

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第207號

上訴人 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

林亭宇律師

林冠廷律師

許依涵律師

被上訴人 尚時代開發股份有限公司

兼法定代理人 李榮國

共 同

訴訟代理人 莊美貴律師

王國忠律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年5月31日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度訴字第544號），提起上訴，本院於111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國（下同）於104年4月2日簽訂土地預定買賣契約書（A區前面），約定上訴人以每坪新臺幣（下同）7萬4,000元向伊等購買臺南市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000地號土地共8筆，並於104年7月9日簽訂正式土地買賣契約書（下稱104年7月9日土地買賣契約書），約定土地標的分為三區：(1)000、000、000地號（前面A-1區，221.36坪）(2)476、514、515地號（前面A-2區，345.05坪）、(3)475地號（前面A-3區，

2524.46坪) (已扣除10米道路315.5坪)，買賣總價款分別為1,638萬元、2,553萬3,000元、1,868萬元，並約定伊等先將上開土地登記予上訴人，上訴人得以向訴外人台灣糖業股份有限公司(下稱台糖公司)申租(購)000地號土地之持分，並向訴外人財政部國有財產署(下稱國財署)申租(購)相鄰之517地號土地，其中前面A-2區，待兩造商議原預留北側10米寬道路用地確定後，伊等有優先承買權可以(相同價格+土地增值稅等稅費)購回土地約33.74坪如契約所附圖表【476地號41.38m²(約12.52坪)、515地號60.81m²(約18.40坪)、514地號9.33m²(約2.82坪)】，前面A-3區，伊等有優先承買權可以(相同價格+土地增值稅等稅費)購回土地約315.5坪(土地標示000地號土地分割出)或購回2分之1共有土地(157.75坪)。嗣兩造又於105年1月15日訂立約定書(下稱105年1月15日約定書)，並特別載明000、000、000、000地號上之10米道路土地所有權由伊等買回，為配合伊等，兩造同意預計於105年6月30日至同年12月31日前進行該10米道路之買回程序。上訴人於104年7月27日取得伊等所有之000、000、000地號土地後，業於107年5月2日向台糖公司申購取得該公司之000地號土地持分，並將上開三筆土地之北側各分割出之10米寬之同段476之1、514之1及515之1三筆地號後，再於108年3月21日合併登記為同段476之1地號土地(面積112.65平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭476之1地號土地)。兩造既約定待上訴人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伊等，則上訴人既已完成申購及系爭476之1地號土地之登記作業，自應依約將系爭476之1地號土地依原價格出售移轉予伊等，然其至今仍拒絕履行等情，爰依104年7月9日土地買賣契約書及105年1月15日約定書之法律關係，求為判命上訴人應以每坪7萬4,000元，並由被上訴人負擔土地增值稅之條件，與被上訴人訂立系爭476之1地號土地之買賣契約，並協同辦理所有權移轉登記予被上訴人應有部分各2分之1之判決(原審為

上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人就北側10米寬道路用地之優先承買權，屬意定優先承買權，伊有權選擇是否出賣系爭476之1地號土地，既尚未出賣，被上訴人不得請求伊將系爭476之1地號土地依原契約價格買回。又兩造於104年7月9日簽立土地買賣契約書後，於同年8月3日再與優傑公司及李世燦就474地號土地（位於000地號旁，現為474、474之2地號）簽訂買賣契約書，約定伊就474地號北側原預留10米寬私設道路用地面積約177.54坪有優先承購權或共有上述私設道路用地應有部分各2分之1面積約88.77坪，為取得申請建築線之所需。嗣被上訴人、李世燦（賣方）與伊、優傑公司（買方）於105年1月15日訂立約定書，另載明000、000、000、000地號土地上之10米道路土地所有權，由賣方買回，雙方同意預計於105年6月30日至同年12月31日前進行該10米道路買回程序。當時刪除伊對於474地號買回程序，乃係被上訴人考量此部分將會影響該土地上之建物承租人租期，因此於伊及優傑公司簽署後由訴外人邱燕鈴刪除，然兩造就北側10米私設道路確定，可通行至開安路，並取得建築線後，依約定互為買回之契約真意未變更。通觀兩造歷次契約全文意旨，伊向上訴人購買上開土地之真意，除使伊得申購台糖公司及國財署鄰近土地外，最重要者即為北側10米私設道路之確定，及申請建築線以確保購買之土地能為最大效益之利用。因此，兩造約定10米私設道路確定並取得建築線後，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柏油，訴外人榮國企業股份有限公司（下稱榮國公司）甚至設置鐵門以致無法通行至開安路，足徵兩造契約所稱之「北側10米道路」尚未確定，條件既未成就，伊無須出賣系爭476之1地號土地。況伊尚未向被上訴人購買土地前，被上訴人及李世燦等人就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

01 及B區必須同時簽訂買賣契約，以利整體出售，若無同時出
02 售時，買賣契約則不成立，足徵兩造均是以北側10米道路開
03 闢、A區及B區同時出售為前提簽訂契約等情，嗣因被上訴人
04 不願履行約定，伊及優傑公司無法取得建築線，優傑公司始
05 將其持分出賣予伊，是伊亦無義務出賣系爭476之1地號土地
06 予被上訴人。退步言，縱認伊應將系爭476之1地號土地出售
07 予被上訴人，然買賣稅費均需由被上訴人負擔，是其僅計算
08 土地增值稅，與兩造約定不相符；且系爭476之1地號土地有
09 部分面積31平方公尺，係伊以每平方公尺3萬2,026元向台糖
10 公司購得，買受成本明顯不同，被上訴人欲以每坪7萬4,000
11 元單一價格買回，亦屬無據等語，資為抗辯。並上訴聲明：
12 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項：

14 (一)原坐落臺南市○○區○○段000地號土地，於105年12月27日
15 分割出474之1地號土地，於106年12月13日分割出474之2地
16 號土地；000地號土地，於105年5月13日分割出475之1地號
17 土地，於105年7月7日分割出475之2、475之3、475之4地號
18 土地；000、000、000地號土地，於107年7月4日分割出476
19 之1、514之1、515之1地號土地。476之1、514之1、515之1
20 地號土地於108年3月21日合併為476之1地號土地；分割後之
21 000、000、000地號土地與475之2、475之3、475之4、517、
22 000、000地號土地，於108年3月21日合併入000地號土地
23 (見原審卷第17至25、147至156、183至200頁)。

24 (二)原000、000、000地號土地為被上訴人共有，應有部分各為2
25 分之1，另000地號土地為被上訴人與台糖公司共有，被上訴
26 人之應有部分各為4分之1，台糖公司應有部分為2分之1(見
27 原審卷第437頁)。

28 (三)兩造於104年4月2日簽立土地預定買賣契約書(A區-前
29 面)，並於同年7月9日正式簽立土地買賣契約書(即104年7
30 月9日土地買賣契約書)，由上訴人(甲方)向被上訴人
31 (乙方)購買000、000、000、000及同段000、000、000、

000地號等8筆土地。104年7月9日土地買賣契約書第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000地號土地，及國財署申租（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米寬道路用地確定後，乙方有優先承買權可以（相同價格+土地增值稅等稅費）購回土地約33.74坪如圖表：土地標示：臺南市○○區○○段000地號41.38m²（約12.52坪）、臺南市○○區○○段000地號60.81m²（約18.40坪）、臺南市○○區○○段000地號9.33m²（約2.82坪）。」。另第11條約定：「（前面A-3區）待雙方商議原預留北側10米寬道路用地確定後，甲方有優先承買權可以（相同價格+土地增值稅等稅費）購回土地（約315.5坪）或購回2分之一共有土地(157.75坪)…。」。兩造又於104年8月13日就前開土地買賣契約書簽立補充土地買賣契約書，第1條約定：「乙方同意甲方購入上開之土地，尚有財政部國有財產署（和業段517地號）及台灣糖業（股）公司共有土地（和業段000地號），須辦理承購取得土地合併使用，方能指定建築線及通行（土地南側預留10米寬私設道路），如承購取得土地未能完成前，乙方願將（土地北側預留10米寬私設道路）提供甲方使用，同意甲方有此私設道路通行權，並書立同意書承諾信守，且其效力及於買賣雙方現在及以後之土地所有權人」、第2條約定：「通行權相關土地標示：臺南市○○區○○段000○○○○○○○○○○地號，所預留土地北側分割之10米寬私設道路，此私設道路爾後如北移亦含括其所屬相關之土地。」（見原審卷第29至35、61至71、261至265頁）。

(四)被上訴人及李世燦（賣方）與上訴人及優傑公司（買方），於104年8月13日另就474地號土地簽立土地買賣契約書，由

01 上訴人與優傑公司分別購買應有部分各2分之1，第1條第3項
02 約定賣方同意474地號北側原預留10米寬私設道路用地，買
03 方有優先承購權，可以（相同價格）承購10米寬全部面積約
04 177.54坪（如圖表），或與賣方共同持有上述私設道路用地
05 （各2分之1）面積約88.77坪，私設道路實際坪數面積以地
06 政測量分割後登記為準，為取得申請指定建築線所需。上訴
07 人又於106年4月8日向優傑公司購買其應有部分2分之1（見
08 原審卷第113至123頁，本院卷第111至125頁）。

09 (五)被上訴人及李世燦（賣方）與上訴人及優傑公司（買方），
10 又於105年1月15日訂立約定書（即105年1月15日約定書），
11 內容另載明000、000、000、000地號上之10米道路土地所有
12 權由賣方買回；為配合賣方，雙方同意預計於105年6月30日
13 至105年12月31日前進行該10米道路買回程序（見原審卷第
14 77頁）。

15 (六)上開(三)、(四)、(五)所載北側10米寬道路用地，即474之1、475
16 之1、476之1地號土地。

17 (七)474之1、475之1、476之1、501之1地號土地現況，如原證6
18 之照片6、7、8所示（見原審卷第301頁）。

19 (八)474之1地號土地，於105年12月27日，以分割為原因，登記
20 為優傑公司及上訴人所有，於106年2月6日，以買賣為原
21 因，移轉登記為被上訴人及李世燦所有；475之1地號土地，
22 於105年5月13日，以分割為原因，登記為上訴人所有，於
23 105年12月14日，以買賣為原因，移轉登記為榮國公司所
24 有；476之1地號土地，於107年7月4日，以分割為原因，登
25 記為上訴人所有（見原審卷第190至191、199至200頁）。

26 (九)517地號土地於105年4月11日，以買賣為原因，移轉登記為
27 上訴人所有（見本院卷第167頁）。

28 (十)上訴人與台糖公司於107年3月28日簽立土地買賣契約，由上
29 訴人向台糖公司購買其所有之000地號土地應有部分2分之
30 1（見原審卷第421至423頁）。

31 四、兩造爭執之事項：

01 被上訴人依104年7月9日土地買賣契約書及105年1月15日約
02 定書之法律關係，請求上訴人應以每坪7萬4,000元，並由被
03 上訴人負擔土地增值稅之條件，與被上訴人訂立系爭476之1
04 地號土地之買賣契約，並協同辦理所有權移轉登記予被上訴
05 人應有部分各2分之1，有無理由？

06 五、得心證之理由：

07 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
08 辭句，民法第98條定有明文。又真意何在，應以立約當時、
09 過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，於文義上及理
10 論上詳為推求，須合於經驗法則；私人契約，並應通觀全
11 文；無非在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示
12 所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般
13 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
14 求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合
15 公平原則按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥
16 於所用之辭句。

17 (二)查，依兩造不爭執事項(二)所示，原000、000、000地號土地
18 為被上訴人所共有，應有部分各為2分之1；另000地號土地
19 為被上訴人與台糖公司所共有，被上訴人之應有部分各為4
20 分之1，台糖公司應有部分為2分之1。又依兩造不爭執事項
21 (三)、(五)所示，兩造於104年7月9日簽立土地買賣契約書，約
22 定由上訴人向被上訴人購買000、000、000、000及000、
23 000、000、000地號等8筆土地，其中第2條約定，前開土地
24 分成三區，為便利申請指定建築線之所需，由上訴人先取得
25 土地所有權，可向共有人台糖公司、國財署分別申租（購）
26 000、517地號土地；其中第7、11條約定，原預留北側10米
27 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
28 稅等稅費，優先購回該道路用地面積之權利，亦即被上訴人
29 得向上訴人購回如附圖所示000、000、000地號土地私設道
30 路面積41.38、9.33、60.91平方公尺部分，上訴人得向被上
31 訴人購回附圖所示000地號土地私設道路面積1042.97平方公

尺部分或僅購回2分之1；被上訴人及李世燦（賣方）與上訴人及優傑公司（買方），又於105年1月15日訂立約定書（即105年1月15日約定書），內容另載明000、000、000、000地號土地上之10米道路土地所有權由賣方買回，為配合賣方，雙方同意預計於105年6月30日至105年12月31日前進行該10米道路買回程序。是於該10米寬道路用地確定時，兩造即各得以104年7月9日土地買賣契約書之同一價格，行使購回道路用地之權利，並無須經對方之同意，且兩造已約定預計於105年6月30日至105年12月31日前進行該10米道路買回程序。因此，被上訴人就土地優先買回權之條件是否成就，應以104年7月9日土地買賣契約書所指之北側10米寬道路用地已否確定為依據，與上訴人有無出售意願無涉，是上訴人抗辯：伊無出售意願，被上訴人買回權尚未成就乙節，自無可採。又上訴人辯稱：需待伊取得建築線後，被上訴人買回權始成就乙節，乃附加104年7月9日土地買賣契約書所無之條件，亦無可採。

(三)又依兩造不爭執事項(一)、(五)至(十)所示，上訴人取得被上訴人之000、000、000、000、000、000、000、000地號土地後，已順利申購取得台糖公司所有分割前000地號土地之所有權應有部分2分之1，且前經分割及合併，已將104年7月9日土地買賣契約書及105年1月15日約定書所指之10米道路用地，分割出474之1、475之1、合併後之476之1地號土地，而其中之476之1地號土地，即為被上訴人依約所得買回之道路用地面積，亦甚認定。是上訴人抗辯：104年7月9日土地買賣契約書及105年1月15日約定書之10米道路用地尚未確定乙節，顯無可採。

(四)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務

01 雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給
02 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行
03 之抗辯。經查：

04 1.依兩造不爭執之事項(四)所示，被上訴人及李世燦（賣方）與
05 上訴人及優傑公司（買方），於104年8月13日另就474地號
06 土地簽立土地買賣契約書，約定買方（即上訴人及優傑公
07 司）對於分割後之474之1地號道路用地有優先承購權，嗣上
08 訴人又於106年4月8日向優傑公司購買其應有部分2分之1，
09 而取得474地號土地有權全部，此部分之事實固堪認定。然
10 此與兩造之前開契約並非同一，應非立於互為對待給付之關
11 係，上訴人執此主張與被上訴人行使系爭476之1地號土地之
12 買回權為同時履行抗辯，應不可採。

13 2.上訴人雖另提出108年3月20日及同年4月22日會議紀錄影本
14 （見原審卷卷第261至273頁），並舉證人邱燕鈴（即買賣雙
15 方之仲介人）為證，欲證明476之1、474之1地號土地之買回
16 權應同時履行。然依證人邱燕鈴於原審證稱：上開會議紀
17 錄，打字部分是其彙整買賣雙方意見，手寫部分為被告法定
18 代理人（即上訴人法定代理人陳子昱）自己所寫，並非決
19 議，其當時雖有建議買賣雙方應就476之1及474之1地號道路
20 同時進行買回程序，然至今仍未達成協議乙節（見原審卷第
21 324頁），亦無從證明其此部分抗辯為真，自無可採。

22 (五)依上，被上訴人依104年7月9日土地買賣契約書及105年1月
23 15日約定書所得買回之道路土地地號及面積，既已確定，則
24 其請求上訴人履行契約，以每坪7萬4,000元，並由被上訴人
25 負擔土地增值稅之條件，與被上訴人訂立系爭476之1地號土
26 地之買賣契約，並協同辦理所有權移轉登記予被上訴人應有
27 部分各2分之1，自屬有據。又依兩造不爭執事項(五)所示，兩
28 造原本預計於105年6月30日至105年12月31日前進行系爭土
29 地之買回程序，因上訴人未依期履行，被上訴人已於108年3
30 月30日及同年4月22日向上訴人為買回之意思表示，並於同
31 年12月25日存證信函再向上訴人為此意思表示，亦有該函及

01 收件回執可稽（見原審卷第413至417頁）。再以被上訴人最
02 後向上訴人行使買回權之交易期間即108年12月26日為準，
03 在不受物價調整影響情況下，系爭476之1地號土地增值稅為
04 15萬5,731元，復為上訴人所不爭執（見原審卷第468頁）。
05 則依系爭契約每坪7萬4,000元計算，系爭土地價格即為252
06 萬1,920元（計算式：112.65平方公尺×0.3025=34.08坪；
07 34.08坪×74,000元=2,521,920元），再加計土地增值稅15
08 萬5,731元，合計為267萬7,651元，是被上訴人主張依此價
09 格向上訴人買回系爭土地，即屬有據。

10 六、綜上所述，被上訴人依104年7月9日土地買賣契約書及105年
11 1月15日約定書之法律關係，請求上訴人應於被上訴人給付
12 267萬7,651元之同時，將系爭476之1地號土地（面積112.65
13 平方公尺、權利範圍全部），所有權移轉登記予被上訴人
14 （權利範圍各2分之1），核屬有據，應予准許。從而，原審
15 為上訴人敗訴之判決，並無不當，上訴論旨指摘原判決不
16 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

17 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
18 據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
19 明。

20 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
23 民事第三庭 審判長法官 吳森豐

24 法 官 孫玉文

25 法 官 郭貞秀

26 上為正本係照原本作成。

27 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
29 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任

01 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
02 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
03 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
04 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 被上訴人不得上訴。

06 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

07 書記官 蘇玫心

08 **【附註】**

09 民事訴訟法第466條之1：

10 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
11 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
13 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
14 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 民事訴訟法第466條之2第1項：

16 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
17 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。