

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第365號

上 訴 人

即被上訴人 郭正杰

訴訟代理人 陳瑞斌律師

羅閔逸律師

被 上訴人 郭山田

郭栢愷

被 上訴人

即 上訴人

兼 上一人

訴訟代理人 郭助銘

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國111年6月24日
本院豐原簡易庭110年度豐簡字第84號第一審判決，分別提起上
訴，本院於民國113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

郭正杰及郭助銘之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由郭正杰及郭助銘各自負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按於第二審程序為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第
446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。上開
規定於簡易訴訟程序之第二審準用之，為同法第436條之1第
3項所明定。本件上訴人即被上訴人郭正杰上訴時原聲明
為：(一)原判駁回原審先位聲明部分廢棄。(二)前開廢棄部分，
被上訴人郭栢愷、郭山田應將臺中市○○區○○段0000○○
地號土地（下稱系爭土地）分割出如附圖所示編號甲部分土
地、面積6平方公尺（下稱甲部分土地），並協同郭正杰將
甲部分土地移轉登記為郭正杰所有（見本院卷第15頁）。嗣
於民國111年10月20日民事上訴理由狀追加先位聲明為：(一)

01 原判駁回原審先位聲明部分廢棄。(二)前開廢棄部分，郭山田
02 應將系爭土地分割出甲部分土地，並協同郭正杰將甲部分土
03 地移轉登記為郭正杰所有（見本院卷第89頁），核其所為訴
04 之追加，與原訴係基於同一買賣契約之基礎事實，二者主要
05 爭點相同，證據資料得互相援用，合於前述規定之要件，應
06 予准許。

07 貳、實體事項

08 一、郭正杰起訴主張：

09 (一)訴外人即郭正杰之被繼承人郭清文於00年0月間以每坪新臺
10 幣（下同）7萬元，向對造上訴人郭助銘、郭山田購買系爭
11 土地約2坪，並已支付1坪之價金7萬元，剩餘尾款待土地分
12 割移轉過戶後再給付。郭清文當初購買系爭土地約2坪之目
13 的，係因要在坐落臺中市○○區○○段0000○○地號土地
14 （下稱2565之10地號土地）上之郭正杰名下房屋（「春天別
15 墅」集合式社區其中一戶，門牌號碼為臺中市○○區○○○
16 路00○○號房屋，下稱系爭房屋）後方防火巷由建商增建地
17 上物，故向郭助銘、郭山田購買系爭土地約2坪（特定位置
18 在郭正杰屋後）。因嗣後於109年2月21日經地政實測增建的
19 地上物占用系爭土地之位置、範圍，實測面積僅為6平方公
20 尺，故買賣之標的物可得確定為如附圖所示甲部分土地，買
21 賣總價應為12萬7,050元（下稱系爭買賣契約），買方已支
22 付其中7萬元價金，尚餘尾款5萬7,050元未給付。因郭清文
23 於109年11月4日過世，郭清文全體繼承人就系爭買賣契約對
24 賣方即郭助銘、郭山田之債權，已協議分割由郭正杰單獨行
25 使。

26 (二)又買賣系爭土地時，未約定由何人移轉多少持分，顯見郭助
27 銘、郭山田就系爭土地之移轉義務係不可分，是郭助銘、郭
28 山田應負全部之給付義務，自應負連帶給付之責，故郭正杰
29 仍得對郭山田請求給付；且郭助銘於103年5月19日及105年3
30 月9日將其名下系爭土地應有部分80分之1及80分之37移轉予
31 兒子即被上訴人郭栢愷後，郭助銘已非系爭土地之共有人，

01 故應由系爭土地現所有權人郭栢愷、郭山田負出賣人之分割
02 移轉義務。爰依分割繼承、買賣契約之法律關係，1.先位主
03 張：郭山田應將系爭土地分割出甲部分土地，並協同郭正杰
04 將甲部分土地移轉登記為郭正杰所有；2.備位主張：郭栢
05 愷、郭山田應將系爭土地分割出甲部分土地，並協同郭正杰
06 將甲部分土地移轉登記為郭正杰所有。

07 (三)而郭助銘為系爭買賣契約之共同出賣人，郭助銘將其名下系
08 爭土地應有部分移轉予郭栢愷後，郭助銘就分割移轉系爭土
09 地之甲部分土地給買方之義務，即陷於給付不能。又郭助
10 銘、郭山田就附圖甲部分土地分割移轉登記之義務，郭正杰
11 並未解除系爭買賣契約，因可歸責於郭助銘之事由，致郭正
12 杰無法取得附圖甲部分土地，造成郭正杰受有支出7萬元買
13 賣價金之損害，爰依民法第226條規定，再備位請求郭助銘
14 賠償郭正杰7萬元等語。

15 二、被上訴人則以：郭助銘、郭山田於96年7月時係與訴外人郭
16 柏村共有系爭土地，惟當時郭山田已有意向郭柏村購買其名
17 下系爭土地應有部分40分之2。當初郭助銘、郭山田於00年0
18 月間會答應以每坪7萬元價格出售系爭土地約2坪予郭清文，
19 係因郭清文於96年7月之前早已同意以36萬元價格出售臺中
20 縣○○鄉○○段0000地號（下稱2566地號）如附圖所示乙部
21 分土地（下稱乙部分土地）給郭助銘、郭山田及訴外人林文
22 凱、郭助涼、張啟堂、郭清海等人在內之9位共同出資者，
23 及郭清文於00年0月間同意以每坪4萬元價格出售2566地號如
24 附圖所示丙部分土地（下稱丙部分土地）給郭助銘。買受人
25 就乙部分、丙部分土地之買賣價金均已付清，惟因郭清文及
26 其繼承人嗣後不願履行乙部分、丙部分土地之分割移轉登記
27 義務，故被上訴人不願將甲部分土地分割移轉郭正杰。且郭
28 山田並非系爭土地之全部權利人，故郭正杰先位僅請求其負
29 全部移轉責任無理由。又甲部分、乙部分、丙部分土地兩造
30 應同時履約，不因系爭土地移轉而給付不能，故不可歸責郭
31 助銘，自毋庸返還郭正杰7萬元，原審認定應有違誤等語資

01 為抗辯。

02 三、原審判命郭助銘應給付郭正杰7萬元，及自110年9月30日起
03 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回郭正杰其餘
04 之訴。郭栢愷、郭山田雖提起上訴，惟因無上訴利益，而撤回
05 上訴，是就郭栢愷、郭山田部分已告確定。郭正杰就其敗
06 訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)先位聲明：1.原判駁回
07 原審先位聲明部分廢棄。2.前開廢棄部分，郭山田應將系爭
08 土地分割出甲部分土地，並協同郭正杰將甲部分土地移轉登
09 記為郭正杰所有。(二)備位聲明：1.原判駁回原審先位聲明部
10 分廢棄。2.前開廢棄部分，郭栢愷、郭山田應將系爭土地分
11 割出甲部分土地，並協同郭正杰將甲部分土地移轉登記為郭
12 正杰所有。(三)再備位聲明：郭助銘應給付郭正杰7萬元，及
13 自110年9月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
14 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。郭助銘就其敗訴部分不
15 服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於郭助銘部分廢棄。
16 (二)前開廢棄部分，郭正杰之訴及假執行聲請均駁回。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷第137至138頁）

18 (一)系爭土地於96年7月時，共有人為郭助銘（應有部分40分之1
19 9）、郭山田（應有部分40分之19）、郭柏村（應有部分40
20 分之2）。

21 (二)系爭土地於95年8月25日由「特定農業區、農牧用地」更正
22 編定為「特定農業區、甲種建築用地」。

23 (三)坐落2565之10地號土地上系爭房屋（大雅區自立段1889建
24 號）於96年8月29日登記為郭正杰所有。依建物登記謄本，
25 使用執照字號為：95府工建使字第02833號，建築完成日期
26 是「96年5月20日」。2565之10地號土地於96年8月29日登記
27 為郭正杰所有。附圖所示編號甲部分、面積6平方公尺土
28 地，係位在郭正杰所有坐落2565之10地號土地上房屋後方的
29 土地。

30 (四)郭清文針對系爭土地編號甲部分土地有支付郭助銘、郭山田
31 二人7萬元。

01 (五)2566地號土地於96年7月27日時為郭清文所有。2566地號土
02 地使用分區為農業區。

03 (六)2566地號土地如附圖所示編號丙部分、面積5平方公尺土
04 地，位置差不多為96年7月27日同意書所稱臺中縣○○鄉○
05 ○段0000地號土地橘色部分約2坪。

06 (七)郭助銘就系爭土地原應有部分80分之38，於「103年5月19
07 日」移轉登記系爭土地原應有部分「80分之1」予兒子郭栢
08 愷。

09 (八)郭助銘就系爭土地原應有部分80分之37、郭栢愷就系爭土地
10 原應有部分80分之1。但郭助銘於「105年3月9日」將系爭土
11 地應有部分「80分之37」移轉登記予兒子郭栢愷。105年間
12 移轉後，郭栢愷就系爭土地之應有部分為40分之19，郭助銘
13 就系爭土地無應有部分。

14 (九)郭山田就系爭土地應有部分40分之19。郭栢愷於108年出售
15 並移轉登記系爭土地應有部分4000分之566予郭山田。移轉
16 後郭栢愷持分為4000分之1334。

17 (十)郭柏村於108年間將其應有部分40分之2移轉登記給郭山田。
18 移轉後，郭山田就系爭土地應有部分為4000分之2666。

19 (十一)郭清文於109年11月過世。其全體繼承人願將繼承郭清文向
20 郭山田、郭助銘二人購買附圖所示編號甲部分面積6平方公
21 尺土地之買賣契約所生之一切權利義務讓與郭正杰。

22 五、本院得心證之理由：

23 (一)郭清文與郭助銘、郭山田間就甲部分土地之系爭買賣契約存
24 在，與丙部分土地無互易關係，並由郭正杰繼承郭清文就系
25 爭買賣契約之一切權利義務：

26 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
27 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
28 契約即為成立，民法第345條定有明文。又法律行為之標的
29 於成立時，如可得確定，法律行為為有效。只須標的可由法
30 律行為雙方當事人另行確定，或可由當事人一方或第三人確
31 定，或可依法律規定，或依習慣或其他特別情事而確定者，

01 即足當之（最高法院108年度台上字第1036、100年度台上字
02 第2030號裁判可資參照）。

- 03 2.查郭正杰主張其被繼承人郭清文於96年7月時以每坪7萬元的
04 價格，向郭助銘、郭山田購買2567之2地號約2坪之土地，並
05 已支付一坪價金7萬元，剩餘價金約定待分割土地過戶移轉
06 後再給付。郭清文當初購買之目的係因要在2565之10地號土
07 地上之系爭房屋後方防火巷由建商增建地上物，故向郭助
08 銘、郭山田購買2567之2地號約2坪土地。嗣於109年2月21日
09 經雅潭地政事務所實際測量所增建的地上物占用系爭土地之
10 位置、範圍，實測面積為6平方公尺，故買賣之標的物特定
11 為甲部分土地，約定買賣總價應為12萬7,050元。嗣因郭清
12 文於109年11月4日過世，郭清文全體繼承人就系爭買賣契約
13 對賣方即郭助銘、郭山田之債權，已協議分割由郭正杰單獨
14 行使等情，業據其提出系爭土地登記第二類謄本、附圖、郭
15 助涼108年7月19日聲明書、郭清文死亡證明書及繼承系統
16 表、郭清文繼承人之債權讓與證明書、2565之10地號土地登
17 記謄本、系爭房屋建物登記謄本（見原審卷第14至16、34至
18 39、205至211頁）為證。核與郭山田於另案（本院108年度
19 豐簡字第410號）證稱：伊與郭助銘向郭清文購買96年7月27
20 日同意書所載2566地號土地橘色部分約2坪土地，郭清文向
21 伊及郭助銘購買郭正杰屋後同段系爭土地大約2坪土地。不
22 是交換土地，是郭清文跟伊及郭助銘買，伊及郭助銘也跟郭
23 清文買。當初郭清文有先付一坪價金7萬元給伊及郭助銘，
24 另一坪的價金等過戶時再拿。伊及郭助銘向郭清文購買系爭
25 同意書橘色部分約2坪土地，其8萬元價金已付清。是簽96年
26 7月27日同意書時伊與郭助銘各拿4萬元予郭清文等語（見該
27 案卷第262、263頁、第267頁）相符，並有108年度豐簡字第
28 410號案件108年8月16日勘驗筆錄、現場照片在卷可佐（見
29 原審卷第173至175、422至424頁）。復兩造就價金以每坪7
30 萬元計算均不爭執（見本院卷第192頁）。堪認郭清文與郭
31 助銘、郭山田就系爭買賣契約標的「可得確定」為增建物現

01 況占用之系爭土地（即甲部分土地），並以每坪7萬元為買
02 賣價金。

03 3.再按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴
04 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
05 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
06 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
07 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
08 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
09 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
10 院111年度台上字第885號判決意旨參照）。查郭助銘曾向郭
11 清文請求移轉登記乙部分、丙部分土地，提起另案訴訟（本
12 院108年度豐簡字第410號），經另案確定判決於理由中認定
13 甲部分土地與丙部分土地無互易關係等情，有該另案判決可
14 據（見該案卷第437至439頁）。而該另案確定判決就甲部分
15 土地與丙部分土地無互易關係，為足以影響另案確定判決結
16 果之主要爭點。就該爭點另案已傳喚證人郭山田、郭助涼作
17 證，當事人並有適當而完全之辯論，足認兩造已充分舉證，
18 且經另案確定判決於理由中為實質上審理之判斷（見另案確
19 定判決第3頁第14行至第31行、第4頁、第5頁第4行至第19
20 行）。且郭助銘並未提出另案確定之判決有何顯然違背法令
21 之情形，亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，則就另案
22 確定判決認定甲部分土地與丙部分土地無互易關係等情，於
23 本件即有爭點效之適用。是依前揭判決意旨，郭助銘自不得
24 就該判斷結果再為相反之主張。

25 4.又郭清文於109年11月4日死亡，其全體繼承人就系爭買賣契
26 約所生之一切權利義務讓與郭正杰，亦為兩造所不爭執（見
27 前開不爭執事項^(二)）。準此，郭清文與郭助銘、郭山田間就
28 甲部分土地之系爭買賣契約存在，與丙部分土地無互易關
29 係，並由郭正杰繼承郭清文就系爭買賣契約之一切權利義
30 務。

31 (二)郭正杰先位請求郭山田應將系爭土地分割出甲部分土地並移

01 轉登記予郭正杰所有，及備位請求郭栢愷、郭山田應將系爭
02 土地分割出甲部分土地並移轉登記予郭正杰所有，均為無理
03 由：

- 04 1.按各共有人，得自由處分其應有部分；共有物之處分、變
05 更、及設定負擔，應得共有人全體之同意，民法第819條定
06 有明文。次按共有人固得自由讓與其應有部分，惟讓與應有
07 部分時，受讓人仍按其應有部分與他共有人繼續共有關係，
08 若將共有特定之一部分讓與他人，使受讓人就該一部分取得
09 單獨所有權，則非民法第819條第1項所謂應有部分之處分，
10 而為同條第2項所謂共有物之處分，其讓與非得共有人全體
11 之同意，不生效力（最高法院40年台上字第1479號民事判決
12 先例意旨參照）。
- 13 2.查系爭買賣契約於96年7月約定郭山田、郭助銘應將系爭土
14 地之甲部分土地移轉登記予郭正杰，又系爭土地於96年7月
15 時，共有人為郭助銘（應有部分40分之19）、郭山田（應有
16 部分40分之19）、郭柏村（應有部分40分之2），此為兩造
17 所不爭執（見前開不爭執事項(一)）。復兩造均於本院審理中
18 表示系爭買賣契約係買賣系爭土地之特定部分，且無取得郭
19 柏村之同意等語（見本院卷第162至163頁）。可知兩造就系
20 爭買賣契約之甲部分土地乃共有物特定之一部讓與，使郭正
21 杰就該部取得單獨所有權之行為，應屬共有物之處分，揆諸
22 上開意旨，應取得當時系爭土地之全體共有人即郭山田、郭
23 助銘、郭柏村之同意，方可為之。惟系爭賣賣契約之締約當
24 事人並不包括郭柏村，此一債權契約自無拘束郭柏村之效
25 力。既甲部分土地之處分未能取得郭柏村即系爭土地全體共
26 有人之同意，則郭正杰僅憑系爭賣賣契約主張郭山田、郭助
27 銘應將甲部分土地移轉登記所有權予之，於法自屬不合。從
28 而，郭正杰依系爭買賣契約之法律關係，先位請求郭山田應
29 將系爭土地分割出甲部分土地並移轉登記予郭正杰所有，及
30 備位請求郭栢愷、郭山田應將系爭土地分割出甲部分土地並
31 移轉登記予郭正杰所有，均為無理由。

01 (三)郭正杰再備位請求郭助銘賠償7萬元之損害，為有理由：

02 1.按各債務人僅就自己負擔之部分，負履行之義務，並非得由
03 債務人中一人，單獨為全部之給付，與不可分債務，固有不同，
04 核其性質係屬協同債務，其多數債務人應分別就其分擔
05 之給付協同履行，全部給付始克完成（最高法院72年度台上
06 字第2915號、74年度台上字第2316號、87年度台上字第1676
07 號裁判要旨可資參照）。次按因可歸責於債務人之事由，致
08 給付不能者，債權人得請求損害賠償，民法第226條第1項定
09 有明文。

10 2.查郭山田、郭助銘依系爭買賣契約之約定所負分割、移轉甲
11 部分土地予郭正杰之義務，此義務非得僅由其中一人為單獨
12 之給付即可達成契約之目的，核其性質係屬協同債務，即各
13 共有人應分別就其分擔之給付協同履行，全部給付始克完
14 成，對債權人即郭正杰而言，自應視為單一給付而不可分。
15 郭助銘明知其對郭正杰負有分割、移轉系爭土地特定部分即
16 甲部分土地之義務，竟擅於103年5月19日及105年3月9日將
17 其名下系爭土地應有部分80分之1及80分之37移轉予郭栢
18 愷，致無法履行上開義務而陷於給付不能，自屬可歸責於郭
19 助銘之事由。而在協同債務之法律關係，因可歸責於單一債
20 務人之事由而給付不能者，全部債權債務關係即發生給付不
21 能之效力。是郭正杰主張依民法第226條規定因可歸責於被
22 告郭助銘之事由，致其無法依系爭買賣契約取得甲部分土
23 地，請求郭助銘負損害賠償責任，並無不合。復以郭正杰於
24 110年9月29日請求郭助銘賠償時（見原審卷第113頁、第179
25 頁）甲部分土地3平方公尺之市價，因無110年9月29日當時
26 甲部分土地每平方公尺之鑑定價格可供參考，故本院審酌：
27 甲部分土地3平方公尺之市價依買賣雙方96年7月時之價格為
28 63,525元，依過去14年之消費者物價水準及通貨膨脹率估
29 算，並參考民事訴訟法第222條規定精神，認甲部分土地其
30 中3平方公尺於110年9月29日之市價以7萬元認定，尚屬合
31 理。

01 3.至被上訴人抗辯甲部分土地應與乙、丙部分土地同時履約，
02 因郭清文及其繼承人嗣後不履行乙部分、丙部分土地之分割
03 移轉登記義務，故本件並非被上訴人不能履約等語。惟按因
04 契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自
05 己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第
06 264條第1項固有明文。次按同時履行抗辯權之成立，須因雙
07 務契約而互負債務為要件。倘若雙方當事人所負債務，並非
08 因同一雙務契約所發生，或所負債務相互間並無對價關係，
09 即無從成立同時履行抗辯權（最高法院86年度台上字第2503
10 號判決意旨參照）。查甲部分土地與乙、丙部分土地之締約
11 當事人及約定之買賣價金均不同，乃不同之買賣契約，甲部
12 分土地及丙部分土地之買賣契約亦無互易關係，足見被上訴
13 人與郭正杰間並非因同一雙務契約而發生或立於互為對待給
14 付之關係，被上訴人自不得據以為同時履行抗辯，是其上開
15 所辯，不足採之。

16 4.基上，郭正杰依民法第226條規定再備位請求郭助銘賠償7萬
17 元及自110年9月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息，應屬有據。

19 六、綜上所述，郭正杰先位及備位主張依分割繼承、買賣契約之
20 法律關係為請求，均為無理由，不應准許。然其再備位主張
21 依民法第226條規定，請求郭助銘給付7萬元及自110年9月30
22 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
23 予准許。原審就上開不應准許部分，駁回郭正杰之請求，及
24 就上開應准許部分，判令郭助銘如數給付，並依職權為假執
25 行之諭知，均無不合。郭正杰及郭助銘分別就其敗訴部分提
26 起上訴，各自指摘原判決不利己部分不當，求予廢棄改判，
27 均為無理由，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
30 敘明。

31 八、據上論結，本件郭正杰及郭助銘之上訴，均為無理由，依民

01 事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

04 民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

05 法官 蔡嘉裕

06 法官 林 萱

07 以上正本係照原本作成。

08 本件不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

10 書記官 黃泰能