

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第124號

上訴人 邱瑞亭 住○○市○○區○○街000巷00號

訴訟代理人 周章欽律師

陶德斌律師

被上訴人 邱大原即邱三鼎即邱瑞湖

訴訟代理人 蔡東泉律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年11月2日臺灣臺南地方法院110年度重訴字第303號第一審判決提起上訴，本院於113年1月18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、本件上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號、000-0地號、000地號土地（下各稱系爭000地號土地、000-0地號土地、000地號土地，合稱系爭土地）原為兩造所共有，應有部分各2分之1。兩造前於民國85年3月20日簽訂買賣契約（下稱系爭甲契約），約定被上訴人將其所有系爭土地應有部分2分之1出賣予上訴人，買賣價金新臺幣（下同）1,000萬元，給付方式為上訴人支付頭期、尾款各100萬元給被上訴人，並由上訴人承擔被上訴人前向台南區中小企業銀行永康分行（下稱台南區中小企銀）借款800萬元債務（下稱系爭800萬元借款債務）。嗣於86年7月2日兩造合意變更系爭甲契約內容，上訴人簽立承諾切結書（下稱系爭乙切結書），被上訴人簽立自願放棄切結書（下稱系爭丙切結書），約定變更土地買賣價金為900萬元，即由上訴人以支付被上訴人100萬元，並承受被上訴人系爭800萬元借款債務之方式支付價金，被上訴人並願將系爭土地所有權（權利範

01 圍均2分之1) 移轉予上訴人。系爭000地號土地(權利範圍
02 全部)於88年1月4日以25,294,400元出售予臺南市農會,所
03 得價金用以清償兩造前向台南區中小企銀借款之前開債務完
04 畢,上訴人既已清償被上訴人系爭800萬元借款債務,並另
05 支付被上訴人78萬元,被上訴人即應依系爭甲契約、系爭
06 乙、丙切結書之約定,移轉系爭000地號土地權利範圍2分之
07 1所有權予上訴人。然被上訴人迄未依約履行,上訴人自得
08 依系爭甲契約及系爭乙、丙切結書之約定,請求被上訴人將
09 系爭000地號土地應有部分2分之1所有權移轉登記予上訴人
10 等語。

11 二、被上訴人則以:兩造雖曾簽訂系爭甲契約,然上訴人並未依
12 約給付頭期款及尾款各100萬元,亦未承擔系爭800萬元借款
13 債務。兩造遂於86年7月2日改簽訂系爭乙、丙切結書,取代
14 系爭甲契約之約定,然上訴人仍未依系爭乙切結書第1條約
15 定給付100萬元予被上訴人。而系爭000地號土地實為兩造共
16 同出售,且共同收受土地買賣價金,該所得價金清償系爭80
17 0萬元借款債務即為被上訴人自己清償,上訴人既未履行系
18 爭乙切結書之約定,依系爭乙切結書第6條之約定,系爭
19 乙、丙切結書之約定即視為作廢。退步言之,縱認兩造間系
20 爭甲契約仍有效存在,然系爭甲契約於85年間訂立至今已25
21 年,期間未見上訴人請求,上訴人遲至110年9月9日始提起
22 本件訴訟請求被上訴人移轉系爭000地號土地所有權,已逾1
23 5年之請求權時效,且應認有權利濫用情形等語,資為抗
24 辯,並求為判決駁回上訴人本件請求【原審為上訴人敗訴之
25 判決,上訴人提起上訴,求為判決:(一)原判決廢棄。(二)被上
26 訴人應將系爭000地號土地應有部分2分之1移轉登記予上訴
27 人所有。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

28 三、兩造之不爭執事項:

29 (一)兩造為兄弟,系爭000、000-0、000地號土地原為兩造所共
30 有,應有部分各2分之1(原審卷第33頁)。

31 (二)兩造於84年3月3日,共同以淳偉企業有限公司(下稱淳偉公

01 司)名義，向台南區中小企銀借款，由上訴人借款1,200萬
02 元、被上訴人借款800萬元（即系爭800萬元借款債務），共
03 計借款2,000萬元（原審卷第85、93頁）。

04 (三)兩造於85年3月20日簽立系爭甲契約，約定被上訴人將其所
05 有系爭土地應有部分2分之1出賣予上訴人，買賣價金1,000
06 萬元。其中第3條約定：「(一)第一次於85年8月30日乙方（即
07 上訴人）付甲方（即被上訴人）新台幣壹佰萬元正（85.08.
08 30十信灣裡分社支票二紙、票號：0000000 \$ 500,000、0000
09 000 \$ 500,000，合計 \$ 1,000,000）。(二)另甲乙雙方前於84.
10 2.23以本件買賣標的三筆土地共同向台南區中小企銀貸款新
11 台幣貳仟萬元正，其中甲方所負擔貸款部分，金額為新台幣
12 捌佰萬元正，當做本件買賣價款歸由乙方承受。(三)尾款新台
13 幣壹佰萬元正，於過戶完成時，乙方一次付清予甲方，甲方
14 同時搬遷地上物交地。」（原審司調卷第15頁）。

15 (四)上訴人於86年7月2日簽立系爭乙切結書，記載：「本人邱瑞
16 亭（簡稱甲方，即上訴人）與邱瑞湖（簡稱乙方，即被上訴
17 人）共有...三筆土地，共同持分各1/2，共同用淳偉企業有
18 限公司名義向台南區永康中小企業銀行借貸新台幣貳仟萬元
19 整。...承蒙邱瑞湖自願放棄持分1/2部分土地約205.95坪土
20 地給本人邱瑞亭，甲方邱瑞亭願補貼乙方邱瑞湖新台幣壹佰
21 萬元整。條件如左：一自簽約日起第一個月、第二、第三、
22 第四、第五個月無須支付任何款項，第六個月、第七、第
23 八、第九、第十個月各支付每月新台幣壹拾萬元整，第十一
24 個月支付新台幣伍拾萬元萬元整共計新台幣壹佰萬元
25 正。...四本000、000-0、000共三筆土地若提前出售，甲方
26 在收到前款兌現隔日馬上支付新台幣壹佰萬元整給乙方，若
27 有拖延願負法律完全責任並放棄先訴抗辯權。...六雙方如
28 無法履行以上條件，此契約視同作廢。立切結人：邱瑞亭」
29 （原審卷第85-91頁）。

30 (五)被上訴人於86年7月2日簽立系爭丙切結書，記載：「本人邱
31 瑞湖（簡稱甲方，即被上訴人）與邱瑞亭（簡稱乙方，即上

訴人) 共有... 三筆土地, ... 因本人邱瑞湖現已無法負擔所
借貸新台幣捌佰萬元整的銀行利息, 本人邱瑞湖願意放棄與
乙方共有... 三筆土地共有持分各1/2... 約205.95坪土地給
乙方邱瑞亭。條件如左: 一、乙方承擔甲方向台南區永康中小
企業銀行所借貸新台幣捌佰萬元正的債務及全部銀行利息。
二、000、000-1、000三筆土地甲方持分1/2部份自願放棄, 自
本日起由乙方全權自己處理、或出售, 盈虧由乙方自己承
擔。若有發生意外或任何問題與本人無關。... 立切結人:
邱瑞湖」(原審卷第93-99頁)。

(六)兩造於88年1月4日, 將系爭000地號土地(權利範圍全部)
以25,294,400元出售予臺南市農會, 上開買賣價金由兩造共
同收受, 並用以清償兩造前向台南區中小企銀借款之債務共
計23,110,036元(含抵押借款21,496,234元、代繳增值稅1,
499,030元、代繳欠款114,772元), 餘款則由臺南市農會開
立合作金庫台南支庫支票2,184,364元由兩造共同收受(原
審卷第103-107頁)。

(七)被上訴人於95年12月6日將系爭000地號土地應有部分2分之1
設定最高限額抵押權予上訴人長子邱泳文、次子邱寬群(原
審司調卷第17-21頁)、被上訴人前配偶薛伊捷及其子邱祿
焱等4人, 債權額比例各4分之1, 擔保債權總金額為200萬
元。

(八)兩造之父邱振隆於98年12月24日死亡(本院卷165頁)。

(九)於99年7月7日, 被上訴人將系爭000-0地號土地應有部分2分
之1, 以贈與為原因, 移轉登記予上訴人之子邱鼎堅(原審
司調卷第21頁)。

四、爭執事項:

(一)系爭甲契約是否仍屬有效? 上訴人是否已依契約給付價金?

(二)上訴人依系爭甲契約、丙切結書請求履行, 被上訴人抗辯上
訴人未依系爭乙切結書第1條履行, 兩造默示同意系爭乙、
丙切結書已視同作廢, 是否有據?

(三)上訴人依系爭甲契約、丙切結書請求履行, 被上訴人抗辯在

01 兩造共同出售系爭000地號土地予第三人時，兩造已默示同
02 意系爭乙、丙切結書作廢不生效力，是否有據？

03 (四)如系爭甲契約、乙及丙切結書仍屬有效，被上訴人抗辯上訴
04 人就系爭甲契約、乙及丙切結書之請求權已罹於時效，有無
05 理由？上訴人主張被上訴人有為承認債務之中斷時效事由，
06 是否有據？

07 (五)被上訴人抗辯上訴人本件請求，違反誠信原則及有權利濫用
08 情事，有無理由？

09 (六)上訴人依系爭甲契約、乙及丙切結書，請求被上訴人移轉系
10 爭000地號土地應有部分2分之1所有權予上訴人，有無理
11 由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
15 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
16 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
17 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
18 法院17年上字第917號裁判意旨參照）。本件上訴人係依系
19 爭甲契約、乙及丙切結書作為請求被上訴人移轉系爭000地
20 號土地應有部分2分之1之請求權基礎，則上訴人就其已履行
21 系爭甲契約、乙及丙切結書所約定之契約義務，而有權利請
22 求被上訴人履行移轉系爭000地號土地應有部分2分之1義務
23 之要件事實，自應負舉證責任。

24 (二)兩造於85年3月20日就被上訴人所有之系爭土地應有部分買
25 賣一節所簽訂之系爭甲契約，已於86年7月2日經兩造所分別
26 簽立之系爭乙、丙切結書所取代，上訴人不得依系爭甲契約
27 請求被上訴人將系爭000地號土地應有部分2分之1所有權移
28 轉登記予上訴人：

29 1.按稱買賣者，謂當事人一方移轉財產權於他方，他方支付價
30 金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約
31 即為成立，民法第345條定有明文。基此可知，標的物及買

賣價金之意思表示一致為買賣契約成立之必要之點（最高法院84年度台上字第2295號民事裁判意旨可參）。查兩造所簽訂之系爭甲契約原約定被上訴人就其所有系爭土地應有部分，以總價1,000萬元出售予上訴人，價金給付方式為上訴人給付被上訴人頭期款、尾款各100萬元，並承擔被上訴人系爭800萬元借款債務，上訴人並交付面額各50萬元支票2紙（合計100萬元）予被上訴人，作為頭期款100萬元之支付方式等情，為兩造不爭執，並有上訴人提出之系爭甲契約在卷可佐（原審司調卷第15頁）。然查，上訴人交付予被上訴人作為頭期款100萬元支付方式之前開支票2紙，並未依約兌現一情，為上訴人自承無訛（本院卷第442頁），可證上訴人並未依系爭甲契約約定之價金及給付方式給付被上訴人。

2. 又審視兩造嗣後於86年7月2日分別簽立之系爭乙、丙切結書之內容，可知兩造就被上訴人所有之系爭土地應有部分買賣一節，就此相同之標的物，乃合意將買賣價金由原先約定之1,000萬元變更為900萬元，價金給付方式變更為上訴人自簽約日起第1至5個月無須支付任何款項，第6、7、8、9、10個月各支付每月10萬元，第11個月支付50萬元（合計100萬元）及上訴人承擔被上訴人向台南區中小企銀所借貸系爭800萬元借款債務之本息。依此可見，兩造就被上訴人所有系爭土地應有部分買賣之買賣價金、價金給付方式及時間、條件等契約必要之點，均已重新協議；參以上訴人並未給付原先所定系爭甲契約約定之頭期款100萬元予被上訴人一情，足以證明兩造就系爭土地應有部分之買賣契約，已於86年7月2日另行簽立系爭乙、丙切結書以取代系爭甲契約之約定。又系爭乙、丙切結書雖為上訴人、被上訴人分別簽立，然觀之系爭乙、丙切結書之簽立時間、不動產標的物、約定給付之金額、由上訴人承擔被上訴人系爭800萬元借款債務等相關條件，可知系爭乙、丙切結書應合併為就被上訴人所有系爭土地應有部分買賣之契約條件。基此，兩造既已合意變更被上訴人所有系爭土地應有部分之買賣契約，重新簽立

01 系爭乙、丙切結書，則就系爭土地應有部分買賣契約之買賣
02 價金、給付方式及條件、雙方之權利義務關係，自應依系爭
03 乙、丙切結書所訂定之條件履行。是以，上訴人不得再依系
04 爭甲契約之約定，請求被上訴人將系爭000地號土地應有部分
05 分2分之1所有權移轉登記予上訴人。

06 (三)上訴人並未依系爭乙、丙切結書約定之價金給付方式履行契
07 約義務，故上訴人依系爭乙、丙切結書，請求被上訴人將系
08 爭000地號土地應有部分2分之1所有權移轉登記予上訴人，
09 為無理由：

10 1.依系爭乙、丙切結書之約定，上訴人應給付被上訴人900萬
11 元之買賣價金，支付方式為「上訴人自簽約日起第1至5個月
12 無須支付任何款項，第6、7、8、9、10個月各支付每月10萬
13 元，第11個月支付50萬元（合計100萬元）及上訴人承擔被
14 上訴人向台南區中小企銀所借貸系爭800萬元借款債務之本
15 息」，此有系爭乙、丙切結書在卷可佐（原審卷第87、95
16 頁）。依此，上訴人自86年7月2日起5個月內，無須支付任
17 何款項，自87年1月起至同年5月，應每月支付10萬元予被上
18 訴人，且於87年6月應支付50萬元予被上訴人，亦即於87年6
19 月應給付被上訴人合計100萬元。

20 2.而上訴人就此100萬元之給付義務，雖主張有以淳偉公司名
21 義開立面額167,780元之支票（下稱系爭支票）作為給付方
22 式，被上訴人已兌現，其餘款項均以現金支付，惟因時間久
23 遠無法提供相關資料等語（本院卷第442頁），並提出系爭
24 支票影本在卷為憑（原審卷第109頁下方支票影本）；被上
25 訴人固不爭執其執有之系爭支票有兌現一情，惟否認系爭支
26 票與本件買賣價金有關，並辯稱系爭支票發票人為淳偉公
27 司，非上訴人，且系爭支票之日期為88年2月10日，與系爭
28 乙、丙切結書訂立之86年時間相距2年，無法證明是用來給
29 付系爭乙、丙切結書約定之價金等語。查系爭支票之發票人
30 為淳偉公司，發票日期為88年2月10日，有系爭支票影本在
31 卷可參，因上訴人與淳偉公司係為不同之權利義務主體，故

縱使被上訴人執有之系爭支票有兌現，亦無從證明系爭支票係上訴人用以支付此100萬元價金給付義務，且上訴人並無提出其他證據證明淳偉公司係基於代替上訴人給付此100萬元之價金給付義務，而交付系爭支票予被上訴人，故難認定上訴人主張有以系爭支票給付買賣價金一節可採。再者，系爭支票之發票日期為88年2月10日，然系爭乙、丙切結書約定之給付時間及期限為87年1月至6月，可見系爭支票之簽立時間已在買賣價金之給付期限之後，更可見系爭支票難以認定與系爭乙、丙切結書約定之價金給付相關。又上訴人自承就現金支付部分，無法提出其他證據，足認上訴人並未舉證證明其有於前開時間及期限內，依約給付上述100萬元之價金款項。

3. 又上訴人依系爭乙、丙切結書之約定，應先承擔被上訴人向台南區中小企銀所借貸之系爭800萬元借款債務之本息，為取得被上訴人所有系爭土地應有部分之前提要件，業如前述，則上訴人自應舉證證明其有先承擔被上訴人系爭800萬元借款債務或代其清償該筆債務完畢之事實。惟查，兩造於88年1月4日將系爭000地號土地（權利範圍全部）以25,294,400元出售予臺南市農會，上開買賣價金由兩造共同收受，並用以清償兩造前向台南區中小企銀借款之債務共計23,110,036元（含抵押借款21,496,234元、代繳增值稅1,499,030元、代繳欠款114,772元），餘款則由臺南市農會開立合作金庫台南支庫支票2,184,364元由兩造共同收受等情，為兩造所不爭執，並有臺南市農會不動產買賣契約書、收據、合作金庫台南支庫支票在卷可佐（原審卷第103-107頁）。基此可知，系爭000地號土地出售予臺南市農會當時，系爭000地號土地仍為兩造所共有、應有部分各2分之1，且為兩造共同出售予臺南市農會，則兩造出售系爭000地號土地所得之價金，本應由兩造各取得2分之1，故兩造將出售系爭000地號土地所得之價金，用以清償其等向台南區中小企銀借貸之債務（包括系爭800萬元借款債務），亦即等同被上訴人以

01 出售其應有部分之所得價金，自為清償系爭800萬元之借款
02 債務，至為明確。上訴人雖主張出售系爭000地號土地之價
03 金既用以清償其等向台南區中小企銀之貸款債務（包括系爭
04 800萬元借款債務），即屬已承擔被上訴人系爭800萬元借款
05 債務云云，然依系爭乙、丙切結書之約定，上訴人先承擔被
06 上訴人系爭800萬元借款債務，或先代被上訴人清償系爭800
07 萬元借款債務，乃係上訴人取得被上訴人所有之系爭土地應
08 有部分所有權之前提要件，在上訴人未先承擔或未替被上訴
09 人清償系爭800萬元借款債務之前，上訴人無權取得被上訴
10 人所有之系爭土地應有部分所有權。而被上訴人之系爭800
11 萬元借款債務，既係由兩造共有之系爭000地號土地出售所
12 得之價金清償之，而非由上訴人提前承擔或上訴人以非被上
13 訴人所有之財產清償，則上訴人實尚未取得被上訴人所有之
14 系爭土地應有部分所有權。故上訴人主張系爭000地號土地
15 出售所得價金用以清償台南區中小企銀之貸款債務，即屬上
16 訴人已承擔被上訴人系爭800萬元借款債務云云，容有誤
17 會，不可憑採。

18 4.基上所述，足認上訴人並未依系爭乙、丙切結書約定之價金
19 支付條件，依約給付予被上訴人，亦未承擔被上訴人系爭80
20 0萬元借款債務，故上訴人自不得依系爭乙、丙切結書，請
21 求被上訴人將系爭000地號土地應有部分2分之1所有權移轉
22 登記予上訴人。又上訴人既不得依系爭甲契約及系爭乙、丙
23 切結書請求被上訴人移轉系爭000地號土地應有部分2分之1
24 所有權，則被上訴人所為其餘有關係爭000地號土地出售
25 時，兩造是否默示同意系爭乙、丙切結書作廢不生效力、罹
26 於時效、違反誠信原則及權利濫用等抗辯，均已無庸論述，
27 附此敘明。

28 六、綜上所述，上訴人依系爭甲契約、系爭乙、丙切結書之約
29 定，請求被上訴人將系爭000地號土地應有部分2分之1所有
30 權移轉登記予上訴人，為無理由，不應准許。原審為上訴人
31 敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨猶執前詞指摘原判決

不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，併此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

法 官 郭貞秀

法 官 黃聖涵

上為正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日

書記官 徐振玉

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

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

(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

- 01 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 02 民事訴訟法第466條之2第1項：
- 03 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
- 04 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。