

臺灣士林地方法院民事判決

106年度訴字第1410號

原告 李佳勳

訴訟代理人 廖振洲律師

被告 陳湘鈞

訴訟代理人 林沛彤律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國108年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬柒仟壹佰捌拾壹元，及自民國一百零七年十一月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）739,608元之本息（見本院卷一第10頁），嗣變更聲明為被告應給付原告757,181元之本息（見本院卷二第201頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：緣新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）原為訴外人王清水所有，王清水業已死亡，其繼承人眾多，兩造與訴外人林遊國遂協議約定，由被告負責整合系爭土地之繼承人，買受系爭土地登記於原告名下，之後出售系爭土地獲利由原告取得40%、被告取得40%，餘由林遊國取得（下稱系爭協議）。又王清水之繼承人分為三房，各房應有部分各為1/3，其中第三房部分業已順利訂立買賣契約，買賣價金為40萬元，且系爭土地應有部分1/3業已移轉登記為原告所有，原告復於106年2月15日將該應有部分其中

33/100以2,789,008元出售予訴外人盤座建設股份有限公司（下稱盤座公司），扣除支出之成本969,160元後為1,849,020元，再依系爭協議之獲利分配方式，由原告取得711,436元（另加計系爭土地1/300，價值為28,172元）、被告取得739,608元、林遊國取得369,804元。而第三房部分整合期間，第二房部分亦同時進行整合，然因繼承人數眾多，故以土地法第34條之1規定方式為處分，由被告進行整合、用印及簽約，並由原告協助整合繼承人及所需文件，被告於106年2月4日將用印好之買賣契約書以LINE傳給原告確認，於同年月10日告知原告即將用印完畢，並稱將可以寄送通知優先承買權之存證信函，原告於同年月15日催促被告儘快提出用印資料以辦理後續，被告卻一再拖延，至同年5月間，原告調閱土地登記申請書，發現二房部分業經被告於同年月4日出售移轉登記至被告名下，並旋於同年月18日出售予訴外人新北建設股份有限公司（下稱新北建設公司），其卻未依系爭協議分配獲利予原告。被告將第二房應有部分出售予新北建設公司之獲利為2,791,800元，扣除原告同意被告合理支出之成本898,847元後為1,892,953元，被告應將其中40%即757,181元分配予原告，爰依系爭協議，請求被告給付757,181元之本息予原告等語。並聲明：被告應給付原告757,181元，及自民事變更聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：原告於系爭協議中係擔任出資者角色，其應履行之義務為提供資金予被告，由被告說服系爭土地之繼承人，給付訂金、價金、佣金等款項，使繼承人不再與他人簽約，確保原告權益，並由原告保管系爭土地之三大房土地所有權狀及相關資料。而由於第二房繼承人數眾多，部分繼承人死亡、部分位在大陸地區，致相關通知文書送達、提存等程序費時，且新北市容積移轉之新法規即將於000年0月0日生效，將使建商得以代金繳納取得容積，有別以往以完整捐地方式換取獎勵，原告考量系爭土地出售將更困難，有耗費資

01 金風險及疑慮，遂決定拖延不願出資。又被告早於106年1
02 月24日將墊付金表單回傳予原告，經原告確認收取，原告之
03 後卻僅交付製作好之各大房公、私契予被告，卻未返還被告
04 已墊付於地主之訂金，及給付簽約之價金，被告亦未曾答應
05 原告所稱系爭協議之6成繼承人簽約後，再一次由原告付款
06 之事；而原告於106年3月13日返還王清水之各大房繼承人
07 所有權狀，及將其他土地之權狀及身分證影本一併交予被告
08 ，顯見原告業已向被告為終止系爭協議之意思表示，系爭協
09 議既已終止，原告自不得依系爭協議請求被告給付上開款項
10 ；縱認系爭協議未經終止，兩造業已將「原告之出資部分」
11 約定須於一定期間給付，而因原告未於一定期限內給付資金
12 ，被告自得依民法第255條規定解除契約等語，資為抗辯。
13 並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項（本院卷二第274-276頁）

15 （一）系爭土地原為訴外人王清水（已死亡）所有（見本院卷一
16 第164頁）。

17 （二）系爭土地應有部分1/3由訴外人王月瑟、王需淳於106年
18 1月間辦理繼承登記，由該二人共同共有系爭土地應有部
19 分1/3；另有應有部分1/3由訴外人王錦秀、王志煌、王
20 淇清、王碧枝、王淑真、王桂枝、王鈴惠、王鈴子、王宗
21 平、王彥人、王彥騏、王芳梅、王芳嬌、王芳根、王人惠
22 、王淑嫻、王美理、王錦華、王惠平、王韻芬、王亮潔、
23 王亮初、王瓊梅、王碧芳、王康宏、林玉霞、王保宗、王
24 榮鋒、王碧雲、王碧蓮、王麗萍、王許清、王一忠、王金
25 貴、王鈺棠、林王錦桂、陳王彩、沈崇賢、王宗德、沈雅
26 晴、沈孟義、沈蓉兒、彌願行、王月眉、王玉霞、張邑泓
27 、張嘉福、張蕭淑美、張宗志、張獻裕、張碧玲、張宗輝
28 、張嘉良、顏張明秋、許張明桂、周金福、周書婷（下稱
29 王錦秀等57人）於106年1月間辦理繼承登記，由王錦秀
30 等57人共同共有系爭土地應有部分1/3（見本院卷一第30
31 -41頁）。

01 (三) 兩造與林遊國於105年10月間就系爭土地成立系爭協議，
02 並同意系爭土地出售後獲利之分配方式為原告40%、被告
03 40%、林遊國20%。

04 (四) 原告分別與王月瑟、王需淳於105年12月29日、106年1
05 月15日就系爭土地應有部分各1/6訂立預定土地買賣契約
06 書，約定價金均各為1,200,000元，嗣於106年2月13日
07 就上開應有部分之買賣完成移轉登記（見本院卷一第44-5
08 6、68頁）。

09 (五) 原告與盤座公司就系爭土地應有部分33/100訂立土地買賣
10 契約書，約定買賣價金為2,789,008元，並於106年3月
11 間完成移轉登記（見本院卷一第63-77頁）。

12 (六) 原告將出售予盤座公司所得之價款，連同原告自己尚所有
13 系爭土地應有部分1/100依與盤座公司買賣價金比例計算
14 金額，合計為2,817,180元，扣除支出之成本968,160元
15 （含仲介費50,000元、向王月瑟、王需淳購地成本400,00
16 0元、王月瑟之佣金150,000元、王需淳之子佣金100,00
17 0元、地價及代書費用247,157元、過戶費用10,003元、
18 鑑界費用6,000元），所餘金額為1,849,020元，依40%
19 計算為739,608元，於106年3月10日匯款予被告，及依
20 20%計算為369,804元，於同日匯款予訴外人林遊國（
21 見本院卷第82-84頁）。

22 (七) 被告陸續於106年1月至2月間以原告名義與王錦秀等57
23 人訂立土地買賣契約書，買賣標的為系爭土地應有部分1/
24 3。被告嗣將原告為買方名義與王錦秀等57人訂立土地買
25 賣契約書變更為以被告為買方之名義，王錦秀等57人再於
26 同年5月間，以買賣為登記原因，將系爭土地應有部分1/
27 3移轉登記予被告（見本院卷一第101-114、165-242、
28 335頁）。

29 (八) 被告於106年5月18日將系爭土地應有部分1/3出售予新
30 北建設公司，買賣價金為2,791,800元（見本院卷二第8-
31 11頁），並以買賣為登記原因於同月完成移轉登記（見本

院卷一第115-120頁)。

(九)原告對被告與王錦秀等57人就系爭土地應有部分1/3所為之買賣及移轉登記之出資下列費用為不爭執：(見本院卷二第148-153頁)

1.購地成本：400,000元。

2.委託代書辦理法院提存、提存費、土地登記規費、過戶印花稅、各繼承人之土地及戶籍謄本等費用：57,703元。

3.過戶至被告費用：15,000元。

4.遺產稅：47,502元。

5.存證信函寄送費用(含海外)：5,642元。

6.雜費(含車資、送禮、紅白包、影印費、印章刻印費等)：86,100元。

7.買方仲介費：126,900元。

四、本院之判斷

(一)兩造及林遊國就系爭土地全部之合作投資協議是否業已終止？

1.被告雖抗辯原告依系爭協議之義務為先行給付部分開發款項云云，惟查，被告於審理時業已自陳：兩造間並未約定由原告先行支付部分開發款項等語(見本院卷一第336頁)，顯見原告依系爭協議，於被告與各房訂立買賣契約等事宜前，並無先行給付開發款項之義務，被告雖亦稱：依業界慣例，原告之角色應先行支付訂金款項，使被告可以支付買賣訂金云云(見本院卷一第336頁)，然系爭協議既無原告應先支付開發款項之義務，縱有被告所稱先行給付訂金款項之慣例，僅係兩造於履行系爭協議時如何代墊系爭土地之繼承人訂金、價金及費用等分攤事宜，無從僅以被告所稱業界慣例即可推認原告依系爭協議應先支付部分開發款項，被告始可進行訂約等事宜，是被告辯以原告未依系爭協議先行給付開發款項，已違反系爭協議云云，尚不可採。

2.被告抗辯原告應於106年1月底以前將製作好之私、公契

連同資金交付予被告，惟原告卻未依系爭協議履行其出資義務，並未給付款項予被告云云，然查：

(1) 被告於106年1月19日曾以LINE通訊軟體向原告提出：我是不是可以開始二房的人簽約等語，經原告回覆略以：待明日土地謄本請出來，要陳淑芬下星期一開始算價金分配跟合約才能約，並請被告於星期一到原告公司核對簽約付款等語；原告復於同年月24日以LINE通訊軟體向被告提出：王清水法院合約以及每三大房公契、報稅、過戶資料已作好，另已就三房王尚及王愚之全部價金及每次付款價金算好，妳今天核對全部哪幾房之哪幾小房的人妳共付多少錢，請對一下拍給妳的檔案，寫上回傳給我，我才能知道妳付出全部有多少錢，每房要付妳墊的錢，及換成我是買受人要補每房繼承人之差額總共為多少錢，對好各人總價金及房數付款合約無誤，我才能叫陳淑芬作各小房數合約給妳，另換合約一併改成我是買方的合約，年中給妳蓋整套（合約、公契、報稅、土地登記申請書），二房全部蓋到最後就知誰是真要賣，誰沒賣，才能確定人數發正確的存證信函，而妳已付訂給地主，公司會將墊款全部回去給妳，這樣會比較一致，才不會卡一半，妳付又我付後面，跟信函不一致；明日上午9時30分鑑界，如無占用請拍照，並於中午儘快進公司，對下王清水各大房及各小房的合約書、最後誰需打海外授權書，過年當中應提領之要付的金額，最後核對再將資料給妳等語，而被告除就鑑界部分傳送地圖資料外，僅回覆11紙全體申請人名冊照片影像予原告等情，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第269-270頁、卷二第72-94頁），由被告於對話中傳送之11紙全體申請人名冊照片影像，有記載各繼承人買賣價金、第一至三次應付款項及已付款項，被告於傳送上開資料後，亦僅表示「互相確認」，經原告回覆「OK」，被告並傳送「有你真好」、「謝謝」之貼圖，足認原告於履

01 行系爭協議關於第二房整合之過程，固由被告提出第二
02 房各繼承人土地整合之款項，而被告於傳送11紙全體申
03 請人名冊照片影像後，亦僅表示作為兩造間之傳送資料
04 確認，由上開LINE對話紀錄，尚未見被告有進一步向原
05 告請求先付部分代墊之開發款項。

06 (2)被告於106年2月4日以LINE通訊軟體向原告提出：王
07 清水二房其中王旭堂繼承人先蓋9人資料如下，請先看
08 是否有不妥之處等語，並傳送土地買賣契約書、土地登
09 記申請書之照片影像，經原告回覆略以：辛苦了，其他
10 私契合約、公契、報稅、土地登記申請書資料也沒問題
11 ，章一次如不清楚，多蓋一個章即可，騎縫章一欄蓋滿
12 了，就再摺一摺接著蓋即可，要我幫忙去一定要說，我
13 希望下星期妳可以蓋齊二房要賣的人整套資料，趕快把
14 妳墊的錢全部補給妳，換約才能發二房我是買方的存證
15 信函，等15日後才能報稅捐，10日才能由林代書跑提存
16 ，完成後才能收印鑑證明付款送過戶等語，被告當時亦
17 僅回覆：二房我大概會蓋好，下禮拜就可以送存證信函
18 等語，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第93-98
19 頁），顯見原告仍持續向被告追蹤買賣契約及土地登記
20 申請書蓋印情形，並表示於蓋印完成即會給付被告所墊
21 付之款項，倘被告此時認為原告有先付墊款之需求，何
22 以被告卻先提出已完成之王旭堂繼承人9人之土地買賣
23 契約書、土地登記申請書，並回應第二房之蓋印會完成
24 ，隔週即可送存證信函等語，對於其所認原告應先行墊
25 付款項乙情，卻隻字未提，被告辯稱原告並未先行出資
26 給付代墊款項之情事云云，顯然有疑。

27 (3)原告復於106年2月15日以LINE通訊軟體向被告表示：
28 二房是否大致差不多了，這兩天蓋好，金額我快墊回給
29 妳，並將公契蓋好人數儘快跟林代書核對，需加速準備
30 弄存證信函文件趕快發信等語，經被告回覆以：不急吧
31 等語，原告並接續表示：還有王清水妳那邊有出任何申

01 請的資料費、戶騰費用、其他費用，有的也一併整理，
02 併入第三房案件費用扣除回帳給妳等語，被告即未再有
03 何回應，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第99頁
04 ），足認被告對於原告催促第二房買賣契約及土地登記
05 申請書之蓋印事宜，非但未提出原告應先為代墊費用或
06 支付訂金等請求，反係回覆「不急吧」，對於原告所提
07 代墊費用結算事宜，被告亦無任何反應，倘若被告向第
08 二房繼承人為訂立買賣契約及土地登記申請書蓋印等事
09 宜前，認為原告應先支付代墊費用、訂金或買賣價金，
10 何以被告於LINE對話中未見要求原告應先給付代墊款項
11 後再為蓋印、簽約等處理，反而對於原告催促事項表示
12 不用著急，不合常理，況原告已向被告提及第三房成本
13 費用之結算，被告卻未向原告所代墊之費用為任何主張
14 ，顯見被告辯稱原告應先支付代墊費用、訂金或買賣價
15 金，卻未為之，有違系爭協議云云，難認可信。

16 (4)再參以原告於106年3月6日以LINE通訊軟體向被告表
17 示：王清水三房預計星期四下午尾款入帳，請麻煩將此
18 案戶籍騰本費用、遠程車資及相關費用這兩天收據列出
19 明細給我，扣除費用結算案件業績，另外二房及大房如
20 蓋好私契、公契、報稅、土登申請書，也請帶進公司，
21 價金再全部墊回給妳等語，被告則回覆以：李總謝謝您
22 ，王清水三房我目前這邊不打算請任何費用，因為時間
23 太久了，我單據都沒有留，王清水二房有一點問題，因
24 為有一個人已經不在等了等語，原告再詢問：王清水有任
25 何費用妳可大致寫給我扣除，另二房是否有一人死亡等
26 語，被告回覆：那些費用都是小錢，不用再扣了，你可
27 以直接算獎金沒關係，二房有一個人死亡沒錯等語，有
28 LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第277-279頁），
29 可認原告在追蹤第二房辦理情形，並未見被告對於代墊
30 款項、訂金有何請求；被告對於原告進一步追問第三房
31 整合支出之細項費用，亦僅表示無須再計入，苟被告認

01 為其代墊第二房之簽約款項已造成其莫大之經濟壓力，
02 則於原告詢問整合進度時，被告理應說明此事，甚或尋
03 求協助，然被告對於原告計算第三房整合之支出費用時
04 ，卻又以部分費用為小錢，無須計入之態度處理，更未
05 催促原告應儘快撥款，由此益見兩造間實無原告於辦理
06 第二房訂約前有應先支付代墊費用、訂金或買賣價金之
07 義務。

- 08 (5) 又原告於106年5月23日以LINE通訊軟體向被告表示：
09 在處理二房時，我們有共同討論好，待我公司將公契及
10 私契資料做妥，交付給您去蓋好印鑑章，我有答應您蓋
11 好六成，我將把金額一次付清給您，您也答應了，但我
12 卻不知，您卻說我不付錢等語，有LINE對話紀錄在卷可
13 參（見本院卷一第354頁），此段內容僅能說明原告與
14 被告就第二房整合時，原告之主觀認知為被告於完成六
15 成之買賣契約、土地登記申請書等之蓋印，原告願意給
16 付第二房被告所代墊款項及買賣契約價金予被告，此並
17 無法說明兩造就系爭協議係約明必先由原告履行支付代
18 墊費用、訂金或買賣價金價金後，方由被告進行第二房
19 買賣契約之用印等事宜，況由前開引述各次LINE之對話
20 內容，均未見被告對其所認原告應先支付代墊費用、訂
21 金或買賣價金有何請求，直至原告於106年5月間得悉
22 第二房之應有部分已經過戶至被告名下，經原告以LINE
23 質問過戶事宜，被告始於同年月22日對此表示：系爭土
24 地你要我換合約，可是沒有給我錢，我怎麼換合約呢，
25 更何況您根本沒有按照當初所說的代書費扣了十幾萬，
26 你這樣是肯業務吧，還有什麼好談的，你沒有出錢，沒
27 有出力，也沒有擔風險，合作是這樣子的嗎等語，有LI
28 NE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第355頁），倘被告
29 認為原告於其主張將買賣契約更換買受人為原告名義時
30 ，原告應先履行支付代墊費用、訂金或買賣價金之義務
31 ，何以被告在106年1月至3月間，從未提出原告應先

01 支付價金之請求，反而向原告確認已用印之買賣契約書
02 、土地登記申請書正確性，並表示會完成二房之用印，
03 以俾後續存證信函寄送，及向原告報告二房有繼承人死
04 亡之情事，由此可知，被告如認原告先付價金款項為其
05 應負之義務，自可以在原告未履行前，斷然拒絕履行處
06 理第二房繼承人買賣契約、土地登記申請書等事宜，豈
07 有遲至第二房之應有部分過戶至被告名下後，始向原告
08 表示原告未盡履行先付價金之義務，顯然不合事理，被
09 告抗辯原告應於106年1月底以前，將製作好之私、公
10 契及資金一併交付被告云云，並非可採。

11 (6) 證人即原告經營之巨崇企業有限公司員工黃筱倫固證稱
12 ：原告在王清水案件要負責出資，在整合過程之處有需
13 要協助之處要協助完成，大約在農曆過年前後有聽被告
14 提到被告跟繼承人簽約有先付錢，如果要將先前簽的契
15 約換成原告的名義，應由原告先返還被告所墊付的價金
16 ，被告曾向伊抱怨原告未出資，原告有向伊說明因為第
17 二房繼承人比較多，為了符合優先承買權之比例，要有
18 60%，後續較無風險等語（見本院卷二第184-185頁）
19 ，惟證人黃筱倫亦自陳：伊未參與兩造與林遊國間之協
20 議，亦未協助等語（見本院卷二第188頁），是以，證
21 人黃筱倫縱曾聽聞被告向其抱怨原告未先出資乙事，亦
22 無法由其上開證述證明系爭協議已約明原告於辦理第二
23 房訂約前有應先支付代墊費用、訂金或買賣價金之義務
24 。

25 (7) 承前所述，兩造於履行系爭協議之整合過程，係先由原
26 告出具其所製作之土地買賣契約書，由被告持之向各賣
27 方即繼承人完成用印，再交回原告以辦理後續過戶及出
28 售第三人事宜，而被告於本院審理時亦自陳：土地買賣
29 契約書由原告先行製作，並且於買方欄位用印，再交付
30 被告，被證3所示之土地買賣契約書是由被告將買方名
31 義更改為被告並用印後，再由被告請賣方在劃掉的地方

用印等語（見本院卷一第335頁），並有兩造個別提出之土地買賣契約書為憑（見本院卷一第85-92、165-242頁），足見被告自行向第二房繼承人所訂立之土地買賣契約書，係將原先以原告為買方名義之土地買賣契約書，自行將原告名義及資料以劃線方式刪除，由被告及賣方（即第二房之繼承人）在刪除之處用印，並由被告以手寫謄上自己名義、資料，及簽名用印；然參以被告提出與王亮潔、王亮初、王瓊梅、王碧芳（下稱王亮潔等4人）間訂立之土地買賣契約書（見本院卷一第198-201頁、卷二第263-266頁），此份契約書與其他被告所提土地買賣契約書之差別在於，此份契約書第1頁並未見買方欄位有原告預先以電腦繕打之「李佳勳」，未見原告有於買方欄位用印，最末頁亦未見甲方之資料有以電腦繕打李佳勳、身分證字號、住址、電話，亦未見原告於簽章欄位簽名及用印，其他內容則與原告預先以電腦製作完成之契約書內容相同；再且，與被告提出之其他土地買賣契約書勾稽比對後，可知此份契約書係遭不詳方式抹去上開原記載原告資料後，再由被告逕行於第1頁以手寫填載被告之姓名並用印，於最末頁以手寫填載被告姓名、身分證字號、住址、電話，被告並於簽章欄位親筆簽名及用印，而觀以被告於本件訴訟係抗辯系爭協議於106年3月13日即告終止，何以被告與王亮潔等4人間之土地買賣契約竟於同年2月18日訂立，顯見被告於同年3月13日以前，即擅自以自己名義與第二房之繼承人王亮潔等4人訂立買賣契約，而已違反系爭協議甚明，倘被告本亟需原告先行支付代墊費用、訂金或買賣價金，被告又何以在資金不足之情形下能夠自行與王亮潔等4人訂立土地買賣契約；抑有進者，第三房之利潤分配，已於106年3月10日匯款739,608元予被告，為被告所不爭執（見不爭執事項(六)），被告處理第二房簽約之訂金、代墊之款項，衡情應不至有資金短缺

01 之情，是被告抗辯訂立系爭協議之初即因其資金不足，
02 協議由原告先行代墊費用、訂金或買賣價金後，被告始
03 可進行訂立契約等事宜云云，要非可採。

04 (8) 綜上，被告抗辯原告應於106年1月底以前將製作好之
05 私、公契連同資金交付予被告，惟原告卻未依系爭協議
06 履行其出資義務，並未給付款項予被告云云，並不足採
07 。

08 3. 被告抗辯系爭協議已於106年3月13日終止，並非可採

09 (1) 按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契
10 約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體
11 或向其全體為之。第258條及第260條之規定，於當事
12 人依法律之規定終止契約者準用之。民法第258條第1
13 、2項、第263條定有明文。終止權之行使，依民法第
14 263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意
15 思表示為之，契約當事人之一方有數人者，該意思表示
16 ，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可
17 分性（最高法院64年台上字第2294號判例參照）。

18 (2) 被告雖辯稱原告於106年3月13日與被告約在捷運頂溪
19 站，原告並於碰面時交回系爭土地各大房之所有權狀，
20 並將王清水繼承人另4筆地號土地權狀及身分證影本交
21 予被告，可見兩造對於系爭協議業已終止云云，然查：

22 ① 由被告提出106年3月13日之LINE對話紀錄，兩造僅
23 提及頂溪捷運站之碰面時間，有LINE對話紀錄在卷可
24 參（見本院卷二第100-101頁），此並無法證明原告
25 是否業已為終止契約之意思表示。

26 ② 原告曾於106年3月20日以LINE通訊軟體向被告表示
27 ：新店文山922之二房繼承人，當時有說要辦也請林
28 代書下去臺中國稅局申報，因已申報，國稅局上星期
29 五打來公司催此案件遺產稅稅金到底要不要繳清，並
30 說申報之遺產稅要在4/25之前要繳清，不然國稅局會
31 移送強制執行，當時遺產稅單正本都在公司，就看妳

01 什麼時候來拿，正本通知地主繳付，如二房要在辦，
02 請看要不要往下幫他們繳等語，被告傳送貼圖表示「
03 謝謝」，並回覆：稅單正本已在我這邊，我會交給他們
04 等語；原告復於同年4月11日以LINE通訊軟體向被告
05 表示：王富美及王富堂（按：其等為第二房繼承人
06 之一，見本院卷一第155-156頁）下午國稅局有來電
07 告知最後繳款期限於4月25日，請再告知繼承人繳納
08 ，如無繳納，其等遺產將會移送行政執行處拍賣執行
09 等語，被告傳送貼圖表示「OK」，有LINE對話紀錄在
10 卷可參（見本院卷一第280-287頁、卷二第35-36頁
11 ），由上開對話紀錄，均可見原告仍持續關切系爭土
12 地第二房整合之繼承過程及細節，倘原告已終止系爭
13 協議，全交由被告處理，原告又何須就遺產稅繳納事
14 宜一再催促被告轉知繼承人，自難僅憑原告將所有權
15 狀交回被告，逕認原告向被告為終止系爭協議之意思
16 表示。

17 ③又按地政事務所辦理更正登記完畢後，應將登記結果
18 通知主管稽徵機關訂正稅籍，依法催繳欠稅。臺灣光
19 復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第3點
20 前段定有明文。查本件原告於辦理王清水之繼承登記
21 時，係以「名義變更登記」辦理「更正登記」，有土
22 地登記申請數在卷可稽（見本院卷一第22頁），由上
23 開規定可知，在稅捐機關辦理更正登記後，登記名義
24 人依法仍須繳納遺產稅，始有可能進行後續買賣及移
25 轉登記之辦理，是以，原告於106年3月20日、同年4
26 月25日催促被告向繼承人通知遺產稅之繳納，仍足以
27 推認原告係繼續推動第二房之整合，以確保後續辦理
28 移轉登記之順利，自難僅憑原告於同年3月13日交付
29 系爭所有權狀予被告，即認其已終止系爭協議。

30 ④再者，原告於106年5月間向被告質問為何系爭土地
31 第二房會過戶至被告名下時，被告當時係向原告表示

01 ：系爭土地你要我換合約，可是沒有給我錢，我怎麼
02 換合約呢，更何況您根本沒有按照當初所說的代書費
03 扣了十幾萬，你這樣是肯業務吧，還有什麼好談的，
04 你沒有出錢，沒有出力，也沒有擔風險，合作是這樣
05 子的嗎等語，業如前述，本院審酌被告經原告質問第
06 二房繼承人過戶事宜時，被告當下並非表示系爭協議
07 業因原告繳回系爭土地所有權狀即告終止，當可由被
08 告自行進行後續過戶之處理，反係抱怨原告不願擔負
09 風險，亦未先行出資，或有剋扣款項情事，是由被告
10 於106年5月22日向原告所為之回應，亦難認定原告
11 確已為終止系爭協議之意思表示。

12 ⑤甚且，證人陳淑芬於本院審理時結證稱：因為第二房
13 有推派一個代表辦理公同共有之繼承登記，由原告辦
14 理，並取得該代表之所有權狀，被告透過黃筱倫向原
15 告表示要取回所有權狀，權狀不只是系爭土地，還包
16 含原告同時間幫王清水繼承人辦理其他土地之繼承登
17 記權狀，被告當時並沒有講任何原因，只有說要把土
18 地所有權狀拿回去，但遭到伊制止，因權狀不能經由
19 他人（即黃筱倫）交給被告，後來由被告向原告聯繫
20 ，向原告稱王康宏必須看到權狀已經辦理登記到他名
21 下，他才願意去整合其他繼承人，原告當時相信被告
22 ，就約在捷運站交付權狀等語（見本院卷二第179頁
23 ），足認被告並非係因原告無繼續履行系爭協議之意
24 願而交回系爭土地之所有權狀。至證人黃筱倫於本院
25 審理時證述：兩造自農曆過年後開始慢慢沒有對話，
26 新北市容積法規於7月1日開始換取容積會減半，王
27 清水案件須於6月左右要處理完成，須於5月底、6
28 月初由建商買走等語（見本院卷二第187頁），然原
29 告仍於106年3月20日、同年4月25日再向被告確認
30 繼承事宜，已如前述，自無從僅以兩造慢慢沒有對話
31 之情，推認系爭協議業已終止，況證人黃筱倫亦證稱

01 ：被告沒有將原告交付所有權狀之原因告訴伊，亦未
02 見聞兩造終止系爭協議等語（見本院卷二第 188-189
03 頁），亦與證人陳淑芬前開證述相符，堪認系爭協議
04 實未因原告交回所有權狀即告終止。

05 (3) 本件被告雖抗辯原告交還系爭土地之所有權狀，即認其
06 已終止系爭協議云云，惟查，系爭協議之訂立者為兩造
07 及林遊國一節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），
08 則系爭協議倘係合意終止，應由兩造及林遊國合意為終
09 止，若為原告行使法定終止權，揆諸前開說明，應由原
10 告對被告及林遊國二人為終止之意思表示，始能認為系
11 爭協議合法終止。而證人林遊國於本院審理時結證稱：
12 第三房整合完成之後，原告或被告沒有向伊表示要終止
13 合作協議等語（見本院卷二第 172 頁），足認無論係合
14 意終止或行使法定終止權，因林遊國始終未獲兩造向其
15 表示要終止系爭協議，故被告抗辯系爭協議因原告交回
16 所有權狀而終止，顯於法未合，自非可採。至被告抗辯
17 系爭協議與林遊國無涉，系爭協議之終止權僅限兩造云
18 云，惟被告業已自認：「兩造與林遊國 105 年 10 月間成
19 立共同整合開發系爭土地之協議」（見本院卷二第 43 頁
20 ），並於本院爭點整理時，對於林遊國參與系爭協議一
21 節為不爭執（見不爭執事項(二)，本院卷二第 274 頁），
22 準此，林遊國既為系爭協議訂約者之一，兩造及林遊國
23 應同受系爭協議之拘束，何以於論及終止權時，被告竟
24 以兩造為出資、勞務之主要提供者，認為限於兩造始有
25 終止系爭協議之權，而將林遊國摒除在外，顯然有違系
26 爭協議為兩造及林遊國訂立之事實，被告並未舉證系爭
27 協議有限縮終止權之事由，其抗辯系爭協議所為之終止
28 僅限於兩造即可生效，難認有據。

29 4. 綜上，被告抗辯系爭協議已於 106 年 3 月 13 日終止，並不
30 可採。

31 (二) 被告抗辯業已解除契約，有無理由？

01 1. 按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給
02 付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期
03 給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。民
04 法第255條定有明文。又民法第255條所謂依契約之性質
05 ，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者。係指就契
06 約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不
07 能達契約目的之情形而言，如定製慶祝國慶牌坊是。又所
08 謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契
09 約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，
10 並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識，如定製
11 手工藝品一套，並告以係為本月5日出國贈送親友之用。
12 必須於本月4日交付是（最高法院64年台再字第177號判
13 例參照）。

14 2. 查證人林遊國證稱：105年10月14日兩造與伊有一起開會
15 討論系爭土地合作案，因為系爭土地係伊提供予被告，伊
16 負責協助被告完成與繼承人間簽約事宜，被告須跟繼承人
17 接洽、見面，同意被告所提之訂金，並繳交身分證予被告
18 ，完成簽約，原告須負責依照所取得繼承人之身分資料，
19 報稅、繳稅及補稅，辦理地政機關繼承登記，並處理罰款
20 ，系爭土地如能過戶到原告名下，出售予建商，扣除成本
21 支出，所得之利潤由伊取得20%，兩造各40%；當時開會
22 並無約定由原告先出資墊付全部買賣價金及相關費用，我
23 們有協議案件完成所有繼承人60%以上有支付訂金簽約，
24 會向原告請求所墊付之款項，由原告辦理後續過戶登記，
25 取得所有權狀，原告並要將買賣價金給付伊與被告，由伊
26 與被告交付予各繼承人等語（見本院卷二第171-172頁）
27 ，證人陳淑芬亦證稱：伊於105年10月14日兩造與林遊國
28 開會討論系爭土地合作案時有在場，他們討論合作買賣、
29 案件的分工、處分土地及價金分配比例，討論的內容包含
30 被告處理簽約要到60%再向原告請領所有價金，且被告及
31 林遊國先前與部分繼承人簽約須換約買受人為原告之名義

01 等語（見本院卷二第177-178頁），由上開證人證述，並
02 無法證明兩造與林遊國在討論系爭土地整合開發時，將「
03 原告先行出資」之履行約定特定期日，而僅係約明於被告
04 支付訂金訂立契約達該房繼承人60%時，得向原告請求支
05 付代墊之款項及辦理後續價金支付之事宜。

06 3. 被告雖抗辯新北市容積移轉新法規將於000年0月0日生
07 效，建商將不再有購買系爭土地之意願，足認兩造實已約
08 定原告之出資需於一定期間給付云云，惟系爭協議是否有
09 約定於特定時間由原告支付代墊費用、訂金或買賣價金，
10 並未見被告有何舉證，由前開證人林遊國、陳淑芬之證述
11 ，亦無提及兩造與林遊國為協商時，有將容積移轉新制列
12 為系爭協議履行期限考量，更無提及原告應於一定期限以
13 前先行支付代墊費用、訂金或買賣價金，是尚難僅以容積
14 法規新制將於106年7月1日施行，逕認兩造及林遊國已
15 約明原告之出資應於一定期間內給付，被告此部分抗辯，
16 尚不足採。至證人黃筱倫固證稱：容積移轉新制將使可換
17 取容積比例減半，必須要在106年5月底、6月初以前由
18 建商買走，否則沒有機會等語（見本院卷二第187頁），
19 此僅能說明容積移轉新制之影響，證人黃筱倫已自陳未參
20 與系爭協議協商討論過程等語（見本院卷二第188頁），
21 其證述自無法證明兩造與林遊國間是否有特別約明原告出
22 資之特定時間。

23 4. 綜上，被告並未舉證證明系爭協議有具體約明原告應於特
24 定期日先為出資，使被告得以與繼承人辦理訂約等事宜，
25 被告抗辯依民法第255條規定，以107年8月24日民事答
26 辯三狀向原告主張解除系爭協議云云，即非可採。

27 （三）原告依系爭協議請求被告給付757,181元及遲延利息，有
28 無理由？

29 1. 系爭協議未經終止及解除，業經說明如前，而系爭土地第
30 二房部分（王錦秀等57人）應有部分1/3移轉登記至被告
31 名下，被告於106年5月18日將系爭土地應有部分1/3出

01 售予新北建設公司，買賣價金為2,791,800元，並以買賣
02 為登記原因於同月完成移轉登記等情，亦為兩造所不爭執
03 （見不爭執事項(七)、(八)），則原告請求就被告自行出售予
04 新北建設公司所得價金扣除支出費用成本，依系爭協議約
05 定之獲利分配，將其中40%給付予原告，核屬有據。

06 2.關於原告爭執被告所支出之費用成本，說明如下：

07 (1)地主佣金：

08 ①王銘里100,000元：被告抗辯王銘里支付佣金為100,
09 000元云云，而原告對此部分佣金支出則有爭執，參
10 以卷附之土地登記申請書（地政資料卷第2-15頁），
11 王銘里並非係系爭土地第二房之繼承人，被告並未舉
12 證證明此部分佣金支出之必要，難認得作為費用成本
13 扣除之標的。

14 ②王睿田188,000元：被告雖抗辯王睿田為大房王坤龍
15 及三房王需淳之兒子，二房之繼承人均聽信於王睿田
16 ，為整合案件之重要角色，因王睿田額外要求辦理「
17 神明會申領保管款」，並表示須將代辦費188,000元
18 給付予其，始願意幫忙遊說二房之繼承人云云，惟原
19 告以對此部分佣金支出予以爭執，且王睿田就第三房
20 整合部分已收取地主佣金100,000元一節，有原告提
21 出之明細表為憑（見本院卷一第82頁），並為被告所
22 不爭執（見本院卷二第127頁），何以就第二房整合
23 部分，尚須給付王睿田與整合第二房繼承人無關之代
24 辦費，被告既未舉證證明支付此地主佣金之必要，亦
25 難認得作為費用成本扣除之標的。

26 (2)請求他人出資返還對方之利息及紅利150,000元：被告
27 雖抗辯為購買第二房繼承人應有部分，向伊胞妹陳美意
28 借款350,000元，並分潤150,000元予陳美意云云，然
29 原告於106年1月至3月間即一再催促被告應儘快辦理
30 與第二房繼承人訂約等事宜，並將支付其墊付之款項、
31 價金，已說明如前，而被告非但未能依系爭協議完成第

01 二房繼承人之訂約事宜，反而自行向他人借款，將系爭
02 土地第二房部分購入移轉所有權為自己所有，自難認被
03 告所為借款有其必要，被告抗辯應將返還予陳美意之利
04 息及紅利合計150,000元計入成本，難認可採。

05 (3)買方仲介紅包22,000元、代書紅包10,000元、銷售秘書
06 紅包10,000元：被告辯稱雖有此部分費用支出云云，惟
07 經原告為否認，被告亦未舉證有此項目支出及支出之必
08 要性，則被告抗辯此部分費用應計入成本扣除，亦不可
09 採。

10 (4)被告雖抗辯就伊自行整合第二房部分，因有尋求他人協
11 助，而須將獲得利益分享利潤予他人計679,470元，此
12 分潤金額應計入整合第二房費用成本云云（見本院卷二
13 第131-132頁），然查，被告自行整合第二房，將該房
14 應有部分移轉至自己名下後再出售予新北建設公司，已
15 有違反系爭協議在先，業已說明如前，系爭協議既未經
16 終止或解除，被告本應將出售之利益按兩造與林遊國協
17 議之比例予以分配，則被告自行將利潤分配予系爭協議
18 無關之第三人，顯難認為是為履行系爭協議所為必要之
19 支出成本費用，況被告並未舉證證明有此項費用支出，
20 是被告抗辯應將分潤他人679,470元款項列為第二房整
21 合之成本費用，並不足採。

22 3. 綜上，被告所支出之費用成本，得採計者為：(1)購地成本
23 ：400,000元；(2)委託代書辦理法院提存、提存費、土地
24 登記規費、過戶印花稅、各繼承人之土地及戶籍謄本等費
25 用：57,703元；(3)過戶至被告費用：15,000元；(4)遺產稅
26 ：47,502元；(5)存證信函寄送費用（含海外）：5,642元
27 ；(6)雜費（含車資、送禮、紅白包、影印費、印章刻印費
28 等）：86,100元；(7)買方仲介費：126,900元（見不爭執
29 事項(九)）；(9)地主佣金：160,000元（此為原告所不爭執
30 ，本院卷二第223頁），合計為898,847元，被告將第二
31 房之應有部分出售予新北建設公司，買賣價金為2,791,80

0 元，已如前述，扣除費用成本後為 1,892,953 元（計算式： $2,791,800 - 898,847 = 1,892,953$ ），原告依系爭協議，請求被告給付其中 40% 即 757,181 元（計算式： $1,892,953 \times 40\% = 757,181$ ，元以下四捨五入），為有理由。

（四）又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第 229 條第 2 項、第 233 條第 1 項前段及第 203 條定有明文。經查，本件原告請求被告給付系爭協議獲利之債並無確定給付期限，原告本於系爭協議，請求被告給付原告 757,181 元，及自民事變更聲明狀繕本送達翌日起即 107 年 11 月 17 日（見本院卷二第 273 頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，亦應准許。

五、綜上所述，原告依系爭協議，請求被告給付 757,181 元，及自 107 年 11 月 17 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日
民 事 第 二 庭 法 官 蔡 子 琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 3 月 29 日

