

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第544號

原告 尚時代開發股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 李榮國

共 同

訴訟代理人 莊美貴律師

被告 泰昌電機事業有限公司

法定代理人 徐添進

訴訟代理人 蔡文斌律師

林冠廷律師

林亭宇律師

複 代理人 許依涵律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於原告給付新臺幣（下同）267萬7,651元之同時，將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（面積112.65平方公尺，權利範圍全部）所有權移轉登記予原告（權利範圍各為2分之1）。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告所有坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（面積112.65平方公尺，下稱系爭土地），係於民國（下同）108年3月21日與同段514-1地號及515-1地號土地合併而成。合併前，上開三筆土地於107年7月4日各自從同段476地號、514地號及515地號分割出來，分割後之476地號、514地號及515

01 地號，則於108年3月21日合併於同段475地號土地。而原本  
02 之475、476及514地號土地，乃係原告所共有，應有部分各  
03 為2分之1，另515地號土地則為原告與訴外人台灣糖業股份  
04 有限公司（下稱台糖公司）所共有，原告之應有部分各為4  
05 分之1，台糖公司之應有部分為2分之1。

06 (二)兩造於104年4月2日訂立土地預定買賣契約書（A區-前  
07 面），並於同年7月9日正式訂立土地買賣契約書（下稱系爭  
08 契約），約定被告以每坪7萬4,000元向原告購買475、476、  
09 514、515及同段518、520、534、535地號等八筆土地。系爭  
10 契約書第2條約定將上開土地劃分為前面A-1區、A-2區及A-3  
11 區，且為便利申請指定建築線之所需，並約定由被告先行取  
12 得土地所有權，供其得向台糖公司申租(購)515地號土地之  
13 持分，並得向訴外人財政部國有財產署（下稱國產署）申租  
14 （購）相鄰之同段517地號土地。另契約書第7條約定：  
15 「（前面A-2區）為便利土地買賣事宜，乙方（即原告）先  
16 行出售全部所有權給甲方（即被告），待雙方商議原預留北  
17 側10米寬道路用地確定後，乙方有優先承買權可以（相同價  
18 格+土地增值稅等稅費）購回土地約33.74坪如圖表：土地標  
19 示：臺南市○○區○○段000地號41.38m<sup>2</sup>(約12.52坪)、臺  
20 南市○○區○○段000地號60.81m<sup>2</sup>(約18.40坪)、臺南市○  
21 ○區○○段000地號9.33m<sup>2</sup>(約2.82坪)。」

22 (三)嗣兩造又於105年1月15日訂立約定書，並特別載明475、47  
23 6、514、515地號上之10米道路土地所有權由賣方買回；為  
24 配合賣方，雙方同意預計於105年6月30日至同年12月31日前  
25 進行該10米道路之買回程序。而被告於104年7月27日取得  
26 原告之476、514及515地號土地後，業於107年5月2日向台  
27 糖公司申購取得該公司之515地號土地持分，並將上開三筆  
28 土地之北側各分割出之10米寬之476-1、514-1及515-1三筆  
29 地號後，再於108年3月21日合併登記為系爭476-1地號土  
30 地。

31 (四)依兩造所簽立之系爭契約及105年1月15日約定書之特別記

載，可知原告乃保留北側之10米寬土地不出售，其目的乃為使原告得向國產署申購國有鄰地，而原告先將476、514、515等地號土地所有權移轉登記予被告，其目的亦為使被告得以申購台糖公司之共有持分及向國產署申購國有鄰地。故兩造既約定待被告向台糖公司完成申購後，即應將該10米寬土地依原價格出售予原告，則被告既已完成申購及系爭土地之登記作業，自應依約將系爭土地出售移轉予原告，然其至今仍拒絕履行，故原告起訴請求被告履行系爭土地之出售程序。

(五)被告固以：其與訴外人優傑電機有限公司（下稱優傑公司）與原告及訴外人李世燦，於104年8月13日另就同段474地號土地簽立土地買賣契約書，依第1條第3項約定被告有優先承購474地號北側原預留10米寬私設道路用地面積約177.54坪，或與原告共同持有該部分土地。因原告未依約出賣該部分用地，故其亦無履行系爭土地之出賣義務等情詞置辯。惟此與兩造間之系爭契約並非同一，乃為各自獨立契約，而非互為對待給付之關係，自不得以此主張同時履行抗辯。況被告已在兩造土地邊界設置圍牆，並在其土地上開闢道路，實已無向原告購買同段474-1及475-1地號土地之必要，是其此部分抗辯，並無可採。

(六)再者，原告前已於108年3月30日及同年4月22日向被告為買回系爭土地之意思表示，並於108年12月25日存證信函再向被告為此意思表示。是依系爭契約每坪7萬4,000元計算，系爭土地之價格即為252萬1,920元（計算式：112.65平方公尺 $\times$ 0.3025=34.08坪；34.08坪 $\times$ 74,000元=2,521,920元），再加計土地增值稅15萬5,731元（不受物價指數調整影響），合計為267萬7,651元，是原告得依此價格向被告買回系爭土地。

(七)並聲明：如主文第1項所示。

## 二、被告答辯：

(一)被告為拓展業務開闢新廠，而向原告購買多筆土地，兩造於

01 104年7月9日簽立系爭契約書，將標的區分為：(1)518、52  
02 0、534、535地號（前面A-1區）；(2)476、514、515地號  
03 （前面A-2區）；(3)475地號（前面A-3區）。依系爭契約書  
04 第7條約定，原告就北側10米寬道路用地有優先承買權，此  
05 係屬意定優先承買權，被告有權選擇是否出賣系爭土地。今  
06 被告尚未將系爭土地出賣，原告請求被告應將系爭土地依原  
07 契約價格賣回，應無理由。

08 (二)又兩造於104年7月9日簽立系爭契約後，於同年8月3日再與  
09 優傑公司及李世燦就474地號土地（位於475地號旁，現為47  
10 4、474-2地號）簽訂買賣契約書，第1條第3項約定被告就47  
11 4地號北側原預留10米寬私設道路用地面積約177.54坪有優  
12 先承購權。嗣原告及李世燦（賣方）與被告及優傑公司（買  
13 方）又於105年1月15日訂立約定書，另載明475、476、514、  
14 515地號上之10米道路土地所有權，由賣方買回，雙方同意  
15 預計於105年6月30日至105年12月31日前進行該10米道路買  
16 回程序。當時刪除被告對於474地號買回程序，乃係原告考  
17 量此部分將會影響該土地上之建物承租人租期，因此於被告  
18 及優傑公司簽署後由訴外人邱燕鈴刪除，然兩造就北側10米  
19 私設道路確定並取得建築線後，依約定互為買回之契約真  
20 意未變更，此有邱燕鈴之證述可證。

21 (三)通觀兩造歷次契約全文意旨，被告向原告購買上開土地之真  
22 意，除使伊得申購台糖公司及國產署鄰近土地外，最重要者  
23 即為北側10米私設道路之確定，及申請建築線以確保購買之  
24 土地能為最大效益之利用。因此，兩造約定10米私設道路確  
25 定並取得建築線後，兩造互有優先承購權買回私設道路之全  
26 部面積或維持共有。惟至今北側10米道路部分地段並無鋪設  
27 柏油，訴外人榮國企業股份有限公司（下稱榮國公司）甚至  
28 設置鐵門以致無法通行至開安路，足徵兩造契約所稱之「北  
29 側10米道路」尚未確定，條件既未成就，被告無須出賣系爭  
30 476-1地號土地。

31 (四)況被告尚未向原告購買土地前，原告及李世燦等人就A區-前

面及B區-後面土地，曾與邱燕鈴簽訂專屬授權書，其之授權條件均A區及B區必須同時簽訂買賣契約，以利整體出售。若無同時出售時，買賣契約則不成立，足徵兩造均是以北側10米道路開闢、A區及B區同時出售為前提簽訂契約等情，亦經邱燕鈴所證述。嗣因原告不願履行約定，被告及優傑公司無法取得建築線，優傑公司始將其持分出賣予被告，是伊亦無義務出賣系爭土地予原告。

(五)退步言，縱認被告應將系爭土地出售予原告，然買賣稅費均需由原告負擔，是其僅計算土地增值稅，與兩造約定不相符；且系爭土地有部分面積31平方公尺，係被告以每平方公尺3萬2,026元向台糖公司購得，買受成本顯明不同，原告欲以每坪7萬4,000元單一價格買回，亦屬無據。

(六)並聲明：原告之訴駁回。

### 三、兩造不爭執事項（見卷第375-378頁）：

(一)系爭476-1地號土地係於108年3月21日與同段514-1及515-1地號合併而成。合併前，這三筆土地先於107年7月4日各自從同段476、514及515地號分割出來，分割後之476、514及515地號，則另於108年3月21日合併於同段475地號土地。

(二)原475、476、514地號土地為原告共有，應有部分各為2分之1，另515地號為原告與台糖公司共有，原告之應有部分各為4分之1，台糖公司應有部分為2分之1。

(三)兩造於104年4月2日簽立土地預定買賣契約書（A區-前面），並於同年7月9日正式簽立系爭契約，由被告（甲方）向原告（乙方）購買475、476、514、515及同段518、520、534、535地號等八筆土地。系爭契約書第2條約定，將上開土地預定買賣契約書再分成三區（前面A-1區、A-2區、A-3區），為便利申請指定建築線之所需，（甲方）承買人先行取得土地所有權，可向共有人台糖公司申租（購）和業段515地號土地，及國產署申租（購）和業段517地號鄰地。另第7條約定：「（前面A-2區）為便利土地買賣事宜，乙方先行出售全部所有權給甲方，待雙方商議原預留北側10米寬道路

01 用地確定後，乙方有優先承買權可以（相同價格+土地增值  
02 稅等稅費）購回土地約33.74坪如圖表：土地標示：臺南市  
03 ○○區○○段000地號41.38m<sup>2</sup>（約12.52坪）、臺南市○○區  
04 ○○段000地號60.81m<sup>2</sup>（約18.40坪）、臺南市○○區○○段  
05 000地號9.33m<sup>2</sup>（約2.82坪）。」另第11條約定：「（前面A-  
06 3區）待雙方商議原預留北側10米寬道路用地確定後，甲方  
07 有優先承買權可以（相同價格+土地增值稅等稅費）購回土  
08 地（約315.5坪）或購回2分之一共有土地（157.75  
09 坪）...。」

10 (四)原告及李世燦（賣方）與被告及優傑公司（買方），於104  
11 年8月13日另就同段474地號土地簽立土地買賣契約書，第1  
12 條第3項約定賣方同意474地號北側原預留10米寬私設道路用  
13 地，買方有優先承購權，可以（相同價格）承購10米寬全部  
14 面積約177.54坪（如圖表），或與賣方共同持有上述私設道  
15 路用地（各1/2）面積約88.77坪，私設道路實際坪數面積以  
16 地政測量分割後登記為準，為取得申請指定建築線所需。

17 (五)原告及李世燦（賣方）與被告及優傑公司（買方），又於105  
18 年1月15日訂立約定書，內容另載明475、476、514、515地  
19 號上之10米道路土地所有權，由賣方買回，雙方同意預計於  
20 105年6月30日至105年12月31日前進行該10米道路買回程  
21 序。

22 (六)上開(三)、(四)、(五)所約定之10米道路用地，現已分割出474-  
23 1、475-1、476-1地號土地。

24 (七)474-1、475-1、476-1、501-1地號土地現況，如原證6之照  
25 片6、7、8所示（見卷第301頁）。

26 (八)474-1地號土地於105年12月27日分割登記為優傑公司及被告  
27 公司共有，於106年2月6日由優傑公司及被告公司買賣移轉  
28 登記予原告二人及李世燦；475-1地號土地於105年5月13日  
29 分割登記為被告公司所有，被告公司於105年12月14日買賣  
30 移轉登記予榮國公司。

31 四、兩造爭執事項：原告依系爭契約請求被告應以每坪7萬4,000

元，並由原告負擔土地增值稅之條件，與原告訂立系爭476-1地號土地之買賣契約，並協同辦理所有權移轉登記予原告各應有部分2分之1，有無理由？

(一)被告抗辯：系爭契約所約定之10米道路用地尚未確定，有無理由？

(二)被告另抗辯：原告未出賣同段474-1地號土地（全部面積或1/2面積）予被告前，其無義務出賣系爭476-1地號土地予原告等語，有無理由？

#### 五、本院之判斷：

(一)被告抗辯系爭契約之10米道路用地尚未確定，並無可採：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。為民法第98條所明定及最高法院17年上字第1118號判例意旨可資參照。

2. 依兩造不爭執事項(二)、(三)所示，原475、476、514地號土地為原告所共有，應有部分各為2分之1；另515地號為原告與台糖公司所共有，原告之應有部分各為4分之1，台糖公司應有部分為2分之1。兩造於104年7月9日簽立系爭契約，約定由被告向原告購買475、476、514、515及同段518、520、534、535地號等八筆土地，系爭契約第7條及第11條已明確約定，於北側10米寬道路用地確定後，買賣雙方各有依相同價格加計土地增值稅，優先購回該道路用地面積之權利，洵甚明確。是於該10米寬道路用地確定時，兩造即各得以系爭契約之同一價格，行使購回道路用地之權利，並無須經對方之同意。因此，審認原告買回權之條件是否成就，應以系爭契約所指之道路用地已否確定為依據，與被告有無出售意願無涉，是其陳稱尚無出售意願，執為原告買回權尚未成就之情詞，自無可採。又被告另陳稱：需待其取得建築線後，原告買回權始成就之情詞，乃附加系爭契約所無之條件，亦無可採。

3. 又依兩造不爭執事項(一)、(五)、(六)、(七)所示，可知被告取得原

01 告之475、476、514、515等地號土地後，已順利申購取得台  
02 糖公司之持分，前經合併及分割，已將系爭契約所指之10米  
03 道路用地，分割出474-1、475-1、476-1地號土地。而其中  
04 之476-1地號土地，即為原告依系契約所得買回之道路用地  
05 面積，亦甚認定。是被告抗辯系爭契約之10米道路用地尚未  
06 確定之情詞，顯無可採。

07 (二)被告抗辯原告未出賣同段474-1地號土地，其無義務出賣系  
08 爭476-1地號土地等語，亦屬無據：

- 09 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
10 絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限。民  
11 法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於  
12 雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而  
13 發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務  
14 雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給  
15 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行  
16 之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）。
- 17 2. 依兩造不爭執事項(四)所示，原告及李世燦（賣方）與被告及  
18 優傑公司（買方），於104年8月13日另就同段474地號土地  
19 簽立土地買賣契約書，約定買方對於分割後之474-1地號道  
20 路用地有優先承購權，固堪認定。然此與兩造之系爭契約並  
21 非同一，應非立於互為對待給付之關係，被告執此主張與原  
22 告行使系爭476-1地號土地之買回權為同時履行抗辯，於法  
23 自有不合。
- 24 3. 被告雖另提出108年3月20日及同年4月22日會議紀錄影本  
25 （見卷第261-273頁），並舉證人邱燕鈴（即買賣雙方之仲  
26 介人），欲證明476-1及474-1地號土地之買回權應同時履  
27 行。然據邱燕鈴到場證述：上開會議紀錄，打字部分是其彙  
28 整買賣雙方意見，手寫部分為被告法定代理人自己所寫，並  
29 非決議，其當時雖有建議買賣雙方應就476-1及474-1地號道  
30 路同時進行買回程序，然至今仍未達成協議等語（見卷第32  
31 4頁），亦無從證明其此部分抗辯為真，自無可採。

01 (三)承前所述，原告依系爭契約所得買回之道路土地地號及面  
02 積，既已確定，則其請求被告履行契約，按系爭契約價格即  
03 每坪7萬4,000元，並由原告負擔土地增值稅之條件，將系爭  
04 476-1地號土地出售予原告，自屬有據。而依兩造不爭執事  
05 項(五)所示，兩造原本預計於105年6月30日至105年12月31日  
06 前進行系爭土地之買回程序，因被告未依期履行，原告已於  
07 108年3月30日及同年4月22日向被告為買回之意思表示，並  
08 於同年12月25日存證信函再向被告為此意思表示，亦有該函  
09 及被告收件回執可稽（見卷第413-417頁）。再以原告最後  
10 向被告行使買回權之交易期間即108年12月26日為準，在不  
11 受物價調整影響情況下，系爭土地增值稅為15萬5,731元，  
12 復為被告所不爭執（見卷第468頁）。則依系爭契約每坪7萬  
13 4,000元計算，系爭土地價格即為252萬1,920元（計算式：1  
14 12.65平方公尺 $\times$ 0.3025=34.08坪；34.08坪 $\times$ 74,000元=2,52  
15 1,920元），再加計土地增值稅15萬5,731元，合計為267萬  
16 7,651元，是原告主張依此價格向被告買回系爭土地，即屬  
17 有據，應予准許。

18 六、綜上所述，原告依系爭契約請求被告應於原告給付267萬7,6  
19 51元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告（權利範圍  
20 各為2分之1），為有理由，應予准許。

21 七、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  
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、論結：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
25 文。

26 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日  
27 民事第一庭 法 官 陳淑卿

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 6 月 1 日

