

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第41號

上訴人 李榮魁

0000000000000000

李鳳子

共 同

訴訟代理人 許仁豪律師

被上訴人 林桂英

0000000000000000

訴訟代理人 吳漢成律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年8月11日臺灣臺東地方法院111年度訴字第19號第一審判決提起上訴，本院於113年4月26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

一、被上訴人主張：上訴人於民國96年12月7日以其等名下如附表所示土地(下稱系爭土地)及其他面積總計7,463平方公尺之11筆土地，與訴外人豪豐建設有限公司(下稱豪豐公司)簽訂土地開發合作契約書(下稱系爭合作契約)，委由豪豐公司承攬興建黎明山莊花園別墅社區住宅(下稱黎明山莊)，並為房地之銷售。伊於101年間與上訴人之代理人豪豐公司訂定買賣契約(下稱系爭買賣契約)，以新臺幣(下同)558萬元購入系爭土地，以興建門牌號碼臺東縣○○市○○路000巷00號房屋(下稱系爭房屋)。伊已支付買賣價金完竣，詎上訴人迄今仍未移轉系爭土地所有權等情。爰依系爭買賣契約及民法第345條、第348條第1項規定，求為命上訴人應將附表所示各自名下所有之系爭土地所有權移轉予被上訴人之判決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人聲明：上訴駁回。

01 二、上訴人則以：豪豐公司無權代理伊賤價出售系爭土地，伊不
02 承認系爭買賣契約，系爭買賣契約不成立。且被上訴人為豪
03 豐公司負責人之配偶，違反禁止雙方代理之規定，且被上訴
04 人歷經多年，始請求伊處理所有權移轉登記程序，致土地增
05 值稅高漲，對其不公等語置辯。並聲明：原判決廢棄，被上
06 訴人於原審之訴駁回。

07 三、不爭執事項：

08 (一)上訴人李榮魁係附表編號1.2. 土地所有權人；上訴人李鳳子
09 係附表編號3.4. 土地所有權人。

10 (二)上訴人二人名下所有坐落○○縣○○市○○段，合計面積7,
11 463平方公尺之11筆土地（0000、0000-0、0000-0、0000、0
12 000、0000-0、0000、0000-00、0000-0、0000-0、0000-0
13 地號），於96年12月7日與豪豐公司簽訂系爭合作契約，約
14 定由豪豐公司承攬興建及銷售黎明山莊。

15 (三)李榮魁所有附表編號1.2. 土地，分別分割自上0000地號、00
16 00地號，李鳳子所有附表編號3.4. 土地，分別分割自上開00
17 00-0地號、0000-0地號。

18 (四)豪豐公司於101年8月30日以上訴人二人之代理人名義，與被
19 上訴人簽立系爭買賣契約，約定買賣價金為558萬元。當時
20 豪豐公司的代表人為陳清貴，陳清貴為被上訴人之配偶。

21 (五)被上訴人訂定系爭買賣契約後，取得在系爭土地上興建之系
22 爭房屋所有權。

23 (六)上訴人就附表土地出具土地使用權同意書供建造系爭房屋之
24 用。

25 四、本院判斷：

26 被上訴人主張系爭買賣契約係豪豐公司基於系爭合作契約代
27 理上訴人簽訂，已依系爭買賣契約給付價金，上訴人應移轉
28 附表所示土地等情，為上訴人否認，並抗辯系爭買賣契約未
29 經其同意且非其親自簽訂，應屬無效等語。經查：

30 (一)上訴人應受系爭買賣契約拘束

31 1. 系爭合作契約第3條明文約定：「土地銷售價格詳如計畫明

01 細表（附表三）乙方（豪豐公司）得依表分別銷售，所收土地
02 價款如表列金額則歸甲方（上訴人）所有（優先償還銀行）並
03 辦理移轉登記與買受人。」有系爭合作契約在卷（原審卷第
04 134頁），該契約明白表示豪豐公司得依該契約約定之價款
05 銷售上訴人於該契約所載之土地，所得款項，先行清償上訴
06 人銀行債務之意旨。而附表所示之系爭土地包括在系爭合作
07 契約內，復為上訴人所不爭執，則依上開約定，豪豐公司代
08 理上訴人銷售上訴人所有之系爭土地，即屬有權代理。

09 2. 上訴人雖抗辯並未授權豪豐公司代理出售系爭土地，系爭合
10 作契約之土地銷售係分階段銷售調整，需經上訴人同意，豪
11 豐公司未經其同意由其代表人陳清貴與陳清貴之妻即被上訴
12 人簽訂之系爭買賣契約，違反民法第106條規定，且豪豐公
13 司賤價出售系爭土地，對其不公，並提出自行整理系爭合作
14 契約之土地出售價格表（原審卷第190-192頁，下稱自行銷售
15 價格表）及系爭合作契約之其它土地，其親自與買受人簽約
16 之買賣契約書（原審卷第78-83頁）為證。但查：

17 (1) 上訴人提出之上述自行銷售價格表，雖與系爭合作契約書第
18 3條中附表三之土地行銷價格計畫表（下稱系爭價格計畫表）
19 之行銷價格（原審卷第140頁）有所落差，但該自行銷售價格
20 係其自行銷售系爭合作契約不含系爭土地以外之土地所得，
21 尚與豪豐公司有無代上訴人銷售系爭土地權限無涉，亦無法
22 僅以該落差，遽認豪豐公司賤賣系爭土地。且系爭土地依該
23 系爭價格計畫表所示，系爭土地為C棟（面積215.25平方公
24 尺，65.11坪）、D棟（面積178.76平方公尺，54.07坪）之行銷
25 價格分別為每坪5.2萬元、4.8萬元，而系爭土地實際面積僅
26 為355平方公尺（約107.3875坪，其中C棟為65.11坪，D棟為4
27 2.2775坪），其中D棟土地較系爭價格計畫表所示面積為少，
28 經依上述行銷價格以實際面積計算後，原預計出售價格應為
29 5,415,040元【 $(65.11 \times 52,000 = 3,385,720) + (42.2775 \times 48,000 = 2,029,320) = 5,415,040$ 】，比系爭買賣契約約定系爭土
30 地買賣價金558萬元為低，則豪豐公司以558萬元代理上訴人
31

01 出售系爭土地，即難謂有賤價出售之情事。又558萬元之出
02 售價格既已超出系爭價格計畫表所示，自無需待上訴人同
03 意，並應認系爭土地之買賣價金為558萬元。

04 (2)被上訴人固不爭執其為豪豐公司代表人陳清貴之妻，但陳清
05 貴與豪豐公司或陳清貴與被上訴人各屬不同之人格，系爭買
06 賣契約由被上訴人與豪豐公司簽訂，自無違反民法第106條
07 禁止雙方代理規定之可言。

08 (3)依上，上訴人上項抗辯，均有誤會，不可採取，上訴人應受
09 系爭買賣契約有關係爭土地售價為558萬元約定之拘束。

10 (二)上訴人應將附表所示各自名下之系爭土地移轉予被上訴人

11 1. 經查，被上訴人主張係以代上訴人李榮魁繳付銀行貸款本息
12 之方式給付買賣價金，自101年9月7日起至102年12月30日已
13 存入○○銀行戶名李榮魁、帳號000000000000號帳戶共262,
14 432元，於103年1月24日匯入4,996,493元、於103年1月27日
15 匯入584,150元(以上總計5,843,075元)，有活期儲蓄存款明
16 細、○○銀行無摺存入憑條存根在卷(原審卷第107-114
17 頁)，並經被上訴人提出上述存根原本當庭核對無誤(本院
18 卷第213頁)，準此，即堪認上開匯款或存款資料為真。

19 2. 次查，系爭合作契約第3條約定「所收土地價款如表列金額
20 則歸甲方(上訴人)所有(優先償還銀行)」(原審卷第23
21 頁)；系爭買賣契約第3條則約定：「三、...給付方法由出
22 賣人委由豪豐公司指定代償出賣人在上開土地上之借款本息
23 及其他必要費用或支付予第三人...」(原審卷第32-33頁)，
24 依上述約定，只要被上訴人之前項存款或匯款，係清償上訴
25 人積欠銀行之貸款本息時，即可認定被上訴人已依系爭買賣
26 契約支付買賣價金。

27 3. 另上訴人等曾於97年間將包括系爭土地在內之系爭合作契約
28 11筆土地，設定最高限額抵押權向台灣銀行借款等情，亦有
29 土地登記第二類謄本(本院卷第55-57頁)在卷，上訴人既為
30 該抵押權之債務人(本院卷第214頁)，且不爭執被上訴人前
31 述款項係用以支付上訴人上揭貸款(本院卷第213頁)，前述2

01 62,432元，上訴人復不爭執非其自行支付，也沒有其他人向
02 其表明為該人所支付(同上卷頁)，依此，即足認被上訴人主
03 張上述款項，係依系爭買賣契約第3條約定，代償上訴人在
04 系爭土地上之借款本息，並以此代償方式，給付上訴人買受
05 系爭土地之價金558萬元，足堪採信。

06 4. 上訴人雖抗辯262,432元非被上訴人所支付，屬上訴人與豪
07 豐公司約定，應由豪豐公司支付上訴人台灣銀行貸款本息
08 (本院卷第214頁)云云，惟前開97年間抵押權，其債務人為
09 上訴人，並非豪豐公司，依系爭合作契約約定，豪豐公司僅
10 在代收系爭土地價款內，始有將該款項優先清償上訴人銀行
11 貸款之義務，而此義務由系爭土地買受人之被上訴人為之，
12 並無不可甚明。是上訴人上開抗辯並無實質意義，無法為其
13 有利之認定。

14 5. 另系爭買賣契約第4條約定「上開四筆土地之所有權，於買
15 受人給付全部買賣價金後，出賣人應立即塗銷在土地上所有
16 抵押權之設定，並無條件配合將所有權移轉予買受人。」，
17 依上約定，於被上訴人已支付全部買賣價金之情形下，其依
18 系爭買賣契約請求上訴人移轉買賣標的物即系爭土地之所有
19 權，即屬可採。

20 6. 上訴人雖另抗辯系爭土地出售價格太低，且被上訴人遲不請
21 求其移轉，致增值稅增加，再由其負擔增值稅對其不公云
22 云，但查，上訴人上項抗辯，除與系爭買賣契約第5條約定
23 「...有關移轉本四筆土地所有權之各項稅捐及代書費用，
24 同意依相關法律規定，各別負擔...」不符外，亦與土地法
25 第182條「土地所有權之移轉為絕賣者，其增值稅向出賣人
26 征收之...」之規定不符，縱被上訴人未及時起訴請求移轉
27 系爭土地致土地增值稅有所增加，亦非上訴人得拒絕履行系
28 爭買賣契約之事由，上訴人上項抗辯，同難採取。

29 五、綜上所述，上訴人所辯均為無可取。從而，被上訴人本於系
30 爭買賣契約，請求上訴人將附表所示各自名下所有之系爭土
31 地所有權移轉予被上訴人，為有理由，應予准許。原審判命

上訴人移轉系爭土地所有權，於法並無不合。上訴意旨指摘
原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。
六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
與證據，經本院斟酌後，認不影響判決結果，故不逐一論
述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

民事第二庭審判長法官 陳真真

法官 顏維助

法官 詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

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 113 年 5 月 10 日

書記官 徐錦純

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。

附表

編號	所有權人	地號	面積	權利範圍
1	李榮魁	臺東縣○○市○○段000000地號	1平方公尺	全部

(續上頁)

01

2	李榮魁	臺東縣○○市○○段0000000地號	58平方公尺	全部
3	李鳳子	臺東縣○○市○○段0000000地號	4平方公尺	全部
4	李鳳子	臺東縣○○市○○段0000000地號	292平方公尺	全部

02

得上訴