

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第806號

原告 蕭芳輝
被告 許慶壹
林裕人

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國112年11月20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

壹、程序方面：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告許慶壹經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告林裕人代理被告許慶壹與原告簽立讓與契約書，約定新北市○○區○○段00○○0000地號土地（下稱系爭土地）買賣完成，被告即應將尾款新臺幣（下同）100萬元給付原告。本契約係於系爭土地分割前簽立，嗣後地主間於民國111年就土地分割、移轉或交換地上物等權利義務關係，與原告無涉。換言之，原告所有車庫被分割至地主王彩雲之土地，為整合之過程，而系爭土地整合後於112年全部轉賣與第三人（建商），足徵系爭土地已整合完成，被告自應給付尾款予原告。並聲明：1.被告許慶壹應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告林裕人應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.上開任一被告為給付後，另一被告得免其給付義務。

01 二、被告部分：

02 (一) 被告許慶壹抗辯：原告與被告許慶壹於101年4月27日簽署
03 讓與契約書，約定原告以110萬元將附圖G所示車庫（不包
04 含土地）讓與被告許慶壹，原告並於同日受領10萬元；另
05 約定被告許慶壹得隨時請求原告將上開車庫交還，被告許
06 慶壹則應交付尾款100萬元予原告，惟被告許慶壹如未能
07 完成整合系爭土地，原告即不得請求尾款。又原告所提出
08 之讓與契約書係被告林裕人未告知被告許慶壹就以被告許
09 慶壹名義簽立，且系爭土地係由被告林裕人等借名登記予
10 被告許慶壹名下，故本件契約權利義務關係與被告許慶壹
11 無涉。並聲明：原告之訴駁回。

12 (二) 被告林裕人抗辯：系爭土地原為多人共有，為整合土地產
13 權與地上物排除，被告林裕人代理被告許慶壹與原告於
14 101年4月27日簽訂讓與契約書，約定原告將附圖G所示車
15 庫讓與被告許慶壹，價金110萬元，先支付10萬元，倘系
16 爭土地未整合完成，原告不得請求尾款。契約所載系爭土
17 地整合完成，係指取得兩筆土地之全部所有權，抑或土地
18 共有人同意與被告合建之謂。嗣於104年7月20日，系爭土
19 地經裁判分割為同段29、29-3地號土地。原告所占有之地
20 上物坐落於29地號土地，並非被告許慶壹所有之29-3地號
21 土地上，按讓與契約書第四條約定，被告許慶壹如未能整
22 合系爭土地即取得兩筆土地所有權，抑或與土地共有人合
23 建，原告即不得向被告許慶壹請求尾款。原告請求無理
24 由。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、得心證之理由：

26 (一) 查被告林裕人代理被告許慶壹與原告於101年4月27日簽訂
27 讓與契約書（下稱系爭讓與契約書），以及系爭土地於
28 104年11月23日經判決合併分割後，分割為新北市○○區
29 ○○段00○0000地號土地，而被告許慶壹分得之部分位
30 在上開29-3地號土地上，嗣後29地號土地於109年5月21日以
31 買賣原因登記所有權人為久泰建設股份有限公司、29-3地

號土地亦以買賣原因於111年9月7日登記所有權人為邱金條等情，有系爭讓與契約書1紙、新北市○○區○○段00○0000地號土地登記公務用謄本各1份、新北市○○區○○段00○0000○0000地號土地異動索引各1份附卷可稽（見本院112年度訴字第806號「下稱訴字」卷一第13頁、第73頁、第75頁、第77頁至第181頁、第183頁至第303頁、第305頁至第315頁），此部分先堪信實。

（二）原告主張系爭土地轉賣第三人即屬整合完成，惟查：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條本文定有明文。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究，此有最高法院108年度台上字第370號判決意旨可參。查依系爭讓與契約書第四條記載：「甲方（即被告許慶壹）得隨時要求乙方（即原告）將上開車庫交還甲方使用，但甲方應將尾款壹佰萬元給付乙方，甲方如未整合新北市○○區○○路00○0000地號土地完成，乙方不得要求甲方給付尾款，甲方與土地共有人王彩雲簽立土地買賣或合建契約三日內，應將尾款壹佰萬元給付乙方」，顯係約定以被告整合系爭土地完成，或與訴外人王彩雲簽立買賣或合建契約後，原告方得請求被告給付100萬元，然如前所述，系爭土地經判決分割後，被告許慶壹僅取得部分土地之共有，並非全部取得，原告亦無提出被告與系爭土地原共有人或訴外人王彩雲簽訂買賣或合建契約之證據，實難認系爭讓與契約第四條所約定之條件達成，從而難認原告之請求有據。

01 (三) 綜上所述，原告依契約關係請求被告許慶壹應給付原告
02 100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
03 息5%計算之利息；被告林裕人應給付原告100萬元，及自
04 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息；上開任一被告為給付後，另一被告得免其給付義務，
06 為無理由，應予駁回。

07 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
08 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
09 此敘明。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
12 民事第五庭 法 官 陳園辰

13 以上正本係照原本作成。

14 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。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
17 書記官 董怡彤