

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第534號

原告 鄧光珽

訴訟代理人 楊閔翔律師

黃珮菁律師

被告 楊美華

訴訟代理人 呂宗達律師

複代理人 尤柏淳律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年8月12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

一、原告主張：

(一)緣原告與被告之配偶即訴外人邱顯垆前於民國102年9月17日就新北市○○區○○段○○○○段000地號、325地號、381地號土地（重測後為新北市○○區○○段000地號、107地號、130地號土地，以下仍以舊地號稱之）（其中322地號及381地號為分割8米道路後之面積，325地號僅有其中300坪；下各稱系爭322地號土地、系爭325地號土地、系爭381地號土地），以及於系爭325地號土地興建1棟300坪廠房簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭預定買賣契約書），雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）4,888萬元。而因系爭325地號土地坐落之位置並無道路連接計畫道路、市區道路、公路、廣場、綠帶或現有巷道，故原告需先從相鄰之系爭322、381地號土地分割8米道路以連接鄰近之道路，方能指定建築線，以向主管機關申請興建300坪廠房之建築執照，原告與邱顯垆遂於系爭預定買賣契約書之「其他特約或變更約定事項」欄記載：「一、本契約標的322地號，須延著右邊割一條寬8m的土地預定做道路用地，由各筆土地所有權人依面積

01 比例持分(依圖示之E、D位置前8米限度範圍內分割道路。
02 二、本契約標的325地號，由賣方分割300坪，蓋壹樓廠房取
03 代原來廠房過戶給買方。廠房需為鐵皮，滴水10米高，建造
04 廠房費用由賣方負擔(依圖示位置)…」等文字。

05 (二)又於系爭預定買賣契約書簽訂後，邱顯焜表示因系爭322地
06 號土地為窯業用地，價值較高，需以系爭322地號土地向銀
07 行辦理貸款，希望原告能先將系爭322地號土地過戶至被告
08 名下，俾利邱顯焜申辦貸款，原告因考量邱顯焜後續履約之
09 狀況，遂同意先將系爭322地號土地過戶至被告名下，惟因
10 邱顯焜及被告尚未履行系爭預定買賣契約書之價金給付及土
11 地分割事宜，故原告於系爭322地號土地辦理過戶時，即言
12 明系爭322地號土地之所有權狀需保留在李建國代書處，待
13 邱顯焜履行完畢後再行交付所有權狀予被告。

14 (三)而因原告已先將系爭322地號土地過戶至被告名下，故需取
15 得被告之同意，方能於系爭322地號土地分割8米道路，兩造
16 遂於102年10月15日會同李建國代書，就系爭322地號土地、
17 系爭381地號土地，後續如何分割8米道路，以及如何於系爭
18 325地號土地興建300坪廠房細節進行協商，兩造並口頭達成
19 以下協議：「第一條：甲乙雙方同意將座落鶯歌區大湖段圳
20 子頭坑小段322地號土地分割如後附圖示位置(A)、(B)、
21 (C)三筆，面積以地政機關分割為準。(1)座落：鶯歌區大
22 湖段圳子頭坑小段322地號(A)部分仍保留為楊美華名下。
23 (2)座落：鶯歌區大湖段圳子頭坑小段322地號(C)部分，土
24 地分割後之面積為422平方公尺，於土地分割完成後，雙方
25 同意與鶯歌區大湖段圳子頭坑小段381地號以辦理所有權交
26 換移轉登記方式互相交換：即322地號(C)部分過戶與信誠窯
27 業，381地號過戶與楊美華。(3)座落：鶯歌區大湖段圳子
28 頭坑小段322地號(B)部分(寬度需8米以上)，作為買賣雙方
29 之永久通行道路共同持分所有權…」(下稱系爭協議)。惟
30 因斯時李建國代書來不及繕打內容，遂向兩造表示擇日再至
31 其地政士事務所於系爭協議用印後，即能立即辦理系爭322

01 地號土地分割8米道路及後續興建廠房事宜。詎料，被告登
02 記為系爭322地號土地之所有權人後，竟拒不履行系爭預定
03 買賣契約書之從給付義務及系爭協議，致使原告無從於系爭
04 322地號土地辦理分割8米道路及後續興建廠房事宜。被告甚
05 至於105年4月21日以遺失為由向地政機關申請補發系爭322
06 地號土地之所有權狀，經原告對被告提起使公務員登載不實
07 罪之告訴後，因被告對前開犯行坦承不諱，臺灣桃園地方檢
08 察署遂以109年度偵字第21281號為緩起訴處分在案。嗣原告
09 於109年3月31日寄發律師函要求被告及邱顯焜盡速與原告協
10 商履行事宜，惟被告及邱顯焜迄今均未為之，致使原告無從
11 履行系爭預定買賣契約書興建廠房之給付義務，而被告及邱
12 顯焜亦以此為由拒不給付4,888萬元之買賣價金。綜上，被
13 告事後雖未於系爭協議用印，然因兩造當時已於李建國代書
14 前就系爭協議之內容達成共識，依民法第153條第1項規定，
15 無待雙方簽署系爭協議之書面，系爭協議即為成立，被告依
16 系爭預定買賣契約書第5條第4項及系爭協議之約定，自負有
17 將系爭322地號土地依系爭協議附圖所示之內容辦理分割之
18 義務。

19 (四)被告辯稱其並非係因系爭預定買賣契約書而取得系爭322地
20 號土地之所有權，且系爭322地號土地之出賣人亦非原告，
21 原告自不得持系爭預定買賣契約書請求被告履行分割之義務
22 云云，惟查：

23 1.邱顯焜於102年9月17日與原告及訴外人鄧廉風（即原告之
24 父）協商後，表示願意購買新北市○○區○○段○○○○○
25 段00○○000○○000○○000○○000○○000地號等7筆農地土
26 地，以及同段322地號、325地號、381地號土地等3筆窯業用
27 地，當時係因前開7筆土地地目為農地，且登記於訴外人卓
28 勝利名下；另外3筆土地則為窯業用地，且涉及廠房興建之
29 問題，故雙方乃將前開10筆土地分成農地及窯業用地2份契
30 約書簽署，並約定7筆農地之買賣價金為4,000萬元，3筆窯
31 業用地之買賣價金為4,888萬元，雙方達成共識後，遂於同

01 日簽署7筆農地之不動產買賣契約書（下稱系爭7筆農地買賣
02 契約書）及系爭預定買賣契約書。而上開2份契約書第5條第
03 4項均記載：「買方得於約定支付備證款前，確認或指定第
04 三人為登記名義人，第三人應共同簽認文書並與買方負擔連
05 帶履約責任」等語。且邱顯焮於102年9月17日簽署系爭7筆
06 農地買賣契約書及系爭預定買賣契約書時，即已表示前開10
07 筆土地均要登記於其配偶即被告名下，並於系爭7筆農地買
08 賣契約書「其他特約或變更約定事項」欄位註記：「買方指
09 定登記名義人為配偶楊美華」，而系爭預定買賣契約書「其
10 他特約或變更約定事項」欄位，僅係因記載興建廠房等事宜
11 而無空間再記載「買方指定登記名義人為配偶楊美華」等文
12 字。

13 2.又被告取得7筆農地及系爭322地號土地所支付之價金為4,00
14 0萬元，並非為7筆農地及系爭322地號土地之買賣契約書
15 （下稱系爭8筆土地買賣契約書）所載之2,000萬元，足徵被
16 告及邱顯焮並無以系爭8筆土地買賣契約書取代系爭7筆農地
17 買賣契約書及系爭預定買賣契約書之真意，且上開4,000萬
18 元之買賣價金，除簽約款1,000萬元由邱顯焮支付外，剩餘
19 3,000萬元係由被告支付，益可徵被告實係明知上開10筆土
20 地分為2階段履行之事宜。併參以被告於臺灣桃園地方檢察
21 署109年度他字第3226號案件中所為之陳述，亦可徵被告明
22 知其為邱顯焮簽訂前開10筆土地買賣之指定登記名義人，被
23 告亦明知於取得系爭322地號土地後，仍需偕同原告履行相
24 關協力義務，原告方能於系爭325地號土地上興建新廠房交
25 付予被告，以履行雙方第2階段之買賣行為。嗣原告於102年
26 10月15日委請李建國代書將系爭322地號土地過戶予被告，
27 被告並於同日與鄧廉風在李建國代書處磋商有關係爭322地
28 號土地「分割方案」之履約事宜。顯見系爭預定買賣契約書
29 之登記名義人亦與系爭7筆農地買賣契約書所載之登記名義
30 人相同，均為被告無疑。另訴外人張嘉銘前曾起訴請求被告
31 及邱顯焮將含系爭322地號土地在內之8筆土地之應有部分各

01 1/8移轉所有權登記予其，而被告及邱顯焜於該案即臺灣高
02 等法院112年度上字第356號案件審理時，亦已明確表示系爭
03 10筆土地係分別成立系爭7筆農地買賣契約書及系爭預定買
04 賣契約書，且均由被告擔任系爭10筆土地之登記名義人等
05 情。

06 3.承前所述，被告既為邱顯焜指定之第3人，依系爭預定買賣
07 契約書第5條第4項約定，被告即應簽認相關文書並與邱顯焜
08 負擔連帶履約責任。且因系爭預定買賣契約書係約定原告僅
09 有出售系爭322地號土地分割8米寬之道路後之面積，並非系
10 爭322地號土地全部，而原告於102年10月15日依邱顯焜之要
11 求，先將系爭322地號土地全部過戶予被告後，即於當日會
12 同被告於李建國代書處協商系爭322地號土地分割8米道路事
13 宜，兩造當日並口頭達成系爭協議，足認兩造確實有達成於
14 系爭322地號土地辦理分割8米道路一事之合意。是以，被告
15 依系爭預定買賣契約書第5條第4項、系爭協議之約定及民法
16 第273條規定，即負有將系爭322地號土地依系爭協議附圖所
17 示之內容辦理分割之義務。

18 4.另系爭預定買賣契約書雖記載「預定」，惟觀諸系爭預定買
19 賣契約書第1條、第2條、第7條約定，既已明白約定買賣標
20 的、買賣價金、點交期限及雙方應負擔之義務，系爭預定買
21 賣契約應為本約，而非僅為預約。且由鈞院103年度重訴字
22 第476號、105年度重訴字第56號等判決之記載，可知被告及
23 邱顯焜係主張原告尚未履行分割8米道路及興建廠房一事，
24 致使渠等無法履行系爭預定買賣契約書之4,888萬元價金給
25 付之事宜，未曾主張系爭預定買賣契約書僅為預約而非本
26 約，益可徵兩造確實已認為系爭預定買賣契約書為本約而非
27 預約甚明。

28 5.再者，系爭8筆土地買賣契約書簽立之真意，雖並非於卓勝
29 利與被告之間，就系爭322地號土地及7筆農地另成立一買賣
30 價金2,000萬元之買賣關係，其目的係在縮短鄧廉風、卓勝
31 利間上開買賣契約互負之給付義務，與鄧廉風、邱顯焜間上

開買賣契約互負之給付義務之給付流程，其實係隱藏卓勝利、鄧廉風、邱顯焜三方間之「指示給付關係」，卓勝利與被告間雖確實並無成立卓勝利以2,000萬元價金將系爭322地號土地及7筆農地出售予被告之真意，然其等間簽立系爭8筆土地買賣契約書之虛偽意思表示，實係隱藏於「指示給付關係」之規定，至邱顯焜就系爭預定買賣契約書雖尚未給付任何價金與鄧廉風，然鄧廉風自承其同意先將系爭322地號土地過戶與邱顯焜所指定之被告，即鄧廉風與邱顯焜已另合意就系爭322地號土地由鄧廉風先為給付。因此，依前揭「指示給付關係」之說明，卓勝利將系爭322地號土地辦理所有權移轉登記與邱顯焜所指定之被告，等同鄧廉風依其與邱顯焜間之買賣約定對邱顯焜所為之給付，該給付行為自發生卓勝利向鄧廉風為給付之效力，並發生鄧廉風向邱顯焜為給付之效力，而屬有效，兩造均應受拘束。益可徵鈞院103年度重訴字第476號判決係認定雙方並無以系爭8筆土地買賣契約書取代系爭7筆農地買賣契約書及系爭預定買賣契約書之真意，鄧廉風及原告僅係先依邱顯焜之指示將系爭322地號土地過戶予被告，而更動雙方就前開10筆土地買賣之2階段行為。

6.此外，被告於刑事案件中亦已自承系爭322地號土地買賣事宜均係由邱顯焜負責接洽，雙方當時有將前開10筆土地分2階段履約之真意，原告僅係先依照邱顯焜之指示將系爭322地號土地過戶予被告，後續仍有興建廠房之部分尚待履行，而被告亦給付7筆農地之尾款3,000萬元價金，足徵被告對於雙方就系爭7筆農地買賣契約書及系爭預定買賣契約書之相關權利義務知之甚詳。且因兩造後續仍有系爭預定買賣契約書之分割8米道路、興建廠房之事項尚待履行，故原告於系爭322地號土地辦理所有權移轉登記完畢後，並未將系爭322地號土地之所有權狀交給被告，而係放置於李建國代書處，被告當時亦未為反對之意思表示，顯見被告亦明知其並非基於系爭8筆土地買賣契約書取得系爭322地號土地。

01 (五)被告復辯稱本件應受鈞院105年度重訴字第56號（下稱前
02 案）判決之爭點效所拘束云云，惟前案判決所記載之主要爭
03 點為「原告得否單方解除系爭預定買賣契約書」、「原告請
04 求被告移轉登記系爭322地號土地所有權予原告，有無理
05 由」等項，並未將被告是否依照系爭8筆土地買賣契約書取
06 得系爭322地號土地列為主要爭點，況前案判決理由認定原
07 告不得單獨解除系爭預定買賣契約書，係因原告負有於系爭
08 325地號土地興建1棟廠房之義務，且因系爭322地號土地之
09 所有權狀仍在李建國代書處，致使被告及邱顯焜無法以系爭
10 322地號土地辦理貸款，難認被告及邱顯焜有債務不履行之
11 責任，並未詳細探究被告何以能取得系爭322地號土地之所
12 有權，是本件自無爭點效之適用。

13 (六)併為聲明：被告應同意將新北市○○區○○段○○○○○段
14 000地號土地依附圖所示辦理分割。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭322地號土地係卓勝利依系爭8筆土地買賣契約書辦理所
17 有權移轉登記予被告，核與系爭預定買賣契約書無涉，系爭
18 322地號土地之出賣人亦非原告，原告依系爭預定買賣契約
19 書請求被告履行契約義務，自屬無據：

20 1. 新北市鶯歌區大湖段圳子頭段坑小段30、321、322、328、3
21 29、331、332、379地號等8筆土地為卓勝利所有；同段32
22 5、381地號等2筆土地則為訴外人信誠實業有限公司（下稱
23 信誠公司）所有，鄧廉風於102年8、9月間就前開10筆土地
24 及坐落於部分土地上門牌號碼新北市○○區○○路0000號廠
25 房（下稱系爭廠房），向邱顯焜表示其已向卓勝利及信誠公
26 司支付5,000萬元訂金並簽訂買賣契約書，鄧廉風遂向邱顯
27 焜表示欲將前開10筆土地（其中系爭325地號土地僅約定出
28 賣300坪）連同系爭廠房及在系爭325地號土地分割出300坪
29 後再新建廠房一併出賣給邱顯焜，經商議後，雙方於102年9
30 月17日就前開10筆土地（其中系爭325地號土地僅約定出賣3
31 00坪）、系爭廠房及在系爭325地號土地分割出300坪後再建

01 新廠等不動產，暨連同辦理工廠登記證之移轉等節初步達成
02 協議，鄧廉風與邱顯焜就上開轉售標的售價為8,888萬元，
03 但具體應如何簽立買賣契約仍應由雙方進一步協商。

04 2.又雙方前述初步就買賣標的及價格內容達成合意後，鄧廉風
05 主動向邱顯焜提議，因系爭廠房為違章建築，多達900多
06 坪，而工廠登記之廠址即新北市○○區○○路0000號坐落基
07 地係在系爭325地號土地及部分系爭322、381地號土地上，
08 考量將來要從違章建物900多坪縮減該1棟合法約300坪之合
09 法廠房建物過戶予邱顯焜，是需將系爭322、325、381地號
10 土地另立一買賣契約書，方可俾便其辦理保留原廠址及配合
11 工廠登記之問題，邱顯焜對於上開提議因當下認為反正結果
12 均為買下全部10筆土地及廠房，遲早都會過戶，故不疑有他
13 而接受該提議，將原本一起買賣全部10筆土地及廠房（含新
14 建廠房）等契約關係，同意簽約分成2階段進行收購10筆土
15 地，並按階段拆分2份不動產買賣契約書，即就系爭30、32
16 1、328、329、331、332、379地號等7筆農地以價金4,000萬
17 元訂立系爭7筆農地買賣契約書，因上開7筆農地登記為卓勝
18 利所有，故由鄧廉風以代理人身分代理卓勝利與邱顯焜簽
19 訂，邱顯焜亦於102年9月17日簽約當日給付1,000萬元予卓
20 勝利並由鄧廉風代收；另就系爭322地號窯業用地、系爭325
21 （其中之300坪）、381地號工業用地，由原告為賣方，邱顯
22 焜為買方簽訂系爭預定買賣契約書，預定價金為4,888萬
23 元，但須待系爭7筆農地買賣契約書履約完畢後，由鄧廉風
24 配合邱顯焜向金融機構辦理貸款，雙方再就系爭322地號窯
25 業用地、系爭325地號（其中之300坪）、381地號工業用地
26 另行訂定買賣契約之本約，此預訂買賣契約書之約定始轉為
27 正式之契約內容拘束簽約之雙方當事人。

28 3.惟嗣後因邱顯焜發現7筆農地之公告現值僅約325萬元，系爭
29 322地號窯業用地、系爭325（其中之300坪）、381地號工業
30 用地，不包含新建廠房之費用，單僅土地公告現值即高達約
31 1,386萬元，且農地尚登記在卓勝利名下，鄧廉風及原告均

01 尚未實際登記取得所有權，邱顯焜基於交易安全及風險考
02 量，遂向鄧廉風反應以4,000萬元買受7筆農地並不合理，經
03 雙方商議後，鄧廉風向邱顯焜表示前開契約均為同日簽訂，
04 於103年5月31日前均須履行契約內容完成，基於合理起見，
05 鄧廉風同意調整系爭7筆農地買賣契約書之出賣標的，亦即
06 再增加系爭322地號土地，出賣價金4,000萬元則仍維持不
07 變。

08 4.雙方為履行上開合意變更後之契約內容，於102年9月24日變
09 更原約定支付價金方式（原約定分2期給付，即第1期簽約款
10 項為1,000萬元、第2期尾款為3,000萬元），改由邱顯焜再
11 為支付2,000萬元予卓勝利，而卓勝利則需立於出賣人地
12 位，重新再書立不動產買賣契約書，將系爭322地號土地納
13 入為買賣標的，亦即7筆農地買賣標的被8筆土地所取代，買
14 賣價金部分仍以系爭7筆農地買賣契約書之4,000萬元買賣價
15 金不變，然協議變更買賣價金給付期數為3期，第1期為1,00
16 0萬元（邱顯焜於102年9月17日簽立系爭7筆農地買賣契約書
17 時給付予卓勝利），第2期即系爭8筆土地買賣契約書所載之
18 買賣價金2,000萬元（被告於102年9月24日簽發面額2,000萬
19 元、發票日為102年10月5日之支票交付卓勝利），第3期之
20 1,000萬元則由被告於102年10月1日以支票清償完畢，故系
21 爭322地號土地實係被告因於簽立系爭7筆農地買賣契約書
22 後，就買賣條件有所變更，故就買賣標的、買賣契約當事人
23 及價金給付期數等節合意以系爭8筆土地買賣契約書取代
24 之。

25 (二)卓勝利於102年10月15日以買賣為原因辦理系爭322號土地所
26 有權之全部予被告，此部分事實業經兩造於前案已為充足之
27 辯論及舉證，前案判決理由亦已實質判斷系爭322地號土地
28 係卓勝利基於其與被告之契約關係移轉予被告單獨所有，且
29 上情亦為原告參加臺灣高等法院106年度重訴字第664號民事
30 案件審理時所不爭執，兩造自應受前案判決之爭點效所拘
31 束：

- 01 1.有關卓勝利依其與被告於102年9月24日簽立之系爭8筆土地
02 買賣契約書即102年9月17日系爭7筆農地買賣契約書變更後
03 之約定，以4,000萬元之價格將系爭322地號及前述同段30、
04 321、328、329、331、332、379地號等8筆土地所有權之全
05 部移轉與被告等情，業經兩造及鄧廉風、卓勝利等人於鈞院
06 103年度重訴字第476號及前案就本件相關之爭點即原告是否
07 為系爭322地號土地之出賣人？被告受讓系爭322地號土地所
08 有權之債權行為及物權行為之法律關係為何？等節，為完足
09 之舉證及辯論，且前案判決並已就上開爭點為實質之判斷。
- 10 2.又被告自102年10月後為前述30、321、322、328、329地號
11 等5筆土地之所有權人，因其上建有信誠公司所有之廠房，
12 經訴外人優加力實業有限公司（下稱優加力公司）以其與上
13 開廠房之所有人信誠公司簽立租賃契約為由占用上開土地，
14 被告遂向鈞院對優加力公司提起拆屋還地等訴訟，信誠公司
15 亦聲請參加訴訟（斯時信誠公司之法定代理人即為本件原
16 告），審理中參加人信誠公司就系爭322地號土地為卓勝利
17 於102年10月15日以買賣為原因移轉所有權之全部予被告等
18 節亦不予爭執，全案並經鈞院103年度重訴字第324號判決、
19 臺灣高等法院104年度重上字第664號判決，均認定被告係向
20 卓勝利買受系爭322地號土地之全部，並登記於被告名下，
21 優加力公司欠缺占有上開5筆土地之權利，應拆除上開5筆土
22 地上之廠房建物確定在案。是以，原告於另案既均已不爭執
23 系爭322地號土地由卓勝利移轉所有權登記予被告，且未曾
24 主張被告或邱顯焜僅有買受系爭322地號土地所有權之一
25 部，及邱顯焜或被告就系爭322地號有何須辦理分割登記之
26 契約義務甚明。
- 27 3.準此，被告係由鄧廉風代理與卓勝利於102年9月24日簽立系
28 爭8筆土地買賣契約書買受包含系爭322地號土地在內之8筆
29 土地之全部所有權，卓勝利並於102年10月15日被告與邱顯
30 焜將土地價金4,000萬元分期付款後將包含系爭322地號土地
31 在內之8筆土地之所有權之全部辦理所有權移轉登記予被

告，為原告於參加另案即臺灣高等法院104年度重上字第664號民事事件時所不爭執，原告與鄧廉風於鈞院103年度重訴字第476號及前案訴請被告返還系爭322地號土地時，兩造就上情亦有為完足之舉證及辯論，上開民事判決均已於判決理由中就被告取得系爭322地號土地所有權之債權及物權關係，暨被告所買受之系爭322地號土地為其全部之所有權等節為實質之論斷，原告自應受前案之爭點效所拘束而不得於本件再行主張其為系爭322地號土地之出賣人，暨被告並未買受系爭322地號土地之全部所有權等節甚明，詎原告為親自參與上開民事訴訟事件之人且明知上情，仍於本件提出與前案已實質論斷或原告所不爭執之事項相矛盾之主張，又未見其於本件提出足以推翻前案所認定事實之證據，顯非可採。

(三)被告固為系爭322地號土地之登記所有權人，惟並非系爭預定買賣契約書列載之買受人，亦未於系爭協議上簽名或用印，基於債之相對性原則，被告自無依上開契約關係同意系爭322地號土地辦理分割之義務：

1.系爭預定買賣契約書有關係爭322地號土地之約定已由邱顯焮、原告及鄧廉風等人合意變更，另經被告與卓勝利於102年9月24日簽立系爭8筆土地買賣契約書將系爭322地號土地之全部所有權出賣予被告等情，已如前述外，衡以系爭預定買賣契約書特別以手寫文字註明為「預定」買賣契約書，且於「其他特約或變更約定事項」欄第4條亦載明：「本契約應於過戶…前…所有權人與買方簽約…條件即轉變為正式…」等語，部分文字雖遭印鑑遮蓋難以辨識，惟其整體文義可見系爭預定買賣契約書僅為預約，需待土地所有權人於土地過戶前再與買受人即邱顯焮簽立本約，此預約之條件方轉為拘束兩造之正式契約義務甚明，然兩造嗣後均未就此部分合意簽立不動產買賣契約之本約，邱顯焮未給付系爭預定買賣契約書之買賣價金4,888萬元，原告亦未就系爭325地號土地其中300坪及381地號土地辦理分割及所有權移轉登記予

01 被告，系爭325、381地號土地之買賣事宜即不了了之，買受
02 人邱顯焜及非契約當事人之被告自無受系爭預定買賣契約書
03 拘束之理。

04 2.又縱認系爭預定買賣契約書為已生效之本約，惟經細繹系爭
05 預定買賣契約書全文，均未見買受人邱顯焜於其上指名將系
06 爭322地號土地移轉登記予被告所有之記載，亦無被告在系
07 爭預定買賣契約書上簽章承認受系爭預定買賣契約書契約義
08 務拘束，或與邱顯焜負連帶履約責任之意思表示，原告以系
09 爭預定買賣契約書主張系爭322地號土地所有權人即被告有
10 辦理分割登記之契約義務，已屬無據。原告固稱被告所以未
11 於其上簽章，係因該契約書之「其他約定或變更約定事項」
12 欄已無空間可供記載，然觀諸系爭預定買賣契約書「其他約
13 定或變更約定事項」欄下方之「立契約書人」欄，其中即有
14 「買方指定產權登記名義人」之欄位供買受人邱顯焜指定之
15 登記名義人簽章，亦非無欄位可供記載指定登記名義人等事
16 項，堪認原告此部分主張，不可採信。

17 3.再者，依我國一般不動產交易習慣，於土地需分割出售之情
18 形，本諸出賣人交易安全之保障，應係由土地移轉所有權前
19 得自由分割土地之出賣人先將欲出賣予買受人之土地部分分
20 割後始移轉所有權予買受人，以避免出賣人將土地所有權移
21 轉予買受人後，買受人未依約辦理土地分割之風險，本件原
22 告倘於系爭預定買賣契約書簽立時即知系爭322地號土地有
23 於其上鋪設道路而分割土地之需要，竟仍逕將系爭322地號
24 土地之所有權全部移轉而未先辦理分割，無疑係徒增倘被告
25 未依約履行系爭322地號土地分割，原告尚需訴請被告履行
26 之疵累，明顯反於常情，且衡以系爭預定買賣契約書「其他
27 特約或變更約定事項」欄第2條約定，洵見原告明確知悉土
28 地一部買賣之情形應由出賣人先辦理土地分割後以保障交易
29 安全，何以上開條款之前1條分割8公尺寬道路部分卻交由系
30 爭322地號土地過戶後之所有人即被告負責履行分割義務？
31 且系爭預定買賣契約書「其他特約或變更約定事項」欄第1

條約定，亦未見應由買受人或指名登記所有權人即被告負責辦理分割登記之約定，是縱認原告主張被告為系爭預定買賣契約書及系爭協議之當事人乙節屬實（假設語，被告否認之），亦未能得出被告或買受人有依系爭預定買賣契約書辦理系爭322地號土地分割登記之義務亦明。

4.又細繹原告所提出之系爭協議書，均未見被告之簽章，甚至連原告亦未在協議書上簽章，何以見得兩造已就系爭322地號土地之分割事宜達成合意？原告僅空言兩造於102年10月15日達成系爭協議，僅係因李建國代書不及繕打內容，遂請兩造日後再到地政士事務所用印，未料被告事後未在協議書上用印，但兩造已口頭就系爭322地號土地之分割達成系爭協議云云，惟系爭322地號土地係被告向卓勝利買受所有權之全部，卓勝利並於102年10月15日辦理將系爭322地號土地所有權之全部移轉予被告，與原告無涉等節已經前案判決認定屬實在案，已如前述，且審諸原告於109年3月31日所寄發之律師函內容，顯見被告至李建國代書處領取除系爭322地號土地以外之7筆土地所有權狀之當日，李建國代書即已將系爭協議繕打完成只待被告用印，而為何被告未在系爭協議書上用印？原因無他，自係因兩造根本未就系爭322地號土地之分割一事達成合意至明。

5.準此，原告徒憑系爭預定買賣契約書及系爭協議，空泛主張被告有受上開契約關係拘束而有協同辦理被告所有系爭322地號土地分割登記之契約義務，惟系爭預定買賣契約書當事人為原告及邱顯垆，除被告並未於其上簽章與邱顯垆負連帶履約責任外，復系爭買賣契約書依文意亦無從得出被告有協同辦理系爭322地號土地分割登記之契約義務，且系爭協議均未經兩造簽名或用印，亦難認已合法生效，更遑論兩造根本從未就系爭322地號土地分割登記事宜達成合意，是原告依照系爭預定買賣契約書及系爭協議所生契約關係請求被告協同辦理如其附圖所示系爭322地號土地之分割登記，亦已違反債之相對性原則。至被告向地政機關申請補發系爭322

01 地號土地之所有權狀暨原告就此事對被告提起使公務員登載
02 不實之刑事告訴等節，核與本件爭訟之民事法律關係即原告
03 得否以系爭預定買賣契約書及系爭協議所生契約關係請求被
04 告辦理系爭322地號土地之分割登記等節無涉，顯無審究之
05 必要。

06 (六)答辯聲明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)被告之配偶邱顯焮於102年9月17日就新北市○○區○○段○○
09 ○○○○段000○000○000地號土地（重測後為新北市○○
10 區○○段000○000○000地號土地），以及於系爭325地號土
11 地興建1棟300坪廠房，於系爭322地號土地分割8米道路，與
12 原告簽訂系爭預定買賣契約書1紙，約定買賣價金為4,888萬
13 元。同日，邱顯焮亦與卓勝利就新北市○○區○○段○○○
14 ○○○段00○000○000○000○000○000○000地號等7筆土地
15 （重測後為新北市○○區○○段000○000○000○000○000
16 ○000○000地號土地）簽訂系爭7筆農地買賣契約書，約定
17 買賣價金為4,000萬元。

18 (二)被告並未於系爭預定買賣契約書(即原證1)及協議書(即原證
19 3)簽名或用印。

20 (三)原告之父鄧廉風及卓勝利前於103年間就系爭322地號土地，
21 對被告及邱顯焮起訴主張系爭8筆土地買賣契約書，為被告
22 及卓勝利通謀虛偽意思表示或鄧廉風受邱顯焮詐欺而簽立屬
23 無效，訴請被告應將系爭322地號土地於102年10月15日以買
24 賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並應與邱顯焮共同將
25 系爭322地號土地返還於鄧廉風等節，經本院於103年12月22
26 日以103年度重訴字第476號判決鄧廉風及卓勝利敗訴確定在
27 案。

28 (四)原告於105年間主張已解除系爭預定買賣契約書，向本院訴
29 請被告及邱顯焮應偕同將系爭322地號土地於102年10月15日
30 以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並將系爭322地
31 號土地返還予原告等節，經本院於106年1月10日以105年度

重訴字第56號民事判決原告敗訴確定在案。

(五)被告於103年間就優加力公司無權占用其所有新北市○○區○○段○○○○○○段00○000○000○000○000地號土地，向本院訴請優加力公司拆屋還地，經臺灣高等法院於106年3月15日以104年度重上字第664號民事判決被告（即該案原告）勝訴確定在案。

(六)被告前於105年4月21日以系爭322地號土地所有權狀遺失為由，向地政機關申請補發所有權狀，經原告向被告提起使公務員登載不實之刑事告訴，案經臺灣桃園地方檢察署109年度偵字第21281號為緩起訴處分確定。

四、得心證之理由：

(一)按因契約所生債權債務關係，其債權債務之主體，以締結契約之當事人為準。又債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則。復按第三人負擔契約，係屬涉他契約之一種，即其契約之給付義務由契約外之第三人負擔，而第三人並不因他人契約之訂定，而負有給付之義務，因其非契約之當事人，故不受其拘束。查系爭預定買賣契約書之締約當事人為原告與邱顯焜，為兩造所不爭，是系爭預定買賣契約書，僅能拘束契約當事人，並無拘束非契約當事人之效力。又買賣標的物之交付，本可以指示交付方式為之，則卓勝利將系爭322號土地辦理所有權移轉登記與邱顯焜所指定之人即被告，等同鄧廉風依其以原告名義與邱顯焜間之買賣約定對邱顯焜所為之給付，該給付行為自發生卓勝利向原告之父鄧廉風為給付之效力，並發生原告向邱顯焜為給付之效力，然尚難以系爭322地號土地所有權已移轉登記予被告，遽認系爭預定買賣契約書對被告亦發生拘束力。況系爭預定買賣契約書第5條第4項約定：「買方得於約定支付備證款前，確認或指定第三人為登記名義人，第三人應共同簽認文書並與買方負擔連帶履約責任。」，足見被告雖經邱顯焜指定為系爭322地號土地所有權之登記名義人，惟仍須經被告簽認文書，始應與買方邱顯

01 爐連帶負履約責任。蓋第三人本不因他人契約之訂定，而負
02 有給付之義務，因其非契約之當事人，故不受其拘束。是
03 以，姑不論系爭預定買賣契約書之其他特約或變更約定事項
04 第1點有關係爭322地號土地之分割道路究應如何履約，然被
05 告既未於系爭預定買賣契約立契約書人欄之買方指定產權登
06 記名義人簽章，亦未另行簽認任何文書，揆諸前揭說明，系
07 爭預定買賣契約書並無拘束非契約當事人即被告之效力。

08 (二)復按契約須當事人之一方將欲為契約內容之旨，提示於他
09 方，得他方之承諾，而後契約始能成立。亦即契約之成立，
10 須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此
11 事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。又按當
12 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
13 訴訟法第277條前段定有明文。查系爭協議之書面未經兩造
14 於立契約書人欄簽名或蓋章，為兩造所不爭，則是否已對兩
15 造發生契約之拘束力，尚非無疑，而原告固主張兩造就系爭
16 協議之約定事項已達成意思表示合致，惟此為被告所否認，
17 是自應由原告就此利己事實負舉證責任。而依證人李建國在
18 本院審理時證稱：「（問：證人有無看過這份協議書之內
19 容？）有，這份協議書是我撰寫的，我是依照楊美華、鄧廉
20 風之要求寫的，鄧廉風是請我去收8筆土地過戶給楊美華之
21 代書費用，當場由鄧廉風、楊美華、及一位男士在那邊協調
22 的，我就按照他們協調之意思，主要就是依照先前簽訂之買
23 賣契約有提到要分割那條道路，把他的細節具體化，他們當
24 場也有說委託我辦理土地之分割及過戶之事宜，然後我當場
25 就寫草稿後騰出來就是這一份協議書，他們說隔天要到我事
26 務所簽名蓋章，但後來兩邊都沒有來，我有問鄧廉風先生，
27 他是說他聯絡不到楊美華，322土地之權狀還在我這裡，因
28 為當時那天他們雙方協議時有說322號土地要辦理後續之土
29 地分割，當時我是去鄧廉風在桃園區大興西路的賓爵汽車辦
30 公室跟他收代書費用，金額我忘記了，當時我進去時，楊美
31 華與另一位男士已在場，鄧廉風有介紹我這就是買主，鄧廉

01 風交代書費用給我，然後我交8筆土地之權狀給鄧廉風，後
02 來鄧廉風也有拿出另一位代書簽的買賣契約書，我有看到有
03 提到要割一筆8米的道路用地，這是與我過戶的這8筆土地有
04 關係的，我辦理過戶的部分是楊美華和卓勝利購買這8筆土
05 地，鄧廉風是代楊美華向卓勝利簽約買地，後來他們就開始
06 協調討論8米道路之細節，所以鄧廉風就將322土地之權狀交
07 給我，然後將另外7筆土地之權狀直接交給楊美華，到目前
08 為止，鄧廉風或是楊美華都沒有與我提過322土地權狀要如
09 何處理，也沒有跟我取回。」「（問：證人方稱有看到另外
10 一個與分割8米道路有關之契約，是否就是此份契約？）鄧
11 廉風就是交整份契約給我看，叫我看本院卷24頁之內容，要
12 我根據這個內容寫協議書，就是將這個內容細節化，我確認
13 就是這部分的內容。」「（問：證人方才有提到有寫草稿，
14 證人目前手上有無這份草稿？）有，我有帶來，當時鄧廉風
15 就交給我要割8米路之土地現況圖給我，我就在背面寫草
16 稿，但書寫之內容很亂，當時並無交給楊美華或鄧廉風先過
17 目，他們並不知道我草稿之內容。」「（問：是否記得討論
18 主體是誰跟誰在談？）一邊是鄧廉風，但另一邊是楊美華或
19 另一位男士我忘記了。鄧廉風我只記得有介紹楊美華是買
20 主，至於另一位男士有無介紹我已經忘記了。」「（問：…
21 依照原證一契約書之買方是邱顯焮，但為何證人又稱當日協
22 議是經過雙方，所謂雙方是指鄧廉風及楊美華之意思而草擬
23 協議書，為何如此？）原證一契約書是當場拿出來的，我當
24 時受委託是楊美華來買這8筆土地，所以當然是以楊美華為
25 主，至於他們有無其他協商我就知道了，他們是指鄧廉風
26 或是邱顯焮，我並沒有注意原證一之契約書是誰與誰簽約
27 的，我只有注意注意事項。因為所有權人就是楊美華，所以
28 我認為是鄧廉風及楊美華所協議。」「（問：證人方稱原證
29 三協議書之附圖是當日鄧廉風準備好之附圖，並且當天鄧廉
30 風也將原證一整份契約交給你，為何該上開協議書附圖與
31 原證一契約書附圖不同？）證人這兩份圖的確不一樣。」

「（問：承上，當下有無確認雙方是要以何份圖為準？）我當時只有看契約上第24頁所檢附之內容部分，我當時並無注意看原證一之附圖內容，當時是誰拿出草稿背面之分割圖我忘記了，因為這份圖上有騎縫章，所以我以為就是原證一契約上之附圖。」「（問：根據原證三系爭協議書第一條第二項…，其中C部分面積為422平方公尺，證人當時是如何計算出來的？）因為422平方公尺就是381地號之面積。」

「（問：…依照協議書之附圖其中有分割B部分，是否有部分土地包含在381地號土地上？）依照附圖看起來是有，但是還是要以現場丈量為準。」「（問：…證人方稱381地號土地之面積是全部與322地號C部分做交換，為何沒有討論到剛才381地號被切割道路部分找補之問題？）因為當初沒有談到這個，要分割後才有辦法去談。」「（問：協議書第一條第三項有記載分割出之道路由信誠窯業公司及被告協議分割出之道路面積，究竟是要先依該第三項分割出持分比例之面積還是要先作第一條第二項先作交換過戶？）先後順序一定是先土地分割，第三項才有辦法辦理道路部分共同持有。」

「（問：系爭381地號有部分土地落入在8米道路之B部分，此一部份雙方沒有就交換面積找補談妥前，有無辦法分割？）這部分會牽扯到8米道路，會先請地政機關去割，地政機關會先做略圖，再交給雙方去審閱，實際上會不會割到381地號，也要等地政機關畫出略圖才會知道。」

「問：若只是略圖尚待地政機關做實際測量及分割，如果當事人對於依照略圖所做的分割有提出不同之意見，是否還要進一步協商或提出反對之情形？）如果略圖分割出來雙方有意見，當然要再經過協商。」

「（問：依照原證一之不動產買賣預定契約書第一條所記載之買賣標的有包括322、381地號土地，是出賣給訴外人邱顯焮，為何原證三協議書之用語是被告要以自己的322地號土地C部分與邱顯焮向原告鄧光珽381地號土地所有權做交換？）依照楊美華及卓勝利之買賣土地並無381地號，關於原證一之契約書我只有看其他注意事項

01 部分，我並沒有看其他部分，我只處理我自己買賣的部分，
02 因為C部分當時已經是楊美華之名下，我在書立協議書時並
03 不知道381地號土地所有權人為何人，我雖然有看過原證一
04 買賣契約，但我並不知道買賣雙方當事人是何人、標的為哪
05 幾筆土地。如果鄧廉風或鄧光珽並非381地號土地所有權人
06 並無法將381地號土地過戶給楊美華，鄧廉風當時是說這份
07 協議書是要由他兒子鄧光珽及楊美華來簽。」「(問：為何
08 系爭協議第2條土地登記相關費用該欄是空白未載明為何方
09 負擔?)…因為當初協議時並無談到這個問題，後來我有將
10 一些費用寫上去，等簽約時再確認。」「(問：所以證人草
11 擬之協議書最後還是要由當事人來確認?)是。」等語，參
12 互以觀，證人李建國雖證稱系爭協議係按照鄧廉風及被告協
13 調之意思而撰寫，惟對於協調當時究係由被告或另名不知名
14 之男子與鄧廉風進行討論，其稱已不記得，而縱認該名不知
15 名男子即為邱顯焮，惟邱顯焮與被告非屬同一權利主體，鄧
16 廉風與原告亦非屬同一權利主體，且均未提出已授與代理權
17 之證明，則能否逕謂原告與被告已就系爭協議書之約定事項
18 達成意思表示合致，尚非無疑。又依證人李建國前述證述內
19 容可知，原告所稱系爭協議之書面無論係草稿或定稿，均未
20 經兩造審閱，且尚有諸多條款尚待簽立書面協議時再行確
21 認，是亦難逕認兩造就系爭協議之約定事項已達成意思表示
22 合致。再參以依證人李建國證述其所撰擬之系爭協議分割道
23 路用地方案，乃由楊美華以系爭322地號土地分割後之C部
24 分與系爭381地號土地交換等情，惟依系爭預定買賣契約書
25 所載，系爭322地號土地、381地號土地，均同屬邱顯焮依系
26 爭預定買賣契約書向原告買受之土地，則邱顯焮何需將同為
27 自己買受之土地互為交換，此顯已與系爭預定買賣契約書之
28 約定相矛盾，況證人李建國亦證稱對於系爭預定買賣契約書
29 之契約當事人及買賣土地標的均不清楚，協議書之附圖與上
30 開契約之附圖並不相同等語，則證人李建國在未明系爭預定
31 買賣契約書之契約內容情形下，焉能謂其撰寫之協議書係將

01 系爭預定買賣契約書約定細節具體化，自亦難認兩造已達成
02 意思表示合致。從而，系爭協議之書面既未經兩造簽名或蓋
03 章同意簽訂，且兩造就所涉及系爭322地號、381地號土地上
04 8米道路之分割方法、稅款負擔等諸多條款之重要之點，均
05 未能確定，既尚需待簽訂書面協議時再行確認，自應認系爭
06 協議因未經契約當事人意思表示合致，而不生效力。

07 五、綜上所述，原告依據系爭預定買賣契約書第5條第4項及系爭
08 協議之約定，請求被告應同意將新北市○○區○○段○○○
09 ○○段000地號土地依附圖所示辦理分割，為無理由，應予
10 駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
12 之證據，經本院審酌後，認均核與本案判決結果不生影響，
13 爰毋庸逐一再加論述。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

16 民事第三庭 法 官 王士珮

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

21 書記官 李依芳