臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第97號

上　訴　人　吳建台

000000000000000000

訴訟代理人　陳樹村律師

　　匡載禾律師

被 上訴 人　林淑芳

000000000000000000

訴訟代理人　鄭伊鈞律師

　　陳錦昇律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國114年5月28日臺灣屏東地方法院112年度重訴字第98號第一審判決提起上訴，本院於114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：原屏東縣○○鎮○○段000地號土地（下稱349地號土地）為上訴人所有，同段352地號土地（下稱352地號土地）為兩造所共有，兩造為交換土地，於民國111年9月間協議自349地號土地分割出同段349-1地號土地，自352地號土地分割出同段352-1、352-2、352-3地號土地（上開分割後土地合稱為系爭土地；各別土地則以地號簡稱之），再依土地交換明細表辦理所有權移轉登記(下稱系爭互易協議)。詎系爭土地於111年10月26日完成分割登記後，上訴人拒絕配合辦理所有權移轉登記，並主張兩造間未達成土地交換之合意云云，惟債權契約不以書面為必要，土地互易費用負擔亦非契約成立必要之點，兩造既就原349、352地號土地辦理現況分割，且分割後欲互易之土地面積一致，益徵兩造間就系爭土地有分割合併及互易之合意。爰依系爭互易協議

之法律關係提起本訴等語，並聲明：㈠上訴人應將如附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人；㈡被上訴人願供擔保，請准予宣告假執行。

二、上訴人則以：兩造間並無交換土地之合意，系爭土地交換明細表未經兩造簽名，自不得以此證明兩造有土地交換之合意。縱兩造間辦理土地分割與土地交換有關，亦僅係先依現況測量分割，作為討論是否交換土地之前置作業，而上訴人於土地分割後就系爭土地交換明細表，並未為承諾之意思表示，且就因交換土地所生之高額土地增值稅仍有疑慮，另兩造就交換後之土地價值差異應如何找補、相關稅捐由何人繳納等契約之重要事項亦未達成共識，自難認兩造已達成土地交換之協議。況被上訴人於調得地政機關測量資料後，始變更主張352-2地號土地應交換由被上訴人單獨所有，顯見兩造就系爭土地是否交換、應如何交換均未達成共識。另被上訴人請求上訴人將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，性質上係命上訴人為一定之意思表示，依實務見解，於本案判決確定前，不生擬制之法律效果，應不得為假執行之宣告，是被上訴人請求假執行之宣告，並無理由，如法院認兩造有交換土地合意，亦應同時履行交換土地予上訴人等語資為抗辯。

三、原審判決上訴人應於被上訴人將附表二編號2所示土地所有權應有部分移轉登記予上訴人之同時，將如附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠349地號土地為上訴人所有，352地號土地為兩造所共有（被上訴人應有部分1/4 ，上訴人應有部分3/4）。

㈡兩造於111年9月間協議自349地號土地分割出同段349-1地號土地，自352地號土地分割出同段352-1、352-2、352-3 地號土地，並已於111年10月26日完成分割登記。

㈢原審卷第23頁之土地交換明細表（下稱系爭交換明細表），未經兩造於其上簽名。

五、本件爭點：

㈠系爭互易協議是否經兩造合意成立？

㈡被上訴人請求上訴人移轉登記如附表一所示土地所有權予被上訴人，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭互易協議是否經兩造合意成立？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任（最高法院83年度台上字第2775號民事裁判意旨參照）。次按，民法第398條所規定之互易，係指當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權，準用關於買賣規定之債權契約。是互易契約之成立，應以當事人間有互易之意思表示合致，並就互易標的達成合意為要件。是以主張互易契約存在之當事人，自應就上開互易要件已具備等情，負舉證之責。又按，解釋契約應依公平及誠信原則，並斟酌立約當時之情形，從契約之主要目的、社會通念及一般客觀情事，包括交易上之習慣等作全盤之觀察，本於經驗法則及誠信原則，以為其判斷之基礎。末按，買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，苟當事人間，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院84年度台上字第2295號民事裁判意旨參照）。亦即當事人如於債權契約特別約明交易上之重要事項為必要之點，基於契約自由原則，自無不可。

2.經查，被上訴人雖主張兩造間已成立系爭互易協議，並提出系爭交換明細表為憑，惟此經上訴人予以否認，而查：

⑴證人即製作系爭交換明細表之地政士徐秀蓮證稱：當時是吳水吉（即被上訴人之夫）過來找我說要辦理現況分割，後來

地政機關通知雙方到分割土地的現場辦理，我有先用電話通知上訴人，當時是因為上訴人有占用到被上訴人的土地，所要做測量，再分割，但之後有沒有要做交換並不清楚，被上訴人提出之系爭交換明細表是我按照地政現況測量後製作的，要依據這個來繳納土地增值稅，製作後上訴人說稅額太高無法繳納，對此有意見，而當時作土地分割只說現況分割，在地政測量完才知道現況使用的是誰，然後再做交換，我們是建議交換，系爭交換明細表所示交換後就會符合現況，這張表只是給雙方參考，吳建台對此有疑慮就沒有交換土地的意思，沒有辦理就結束了，當時交換的面積就是用占用的部分去計算，有跟兩造解釋現況測量是確認占用的狀況等語（見原審卷第174頁至第177頁）。審酌證人徐秀蓮既與兩造無利害關係，復已具結而為上揭證述，其證詞自無不可信之處。而依證人徐秀蓮上開證述，可知當時到場測量並進行分割，僅係為確認兩造各自占用349地號土地及352地號土地之現況【按：被上訴人於原審亦自承其所居住房屋部分占用349地號土地之事實(見原審卷第166頁)】，並暫依占用現況進行測量分割，又依證人徐秀蓮前揭證述，製作系爭交換明細表亦單純供兩造參考，在上訴人因土地增值稅負擔有所疑慮，而不同意系爭交換明細表所示內容，致兩造最終並未於其上簽名之情形下（見不爭執事項㈢），難認兩造已達成依系爭交換明細表所示內容進行土地互易之合意。

⑵而證人吳水吉雖證稱：上訴人已同意該土地交換明細表等語（見原審卷第199頁）。惟證人吳水吉上開證述與證人徐秀蓮所為證述不符；又經原審提示證人徐秀蓮所證上訴人未有交換土地之意思，證人吳水吉即未予回應，僅於其後證述：2次測量都是依照上訴人意思測量，我也同意，這樣就代表上訴人有交換的意思等語（見原審卷第199頁）。是證人吳水吉上揭所證上訴人已同意系爭交換明細表所示互易方案，實係證人吳水吉個人之主觀推測及認定，難認上訴人確實已同意前揭互易方案。

⑶又因土地交易利益龐大，交易雙方需考慮之因素甚夥，非僅土地面積，尚包括市場價格、各類稅捐分擔、地上物補償等因素，此非惟於土地買賣如此，土地互易亦同。是以土地買賣或互易，將包括稅捐應由何人負擔或應如何分擔、地上物補償等重要事項列入契約，並約定為必要之點，事所衡有。而依被上訴人主張，被上訴人倘提供352地號（按：被上訴人應有部分1/4，分割前面積433.33平方公尺）應有部分換算面積予上訴人，為108.3325平方公尺(計算式：433.33×1/4＝108.3325)；而倘上訴人提供原349地號土地中之349-1地號部分（面積為31.04平方公尺）予被上訴人，並提供自352地號土地（上訴人應有部分為3/4；被上訴人為1/4）分割出之352-1地號土地（面積為36.91平方公尺）、351-2地號土地（面積為5.76平方公尺）、352-3地號土地（面積為34.62平方公尺)予被上訴人，加總面積亦為108.33平方公尺（計算式：31.04＋36.91＋5.76＋34.62＝108.33），兩造分割後土地面積幾乎相等。然由此亦可知被上訴人所主張之上開分割方案僅考慮互易後土地面積，未兼及其他相關諸如地上物找補、稅捐應如何分配之問題。上訴人既辯以兩造就交換後之土地價值差異應如何找補、相關稅捐由何人繳納等契約之重要事項未達成共識（見原審卷第110頁至第111頁），參照證人徐秀蓮前開證述，其製作系爭交換明細表，既係為供兩造作為計算土地增值稅數額所用（見原審卷第175頁），顯見兩造間於分割前，即應知悉如欲進行土地互易，將產生增值稅負擔，此亦需加以進行討論協議，方於分割後委由證人徐秀蓮進行製表並計算，再提供予兩造進行協商。再參證人吳水吉所證述：分割登記後，我們不用繳土地增值稅，只要繳納規費，但上訴人要繳納1百多萬元，我最多只能幫他繳20萬元等語（見原審卷第198頁、第199頁），益徵兩造於討論是否互易土地之過程中，就土地互易後稅負之應如何分擔，亦為是否互易土地之核心問題而曾進行討論，堪認此亦應為系爭互易協議之必要之點，被上訴人泛稱土地相關稅捐

負擔並非必要之點云云，尚不可採。依前揭證人徐秀蓮所為證述，上訴人最終既未同意證人吳水吉所提上開分擔金額，難認兩造就系爭互易協議，已互為意思表示合致。

㈣又屏東縣政府恆春地政事務所於111年9月27日至上開土地進行修改分割方案時，地政人員雖曾於地籍參考圖上以手寫方式註記：「①→林淑芳；②→林淑芳；③→林淑芳、法案公證；④吳建台352㎡不分割；⑤→林淑芳」(按：①的位置在349-1地號土地；②的位置在352-1地號土地；③的位置在352-2地號土地；④的位置在352地號土地鄰近352-2土地處；⑤的位置在352-3地號土地)」等情，上訴人及被上訴人之配偶吳水吉亦於地籍參考圖上簽名(見原審卷第235頁)，核與系爭交換明細表所示內容相同。然依證人徐秀蓮前揭所證，當時測量僅係為確認土地使用現況，系爭交換明細表所示係如進行交換後將會符合占有現況之情，苟當時兩造已達成依上開圖示互易之合意，證人徐秀蓮當無庸再製作上揭土地交換明細表，並稱僅係供兩造參考，足認上開圖示，應僅係兩造日後如欲進行土地互易之草圖，而非兩造最終已達成依前揭圖示進行互易之最終決議。佐以上述土地進行分割測量時，兩造既尚未就作為系爭互易協議必要之點之稅捐分擔達成合意，自難以上訴人於前述地籍參考圖上簽名，即逕認已同意系爭互易協議。

㈡綜上，依被上訴人所舉證據，尚難認兩造就系爭互易協議已達成合意，而成立生效。是系爭互易協議既未成立生效，被上訴人依系爭互易協議之法律關係，請求上訴人移轉登記如附表一所示土地所有權予被上訴人，自無理由。

七、綜上所述，被上訴人依系爭互易協議之法律關係，請求上訴人應將如附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人，為無理由，不應准許。原審判命上訴人應於被上訴人將附表二編號2所示土地所有權應有部分移轉登記予上訴人之同時，將如附表一所示土地所有權移轉登記予被上訴人，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。自應

由本院廢棄改判如主文第二項所示。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　22　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　114　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　梁雅華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

編號	地　號	權利範圍	
1	屏東縣○○鎮○○段00000地號	全部	即附表二編號1
2	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號3

3	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號4
4	屏東縣○○鎮○○段00000地號	3/4	即附表二編號5

附表二：

土地交換明細表

編號	地　號	面積(㎡)	交換前所有權人	權利範圍	交換後所有權人	權利範圍
1	349-1地號	31.04	吳建台	全部	林淑芳	全部
2	352地號	356.04	吳建台	3/4		全部
			林淑芳	1/4	吳建台	
3	352-1地號	36.91	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		
4	352-2地號	5.76	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		
5	352-3地號	34.62	吳建台	3/4	林淑芳	全部
			林淑芳	1/4		