增值稅各1,  
28 022,662元係由本公司代為向稅捐稽徵機關繳納，宏洋公司  
29 事後確有將本公司所代繳之土地增值稅結算並交付等語（見  
30 本院卷第257頁）相符，應認上開土地增值稅款實質全係由  
31 宏洋公司所墊付繳納。

01 2.系爭土地買賣契約第2條第3項係約定土地增值稅由賣方即被  
02 上訴人負擔（見原審卷四第449、455頁），而前已敘明被上  
03 訴人應繳納之土地增值稅款即李黃秀敏3,359,208元、李有  
04 慶2,959,927元實質均由宏洋公司墊付，宏洋公司自得依上  
05 開約定請求被上訴人返還之。又承前所述，上訴人已承擔系  
06 爭土地買賣契約之權利義務關係，所謂契約承擔，係指契約  
07 當事人將其因契約所生法律上地位概括移轉與承受人，承受  
08 人承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於  
09 因契約所生法律上地位，讓與人即脫離原有契約關係，契約  
10 之法律上地位即由他方當事人及承擔人繼續維持，是宏洋公  
11 司已將其因系爭買賣契約所生法律上地位輾轉由上訴人承  
12 擔，且被上訴人亦本於上開契約承擔之法律關係，請求上訴  
13 人依系爭土地買賣契約支付全額價款，上訴人自得依上開契  
14 約約定，請求被上訴人返還前揭實質由宏洋公司代墊繳納之  
15 土地增值稅款即李黃秀敏3,359,208元、李有慶2,959,927  
16 元，被上訴人辯稱不應列入由峯典公司代繳之各1,022,662  
17 元云云，非為可採。

18 3.被上訴人又辯稱：宏洋公司繳納土地增值稅均由聯邦銀行集  
19 賢分行的帳戶轉帳出款，而該帳戶是宏洋公司於系爭土地買  
20 賣契約辦理信託價金保管之銀行，可見宏洋公司係以要給伊  
21 的價金用以繳納土地增值稅；而宏洋公司未依系爭土地買賣  
22 契約第4條約定按時給付價金，已屬違約，伊得依第8條第1  
23 項之約定沒收宏洋公司已給付之價款做為違約金，故上開土  
24 地增值稅乃宏洋公司已給付之價款，伊可主張全數沒收，上  
25 訴人不得以此主張抵銷云云（見本院卷第269至270頁）。然  
26 查，辦理系爭土地買賣契約信託價金事宜之聯邦銀行集賢分  
27 行函覆表示：「李有慶：104/04/21簽訂信託契約同時宏洋  
28 公司開立票面金額17,159,480支票保管於集賢分行（期間每  
29 年需重新換票以支票有效性）、104/05/29信託專戶匯入金  
30 額50,000、109/04/21依信託契約第13條第1項第3款之約  
31 定，將支票提示後因存款不足退票，並依信託契約第14條第

01 2項約定將信託專戶餘款50,000匯入宏洋公司帳戶後終止信  
02 託關係。李黃秀敏：104/04/27簽訂信託契約同時宏洋公司  
03 開立票面金額17,447,279支票保管於集賢分行（期間每年需  
04 重新換票以支票有效性）、104/05/29信託專戶匯入金額50,  
05 000、109/04/27依信託契約第13條第1項第3款之約定，將支  
06 票提示後因存款不足退票，並依信託契約第14條第2項約定  
07 將信託專戶餘款50,000匯入宏洋公司帳戶後終止信託關係」  
08 等語（見原審卷四第303至305頁），可見宏洋公司於104年  
09 間繳納前揭土地增值稅款（見本院卷第93至109頁繳款書上  
10 所蓋收款日期）之資金來源及出款帳戶並非上開價金信託專  
11 戶甚明，自難認宏洋公司係以價金信託專戶內之土地價款繳  
12 納上開增值稅；況系爭土地買賣契約第8條第1項係約定，若  
13 宏洋公司不履行按約給付價款時，被上訴人得解除買賣契  
14 約，已付價款全部（含存入信託專戶內之價金）由被上訴人  
15 沒收（見原審卷四第451、457頁），惟被上訴人於本件訴訟  
16 並未以此為由解除系爭土地買賣契約，反係主張上訴人已承  
17 擔系爭土地買賣契約之權利義務關係，並請求上訴人應依約  
18 支付全額價款，自不生所謂沒收價款之問題，是被上訴人此  
19 部分所辯，即難憑採。

20 (四)上訴人主張其得繼受宏洋公司請求被上訴人返還合建保證金  
21 之權利，並以此與被上訴人之本件請求予以抵銷，是否有  
22 理？

23 1.上訴人主張宏洋公司前曾依系爭合建契約第3條第6項之約定  
24 （見原審卷四第156、176頁），分別簽發聯邦銀行集賢分行  
25 票號UA0000000面額1,737,700元之合建保證金支票予李黃秀  
26 敏、同行票號UA0000000面額1,398,650元之合建保證金支票  
27 予李有慶，經李黃秀敏於103年11月5日、李有慶於103年10  
28 月23日憑票兌現等情，為被上訴人所不爭執（參不爭執事項  
29 (三)）。

30 2.上訴人主張：伊已承擔系爭土地買賣契約及系爭備忘錄一之  
31 權利義務，自得對被上訴人行使合建保證金返還請求權；被

01 上訴人則辯稱：系爭合建契約已失其效力，上訴人無從輾轉  
02 繼受宏洋公司與伊之間就系爭合建契約所生之權利義務，故  
03 上訴人不得對伊主張合建保證金返還請求權等語。經查，系  
04 爭合建契約第2條第4項約定：雙方同意如果本興建基地須執  
05 行土地法第34條之1時，雙方願意依合建比例換算相對單  
06 價，改為買賣土地及附買回新建建築物合約（見原審卷四第15  
07 5、175頁）；而被上訴人辯稱因簽立系爭合建契約後，系爭  
08 土地及○○段000等2筆地號土地未能取得全體共有人同意出  
09 售，須採土地法第34條之1方式整合，系爭合建契約因上開  
10 約定之停止條件成就而失其效力，另由宏洋公司邀集峯典公  
11 司於103年11月24日與被上訴人重新簽訂系爭土地買賣契約  
12 及系爭備忘錄一等情（見本院卷第225至226頁），為上訴人  
13 所不爭執，並據此主張宏洋公司得依不當得利之法律關係，  
14 請求被上訴人返還其前曾支付之合建保證金（見本院卷第31  
15 2頁），可見系爭合建契約已然失效甚明，上訴人無從輾轉  
16 自宏洋公司承擔已失效之系爭合建契約，及因該契約所生法  
17 律上地位，而系爭土地買賣契約及系爭備忘錄一均無一提及  
18 合建保證金之相關約定，是上訴人主張其因承擔系爭土地買  
19 賣契約及系爭備忘錄一，而繼受宏洋公司對被上訴人之合建  
20 保證金返還請求權云云，尚非有據。

21 3.上訴人復主張：宏洋公司對被上訴人之合建保證金返還請求  
22 權已讓與承逸公司，承逸公司再將之讓與伊等語（見本院卷  
23 第271頁）。經查：

24 (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  
25 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在  
26 兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原  
27 因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及  
28 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  
29 信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

30 (2)依宏洋公司與承逸公司於105年5月27日簽立之買賣補充協  
31 議，其中第5條約定「買賣總價含李友親等28人買賣附買回

01 保證金47,129,915元…，『原合建契約請求權讓與承逸公  
02 司』，保證金於建物結構體完成（屋頂板勘驗完成）返還」  
03 等語（見原審卷四第504頁），此所謂「原合建契約」解釋  
04 上應指系爭合建契約；而系爭合建契約雖已失效無從為契約  
05 承擔，惟宏洋公司既已約明將原合建契約請求權讓與承逸公  
06 司，其意即為宏洋公司將其依系爭合建契約得對被上訴人主  
07 張之請求權「債權讓與」予承逸公司，自應包含合建保證金  
08 返還請求權在內。

09 (3)又依承逸公司與楊震宇之交易經過，可推認承逸公司已將合  
10 建保證金返還請求權讓與上訴人：

11 ①上開買賣補充協議第1條約定：「宏洋公司原與李友親等28  
12 人簽定買賣附買回協議，承逸公司於本買賣標的興建房屋完  
13 成後，需將1949.13坪房屋權狀面積（含公設）及43個車  
14 位…過戶給宏洋公司或其指定登記名義人…」、第4條約  
15 定：「原合約（指宏洋公司與承逸公司不爭執事項(五)所示不  
16 動產買賣契約）第3期款394,398,568元為買方（指承逸公  
17 司）需以房屋分配方式支付價格，故雙方協定不再支付本期  
18 款項」（見原審卷四第504頁）；復依承逸公司與楊震宇於1  
19 08年3月12日簽立之「土地買賣契約書增補條款」，第1條即  
20 約定楊震宇充分瞭解上開105年5月27日買賣補充協議等語  
21 （見原審卷四第41頁）；再參諸承逸公司係以總價8億6千萬  
22 元購買系爭土地及○○段0地號土地（見原審卷四第501  
23 頁），而承逸公司嗣以6億9100萬元（代償貸款6億5100萬元  
24 +4千萬元）將上開土地售予楊震宇（見原審卷四第35頁），  
25 及承逸公司總經理丁建生於新北地院另案證稱：「…房屋蓋  
26 好後，承逸公司要給宏洋公司1949.13坪及43個車位…楊震  
27 宇依買賣契約書第1條的價金及蓋好後要給宏洋公司1949.13  
28 坪及43個車位…，關於1949.13坪及43個車位是土地買賣契  
29 約增補條款第1條的約定，承逸公司跟很多建商談的時候都  
30 有談到這個條件…後來楊震宇一直想用3億9千多萬元解決房  
31 子跟車位的事情」等語（見原審卷四第363頁）；楊震宇為

01 點石公司總經理（見原審卷四第47頁），點石公司於楊震宇  
02 簽約購地後出具同意書表示：「…本公司依照承逸公司與上  
03 述地號地主協議之全部內容，於大小基地建造執照核發後召  
04 開地主會議完成換約以保障全體地主權益」等語（參不爭執  
05 事項(九)）。衡諸上情及土地價格係呈現逐年相當漲幅趨勢之  
06 不動產交易現況，承逸公司於105年5月27日買賣補充協議第  
07 1條承諾分配1949.13坪及43個車位予宏洋公司之給付義務係  
08 因楊震宇購地後轉由楊震宇承受，否則承逸公司斷無蒙受重  
09 大損失而將系爭土地及○○段0地號土地折價售予楊震宇之  
10 理，楊震宇亦無提出「3億9千多萬元解決房子跟車位的事  
11 情」之動機可言。

12 ②基此，承逸公司將上開105年5月27日買賣補充協議、系爭合  
13 建契約、合建保證金明細等文書資料交予楊震宇所屬員工即  
14 訴外人王奎皓簽收在案（見本院卷第323頁），此為承逸公  
15 司於臺灣新北地方法院109年度重訴字第183號事件審理中所  
16 自承（見原審卷一第35頁）；承逸公司復於臺北地院108年  
17 度重訴字第946號事件具狀表示：「…伊已將系爭土地所有  
18 權讓與楊震宇，依雙方簽定之『土地買賣契約書增補條款』  
19 第1條所載，楊震宇已承受伊與宏洋公司間簽定之『買賣補  
20 充協議』權利義務關係」等語（見本院卷第325至326頁），  
21 揆其真意，應係將其承諾分配1949.13坪及43個車位予宏洋  
22 公司之給付義務轉由楊震宇承受，及將其受讓自宏洋公司依  
23 系爭合建契約得對被上訴人主張之請求權「債權讓與」楊震  
24 宇，自應包含合建保證金返還請求權在內，承逸公司始會將  
25 合建保證金明細交予楊震宇，以俾楊震宇於將來房屋分配時  
26 得據此向被上訴人主張權利及結算找補金額。又因楊震宇為  
27 點石公司總經理，實際上係為點石公司出面簽約購地，且上  
28 訴人表示若法院認定係由伊其中1人去繼受合建保證金，該  
29 上訴人亦願將該部分債權之一半讓與另一上訴人用於本件抵  
30 銷（見本院卷第308頁），並經兩造均同意若上訴人主張抵  
31 銷之金額為有理由者，係採用平均扣抵方法，亦即原審判決

01 金額扣除本院認定金額後再由上訴人平均分擔等情（見本院  
02 卷第309頁），應認點石公司、楊震宇同為上開債權之受讓  
03 人。況宏洋公司負責人即證人許智富於本院證稱：若中途解  
04 約或確定不合建，應該要照買賣契約的價金扣除代墊增值稅  
05 及已經付的合建保證金後，將餘額給付，例如其中1名合建  
06 地主李夢熙解除合建契約就是這麼處理等語（見本院卷第18  
07 2頁），且宏洋公司早在107年12月12日即以不爭執事項(七)所  
08 示存證信函表示：「…宏洋公司與蘆洲案已毫無瓜葛…」等  
09 語，可見宏洋公司亦不爭執其將合建保證金返還請求權輾轉  
10 讓與上訴人，上訴人並承受系爭土地買賣契約之價金給付義  
11 務，方能於給付土地買賣價金時結算扣除宏洋公司前曾給付  
12 之合建保證金，是上訴人主張宏洋公司對被上訴人之合建保  
13 證金返還請求權業經輾轉讓與上訴人乙節，自屬可採。

14 (4)再者，宏洋公司、上訴人已於原審審理中提出宏洋公司與承  
15 逸公司於105年5月27日簽立之買賣補充協議（見原審卷四第  
16 491、504至505頁）、承逸公司與楊震宇於108年3月12日簽  
17 立之「土地買賣契約書增補條款」（見原審卷四第29、31、  
18 41至43頁），並經上訴人對被上訴人主張受讓宏洋公司對被  
19 上訴人之合建保證金返還請求權（見本院卷第271頁），核  
20 屬債權讓與之通知，依民法第297條第1項本文之規定，毋須  
21 債務人即被上訴人同意，對於被上訴人已生效力。又承前所  
22 述，兩造均不爭執系爭合建契約已失效，被上訴人保有該合  
23 建保證金即屬無法律上原因而受有利益，自應負返還之責；  
24 縱認系爭土地買賣契約及系爭備忘錄一乃合建關係之延續，  
25 合建保證金應繼續擔保系爭備忘錄一所示新建房屋建築事項  
26 之進行，惟被上訴人已以系爭書狀繕本送達向上訴人為解除  
27 系爭備忘錄一之意思表示（見原審卷四第445頁），亦即被  
28 上訴人決意不選配系爭土地上所新建之房屋，而主張上訴人  
29 應承擔系爭土地買賣契約所約定之價金給付義務，則合建保  
30 證金所擔保之目的業已消滅，被上訴人自無再繼續持有合建  
31 保證金之法律上原因，仍應負返還之責；是被上訴人辯稱依

01 系爭合建契約第3條第6項約定，合建保證金應於建物結構體  
02 完成時退還，因宏洋公司迄未完成建物結構體，不得請求伊  
03 返還保證金云云（見本院卷第226頁），自非有據。

04 (五)上訴人最終應給付被上訴人之金額為若干？

05 被上訴人依系爭土地買賣契約之約定，得請求上訴人給付之  
06 價款為李黃秀敏17,447,279元、李有慶17,159,480元，此為  
07 原審判決所是認；而上訴人已承擔系爭土地買賣契約之權利  
08 義務，自得請求被上訴人返還實質由宏洋公司代墊繳納之土  
09 地增值稅款；且上訴人輾轉受讓宏洋公司對被上訴人請求返  
10 還合建保證金之債權，前已敘明被上訴人應負返還之責；經  
11 上訴人以代墊土地增值稅款返還請求之債權金額即李黃秀敏  
12 3,359,208元、李有慶2,959,927元，及合建保證金返還請求  
13 之債權金額即李黃秀敏1,737,700元、李友慶1,398,650元，  
14 與被上訴人之本件請求予以抵銷，且兩造均同意若上訴人主  
15 張抵銷之金額為有理由者，係採用平均扣抵方法，亦即原審  
16 判決金額扣除本院認定金額後再由上訴人平均分擔（見本院  
17 卷第309頁），上訴人尚應給付李黃秀敏之金額為12,350,37  
18 1元（總價金17,447,279元－合建保證金1,737,700元－土地  
19 增值稅3,359,208元）、尚應給付李有慶之金額為12,800,90  
20 3元（總價金17,159,480元－合建保證金1,398,650元－土地  
21 增值稅2,959,927元）。

22 五、綜上所陳，被上訴人依系爭土地買賣契約之約定，請求上訴  
23 人給付李黃秀敏12,350,371元、李有慶12,800,903元，及均  
24 自原審判決認定之112年7月24日起至清償日止，按週年利率  
25 5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請  
26 求，為無理由，應予駁回。從而原審（除確定部分外）就超  
27 過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法自有未  
28 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
29 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

30 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  
31 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，併此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
03 8條、第85條第1項前段，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

05 民事第十四庭

06 審判長法 官 李媛媛

07 法 官 陳雯珊

08 法 官 周珮琦

09 正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 （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  
13 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  
14 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  
15 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，  
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

18 書記官 強梅芳