臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第500號

上　訴　人　張燕珠

000000000000000000

訴訟代理人　廖紋德

被上訴人　　陳瑞昌

　　陳瑞欽

　　陳麗紅

　　陳建嘉

上4人共同

訴訟代理人　陳建三律師

上列當事人間請求履行同意書事件，上訴人對於中華民國114年8月22日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1802號第一審判決提起上訴，被上訴人陳瑞昌並減縮起訴聲明，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決主文第一項減縮更正為：上訴人應於被上訴人陳瑞昌將臺中市○○區○○段00地號如原審判決附圖所示編號A部分土地移轉登記予上訴人之同時，給付被上訴人陳瑞昌新臺幣921,000元。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。本件陳瑞昌（以下與被上訴人陳瑞欽、陳麗紅、陳建嘉合稱被上訴人，或各以姓名分稱之）於原審依兩造於民國112年4月7日在臺中市○

○區○○里辦公處召開之土地糾紛協商會議（下稱系爭會議）所簽署之土地重測爭議協調同意書（下稱系爭同意書），請求上訴人給付後開土地價金之遲延利息；嗣於本院減縮不再請求上訴人給付價金之遲延利息（見本院卷第111頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定並無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：上訴人、陳瑞昌分別為重測前臺中市○○區○○段000000○00000地號（即重測後○○段00、00地號，以下逕以重測前地號分稱之，或合稱系爭土地）土地之所有權人，系爭土地因地籍圖重測後衍生越界問題，臺中市○○區○○里辦公處於112年4月7日召開系爭會議，兩造於系爭會議達成買賣協議，並簽署系爭同意書略以：「二、地號000-0建地，甲方（即上訴人，下同）同意以每坪新臺幣（下同）150,000元向丙方（即陳瑞昌，下同）購買5.92坪，共計888,000元整。三、000-00農地上，丙方建築越界部分5.79坪，丙方同意以每坪75,000元向甲方購買，共計434,250元。四、000-00農地上，丁方（即被上訴人）建築越界1.33坪，丁方同意以每坪75,000元向甲方購買，共計99,750元整」。詎上訴人嗣後竟拒絕履行系爭同意書等情，爰依系爭同意書之約定，求為命：㈠上訴人應給付陳瑞昌921,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡上訴人應將000-00地號土地如原審判決附圖（下稱附圖）編號C所示部分辦理分割並將所有權移轉登記予陳瑞昌；㈢上訴人應將000-00地號土地如附圖編號B所示部分辦理分割並將應有部分各4分之1移轉登記予被上訴人【原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：㈠上訴人應於陳瑞昌（原審判決贅載部分詳後述）將000-0地號土地如附圖編號A所示部分移轉登記予上訴人之同時，給付陳瑞昌（原審判決贅載部分詳後述）921,000元，及其中888,000元自112年9月14日起、其中33,000元自113年8月15日

起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡上訴人應於陳瑞昌給付上訴人253,500元之同時，將000-00地號土地如附圖編號C所示部分辦理分割並將所有權移轉登記予陳瑞昌；㈢上訴人應於被上訴人給付上訴人114,750元之同時，將000-00地號土地如附圖編號B所示部分辦理分割並將應有部分各4分之1移轉登記予被上訴人；另依兩造之聲請為附條件准、免假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。陳瑞昌於本院審理中減縮價金請求之遲延利息】。並答辯聲明：上訴駁回。【至於原審判決被上訴人敗訴部分，未據上訴，不在本院審理範圍，下不贅述】

二、上訴人則以：兩造簽署系爭同意書時，系爭土地重測爭議尚未解決，屬不可分割，系爭同意書應屬無效。又訴外人即系爭會議主持人陳○○於兩造簽署系爭同意書前，曾表示當日開完支票才算數，然兩造迄今未收到對方開立之支票，系爭同意書自屬無效。再系爭同意書係以上訴人購買000-0地號全部土地為先決條件，買賣雙方應共同指界，由地政機關製作圖面後，再簽署正式買賣契約，系爭同意書尚非正式買賣契約。縱認系爭同意書為有效之正式買賣契約，被上訴人應同時履行系爭同意書之約定等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項為：（見本院卷第112頁）

㈠臺中市○○區○○里辦公處於112年4月7日召開系爭會議，處理○○段地籍圖重測後，000、000-0、000-00等地號土地衍生之越界問題，兩造並於系爭會議簽署系爭同意書。

㈡系爭同意書係由上訴人訴訟代理人廖紋德繕打，系爭同意書所指甲方為上訴人、丙方為陳瑞昌、丁方為被上訴人。

㈢附圖編號A所示土地屬現有道路、編號B、C所示土地屬被上訴人建物占用○○段000-00地號土地之範圍。

㈣系爭同意書第三項約定「丙方建築越界部分」、第四項約定

「丁方建築越界部分」等語，兩造合意越界面積以實際測量為準。

㈤系爭同意書上之「丙方建築」、「丁方建築」均為未辦保存登記建物。

㈥兩造所提證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院115年3月9日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第112頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視解釋結果是否符合公平原則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。

㈡經查，觀諸系爭同意書記載略以：「二、地號000-0建地，甲方同意以每坪150,000元向丙方購買5.92坪，共計888,000元整。三、000-00農地上，丙方建築越界部分5.79坪，丙方同意以每坪75,000元向甲方購買，共計434,250元整。四、000-00農地上，丁方建築越界部分1.33坪，丁方同意以每坪75,000元向甲方購買，共計99,750元整」等語（見原審卷一第23頁），可知兩造約定互相買賣各自名下部分土地，由上訴人以每坪150,000元向陳瑞昌購買000-0地號土地約5.92坪，共計約888,000元、陳瑞昌以每坪75,000元向上訴人購

買陳瑞昌建物坐落000-00地號土地部分約5.79坪，共計約434,250元、被上訴人以每坪75,000元向上訴人購買被上訴人建物坐落000-00地號土地部分約1.33坪，共計約99,750元。佐以上開同意書所約定之購地坪數係根據上訴人目前通行000-0地號土地之範圍及被上訴人建物越界建築坐落000-00地號土地之範圍，依臺中市豐原地政事務所（下稱豐原地政）於系爭會議前提供之圖說，經兩造協商後始記載在系爭同意書上，此有000地號等25筆土地界址爭議調處案卷、系爭會議錄影檔案、截圖及譯文附卷可稽（見原審卷一第379-430頁），並經證人即豐原地政課長林○○、秘書邱○○到庭證述屬實（見原審卷一第155-156、167頁），足見兩造確已就系爭同意書之買賣標的及價金等必要之點達成意思表示合致，上訴人始在系爭同意書上簽名捺指印，其與被上訴人應同受系爭同意書之拘束。

㈢上訴人雖辯稱其在系爭會議曾口頭表示所欲購買者為000-0地號土地之全部，另系爭會議主持人陳○○於兩造簽署系爭同意書前，曾表示當日開完支票才算數，兩造迄今均未收受對方任何支票，系爭同意書應不成立云云。然000-0地號土地之登記面積為31平方公尺，約9.37坪，與系爭同意書上記載上訴人所購入000-0地號土地5.92坪顯然差異甚大，縱上訴人在系爭會議前或協商過程中曾表示欲購買000-0地號土地之全部，且系爭會議主持人陳○○於兩造簽署系爭同意書前，曾表示當日開完支票才算數等語，惟經兩造磋商後，兩造最終在系爭同意書合意上訴人購買000-0地號土地僅約5.92坪，且系爭同意書亦未要求兩造應立即簽發支票支付價款。上訴人抗辯其向陳瑞昌購入之標的為000-0地號土地之全部，且兩造迄今均未收受對方任何支票，買賣契約尚未成立云云，委無可採。

㈣又000-0地號土地現供上訴人通行之範圍，經原審會同兩造至現場履勘，並囑託豐原地政測量，其結果如附圖編號A部分所示20.3平方公尺，換算約6.14坪；000-00地號土地遭陳

瑞昌越界建築之範圍，經豐原地政測量，其結果如附圖編號C部分所示11.18平方公尺，換算約3.38坪；000-00地號土地遭被上訴人越界建築之範圍，經豐原地政測量，其結果如附圖編號B部分所示5.07平方公尺，換算約1.53坪，此有勘驗筆錄及豐原地政113年1月12日豐土測字第8500號土地複丈成果圖存卷足參（見原審卷一第201-209頁）。上開測量結果與兩造在系爭同意書約定之買賣坪數依序為5.92坪、5.79坪、1.33坪相仿，益見兩造簽訂系爭同意書時對買賣標的確實達成意思表示之合致，且遍查系爭同意書之內容，並無諸如「兩造俟地政機關製作圖面後再簽署正式買賣契約」等文字，可見兩造簽署系爭同意書時，應有依系爭同意書所載標的及價金履行買賣之意，非如上訴人所辯系爭同意書尚非正式之買賣契約云云。至於兩造簽署系爭同意書時，系爭土地與鄰地固然因存在界址爭議，暫緩地籍圖公告，而無法辦理分割。惟此因界址爭議無法辦理分割之情形非不可以除去，嗣經豐原地政於114年5月2日辦竣地籍圖重測標示變更登記，此界址爭議現更已獲得解決，得以進一步依規定辦理地籍分割作業，此有豐原地政113年11月25日豐地二字第1130012603號函、114年5月13日豐地二字第1140004879號函、114年12月16日豐地二字第1140012633號函、115年1月12日豐地二字第1150000189號函附卷可稽（見本院卷第79、95頁、原審卷二第27、79頁），堪認兩造簽署系爭同意書時應係預期不能辦理分割登記之情形除去後即可為給付，依民法第246條但書之規定，系爭同意書自屬有效。是上訴人抗辯系爭同意書係以不能之給付為契約標的，應為無效云云，亦無可採。

㈤系爭同意書所載買賣坪數固與上開測量結果略有出入部分，係因兩造簽署系爭同意書時僅依既有資料進行估算，至於正確買賣坪數自仍應以實測結果為準，此方符合兩造簽訂系爭同意書之真意。準此，上訴人向陳瑞昌購買000-0地號土地如附圖編號A部分所示20.3平方公尺，換算約6.14坪、陳瑞

昌向上訴人購買000-00地號土地如附圖編號C部分所示11.18平方公尺，換算約3.38坪、被上訴人向上訴人購買000-00地號土地如附圖編號B部分所示5.07平方公尺，換算約1.53坪，按兩造約定單價每坪各150,000元、75,000元、75,000元計算，土地價金分別為921,000元（計算式：150,000x6.14=921,000）、253,500元（計算式：75,000x3.38=253,500）、114,750元（計算式：75,000x1.53=114,750）。上訴人另雖辯稱000-00地號土地遭越界建築部分並非全部列入買賣標的，兩造口頭協議附圖編號D所示4.51平方公尺始為買賣標的云云，惟此核與系爭同意書之約定迥然不同，自難憑採。

㈥按買賣契約為雙務契約，買賣標的物如為不動產，除法律有特別規定或契約另有約定，出賣人行使同時履行抗辯權為合法者，買受人應於出賣人為標的物所有權移轉登記之同時，負履行給付價金之義務（最高法院112年度台上字第2638號判決意旨參照）。本件兩造依系爭同意書既有互為給付價金及分割買賣標的之土地後將所有權移轉登記予他方之義務，且查無法律有特別規定或契約另有約定之情形，揆諸上開說明，上訴人自得依系爭同意書之約定就被上訴人之請求行使同時履行抗辯權。是上訴人主張其應㈠於陳瑞昌將000-0地號土地如附圖編號A部分所示20.3平方公尺移轉登記予上訴人之同時，給付陳瑞昌921,000元；㈡於陳瑞昌給付上訴人253,500元之同時，將000-00地號土地如附圖編號C部分所示11.18平方公尺辦理分割並移轉登記予陳瑞昌；㈢於被上訴人給付上訴人114,750元之同時，將000-00地號土地如附圖編號B部分所示5.07平方公尺辦理分割並移轉登記予被上訴人應有部分各4分之1，洵屬有據。至於上訴人主張陳瑞昌、被上訴人另應給付253,500元、114,750元之法定遲延利息部分，因法定遲延利息非屬系爭同意書約定陳瑞昌、被上訴人所應為之對待給付，上訴人自不得於行使同時履行抗辯權時，併為請求。

五、綜上所述，被上訴人依系爭同意書之約定，請求上訴人㈠給付陳瑞昌921,000元；㈡將000-00地號土地如附圖編號C部分所示11.18平方公尺辦理分割並移轉登記予陳瑞昌；㈢將000-00地號土地如附圖編號B部分所示5.07平方公尺辦理分割並移轉登記予被上訴人應有部分各4分之1，自屬正當，應予准許。上訴人依系爭同意書之約定，抗辯㈠陳瑞昌應同時將000-0地號土地如附圖編號A部分所示20.3平方公尺移轉登記予上訴人；㈡陳瑞昌應同時給付上訴人253,500元；㈢被上訴人應同時給付上訴人114,750元，亦屬有據。從而原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，及就原審判決主文第一項命陳瑞昌、上訴人分別供擔保後，為准、免假執行之宣告，尚無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。惟原判決主文第一項其中就贅載上訴人應於陳瑞欽、陳麗紅、陳建嘉將000-0地號土地如附圖編號A部分所示20.3平方公尺移轉登記予上訴人之同時，給付陳瑞欽、陳麗紅、陳建嘉921,000元本息部分，應予更正；另陳瑞昌於本院減縮聲明，不再請求上訴人給付921,000元之遲延利息（即主文第一項後段），爰併予諭知原判決主文第一項減縮及更正如本判決主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　115　　年　　5　　月　　6　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　莊嘉蕙

法　官　林筱涵

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　呂安茹

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日