

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第59號

原告 鉅圓建設股份有限公司

兼法定代理人 賴涵妮

共同

訴訟代理人 李淵源律師

被告 齊騰國際股份有限公司

法定代理人 劉家齊

被告 吳秀琴

共同

訴訟代理人 房佑璟律師

顏寧律師

上列當事人間土地所有權移轉登記事件，本院於民國112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

被告齊騰國際股份有限公司之法定代理人於起訴時為吳秀琴，嗣後變更為劉家齊，其聲明承受訴訟，並提出公司變更登記表為證（本院卷第185-186頁），於法並無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張略以：

一、被告齊騰國際股份有限公司（下稱齊騰公司）於民國110年1月24日與原告鉅圓建設股份有限公司（下稱鉅圓公司）簽訂土地買賣契約書，將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000

01 地號（面積2910平方公尺）權利範圍全部之土地（建地，下
02 稱367地號土地）以新臺幣（下同）3300萬元之價格出售予
03 原告鉅圓公司（下稱建地買賣契約）。原告鉅圓公司已依約
04 將簽約款330萬元及鑑界完成款660萬元存匯入僑馥建築經理
05 股份有限公司（下稱僑馥建經公司）履約保證專戶。不料，
06 被告齊騰公司卻拒絕將367地號土地移轉登記予鉅圓公司。
07 原告鉅圓公司爰依建地買賣契約，請求被告齊騰公司應將36
08 7地號土地移轉登記予原告鉅圓公司。

09 二、被告吳秀琴（與被告齊騰公司統稱被告）於110年12月24日
10 與原告賴涵妮（與原告鉅圓公司統稱原告）簽訂土地買賣契
11 約書，將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號（面積197
12 0平方公尺）權利範圍189900分之24436之土地（農地，下稱
13 369地號土地）以438萬元之價格出售予原告賴涵妮（下稱農
14 地買賣契約，與建地買賣契約合稱兩份買賣契約）。原告賴
15 涵妮嗣已依約將簽約款45萬元及鑑界完成款93萬元存匯入僑
16 馥建經公司履約保證專戶。不料，被告吳秀琴卻拒絕將369
17 地號土地移轉登記予原告賴涵妮，原告賴涵妮爰依農地買賣
18 契約，請求被告吳秀琴應將369地號土地移轉登記予原告賴
19 涵妮。

20 三、並聲明：

21 (一)、被告齊騰公司應將367地號土地移轉登記予原告鉅圓公司。

22 (二)、被告吳秀琴應將369地號土地移轉登記予原告賴涵妮。

23 貳、被告則以：

24 對於原告主張兩造簽立土地買賣契約固不爭執，惟兩份買賣
25 契約第12條其他約定事項第4項均特別約定「本約買賣須取
26 得建築執照及水利建造物搭排，此買賣契約方可成立及生
27 效」（下稱系爭特約），顯見兩份買賣契約均屬附有停止條
28 件之契約。而原告自陳迄今未取得建築執照及水利建造物搭
29 排，是停止條件尚未成就，兩份買賣契約均尚未成立及生
30 效。原告雖稱被告未出具其111年8月2日準備書狀附件一至
31 三所示土地使用權同意書（下統稱系爭土地使用權同意

書），係以不正當行為阻止條件成就云云，然被告早已依約
出具如被告111年8月9日答辯(二)狀附件二所示之同意書（下
稱同意書）予原告，被告並無另出具系爭土地使用權同意書
之義務，自無原告所稱以不正當行為阻止條件成就之事實，
是原告請求被告分別移轉367、369地號土地，並無理由。再
於建地買賣契約簽立後，原告鉅圓公司嗣後已將被告齊騰公
司所開立為擔保被告鉅圓公司給付簽約款330萬元之同額本
票（下稱330萬元本票），向法院聲請本票裁定，並聲請強
制執行，該票款業經被告齊騰公司交付本院執行處，再由本
院執行處撥付給原告鉅圓公司受領完畢。足見原告鉅圓公司
之真意，乃為解除建地買賣契約；且其既已取回330萬元本
票票款，應認尚未依約給付簽約款，原告亦無由請求被告齊
騰公司移轉登記367地號土地。另因原告遲未取得建築執照
及水利建造物搭排，經被告催告仍未取得後，被告已於112
年1月18日寄發台中法院郵局第169號存證信函予原告解除契
約，該存證信函業經被告於同月19日收受，則兩份買賣契約
亦經被告合法解除，原告再依兩份買賣契約請求被告分別移
轉登記367、369地號土地，亦無理由等語資為抗辯。並答辯
聲明：原告之訴駁回。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，結果如下（本院卷第89-90
頁、第260頁，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

- (一)、被告齊騰公司於110年12月24日與原告鉅圓公司簽訂土地買
賣契約書（原證1）將其所有367地號土地（原證2）以3300
萬元出售予原告鉅圓公司，原告鉅圓公司嗣已依約將簽約款
330萬元及鑑界完成款660萬元匯入僑馥建經公司設於第一商
業銀行安和分行之價金履約保證專戶（原證3）。
- (二)、被告吳秀琴於110年12月24日與原告賴涵妮簽訂土地買賣契
約書（原證4）將其所有369地號土地（原證5）以438萬元之
價格出售予原告賴涵妮，原告賴涵妮嗣已依約將簽約款45萬
元及鑑界完成款93萬元存匯入僑馥建經公司設於第一商業銀

01 行安和分行之價金履約保證專戶（原證6）。

02 (三)、被告齊騰公司所開立為擔保鉅圓公司給付簽約款330萬元之
03 同額本票，經原告鉅圓公司聲請本票裁定，並聲請強制執
04 行，該票款業經被告齊騰公司交付本院執行處，再由本院執
05 行處撥付給原告鉅圓公司受領完畢。

06 (四)、兩造所提證物均為真正。

07 二、爭點事項：

08 (一)、兩造建地、農地買賣契約是否已成立？原告主張被告係以不
09 正當行為阻止停止條件之成就，是否有理由？

10 (二)、如兩造建地、農地買賣契約已成立，原告鉅圓公司依建地買
11 賣契約，請求被告齊騰公司將367地號土地所有權移轉登記
12 予原告鉅圓公司；原告賴涵妮依農地買賣契約請求被告吳秀
13 琴將369地號土地移轉登記予原告賴涵妮，有無理由？

14 肆、本院之判斷：

15 一、原告雖以被告齊騰公司、吳秀琴依兩造簽立之土地買賣契約
16 有出具系爭土地使用權同意書予原告，以利原告取得買賣契
17 約書所載之「建築執照及水利建造物搭排」之義務。另369
18 地號土地之共有人為被告吳秀琴、原告賴涵妮及訴外人劉振
19 樂、劉世雄4人共有，若將原告賴涵妮及被告吳秀琴之持分
20 單獨自369地號土地分割出來，則系爭土地使用權同意書即
21 毋須經由劉振樂、劉世雄之同意，目前原告賴涵妮已起訴請
22 求分割369地號土地，由本院北斗簡易庭111年度斗簡字第18
23 7號審理中（下稱187號分割共有物事件），待187號分割共
24 有物事件判決確定後，原告鉅圓公司只須檢附由被告吳秀琴
25 出具之分割後由其單獨取得之369地號土地之土地使用權同
26 意書，即可視為兩份買賣契約第12條系爭特約之條件已成
27 就，故本件有以187號分割共有物事件之判決結果作為判斷
28 兩份買賣契約是否已成就之依據，聲請依民法第182條第1項
29 規定裁定停止本件訴訟等語。惟被告已不同意本件依上開規
30 定裁定停止訴訟程序。且按訴訟全部或一部之裁判，以他訴
31 訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁

01 定停止訴訟程序，固為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟
02 所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
03 為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決
04 問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟
05 之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。查原告雖以前開情
06 由，聲請裁定停止本件訴訟，然依原告所述情節，187號分
07 割共有物事件，顯非本件土地所有權移轉登記事件之先決問
08 題，原告請求裁定停止本件訴訟，於法不合，自難允准。

09 二、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有相關證據資料
10 在卷可稽（詳參前引卷證），堪信屬實。又兩份買賣契約第
11 12條其他約定事項第4項均特別約定「本約買賣須取得建築
12 執照及水利建造物搭排，此買賣契約方可成立及生效」；且
13 原告迄今未取得建築執照及水利建造物搭排，亦為兩造所不
14 爭執，亦堪信屬實。

15 三、觀之兩份買賣契約第12條其他約定事項第4項均特別約定
16 「本約買賣須取得建築執照及水利建造物搭排，此買賣契約
17 方可成立及生效」，且原告亦主張被告係以不正當行為阻止
18 停止條件之成就，足見被告辯稱兩造兩份買賣契約係附有上
19 開停止條件，須停止條件成就，兩份買賣契約始能成立及生
20 效，應可採信。又系爭特約既為兩造特別約定，基於契約自
21 由原則，兩造（包括原告）均應同受拘束。

22 四、雖原告主張建地買賣契約第12條其他約定事項第2項約定
23 「本約買賣埤頭鄉芙朝段367、369地號所有權人須無條件簽
24 立同意書予分管共有人，並且提供相關身分證明文件、印章
25 等配合買方辦理興建建物之指定建築線及申請建築執照」、
26 農地買賣契約第12條其他約定事項第2項約定「本約買賣土
27 地所有權人須無條件簽立同意書予分管共有人，並且提供相
28 關身分證明文件、印章配合367地號土地辦理興建建物之指
29 定建築線及申請建築執照」，及兩份買賣契約第12條其他約
30 定第3項均約定「埤頭鄉芙朝段369地號留設之八米連外道路
31 所有共有人須簽立同意書予分管共有人設置排水溝、開挖接

自來水、電信、電力、消防管線、電線桿等設施」、第5項均約定「賣方須無條件提供及協助芙朝段369地號之土地使用權同意書」，故被告齊騰公司有出具367地號土地之土地使用權同意書予原告鉅圓公司申請建築執照之義務；另被告齊騰公司、吳秀琴亦有提供及協助369地號土地之共有人出具申請水利建造物搭排之土地使用權同意書及申請私設道路部分容許使用之土地使用權同意書之義務，惟被告任意拒絕提出上開土地使用權同意書，致原告鉅圓公司無法取得建築執照及水利建造物搭排，係以不正當行為阻止條件之成就，依民法第101條第1項規定，應視為兩份買賣契約第12條其他約定事項第4項之條件業已成就，被告負有移轉登記367地號、369地號土地予原告之義務等語，並提出系爭土地使用權同意書為證（本院卷第133-137頁）。惟被告已否認之，並以前詞置辯。經查：

1. 被告抗辯其早已出具如被告111年8月9日答辯(二)狀附件二所示之同意書（本院卷第151頁）乙節，確有其所提同意書（本院卷第151頁）在卷可稽，且核與證人即兩份買賣契約之承辦地政士李瑛修於本院111年10月4日審理中證稱：被告答辯(二)狀附件二所示之同意書正本，是劉家齊交給伊，目前正本由伊保管中等語相合（本院卷第175-176頁），堪信屬實。
2. 原告雖主張依約被告應出具系爭土地使用權同意書，而被告任意拒絕提出，係以不正當行為阻止條件之成就，應視為條件已成就等語。然被告是否負有另出具系爭土地使用權同意書予原告之義務，與本件原告得否於現在情況下即請求被告分別將367、369地號土地所有權移轉登記予原告，實屬二事。且查369地號土地並非被告吳秀琴單獨所有，而係被告吳秀琴、原告賴涵妮及劉振樂、劉世雄4人共有，此觀369地號土地之登記謄本即明（本院卷第131-132頁）。則原告欲申請系爭特約所示之建築執照及水利建造物搭排，除被告齊騰公司、被告吳秀琴外，尚須取得其餘共有人劉振樂、劉世

01 雄出具之土地使用權同意書方可。此參原告所提369地號土
02 地申請水利建造物搭排（本院卷第135頁）及申請私設通路
03 部分容許使用（本院卷第137頁）之土地使用權同意書，其
04 上除被告吳秀琴外，均尚包括369地號土地之共有人劉振
05 樂、劉世雄即明。本件姑不論兩造對於被告是否須另出具系
06 爭土地使用權同意書予原告，及被告是否以不正當行為阻止
07 條件之成就已有爭執。依前開原告請求裁定停止本件訴訟之
08 理由可知，原告目前亦未取得其他共有人劉振樂、劉世雄出
09 具之土地使用權同意書；且187號分割共有物事件尚未判決
10 確定，自難認原告僅須取得被告齊騰公司、吳秀琴出具之系
11 爭土地使用權同意書即可取得系爭特約所載之建築執照及水
12 利建造物搭排。再本件亦難認原告未能取得其他共有人劉振
13 樂、劉世雄出具之土地使用權同意書，及原告未能取得建築
14 執照及水利建造物搭排，純係因被告以不正當行為阻止所
15 致。本件就算被告依原告主張出具系爭土地使用權同意書予
16 原告，原告亦難憑此即可取得建築執照及水利建造物搭排。
17 則原告徒以被告未依約出具系爭土地使用權同意書，認被告
18 係以不正當行為阻止條件之成就，應視為系爭特約之條件已
19 成就，主張被告即應分別將367、369地號土地所有權移轉登
20 記予原告，實無可採。

21 3.原告並未證明系爭特約之停止條件已成就，業經本院認定如
22 前。則依兩份買賣契約第12條其他約定事項第4項均約定
23 「本約買賣須取得建築執照及水利建造物搭排，此買賣契約
24 方可成立及生效」，自難認兩造建地、農地買賣契約業已成
25 立及生效。

26 五、綜上所述，本件原告並未證明兩造兩份買賣契約之系爭特約
27 停止條件業已成就，亦即原告並未證明兩造建地、農地買賣
28 契約業已成立及生效。從而，原告於目前情況下，即依建地
29 買賣契約，請求被告齊騰公司應將367地號土地移轉登記予
30 原告鉅圓公司；及依農地買賣契約，請求被告吳秀琴應將36
31 9地號土地移轉登記予原告賴涵妮，為無理由，均應予駁

01 回。

02 伍、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
03 經審酌後核與判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

04 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
06 民事第三庭 法 官 洪堯讚

07 一、上為正本係照原本作成。

08 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
09 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
12 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第
13 441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
15 書記官 李盈菽