臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第45號

上　訴　人　基泰建設股份有限公司
法定代理人　陳世銘
訴訟代理人　李銘洲　律師
　　陳可薇　律師
被　上訴人　國統開發股份有限公司
法定代理人　陳盛元
訴訟代理人　盧明軒　律師
　　楊榮宗　律師
　　陳明暉　律師
　　王奕涵　律師

上列當事人間請求給付買賣價款事件，上訴人對於中華民國107年11月15日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第551號第一審判決提起上訴，本院於108年8月27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。

事實及理由

一、上訴人主張：

（一）上訴人於民國96年3月起，以「香格里拉記憶典藏館」之產品名義，開始公開預售將廢棄土場變更為墓園用地之「大水窟墓園開發案」（下稱系爭開發案）所坐落之基隆市○○區○○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）。而因系爭開發案係由被上訴人負責墓地之開發程序作業及公共建設等相關事宜，兩造有共同合作關係，上訴人為分享墓地銷售獲利予被上訴人，乃於96年8月8日與被上訴人簽訂協議書（下稱系爭96年協議書），約定上訴人於銷售系爭土地予客戶時，將依客戶繳款進度及時程，支付出售金額之3%予被上訴人，此項款項之給付，僅事後由上訴人允為給付一定金錢之回饋，實際上並無相對由被上訴人應履行任何契約之義務，故應屬贈與契約。

（二）而其後兩造於100年4月間簽訂共同投資興建契約書（下稱系爭投資興建契約），約定兩造就基隆市政府核發之（99）基府都建字第00088號及（100）基府都建字第00006號2張建造執照共同投資興建坐落在系爭土地上之建物，由上訴人出資30%、被上訴人則出資70%。而因被上訴人有意獨自完成系爭開發案，被上訴人時任代表人陳振豐與上訴人洽談欲購買系爭土地全部所有權，且因被上訴人另有稅務規劃，故於100年8月間，由陳振豐授權指派其配偶蔡明吟與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），以新臺幣（下同）4,140,290,000元向上訴人購買系爭土地之全部應有部分。嗣被上訴人就蔡明吟購買系爭土地之事，要求上訴人依系爭96年協議書給付3%買賣價金124,208,700元（即0000000000x3%=000000000），但實際買受人則為被上訴人，故與系爭96年協議書所稱「客戶」限於兩造以外之第三人不符，且上訴人亦非出售被上訴人「香格里拉記憶典藏館」之產品，故與系爭96年協議書預設之消費關係有別，且於100年購買系爭土地洽商過程中，從未提及上訴人應依系爭96年協議書支付被上訴人買賣價金3%，則被上訴人自無就蔡明吟購買系爭土地而要求上訴人給付買賣價金3%之權利。

（三）退步言之，縱系爭96年協議書非屬贈與性質，因嗣被上訴人曾向基隆市政府申請並取得建造執照，且上訴人配合出具土地使用同意書，再參酌系爭投資興建契約所載之投資興建之建物，其坐落之基地及建造執照記載之通行土地，核與上訴人依系爭不動產買賣契約書出售予蔡明吟之土地中第89之20號、第89之22號、第89之18號土地相同，且被上訴人業獲取龐大利益，足以回收資金，則系爭96年系爭協議書訂立之重要基礎，即回饋被上訴人投入之開發建設資金，已發生重大改變，倘再依系爭96年協議書命上訴人按出售款之3%給付，顯失公平，故應依民法第227條之2第1項，酌減給付之金額。

（四）而被上訴人又於103年12月3日與上訴人簽訂買賣協議書（下稱系爭103年買賣協議書），以278,030,022元購買上訴人系爭100年投資興建契約書之出資比例全部權利，故上訴人得依系爭103年買賣協議書向被上訴人請求給付278,030,022元。兩造於106年5月23日簽署協議書（下稱系爭106年協議書），將上訴人依系爭103年買賣協議書得向被上訴人請求給付之278,030,022元分為兩部分，其中無爭議之153,821,322元，兩造協議延展給付期限，另就有爭議之124,208,700元，兩造則協議透過訴訟結算，兩造並再於107年4月10日簽署協議書（下稱系爭107年協議書），約定由上訴人向法院訴請有爭議之124,208,700元。上訴人爰依系爭103年買賣協議書及民法第367條規定，請求被上訴人給付前開款項等語。並上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人124,208,700元，並自起訴狀繕本送達翌日即107年5月8日（見原審卷第41頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

被上訴人就系爭開發案投入鉅額之建設成本，土地之價值因而大幅提高，上訴人及其他地主即訴外人世華聯合投資股份有限公司、蔡明吟、鄧琬齡、洪鼎元、陳振財、曹美玲、曾家禎、陳韋州及陳怡璇等人，乃有系爭96年協議書之約定，而因土地價值之大幅提高，使上訴人與其他地主於將來出售名下土地時，得賺取更高之價差，而被上訴人可分得出售價金之3%權利，此應屬投資、報酬性質，系爭96年協議書性質具有報酬給付性質。又上訴人為上市公司，就其所為贈與行為，應依「公開發行公司董事會議議事辦法」第7條第1項第7款經董事會決議通過，並依「臺灣證券交易所股份有限公司對有價證券上市公司重大訊息之查證暨公開處理程序」第4條第1項第43款規定發佈重大消息，始為適法。然上訴人96年全年度重大訊息均未見上訴人就其所主張系爭96年協議書

為贈與契約，發佈任何重大訊息。而上訴人主張系爭96年協議書所載「客戶」並不包含被上訴人、時任代表人陳振豐及蔡明吟，惟被上訴人、陳振豐、蔡明吟為不同法人格，並非不能個人置產投資，且其他地主從未因土地買受人是否為第三人客戶、買賣是否獲利，就系爭96年協議書與被上訴人發生任何爭議，上訴人之主張實已逾越系爭96年協議書之文義。另上訴人係可預見系爭土地將因被上訴人之開發計畫而大幅提高價值，始與被上訴人簽訂系爭投資興建契約，並配合出具土地使用同意書，且上訴人經宏邦不動產估價師聯合事務所及誠正海峽兩岸不動產估價師事務所等二家鑑價機構就系爭土地估價，於100年8月1日將系爭土地出售予蔡明吟，並認列3,130,000,000元之處分利益，足見上訴人已預料就系爭土地賺取鉅額差價，而上訴人於100年投資系爭土地之事實，並無發生不可預料之變動，上訴人依民法第227條之2第1項主張情事變更，請求酌減給付之金額，要無理由。是被上訴人依系爭96年協議書所示法律關係得請求上訴人給付124,208,700元，茲以該債權與上訴人本件請求互為抵銷結果，被上訴人自無再為給付之義務等語置辯。並答辯聲明：（一）上訴駁回；（二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第101、102頁）：

（一）兩造於96年8月8日簽訂系爭96年協議書約定：「茲因乙方（即被上訴人）進行基隆市○○區○○○段○○○號土地開發案（以下簡稱本案）之墓園開發程序作業及公共建設相關事宜等取得權利，甲方（即上訴人）同意本案名下持有土地（宗地面積519821㎡，權利範圍173135/900000)於出售時按出售金額3%支付予乙方，自民國96年3月31日起簽訂之土地買賣契約書，依客戶繳款進度及時程依比例支付該款項。」等語（見原審卷第23頁）。

（二）兩造復於100年4月簽訂系爭投資興建契約，雙方約定：關於以基隆市政府所核發（99）基府都建字第00088號、（

100）基府都建字第00006號建築執照在坐落於基隆市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地興建地上物乙項，由上訴人與被上訴人各按30%、70%之比例共同出資興建等語；嗣兩造於103年12月3日簽訂系爭103年協議書，雙方約定被上訴人以278,030,022元購買上訴人依系爭投資興建契約所持有比例之權利等語，而被上訴人就此部分價金計尚有124,208,700元未為給付（見原審卷第17至22頁、第25、26、65、66頁）。

（三）訴外人蔡明吟為時任被上訴人代表人陳振豐之配偶。其與上訴人於100年8月1日簽訂系爭不動產買賣契約，約定：蔡明吟以4,140,290,000元向上訴人購入坐落於基隆市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地應有部分全部（面積31,673.51坪）等語，蔡明吟業已依約給付完畢（見原審卷第61、63頁、第95頁至105頁）。

四、上訴人主張被上訴人應依系爭103年買賣協議書所示法律關係給付124,208,700元等語，固為被上訴人所不爭執，惟被上訴人以上訴人另有依系爭96年協議書所示法律關係給付124,208,700元之義務，茲以該債權與上訴人本件請求為抵銷等語置辯，本院審究兩造爭執事項，厥為：「（一）系爭96年協議書定性為何?是否為贈與契約?（二）系爭96年協議書中所稱「客戶」是否不包括被上訴人、陳振豐、蔡明吟？（三）系爭96年協議書成立後有無情事變更?如令上訴人仍為原定給付是否顯失公平?」等項，茲分述如下：

（一）系爭96年協議書定性為何?是否為贈與契約？

1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。而事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院105年度台簡上字第16號裁判意旨參照）。本件系爭96年協議書約定，上訴人於出售其所有系爭土地應有部分173135/900000時，願將出售金額3%給付予被上訴人等語，已如前

述，而兩造自簽署系爭96年協議書後，歷經系爭投資興建契約、系爭103年買賣協議書（見原審卷第17頁至第19頁、第21、22頁）、系爭106、107年協議書（見原審卷第65頁至68頁）等契約簽立，甚或原審審理時，上訴人均未曾提及系爭96年協議書之定性為贈與契約，嗣於原審判決駁回上訴人請求，上訴人不服提起上訴後始於本院審理時主張系爭96年協議書為贈與契約，並依民法第408條規定為撤銷之意思表示等語（見本院卷一第61頁至66頁），則上訴人關於系爭96年協議書之定性為贈與契約乙事，是否僅係臨訟抗辯，已值可疑，況兩造均為公司法人，其中，上訴人更為公開發行股票之公司，其所營事業盈虧於所屬員工及股東利益之分配、甚或不特定大眾之投資意向均有重大影響，衡諸一般經驗法則，上訴人應無可能無故將自有財產處分所得，任意給付第三人之理。今上訴人主張：系爭96年協議書約定係屬兩造間贈與契約等語，既為被上訴人所否認，且與前述常情為相異主張者，即屬變態事實，揆諸上開裁判意旨，自應由上訴人就其主張負擔舉證責任。

2.上訴人固主張系爭96年協議書約定內容，僅規範上訴人願將系爭土地出售所得按比例給付予被上訴人，並無約定被上訴人應為任何對待給付，應屬無償之贈與契約云云，惟按解釋契約而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意時，應斟酌訂立契約當時及過去之事實、其經濟目的及交易上之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷（最高法院65年度台上字第2135號裁判意旨參照）。本件上訴人緣係自89年1月至4月間分別向第三人陳美樺、鄧琬齡（下簡稱陳美樺等）購得系爭土地應有部分，而因陳美樺等前與高意建設開發股份有限公司（下稱高意公司）訂有合作契約關係，陳美樺等乃與上訴人於各該買賣契約第7條第1款約定：上訴人同意與高意公司或其受讓人即被上訴人另訂合作契約等語，嗣上訴人依上開約定，於89年4

月15日與高意公司簽訂「土地合作契約書」，並約定（即該契約第1條、第2條）：上訴人將其購得之系爭土地交高意公司或其指定之人共同開發，上訴人按比例分配開發收支費用；又系爭土地之雜項執照申請及有關土地之開發、填整、環保、水土保持、道路、溝渠等之收支費用，至第二期完成止，均由高意公司負責等語；另上訴人雖迄未依與陳美樺等間買賣契約約定與被上訴人簽立合作契約，但上訴人仍將系爭土地交被上訴人進行開發，並就系爭土地書立土地使用權同意書，交被上訴人持向基隆市政府申請「基隆市信義區月眉山紫雲村」設立許可等情，業為上訴人訴訟代理人於本院108年5月27日行準備程序時自承在案（見本院卷二第76頁），並據被上訴人提出上訴人與陳美樺等買賣契約書影本4紙、「基隆市信義區月眉山紫雲村」設立許可申請書暨土地使用權同意書影本等件（見原審卷第215頁至230頁、本院卷一第277頁至290頁）、及上訴人提出其與高意公司「土地合作契約書」影本乙紙為證（見本院卷一第302頁至304頁），上訴人在未與被上訴人就系爭土地簽立合作契約書之狀況下，仍依其各與陳美樺等、高意公司約定，將系爭土地交被上訴人進行開發，堪認上訴人與被上訴人間就系爭土地亦有合作開發之默示合意。

3.承上，兩造就系爭土地既有合作開發之合意，無論被上訴人應否比照上訴人與高意公司間「土地合作契約書」第2條約定自行負擔開發費用之支出，然觀諸高意公司與上訴人間之土地合作契約書內容，關於雙方合作開發後之利益分配部分，雖無任何約定，但衡諸高意公司及被上訴人均為公司法人，衡諸一般經驗法則，要無可能為無償為上訴人進行系爭土地開發，而參諸「土地合作契約書」第12條亦約定：「本契約如有未盡事宜，悉依政府規定或一般善良習俗約定之。」等語，暨民法第547條規定：「委任報酬雖未約定，如依習慣，或依委任事務之性質，應給與報

酬者，受任人得請求報酬。」，應認高意公司及被上訴人關於系爭土地開發所生之利益，有得向上訴人為請求分配之權利。

4.又徵諸上訴人前於89年1月至4月間，係以每平方公尺約8,172元至9,272元不等之價格分別向陳美樺等購得系爭土地（見原審卷第215頁至230頁），嗣系爭土地經高意公司、被上訴人進行開發後之100年8月1日，蔡明吟以每平方公尺約39,542元 0000000000÷(31673.51÷ 0.3025）≒39542∨之價格向上訴人購買系爭土地，系爭土地價格於11年間上漲4倍有餘，足認上訴人確因高意公司、被上訴人就系爭土地進行開發，而至少享有地價上漲之利益，今兩造於96年8月8日達成系爭96年協議書，顯係針對兩造間原有系爭土地合作開發關係中，關於合作開發所生利益分配乙項所為之補充約定，要非上訴人單純對被上訴人為無償贈與。此外，上訴人於本院言詞辯論終結前，復未提出任何積極事證以實其說，其空言抗辯系爭96年協議書為贈與契約，並依民法第408條第1項規定撤銷該契約云云，顯不足採。

（二）系爭96年協議書中所稱「客戶」是否不包括被上訴人、陳振豐、蔡明吟？

按探求契約當事人真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號裁判意旨參照）。上訴人固抗辯：系爭96年協議書所約定「客戶」即出售系爭土地對象，並不包括被上訴人及其法定代理人陳振豐、配偶蔡明吟，上訴人自無庸將系爭土地出售予蔡明吟所得價款，按約定比例給付予被上訴人云云，惟系爭96年協議書係約定：「茲因乙方（即被上訴人）進行基

隆市○○區○○○段○○○號土地開發案（以下簡稱本案）之墓園開發程序作業及公共建設相關事宜等取得權利，甲方（即上訴人）同意本案名下持有土地（宗地面積519821㎡，權利範圍173135/ 900000）於出售時按出售金額3%支付予乙方，自民國96年3月31日起簽訂之土地買賣契約書，依客戶繳款進度及時程依比例支付該款項。」等語（已如前述），而觀諸上開約定，僅明定上訴人將系爭土地應有部分出售時，應將出售所得3%給付予被上訴人，自文意解釋觀之，無論系爭土地之買受人是否為被上訴人或其法定代理人陳振豐、配偶蔡明吟，上訴人均應給付3%之售地所得，是上訴人上開抗辯，亦嫌無據。

（三）系爭96年協議書成立後有無情事變更?如令上訴人仍為原定給付是否顯失公平？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最高法院104年度台上字第2413號裁判意旨參照）。上訴人固抗辯：系爭96年協議書簽立後，兩造復於100年4月間共同簽立系爭投資興建契約，約定共同在系爭土地上興建地上物，嗣兩造再成立系爭103年買賣協議書，上訴人將其依系爭投資興建契約所示之股份回售給被上訴人，應認被上訴人已經由在系爭土地上進行地上物建造規劃、而回收相關原先整地開發的成本，被上訴人已欠缺要求上訴人回饋或補貼之正當基礎云云，惟兩造間先後成立系爭96年協議書、系爭投資興建契約及系爭103年買賣協議書，各該契約成立目的及其約定規範各不相涉　按系爭96年協議書之目的為，上訴人應將系爭土地開發所生利益分配予被上訴人；系爭投資興建契約則為兩造共同出資

於系爭土地上興建地上物；至系爭103年協議書部分，則係被上訴人向上訴人購買其依系爭投資興建契約所持有比例之權利，詳如前開不爭執事項（一）、（二）所示Ⅴ，上訴人以系爭96年協議書後，兩造復行成立系爭投資興建契約、系爭103年協議書等情，抗辯情事變更云云，已屬無稽。況，參諸上開法文及裁判意旨，民法第227條之2所稱情事變更原則之適用，以該情事變更之發生，非訂約時所得預料，且不可歸責於當事人為限，今系爭投資興建契約及系爭103年協議書均為上訴人自願與被上訴人合意成立，堪認上訴人所稱「情事變更之發生」係自身形成，要無民法第227條之2規定適用之餘地，是上訴人此部分主張，亦屬無據。

五、再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務互為抵銷；又抵銷，應以意思表示，向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。本件被上訴人並不爭執其有依系爭103年協議書關係，給付上訴人價金124,208,700元之義務，而上訴人亦有應依系爭96年協議書按系爭土地出售價額給付之利益124,208,700元予被上訴人，已如前述，則被上訴人抗辯以系爭96年協議書所示債權，與上訴人依系爭103年協議書所示債權互為抵銷，即無不合，是上訴人依系爭103年協議書請求上訴人給付價金124,208,700元之本息，即因抵銷而全部消滅，不得再為請求。

六、綜上所述，上訴人依系爭103年協議書請求被上訴人給付124,208,700元，及自107年5月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人全部請求，並無不合，上訴意旨猶執陳詞指摘原判決不當求為廢棄，為無理由，應駁回上訴。又兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，亦不再詳予論駁，併此敘明。

據上論結，本件上訴無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　17　　日

民事第十七庭

審判長法　官　石有為

法　官　賴秀蘭

法　官　林佑珊

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　17　　日

書記官　何幸崇

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。