

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第286號

原告 黃建享

訴訟代理人 陳文忠律師

蔡青芬律師

被告 明德堂

法定代理人 劉禾田

訴訟代理人 黃紹文律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國113年4月30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)緣原告經營之「雍御企業股份有限公司」（下稱雍御公司）於民國105年間，遷址至臺南市○○區○○段000000地號土地，該廠址與臺南市關廟區關新路相鄰，但其中約百分之70隔著被告所有之臺南市○○區○○段00000地號、582-6地號土地（以下合稱系爭土地），始能與關新路銜接相通，因系爭土地為農地，面積僅876平方公尺，地形狹長，面積不大，農耕效益有限，平時由被告出租與農民種植鳳梨，對於雍御公司出入造成妨礙，亦影響觀瞻，原告為使雍御公司廠址完整、便於出入，於105年底，委由原告之父黃銘哲委託仲介卓合豐就系爭土地出售事宜與被告交涉，經卓合豐多次奔波斡旋，終得被告答應出售，惟被告就系爭土地尚與陳達雄訂有耕地三七五租約，需先與陳達雄商議終止租約後，始能買賣系爭土地，故由黃銘哲協同卓合豐、代書薛連發前往被告處，與被告之管理人劉禾田商議終止租約及系爭土地買賣事宜，經議定條件為由原告負責陳達雄終止租約之補償事宜，待陳達雄終止租約交還系爭土地後，被告應按市價將系

01 爭土地出售予原告，應認原告經由黃銘哲代理、被告經由劉
02 禾田代表，於兩造間就系爭土地已成立附有「原告與承租人
03 陳達雄協議終止就系爭土地之耕地三七五租約」此一停止條
04 件之買賣契約，上情有證人卓合豐、薛連發之證述可憑。

05 (二)兩造當時雖僅約定以市價出售，未具體約定價金，然依民法
06 第346條第1項規定，依情形可得而定者，仍視為定有價金，
07 系爭土地所在位置，地廣無垠，鄰近土地交易頻繁，附近土
08 地亦有實價買賣登錄資料，依其情形，系爭土地之買賣價金
09 顯可得而定，並無市價不明確、不確定而不能成立買賣契約
10 之情形。又按被告組織章程第6條規定「本堂置住持兼管理1
11 人，以管理本堂一切堂務，對外代表本堂」，但第11條第2
12 款規定「信徒大會之職權，乃行使本堂財產處分議決權」，
13 其中第11條第2款規定為對於住持代表權所加之限制，依民
14 法第27條第3項規定，不得對抗善意第三人。原告對於上開
15 「被告之財產處分議決權係屬於明德堂信徒大會之職權」乙
16 節，毫無所悉，自屬善意第三人，被告不得以劉禾田無權代
17 表被告決定處分、出賣系爭土地為由，主張兩造間就系爭土
18 地成立之上開附條件買賣契約無效。況財團法人僅得以董事
19 為管理機關，被告上開組織章程將信徒或信徒大會規定為財
20 團法人之意思機關，即與法律規定違背，不能認有法律上之
21 效力，被告上開組織章程第11條規定，顯然違法，不具效
22 力。

23 (三)上開系爭土地之耕地三七五租約終止事宜談妥後，即由原告
24 之代理人黃銘哲補償新臺幣（下同）320萬元與陳達雄，經
25 陳達雄簽署收據確認收訖無誤，並由兩造共同前往臺南市關
26 廟區公所辦理租約終止登記，由承租人陳達雄、出租人即被
27 告之管理人劉禾田親自蓋章於申請書，經臺南市關廟區公所
28 報准臺南市政府地政局備查在案，兩造間就系爭土地之買賣
29 契約因停止條件成就而已生效。系爭土地與同區段307-13地
30 號土地相鄰，而同區段307-13地號土地於000年0月間之交易
31 價格為每坪2萬2,000元，如今事隔6年，其市價應調高為每

01 坪2萬5,000元，系爭土地面積共約265坪，其市價應為662萬
02 5,000元。基此，被告應依兩造間就系爭土地成立之買賣契
03 約，於收受原告給付系爭土地市價662萬5,000元同時，將系
04 爭土地辦理所有權移轉登記予原告。

05 (四)原告於付清上開承租人陳達雄終止租約之代價320萬元後，
06 迄未見被告辦理系爭土地過戶登記手續，乃催促卓合豐前往
07 查明其究竟，當時被告表示承租人陳達雄尚未清除地上物，
08 又被告為寺廟，辦理過戶程序較複雜，致使被告無法即時取
09 得系爭土地買賣價金，又因已終止與陳達雄間之租約，失去
10 收取租金之機會，故請求原告在過戶前（約3年期間）能補
11 貼被告損失，卓合豐將上情告知原告，隨後即由原告父親黃
12 銘哲、母親戴素靖與卓合豐前往被告處商議補貼事宜，商議
13 結果，原告願意自106年3月27日起，每月支付被告補償金2
14 萬元，期間為3年，並簽立「土地租賃契約書」作為原告應
15 按期支付補償金之憑據，實際上兩造間並無就系爭土地訂立
16 租約之真意，原告亦未占有使用系爭土地，此自被告自承於
17 110年間，將系爭土地提供與訴外人李先生種植小型花木乙
18 節觀之自明，且「土地租賃契約書」上亦載明該2萬元之性
19 質為「租金隨緣金」而非「租金」，原告先前按月支付2萬
20 元與被告，均經被告開立「感謝狀」而非「租金收據」，又
21 依系爭土地作物收穫量計算一年租金折合現金僅5,700元，
22 與按月支付2萬元之情形，天差地別，原告同意之補償金高
23 於系爭土地租金行情甚多，係因原告為取得系爭土地，多支
24 出補償費用亦在所不惜，益徵上開原告按月支付之2萬元款
25 項性質為補償金，而非租金，不應以書面記載之文字，遽認
26 兩造間就系爭土地有租賃契約存在。原告支付上開補償金期
27 間，曾多次委請卓合豐前往被告處催辦系爭土地過戶登記手
28 續，被告一再拖延，原告乃自108年3月起，不再支付補償
29 金。

30 (五)綜上，爰依兩造間就系爭土地成立之買賣契約，請求被告於
31 收受原告給付之買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉

01 登記予原告。並聲明：被告應於收受原告給付之662萬5,000
02 元同時，將其所有系爭土地之所有權辦理移轉登記予原告。

03 二、被告答辯：

04 (一)被告之住持即法定代理人劉禾田從未同意要將系爭土地出售
05 與原告，原告固曾表示要購買，但被告已明確告知無法出
06 售，如原告要使用系爭土地，被告僅能將系爭土地出租，但
07 亦告知系爭土地與陳達雄有耕地三七五租約存在，因原告之
08 父黃銘哲仍表示想要「使用」系爭土地，被告始於000年0月
09 間，與陳達雄合意終止耕地三七五租約，並以系爭土地公告
10 現值之千分之375即約140萬元作為終止租約之代價，其中由
11 被告給付陳達雄40萬元之補償金，另100萬元補償金則由陳
12 達雄同意捐贈與被告。嗣被告即應黃銘哲之要求，與原告簽
13 訂「土地租賃契約書」，約定自106年3月27日起至109年3月
14 26日止，共計3年，以每月2萬元之租金，將系爭土地「出
15 租」與原告，並將系爭土地交付原告使用管理，各期租金均
16 係以支票交付被告，於被告所有帳戶兌領，惟原告於108年2
17 月27日繳納最後1筆租金後，原告即主動終止租約，未再使
18 用系爭土地及繳納租金。原告不再使用系爭土地後，被告自
19 108年3月起，取回系爭土地，並在系爭土地界址上圍築鐵
20 板，阻隔雍御公司與系爭土地之連結，於110年間因訴外人
21 李先生從事園藝工作，願意自費協助整理系爭土地，故由被
22 告提供該土地，供李先生種植小型花木使用。

23 (二)被告否認有與原告、陳達雄約定，由原告代被告支付320萬
24 元與陳達雄，作為終止系爭土地上耕地三七五租約之代價，
25 原告所提出106年1月12日陳達雄簽收由原告給付陳達雄320
26 萬元之收據，為原告與陳達雄間之約定，被告並未參與，不
27 知其等約定洽談之內容及目的，亦與被告無關，其上更無被
28 告或劉禾田之簽章，且終止耕地三七五租約之收據內容，完
29 全未提及終止租約之目的係為履行兩造間就系爭土地之買賣
30 契約，倘兩造間確有買賣之合意，於收據書面上卻隻字未
31 提，顯違常理，實難證明原告主張為真實有據，不能據此推

01 認兩造間就系爭土地有成立買賣關係。縱原告為向被告取得
02 系爭土地之使用利益，因而給付320萬元與陳達雄，亦係原
03 告單方之判斷決定，不能佐證兩造間就系爭土地有買賣關係
04 存在。

05 (三)原告主張兩造間就系爭土地成立買賣關係，但未提出任何書
06 面證據，亦未證明兩造間就價金、付款方式、付款時間、點
07 交方式、稅捐負擔等締約重要事項達成意思表示合致。證人
08 卓合豐證稱「劉禾田有說這塊地上有耕地三七五租約，有要
09 買的話可能要自己解決三七五租約，我有問劉禾田土地買賣
10 價金為何，劉禾田說依照市價」等語，並非事實，且依其用
11 語可知，劉禾田當時充其量僅係在談論系爭土地買賣之流程
12 處理之先後程序，及表示買賣價金要依市價標準商談，並非
13 被告已承諾要將系爭土地出賣予原告，且就買賣契約之價金
14 具體金額或如何履約等事項亦未達成共識，自難憑卓合豐之
15 證詞證明兩造已就買賣契約之重要事項達成意思表示合致。
16 另依證人薛連發之證述，其所知悉及處理者，僅限於系爭土
17 地耕地三七五租約之終止事宜，對於兩造間就系爭土地是否
18 有買賣之事，根本無所知悉，自不足以證明兩造間就系爭土
19 地有成立買賣契約。

20 (四)原告主張系爭土地之買賣，係透過專業之土地仲介及代書處
21 理，如兩造確已對買賣契約重要之點達成合意共識，則將標
22 的、金額、付款方式、履約流程載明於文書，由雙方簽訂，
23 可謂簡單易行，然原告迄今均無法提出兩造簽立系爭土地買
24 賣契約之書面證據。又所謂市價，至多僅能解釋為合理行情
25 範圍價格，不會係高價或低價，但並非具體之交易價格，一
26 般買賣雙方仍需經由協商討價還價，才能達到雙方都接受之
27 具體特定價格，並確定買賣價金為何，至此始能謂已達成買
28 賣契約價金之合意，在土地買賣交易上，若非已訂有書面確
29 認，實難認已有具拘束力之合意。又系爭土地與同區段307-
30 13地號土地，面積、位置、形狀不同，顯無從相提並論，尤
31 其系爭土地位置緊鄰四線道之關新公路，此一位置條件顯非

01 相鄰之同區段307-13地號土地所能企及，原告未提出所謂具
02 體之市價為何，逕依同區段307-13地號土地之交易價格，自
03 行計算系爭土地之買賣價金，並據以主張兩造間就系爭土地
04 已成立買賣契約，顯不可採。

05 (五)被告並無出售系爭土地之意願，且依被告組織規約第11條規
06 定，被告財產之處分需經信徒大會決議通過，符合辦理寺廟
07 登記須知第16條關於寺廟章程應載明事項之規定，而被告信
08 徒並無出售系爭土地之想法及決議，劉禾田於未經信徒大會
09 決議之情形，本即無權決定出售系爭土地，自亦無權限代表
10 被告與原告成立買賣契約，於此情形，劉禾田自無可能與原
11 告洽定買賣契約；如兩造間真有買賣系爭土地之磋商及合
12 意，必定會談及信徒決議之程序及時程，但依原告主張及證
13 人卓合豐、薛連發之證詞，均表示不知有此一程序，顯見兩
14 造根本未有商議系爭土地買賣之情事。

15 (六)本件既未簽立任何買賣契約，終止耕地三七五租約之收據上
16 亦未提及買賣事項，亦無任何事證足認兩造就系爭土地買賣
17 之重要事項已為如何之約定，甚且於終止耕地三七五租約、
18 由被告取回系爭土地後，原告亦未請求履行買賣契約，反與
19 被告就系爭土地簽訂為期3年之「土地租賃契約書」，與原
20 告之主張顯有矛盾，益徵原告本件請求為無理由。原告雖稱
21 每月2萬元係補償金而非租金，但該「土地租賃契約書」業
22 已載明係租金，原告片面解釋顯不合理，且如記載與實際情
23 形不符，何以不於訂約時要求更改，復未註明兩造間有買賣
24 系爭土地之情事，實難想像；就該租金之金額，係由雙方合
25 意訂定，並非屬耕地三七五租約，自不能以耕地三七五減租
26 條例之規定，作為判斷租金合理與否之計算標準。又被告為
27 寺廟，因兩造簽立之「土地租賃契約書」上之租金記載為租
28 金隨緣金，故被告始依慣常做法，以開立感謝狀作為收取隨
29 喜金之收據，並無奇怪之處，原告於簽立租約及收受感謝狀
30 時，均未提出任何異議，於本件訴訟又改稱此為系爭土地未
31 移轉登記前之補償金，顯難採憑。

01 (七)並聲明：原告之訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告主張黃銘哲為其父親、戴素靖為其母親，系爭土地屬於
04 被告所有，雍御公司坐落之臺南市○○區○○段000000地號
05 土地，有部分需通過系爭土地，始能與臺南市關廟區關新路
06 相連接，系爭土地上原由陳達雄與被告訂立耕地三七五租
07 約，嗣於000年0月間，由陳達雄與被告共同申請終止登記，
08 經臺南市關廟區公所審查核定，並經臺南市政府地政局於10
09 6年1月25日准予備查等情，業據原告提出系爭土地之第一類
10 登記謄本、地籍圖謄本、原告之戶籍謄本、雍御公司變更登
11 記表、被告之臺南市寺廟登記證附卷為證（重訴字卷第19
12 頁、第47頁至第55頁），並有臺南市關廟區公所112年10月3
13 0日南關所民字第1120796522號函檢附之臺南市政府地政局1
14 06年1月25日南市地籍字第1060104268號函、耕地三七五租
15 約終止登記申請書、耕作權放棄書、終止租約土地清冊、臺
16 南市關廟區公所103年耕地三七五租約登記清查表、土地查
17 詢資料、地籍圖查詢資料在卷可稽（重訴字卷第57頁至第93
18 頁），且未為被告爭執，此部分之事實應堪認定。

19 (二)至原告主張其經由黃銘哲代理、被告經由劉禾田代表，於兩
20 造間就系爭土地成立附有「原告與承租人陳達雄協議終止就
21 系爭土地之耕地三七五租約」此一停止條件之買賣契約，待
22 陳達雄終止租約交還系爭土地後，被告應按市價將系爭土地
23 出售予原告，嗣經原告之代理人黃銘哲補償320萬元與陳達
24 雄，兩造共同前往臺南市關廟區公所辦理租約終止登記，上
25 開買賣契約之停止條件業已成就，被告應依約於收受原告給
26 付系爭土地市價662萬5,000元同時，將系爭土地辦理所有權
27 移轉登記予原告等節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本
28 件應審究者，在於：1.兩造間就系爭土地，是否有成立上開
29 附停止條件買賣契約之意思表示合致？如是，兩造僅約定按
30 市價出售，是否已就買賣價金之契約必要之點達成合意，而
31 可認買賣契約已經成立？又劉禾田所為代表被告決定出賣系

01 爭土地與原告之行為，是否對被告發生效力？2.原告基於所
02 主張兩造間就系爭土地成立之買賣契約，請求被告於收受原
03 告給付之買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記與
04 原告，有無理由？茲分述如下：

05 1.依原告所提證據，不足證明兩造間就系爭土地有成立上開附
06 停止條件買賣契約之意思表示合致：

07 (1)觀諸原告提出之收據（重訴字卷第21頁），其上僅記載承租
08 人陳達雄與被告就系爭土地之耕地三七五租約，由被告先支
09 付160萬元與陳達雄，雙方約定於106年1月20日前往臺南市
10 關廟區公所辦理耕地三七五租約註銷登記，待註銷核准公文
11 到達後，再由被告支付160萬元與陳達雄，及陳達雄分別簽
12 收以原告名義簽發、票面金額各為160萬元之支票2張，經陳
13 達雄分別於該收據之兩處「簽收人」欄及「立同意書人」欄
14 簽名、用印等內容，參以前述系爭土地上原由陳達雄與被告
15 訂立之耕地三七五租約，於000年0月間，由陳達雄與被告共
16 同申請終止登記，經臺南市關廟區公所審查核定，並經臺南
17 市政府地政局於106年1月25日准予備查等情，固可認原告就
18 系爭土地上耕地三七五租約之終止事宜，曾分別開立票面金
19 額各為160萬元之支票2張交與陳達雄收執，惟其緣由既未一
20 併載明於該收據上，則原告究係因欲向被告購買系爭土地，
21 或係因欲向被告取得系爭土地之使用利益，因而開立上開支
22 票2張與陳達雄，即屬有疑，尚難依該收據，遽認兩造間就
23 系爭土地有買賣契約之合意。

24 (2)依證人卓合豐到庭證稱：我於105年間從事房屋仲介工作，
25 受黃銘哲委託，就系爭土地之買賣事宜，與被告之住持劉禾
26 田交涉，我去拜訪了好幾次，因為系爭土地有點擋到後面的
27 雍御公司，所以原告、黃銘哲委託我看能不能聯繫看看買下
28 系爭土地，劉禾田跟我說，系爭土地上有耕地三七五租約，
29 並告知我承租人為陳達雄，有要買的話可能要自己解決耕地
30 三七五租約，我有問劉禾田土地買賣價金為何，劉禾田說依
31 照市價，但劉禾田沒有跟我說依被告組織章程規定，系爭土

01 地出售事宜須經信徒大會決議通過，並非劉禾田1人可單獨
02 決定，且在此之前，我沒有處理過其他寺廟或財團法人名下
03 土地買賣事宜的經驗，當初劉禾田這樣跟我說，因為他是被
04 告的住持，站在善良的角度，我相信劉禾田已經都處理完了
05 才跟我講，實際上我沒有確認系爭土地出售與否，是否是由
06 劉禾田說了算。之後我聯繫代書薛連發，請黃銘哲跟戴素靖
07 夫婦，約好劉禾田請代書薛連發去處理，那天我有事情沒有
08 去，後來我聽說他們有達成協議，但因為我不在場，所以詳
09 細情形要問代書薛連發。我後來有聽黃銘哲講說，耕地三七
10 五租約已經處理完了，由黃銘哲付320萬元給承租人陳達
11 雄，這應該是黃銘哲、陳達雄、被告住持三方達成的協議，
12 我有看過如重訴字卷第21頁所示之收據，是在耕地三七五租
13 約處理完後，戴素靖拿給我看的，目的是為了後續跟被告討
14 論土地買賣移轉的事情，我不清楚收據上面為何只有陳達雄
15 簽名用印，也不清楚為何收據上面沒有記載陳達雄終止耕地
16 三七五租約、交還系爭土地後，被告應按市價將系爭土地出
17 賣與原告等內容。耕地三七五租約終止後，我去跟劉禾田討
18 論系爭土地產權移轉的事情時，劉禾田說因為被告是寺廟，
19 土地處理還要一段時間，請我們補償被告，被告的會計人員
20 就拿出如重訴字卷第117頁所示之土地租賃契約書，要原告
21 這邊簽補償金契約書，約定每個月補償2萬元，補償期間是3
22 年。我們當初在談的時候想說被告提出這樣的要求也合理，
23 因為到時候可以抵扣系爭土地買賣價金，原告總共依約付了
24 2年的租金，期間沒有實際使用系爭土地，也沒有通行系爭
25 土地出入雍御公司，在這2年期間都保持原狀，我不清楚後
26 續原告有沒有繼續支付租金、原因為何，就系爭土地買賣事
27 宜，我有再去被告處詢問，劉禾田回應我說還在處理中，處
28 理什麼事情我忘記了，但後面我覺得劉禾田好像在推託找很
29 多理由，我有跟劉禾田說當初說系爭土地要賣給雍御公司，
30 黃銘哲也付了370萬元（含終止耕地三七五租約之320萬元、
31 付給被告的補償金48萬元、及代書費），這樣我要怎麼跟黃

01 銘哲交代等語（重訴字卷第220頁至第225頁）。其中：

02 ①卓合豐雖證稱「劉禾田跟我說，系爭土地上有耕地三七五租
03 約，並告知我承租人為陳達雄，有要買的話可能要自己解決
04 耕地三七五租約，我有問劉禾田土地買賣價金為何，劉禾田
05 說依照市價」等語，惟劉禾田既答覆卓合豐稱「有要買的話
06 可能要自己解決耕地三七五租約」，核其真意，應僅係就系
07 爭土地當時已與陳達雄訂有耕地三七五租約、由陳達雄占有
08 使用中之現況為說明，並告知卓合豐如原告有意購買系爭土
09 地，需由原告自行處理陳達雄依耕地三七五租約占有使用系
10 爭土地之情況，是被告抗辯當時僅係在談論系爭土地處理之
11 先後程序，尚非無稽，依劉禾田答覆卓合豐時之上開用語，
12 雖非拒絕原告購買系爭土地之要約，然究難解為已就原告之
13 要約為承諾出售之意思表示，自難憑此遽認兩造間就系爭土
14 地已達成買賣之意思合致；至劉禾田後續所稱「（買賣價
15 金）依照市價」部分，綜合前揭劉禾田就系爭土地現況所為
16 說明之脈絡，可認係植基於「如原告有意購買系爭土地，並
17 自行處理陳達雄依耕地三七五租約占有使用系爭土地之情
18 況」此一前提，就系爭土地買賣價金商議標準所為之說明，
19 尚難認其已有代表被告同意依市價出售系爭土地與原告之
20 意思表示。

21 ②卓合豐另證稱後續由其聯繫代書薛連發，請黃銘哲、戴素
22 靖、劉禾田、薛連發相約協議處理耕地三七五租約事宜，當
23 日卓合豐並未在場親自見聞，相關協議經過及結果，均係聽
24 他人轉述得知，且就當日簽立之收據為何未記載陳達雄終止
25 耕地三七五租約、交還系爭土地後，被告應按市價將系爭土
26 地出賣與原告等內容，亦表示不清楚等語，自不足證明當日
27 兩造所為之協議過程中，曾就系爭土地達成「待原告與陳達
28 雄協議終止耕地三七五租約後，被告應按市價出售予原告」
29 之買賣合意。

30 ③又卓合豐證稱兩造所簽立之土地租賃契約書，係劉禾田要求
31 原告於系爭土地處理期間應支付與被告之補償金，約定按月

01 補償2萬元，補償期間為3年，原告並未實際使用系爭土地，
02 亦未通行系爭土地出入雍御公司，均保持原狀等語，固與原
03 告主張此部分係為補貼被告「無法即時取得系爭土地買賣價
04 金」，及「因已終止與陳達雄間之租約，失去收取租金機
05 會」之損失，並非向被告租用系爭土地等語大致相符，惟不
06 動產買賣交易中，所有權移轉登記與價金之支付，分屬二
07 事，倘兩造間就系爭土地確有買賣契約存在，縱因被告為寺
08 廟，於辦理名下財產過戶登記時之手續較個人為繁雜、費
09 時，而不能即時辦理移轉登記手續，亦不致因此影響買賣價
10 金之先行支付，則被告何以無法即時取得系爭土地買賣價
11 金、甚且因而受有損失，即屬有疑；又倘原告之本意係補償
12 被告失去向陳達雄收取租金之機會，則何以需支付原告所稱
13 遠高於租金行情之補償金與被告，亦屬有疑，原告就此雖主
14 張係因原告為取得系爭土地，多支出補償費用亦在所不惜，
15 然此與卓合豐證稱「因為到時候可以抵扣系爭土地買賣價
16 金」之情形有所不符，且本件原告聲明主張被告應於收受原
17 告給付系爭土地市價662萬5,000元同時，將系爭土地辦理所
18 有權移轉登記予原告，亦未主張應將原告於該2年期間內，
19 按月支付與被告之租金或補償金，自買賣價金中扣除，亦與
20 卓合豐證稱可抵扣系爭土地買賣價金之情形不符，自難採
21 憑。

- 22 ④再者，觀諸被告提出之土地租賃契約書（重訴字卷第117
23 頁），其上除原先以電腦繕打之契約文字外，另於第7條開
24 頭處，有以手寫註記「僅可作農業使用」等文字，另於第11
25 條電腦繕打之「承租期間出租人如需利用該土地時，在半年
26 內通知承租人遷移，承租人應無任何理由歸還地主」之「理
27 由」與「歸還」間，另有以手寫加註「與條件」等文字，可
28 認係雙方於簽約當下確認契約內容時，以手寫加註方式所為
29 之特別約定，經雙方確認無誤後，始簽立該土地租賃契約
30 書，倘如原告所述，該土地租賃契約書僅係作為兩造間就系
31 爭土地買賣移轉登記前，原告應支付與被告補償金之憑據，

並非就系爭土地有訂立租約之真意，被告亦未將系爭土地交與原告占有使用，則何需於其上另以手寫註記方式，限定承租人即原告就系爭土地之用途「僅可作農業使用」，又何需就租賃期間出租人因有利用需求提前收回系爭土地時，經於半年前通知承租人遷移，以手寫方式加註承租人應無任何理由「與條件」歸還地主，顯與常情相違，應認兩造間簽立上開土地租賃契約書時，確有租賃系爭土地，並將系爭土地交與原告管領使用之真意。

⑤況原告自承於簽立上開土地租賃契約書後，曾於107年2月至3月間，因系爭土地上之鳳梨作物對於雍御公司而言有礙觀瞻，因而徵得陳達雄同意，由原告僱工將系爭土地上採收鳳梨後之地上物剷除（重訴字卷第233頁），益徵斯時原告雖未積極占有、使用或通行系爭土地，然系爭土地之實際管領權限已依兩造間之土地租賃契約書歸屬於原告；原告雖主張係依照兩造間之買賣契約，取得將系爭土地上鳳梨作物剷除之權利（重訴字卷第233頁），然按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第373條本文定有明文，原告既自始至終均否認曾受系爭土地之交付，自無從依上開規定承受系爭土地使用收益之利益，原告此部分主張，顯自相矛盾。至原告另主張被告自承於110年間，將系爭土地提供與訴外人李先生種植小型花木，可證原告並未占有使用系爭土地等語，惟查，兩造就原告僅於106年3月27日起至108年2月27日期間，有依土地租賃契約書按月支付2萬元與被告，自108年3月起，即未再支付乙節，並無爭執（重訴字卷第297頁至第298頁），依上開土地租賃契約書第8條「租金隨緣金如未按期繳納，視同放棄承租」之約定，原告自108年3月未再支付費用時起，即已視為放棄承租，則由被告收回系爭土地後，於110年間交與訴外人種植小型花木，亦與上開土地租賃契約書之約定並無相違之處，原告此部分主張，亦非有據。

⑥基此，原告否認兩造間有租賃系爭土地，並將系爭土地交與

原告管領使用之真意與事實，並非有據，應認被告抗辯本件係應黃銘哲之要求，與原告簽訂土地租賃契約書，約定自106年3月27日起至109年3月26日止，共計3年，以每月2萬元之租金，將系爭土地出租與原告，並將系爭土地交付原告使用管理等語屬實。倘兩造間就系爭土地先前已有買賣契約之合意，原告未請求被告履行買賣契約，反與被告簽立為期3年之土地租賃契約書，由原告按月繳納租金並管領系爭土地，又未於該土地租賃契約書上註明雙方就系爭土地已有買賣合意之情事，實與常情相違，自無從以卓合豐上開證述，為有利原告之認定。

(3)另依證人薛連發到庭證稱：我於105年間從事土地代書工作，我於105年底接到卓合豐的電話，說有一筆土地要買賣，但是要先排除耕地三七五租約，後來黃銘哲有打電話給我說要處理耕地三七五租約的事情，才約在明德堂講，被告方是由住持劉禾田出面商議，當天現場總共有黃銘哲、戴素靖、劉禾田、承租人陳達雄還有我，卓合豐沒有去，黃銘哲跟劉禾田、陳達雄在協商終止耕地三七五租約的事情，最後達成由黃銘哲給付320萬給承租人陳達雄，作為終止租約的條件，320萬元分為兩筆給付，其中160萬元是協議當天由黃銘哲蓋原告的印章開立支票支付，剩下的160萬元是耕地三七五租約終止完成後再支付。當天我只有受委託去處理終止租約的事情，我沒有介入他們前階段的協商過程，是由他們雙方協商後由我寫下來，即如重訴字卷第21頁所示之收據，陳達雄有在上面簽名及簽收第一階段黃銘哲支付給陳達雄的款項，我專心在寫相關的內容，沒有注意到當時有無討論土地買賣事宜。依照卓合豐打電話給我時的說法，是因為土地買賣前要先終止三七五租約，相關土地買賣的其他條件，都是卓合豐在處理，我沒有介入，我當天只有針對耕地三七五租約終止的事情並記載在收據上，我也沒有經手系爭土地後續辦理買賣移轉登記之事宜。我沒有看過如重訴字卷第117頁所示之土地租賃契約書，我也不清楚為何兩造會簽立該份

01 土地租賃契約書、原告有無實際支付租金至何時、有無實際
02 占有使用系爭土地等語（重訴字卷第226頁至第231頁），可
03 認薛連發本件雖聽聞卓合豐稱系爭土地要買賣，但要先排除
04 其上之耕地三七五租約，然薛連發自身僅受委託處理終止耕
05 地三七五租約之事宜，對於系爭土地是否已成立買賣契約、
06 交易條件為何，均未介入、亦不知悉，且不記得於明德堂商
07 議當日，在場之人有無談及系爭土地買賣事宜，復未經手系
08 爭土地後續出租或辦理買賣移轉登記等事宜，自亦不足證明
09 兩造間就系爭土地已有買賣契約之合意存在。

10 (4)基此，本件依原告所提證據，不足證明兩造間就系爭土地有
11 成立「待原告與陳達雄協議終止耕地三七五租約後，被告應
12 按市價出售予原告」之意思表示合致，就後續「兩造僅約定
13 按市價出售，是否已就買賣價金之契約必要之點達成合意，
14 而可認買賣契約已經成立」、「劉禾田所為代表被告決定出
15 賣系爭土地與原告之行為，是否對被告發生效力」等爭點，
16 即無再予審究之必要。

17 2.原告所主張兩造間就系爭土地之買賣契約，既不能證明已經
18 兩造意思表示合致而成立，則原告請求被告於收受原告給付
19 之買賣價金同時，將系爭土地辦理所有權移轉登記與原告，
20 即無理由，應予駁回。

21 四、綜上所述，本件依原告主張及所提證據，不足證明兩造間就
22 系爭土地有成立買賣契約之意思表示合致。是原告主張基於
23 兩造間就系爭土地之買賣契約，請求被告於收受原告給付之
24 買賣價金662萬5,000元同時，將系爭土地所有權辦理移轉登
25 記予原告，為無理由，應予駁回。

26 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又法院為終局判決時，
27 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
28 1項分別定有明文。本件原告之訴無理由，訴訟費用應由敗
29 訴之原告負擔，爰依職權確定訴訟費用之負擔如主文第二項
30 所示。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本

01 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
02 敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
04 第87條第1項，判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日
06 民事第二庭 法 官 陳品謙

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日
13 書記官 黃心瑋