

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上更二字第19號

上訴人 江安邦

訴訟代理人 顏伯奇律師

被上訴人 范燦麟

范揚生

共 同

訴訟代理人 劉烱意律師

複代理人 歐陽圓圓律師

上列當事人間請求確認契約關係存在等事件，上訴人對於中華民國109年5月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度重訴字第113號）提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國106年3月8日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人以總價新臺幣（下同）1,320萬元，向被上訴人買受臺南市○○區○○○段○○○小段000、000、000-0、000、000、000、000、000、000-0地號土地（嗣其中000-0地號土地分割出同段000-0地號土地、000地號土地分割出同段000-0地號土地、000地號土地分割出同段000-0地號土地，詳如附表所示，並合稱系爭土地）及其上雞舍、地上物，並約定被上訴人應於同年8月15日前取得農業用地作農業（畜牧）設施容許使用同意書（下稱農業設施使用同意書）、建築執照、使用執照及畜牧場登記（以下合稱畜牧登記），倘主管機關不予核准，雙方合意解除契約。因畜牧登記遲未通過，兩造合意展延繼續辦理，且未定期限。然被上訴人不僅不配合提出相關文件辦理登記，更於107年9月21日寄發存證信函通知上訴人解除契約。被上

01 訴人係以不正當方法，促使系爭買賣契約解除條件成就，且
02 未經催告，即以可歸責於己之事實解除契約，上訴人不同意
03 解除系爭買賣契約，系爭買賣契約仍屬有效，被上訴人仍負
04 有履行系爭買賣契約之義務等語。為此，依民法第345條規
05 定，起訴請求：(一)確認系爭買賣契約關係存在。(二)被上訴人
06 於上訴人給付1,270萬元後，應偕同上訴人將系爭土地之所有
07 權移轉登記並交付與上訴人。(三)被上訴人應將臺南市○○
08 地政事務所111年9月19日複丈成果圖（即重上更一卷第173
09 頁之土地複丈成果圖）所示編號A雞舍（面積674平方公
10 尺）、編號B雞舍（面積364平方公尺）、編號C雞舍（面積2
11 22平方公尺）、編號D雞舍（面積510平方公尺）、編號E管
12 理室（面積19平方公尺）（以下就上開地上物合稱系爭地上
13 物）之事實上處分權移轉並點交與上訴人。

14 二、被上訴人則以：被上訴人前透過上訴人胞兄江安順之介紹，
15 委託陳文章辦理畜牧登記，嗣兩造簽立系爭買賣契約，其中
16 第14條其他約定事項第2項約定「倘雞舍執照有核發通過
17 （最遲106年8月15日）賣方不賣，則賣方須賠償違約金伍拾
18 萬元正（連同簽約金返還壹佰萬元正）。若雞舍執照無法核
19 發通過，則雙方同意無條件解除契約，賣方無息退還已收簽
20 約款伍拾萬元正。」（下稱系爭約定），故系爭買賣契約應
21 定性為附解除條件之買賣契約，以106年8月15日畜牧登記無
22 法核發通過為解除條件。因陳文章未依限完成畜牧登記，系
23 爭買賣契約解除條件成就，被上訴人雖同意如陳文章於107
24 年9月18日前完成畜牧登記，則繼續履行買賣契約，惟上訴
25 人當時未表示意見，是應回歸系爭約定，系爭買賣契約於10
26 6年8月15日即解除。又被上訴人委任上訴人推薦之陳文章辦
27 理畜牧登記，因陳文章判斷錯誤或辦事不力，無法於106年8
28 月15日之期限內完成，被上訴人亦同意讓其展延一年有餘
29 （107年9月18日），被上訴人並無以不正當方法使畜牧登記
30 無法完成。又縱認被上訴人違約，依系爭約定，被上訴人亦
31 僅需賠償違約金50萬元及返還簽約金50萬元為已足，無需將

01 系爭土地及地上物移轉、交付與上訴人等語，資為抗辯。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並
03 聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)項部分廢棄。
04 (二)確認系爭買賣契約關係存在。(三)被上訴人於上訴人給付1,
05 270萬元後，應偕同上訴人將系爭土地之所有權移轉登記並
06 交付與上訴人；被上訴人應將系爭地上物之事實上處分權移
07 轉並點交與上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。(上
08 訴人就原審駁回其請求協同辦理系爭地上物之農業設施使用
09 同意書、建築執照、使用執照及畜牧場登記、給付代辦費用
10 50萬元部分，未提起上訴，業已確定，不在本院審理範圍
11 內，不予贅述)。

12 四、本件不爭執事項：

13 (一)兩造於106年3月8日簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人向被
14 上訴人購買系爭土地，買賣總價為1,320萬元，上訴人於簽
15 約時已給付簽約款50萬元(原審卷第39至51頁)。

16 (二)系爭買賣契約第14條第1、2項手寫約定：「一、現況交地，
17 含地上物、雞舍、地上種植物。」、「二、倘雞舍執照有核
18 發通過(最遲106年8月15日)，賣方不賣，則賣方需賠償違
19 約金伍拾萬元正(連同簽約金返還壹佰萬元正)。若雞舍執
20 照無法核發通過，則雙方同意無條件解除契約，賣方無息退
21 還已收簽約款伍拾萬元正。」(原審卷第47頁)。

22 (三)被上訴人范揚生(下稱范揚生)於105年12月28日委任陳文
23 章辦理系爭土地之雞舍執照及合法畜牧場登記等事宜，因陳
24 文章遲未完成委任事務，故范揚生向法院起訴請求陳文章返
25 還已給付之委任費用，經臺灣嘉義地方法院以107年度嘉簡
26 字第718號事件(下稱嘉簡字第718號事件)審理後，認定陳
27 文章未依限於107年9月18日完成畜牧場登記，判決命陳文章
28 應給付范揚生12萬7,000元本息確定(原審卷第147至165
29 頁，下稱嘉簡字第718號判決)。

30 (四)臺南市政府於107年9月3日以府農畜字第0000000000號函，
31 檢送范揚生申請於000、000-0、000、000、000地號等5筆土

01 地（下稱000等5筆地號土地）之農業設施使用同意書（原審
02 卷第261頁），並說明係依據范揚生於000年0月00日、同年8
03 月23日補正資料辦理（原審卷第259頁）。

04 (五)被上訴人於107年9月21日寄發嘉義中山路郵局第360號存證
05 信函與上訴人，內容略為：被上訴人依系爭買賣契約第14條
06 約定，解除買賣契約，並退還上訴人已交付之50萬元，請上
07 訴人提供退款帳號等語，經上訴人於同年9月25日收受（原
08 審卷第61至65頁、本院卷一第165頁）。

09 (六)上訴人於107年11月23日寄發朴子海通路郵局第58號存證信
10 函與被上訴人，內容略為：上訴人已多次表示希望自行申辦
11 雞舍及畜牧登記，陳文章無法完成上開事務，乃其個人因素
12 造成，請被上訴人於函到5日內提供所需文件與上訴人，以
13 利完成雞舍及畜牧登記等語，經被上訴人於同年11月26日收
14 受（原審卷第67至73頁）。

15 (七)被上訴人於108年3月25日寄發嘉義中山路郵局第100號存證
16 信函與上訴人，並隨函檢附50萬元郵政匯票（重上更一卷第
17 109至111頁）；上訴人收受上開存證信函後，於同年4月15
18 日寄發朴子海通路郵局第14號存證信函與被上訴人，並檢還
19 該匯票（原審卷第201至207頁），被上訴人有收受該存證信
20 函。

21 (八)范揚生於000年0月0日另委託訴外人王惠茹申請於601等5筆
22 地號土地上新建畜牧設施之建築執照，經臺南市政府工務局
23 於同年11月4日發照，附表加註事項1.工程進度100%已全部
24 完工（重上更一卷第115至116、125至127頁）。

25 (九)范揚生於000年0月00日申請000等5筆地號土地上畜牧設施之
26 使用執照，經臺南市政府工務局於111年8月26日核發(111)
27 南工使字第2521號使用執照。

28 (十)范揚生於000年0月00日提出畜牧場登記申請書，申請登記
29 「○○畜牧場」，經臺南市白河區公所（下稱白河區公所）
30 函轉臺南市政府農業局（下稱農業局），農業局於112年8月
31 8日核發畜牧場登記證書，場址為000等5筆地號土地（本院

卷二第39至59頁）。

(±)如附圖所示編號E（管理室）之地上物，為被上訴人出資興建。

五、本件爭執事項：

(一)系爭買賣契約有無系爭約定雞舍執照無法通過之情形？系爭買賣契約是否曾經兩造合意展延？是否已生解除效力？

(二)兩造間系爭買賣契約關係是否存在？

(三)上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人應於上訴人給付買賣價金1,270萬元後，將系爭土地所有權移轉登記並交付與上訴人，及將系爭地上物之地上物事實上處分權移轉並交付與上訴人，有無理由？

六、得心證之理由：

(一)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年度台上字第1621號民事判決意旨參照）。經查，兩造於系爭買賣契約第14條其他約定事項，以手寫方式記載：「一、現況交地，含地上物、雞舍、地上種植物。二、倘雞舍執照有核發通過（最遲106年8月15日），賣方不賣，則賣方需賠償違約金伍拾萬元正（連同簽約金返還壹佰萬元正）。若雞舍執照無法核發通過，則雙方同意無條件解除契約，賣方無息退還已收簽約款伍拾萬元正。三、賣方申請鑑界，費用賣方支付，四、賣方需申請農用，不課徵增值稅。本買賣含同段000-0地號土地使用權。」等字句，有系爭買賣契約在卷可稽（原審卷第47頁）。依上開契約約定內容，可知系爭買賣標的物除系爭土地外，尚包含有土地上之雞舍等地上物及植物。又依上訴人所述：被上訴人須辦理系爭地上物之農業設施使用同意書、建築執照、使用執照及畜牧場

01 登記，並約定應於106年8月15日完成上開手續，若無法核發
02 通過，雙方同意無條件解約等語（原審卷第15頁），及被上
03 訴人所陳：被上訴人欲申請雞舍執照，其過程尚需辦理農業
04 設施使用同意書、基地測量、版橋興建及通行許可、土地分
05 割、建築執照、使用執照及畜牧場登記等事項等語（本院卷
06 一第90頁），足認系爭約定所載之「雞舍執照」，應指畜牧
07 登記。再者，系爭土地使用分區及使用地類別均為一般農業
08 區、農牧用地，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（原
09 審卷第21至37頁、本院卷二第75至77頁），兩造買賣標的物
10 既包含有系爭土地及雞舍等地上物，如未取得畜牧登記，將
11 無法以農牧用地辦理免徵土地增值稅，且需拆除雞舍等地上
12 物回復農用後，方得辦理所有權移轉登記。由此可知，兩造
13 係基於買賣土地及其地上物之使用現況、目的及稅賦等多種
14 因素之考量，而為系爭買賣契約第14條之約定，因此兩造就
15 系爭買賣契約第14條各款約定之闡釋，應綜合第14條整體約
16 定內容為解釋，方符合契約當事人之真意。

17 (二)上訴人雖主張系爭約定之真意，應以畜牧登記申請經主管機
18 關駁回，無法核發通過，解除條件才成就，然此為被上訴人
19 所否認，並以前詞置辯。經查：

20 1.系爭土地為能取得畜牧登記，其過程需辦理農業設施使用
21 同意書、基地測量、版橋興建及通行許可、土地分割、建
22 築執照、使用執照及畜牧場登記等事項，被上訴人於兩造
23 簽立系爭買賣契約前，業已委任陳文章辦理上開事務，陳
24 文章並於105年12月28日製作白河雞舍報價單1紙（下稱10
25 5年12月28日第一份報價單），其上記載陳文章於同年月2
26 9日收受簽約金3萬元，預計申請使用執照7個月，即自105
27 年12月29日起算，應於106年7月28日以前完成，有該份報
28 價單附卷可參（重上卷第281頁），並據陳文章於嘉簡字
29 第718號事件中陳述在卷（嘉簡字第718號事件卷《下稱嘉
30 簡卷》第42頁），且陳文章係由上訴人之兄長江安順介紹
31 予被上訴人辦理畜牧登記等事實，為兩造所不爭執，並有

01 被上訴人對陳文章提起返還價金事件之嘉簡字第718號判
02 決在卷可佐（原審卷第147至165頁），足見兩造於106年3
03 月8日簽立系爭買賣契約時，被上訴人委任陳文章辦理畜
04 牧登記業務已進行相當之時間，而就系爭土地及地上物買
05 賣，因牽涉現有雞舍使用現況、農牧用地及稅賦等因素，
06 就將來得否辦理畜牧登記成功乙事，對系爭買賣契約效力
07 影響甚鉅，兩造因而參考陳文章在105年12月28日第一份
08 報價單所載申請執照期程7個月（即於106年7月28日以前
09 完成），於契約第14條第2點約定「倘雞舍執照有核發通
10 過（最遲106年8月15日），賣方不賣，則賣方需賠償違約
11 金伍拾萬元正（連同簽約金返還壹佰萬元正）。若雞舍執
12 照無法核發通過，則雙方同意無條件解除契約，賣方無息
13 退還已收簽約款伍拾萬元正」等語；再衡酌系爭買賣契約
14 付款期程之約定，第二期用印款100萬元之付款日期係約
15 定為106年8月15日，即系爭買賣契約第14條約定之日期，
16 相互參照，可知兩造係約定，以「畜牧登記於106年8月15
17 日前仍未核發通過」作為系爭契約之解除條件，亦即如於
18 106年8月15日以前，畜牧登記業經核發通過，則系爭買賣
19 契約繼續有效，被上訴人若悔諾不願出賣系爭土地及地上
20 物，則除應返還買賣定金50萬元外，尚需賠償上訴人50萬
21 元之違約金；反之，畜牧登記於106年8月15日前仍未經核
22 發通過，則系爭買賣契約解除條件成就，被上訴人返還上
23 訴人定金，兩造不受系爭買賣契約之拘束，系爭買賣契約
24 失其效力。此亦據證人即系爭買賣契約承辦代書蔡文宗前
25 於本院證稱：「（問：兩造為何會作前開之約定？）因為
26 辦雞舍與一般的過戶是不同的，要取得雞舍的證照都有特
27 定人在辦，所以當初他們有約定什麼時間內要通過雞舍的
28 申請。」、「（問：他們有約定什麼時間內要通過雞舍申
29 請？）就是106年8月15日通過。」、「（問：當時為何會
30 記載106年8月15日為最遲雞舍執照核發通過之日期？）這
31 個不是我們代書或是他們雙方面可以掌握的，所以就有一

個約定的最後時間，不然就會遙遙無期。」、「（問：簽約日期是106年3月8日，簽訂是106年8月15日，不到半年。為何會約定那天？）印象中是賣方有請別人代辦，所以這日期是他們預計可以辦完的時間。」、「（問：如果雞舍執照沒有在106年8月15日前通過，就無條件解除或是還要另外為意思表示？）契約書記載106年8月15日，如果在這時間之前沒有辦好，當然就是無條件解除契約。」等語可稽（重上卷第121、125頁）。

2.上訴人固主張：其欲購買系爭土地及地上物，並申請太陽能用電，對其而言只有主管機關處分無法核發畜牧登記，其才會同意解約，且兩造於簽訂系爭買賣契約時，被上訴人已接獲白河區公所通知辦理畜牧場設施登記之文件，上訴人因此信賴政府機關會在短時間內作出准駁，才購買系爭土地，主管機關准駁補照申請與否，乃履約重要事項，兩造始以系爭約定，約定以政府機關之准駁作為契約後續處理之依據，若被上訴人無法善盡責任辦理畜牧登記，非雙方合意解約之條件等語。另證人即上訴人之兄江安順於本院證稱：兩造簽立系爭買賣契約的7至8個月，我有到被上訴人的一個小弟家去聊天，范揚生剛好過來一起聊天，提到本件雞舍，並說如果價格可以就賣掉，當初我有問范揚生雞舍有沒有合法，范揚生跟我說沒有，不過白河區公所有發文要他補照，買賣時最主要的依據是白河區公所發給地主補照的函文，因為有該函文，所以上訴人才有購買系爭土地之意願等語（本院卷二第145至146頁、第148頁）。惟查：

(1)經本院前審依上訴人之聲請，向白河區公所、農業局函詢，是否曾就系爭土地上之畜牧場設施未辦畜牧場登記，通知地主或相關人等辦理相關手續乙節。白河區公所於110年1月14日所行字第0000000000號函僅回覆稱「二、本所發文對象為范揚生君。三、另本案畜牧審核資料為本府農業局。」等語（重上卷第165頁）；農業

局於110年1月25日南市農畜字第1100113643號函僅回覆稱：「查旨揭地號000、000-0、000、000、000等5筆地號已於107年9月3日府農畜字第1070984263號函核准農業用地作農業（畜牧）設施容許使用同意書，申請人應於建場完成並取得建築主管機關核發之使用執照後逕向本局辦理畜牧場登記，本局不另行通知」等語（重上卷第173至177頁）。經本院再依上訴人之聲請，向白河區公所函調該所於上開回函所稱以范揚生為發文對象、通知范揚生辦理畜牧場登記相關手續之函文，觀諸白河區公所以112年12月21日所行字第0000000000號函覆檢送之相關函文內容（本院卷一第193至367頁），均僅載明將范揚生（或其代理人即訴外人黃寶玲）所提出申請農業設施使用同意書之申請書及相關表件檢送與農業局，並以副本送達范揚生（或其代理人黃寶玲）之意旨，發函日期分別為106年6月28日、106年9月26日、107年4月10日、107年6月7日，此與陳文章在嘉簡字第718號事件提出之處理經過所載期程（嘉簡卷第42至44頁），即陳文章於105年12月28日受被上訴人委任辦理畜牧登記後，係於106年6月26日向白河區公所提出農業設施使用同意書之申請，白河區公所於106年6月28日將申請書檢送農業局，嗣經陳文章多次補正，白河區公所再分別於106年9月26日、107年4月10日、107年6月7日將陳文章補正後之申請書檢送農業局等情，互核相符。

(2)由上可知，本件審核畜牧登記是否應予核准者應為農業局，而非白河區公所，白河區公所發函與被上訴人或其代理人之日期，均係在兩造系爭買賣契約簽立日期之後，且內容僅係將范揚生或其代理人所提出申請農業設施使用同意書之申請書及相關表件檢送與農業局，並以副本告知范揚生或其代理人，而非通知被上訴人辦理畜牧場設施登記。江安順證稱在兩造系爭買賣契約前，范揚生有向其陳稱白河區公所有發文要求補照，買賣時最

01 主要的依據是白河區公所發給被上訴人補照之函文，上
02 訴人就是因白河區公所有發函地主通知補照之函文，才
03 有購買系爭土地之意願云云，與上開白河區公所函覆結
04 果不符，所述難認為真實。又被上訴人於105年12月間
05 委請陳文章辦理畜牧登記，陳文章於105年12月28日提
06 出第一份報價單，約定申請使用執照期限為7個月，預
07 計於106年7月28日以前完成等情，已如前述；參酌前述
08 白河區公所、農業局之回函，及陳文章在嘉簡字第718
09 號事件中提出之處理經過，可知於兩造106年3月8日簽
10 訂系爭買賣契約時，應均尚不知畜牧登記申請所需補正
11 事項，而係基於上開陳文章所述之7個月辦理期程，為
12 系爭買賣契約第14條之約定。上訴人主張兩造簽訂系爭
13 買賣契約時，被上訴人已接獲白河區公所通知辦理畜牧
14 場設施登記之文件，上訴人因此信賴政府機關會在短時
15 間內作出准駁，才購買系爭土地，兩造始約定以政府機
16 關之准駁作為契約後續處理之依據云云，洵非可採。

- 17 (3)又兩造簽訂系爭買賣契約後，上訴人僅給付50萬元，兩
18 造雖約定第二期用印款應於106年8月15日給付，然上訴
19 人逾106年8月15日仍未為給付；且因系爭買賣契約之簽
20 訂，被上訴人就使用、收益、處分系爭土地及地上物之
21 權限將受拘束，若僅限於提出申請而主管機關不予核發
22 之情形，解除條件始為成就，將使系爭買賣契約之效力
23 無法及早確定，對於被上訴人顯為不利，衡情被上訴人
24 當無同意「僅限於提出畜牧登記申請於106年8月15日前
25 業經主管機關不予核准，契約解除條件始為成就，而於
26 主管機關未於106年8月15日前作出不予核准之決定時，
27 即需無期限等待主管機關作出准駁決定」，使系爭買賣
28 契約之效力可能陷於長期無法確定，其自身就系爭土地
29 及其上地上物之使用、收益、處分權限亦恐長期受到拘
30 束之理。且依系爭買賣契約第14條之文義觀之，亦無特
31 別以提出畜牧登記申請後，經主管機關「不予核准」之

情形為限。是應認被上訴人辯稱：因為系爭土地為農業用地，其上養雞場若未完成畜牧登記，將無法以農牧用地辦理免徵土地增值稅，且須拆除雞舍等地上物回復農用，方得辦理土地所有權移轉登記，本件是不想拆除系爭地上物，兩造又希望在符合農地農用之情況下出售系爭土地，否則會衍生很多稅款問題，所以要申請畜牧登記才可辦理系爭土地移轉登記，然系爭買賣契約簽訂當時，兩造無法預料可否申請畜牧登記、以及申請時間要多久，若懸而未決，被上訴人將不敢再利用系爭土地及地上物，因被上訴人於105年12月間即委任陳文章辦理畜牧登記，至106年8月15日有7月又18日可辦理，屆時若無法完成登記，兩造即無須遲遲等待最後結果，上訴人可將資金作為他用，被上訴人亦可對土地如何使用及早規劃，雙方無須受到契約之拘束，故有系爭約定，「無法核發通過」，係指未核發通過，未排除政府機關未在約定期限前作出准駁之情形，並非僅限於主管機關不予核發之情形，兩造當無任令系爭買賣契約長期無法確定效力之理等語（原審卷第145、296頁、重上卷第78至79頁、重上更一卷第89頁、本院卷一第160頁），應屬合理可信。從而，兩造係以畜牧登記於106年8月15日前是否業經核發通過之客觀事實，決定系爭買賣契約是否因此失其效力，系爭約定所謂「無法核發通過」，係包含主管機關未在兩造約定上開期限內作出准駁之情形，堪以認定。

(4)至證人蔡文宗雖前於本院證稱：「（問：當時有無約定政府不同意發雞舍執照的時候，這份契約要如何處理？）如果不同意發的話，當然就是要解約了。」、「（問：因此你在契約上面所記載雞舍執照無法核發通過，是指市政府機關無法核發雞舍執照的情況？）是，當然。就是106年8月15日前要核發出來。」、「（問：當時有無約定賣方辦理雞舍執照，但政府機關仍未在10

01 6年8月15日前要做出准、駁時，要如何處理？）這個沒
02 有特別載明。」等語（重上卷第123頁）。然依前開說
03 明，系爭買賣契約第14條既未特別排除政府機關未在10
04 6年8月15日前作出准、駁之情形，兩造當無任令系爭買
05 賣契約長期無法確定效力之理，是買賣契約雙方當事人
06 之真意，應係以「畜牧登記於106年8月15日前仍未核發
07 通過」作為系爭契約之解除條件，無庸等待主管機關駁
08 回畜牧登記之申請，確定無法辦理畜牧登記，解除條件
09 方為成就。上訴人以蔡文宗上開證述，主張應以畜牧登
10 記申請經主管機關駁回，無法核發通過，解除條件才成
11 就云云，與系爭買賣契約第14條約定之文義及雙方之真
12 意不符，亦非可採。

13 (三)按民法第246條第1項前段規定「以不能之給付為契約標的
14 者，其契約為無效。」該項所稱之不能之給付，係指自始客
15 觀不能而言，即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能
16 依債務本旨實現，惟倘僅係主觀、暫時之不能給付，難謂其
17 契約為無效（最高法院87年度台上字第281號民事判決意旨
18 參照）。上訴人雖主張：兩造於106年3月8日簽立系爭買賣
19 契約前，陳文章已簽立105年12月28日第一份報價單，因被
20 上訴人委託事項無法取得畜牧登記，107年5月8日才又追加
21 委託事項（版橋申請、營造、拆除費用、ㄇ形浪板、土地分
22 割），陳文章因而於該日簽立第二份報價單（下稱107年5月
23 8日第二份報價單），足見系爭約定所約定106年8月15日前
24 核發通過畜牧登記，係以不能之給付為契約標的，依據民法
25 第246條規定，系爭約定所載於106年8月15日前完成畜牧登
26 記及解約效力之約定乃無效云云。然查，被上訴人如何委託
27 陳文章辦理畜牧登記、被上訴人與陳文章間之契約內容為
28 何，係屬被上訴人與陳文章間另一法律關係之問題，尚不能
29 以被上訴人與陳文章間之契約內容、被上訴人係委託陳文章
30 辦理何事項等節，據以認定兩造間之系爭約定係以不能之給
31 付為契約標的，而有自始客觀不能之情形。況上訴人於原審

01 亦自承：被上訴人與陳文章間委託辦理之事項，與本件雞舍
02 執照無法核發通過之要件並非有當然之關聯性等語（原審卷
03 第144頁）。是上訴人此部分之主張，亦難採認。

04 (四)畜牧登記於106年8月15日未經核發通過後，兩造有合意將解
05 除條件之約定改為「畜牧登記於107年9月18日前仍未核發通
06 過」，惟畜牧登記於該日之前仍未經核發通過，系爭買賣契
07 約已因解除條件之成就而失其效力：

08 1.系爭約定關於畜牧登記核發通過之期限106年8月15日屆至
09 後，被上訴人仍有繼續申請辦理畜牧登記，並於107年3月
10 20日取得新建版橋作為農業設施（畜牧）通行許可書、於
11 107年9月3日取得農業設施使用同意書等情，有臺灣嘉南
12 農田水利會白河水庫管理處107年3月20日白河水庫業字第
13 0000000000號函暨臺灣嘉南農田水利會稅立建造物施工許
14 可書、農業局107年9月12日南市農處字第0000000000號
15 函、臺南市政府107年9月3日府農畜字第0000000000號函
16 暨農業設施使用同意書、以及前述白河區公所112年12
17 月21日所行字第0000000000號函所檢送於106年6月28日、
18 106年9月26日、107年4月10日、107年6月7日將范揚生所
19 提出申請農業設施使用同意書之申請書及相關表件，檢送
20 與農業局之函文附卷可參（原審卷第231至239頁、本院卷
21 一第193至367頁）。又證人蔡文宗前於本院證稱：
22 「（問：雞舍執照未於106年8月15日前核准通過，兩造有
23 無約定再展延日期？如有，約定展延到何時？）我電話中
24 問他們，他們說他們自己會協商、會展延。我沒有印象說
25 要展延到何時。」、「他們有表示要延期，我當時的瞭解
26 是他們還繼續辦，辦照還沒有下來，所以雙方要協商延
27 期。」、「（問：後來你有無幫他們雙方處理買賣契約的
28 糾紛嗎？）沒有。」等語（重上卷第122頁）。證人陳勇
29 勝於原審到庭證稱：我有處理過兩造間土地糾紛調解，調
30 解時地主就畜牧登記還沒辦好，當時地主說還在辦畜牧登
31 記，好像說辦好才要繼續作買賣，我問地主說登記要辦到

01 什麼時候，他沒有說日期給我等語（原審卷第382至384
02 頁）。是依上開函文及證人蔡文宗、陳勇勝之證述，可知
03 於106年8月15日畜牧登記仍未經核發通過後，被上訴人仍
04 有繼續辦理申請畜牧登記之相關事宜，兩造並有協商延
05 期，惟證人蔡文宗、陳勇勝均不知悉兩造協商延期後之結
06 果為何，以及延期至何時。

- 07 2.證人江安順於本院證稱：陳文章是我介紹給范揚生處理雞
08 舍補照事宜，我有去催陳文章、范揚生處理雞舍補照事
09 宜，因為兩造買賣有成立，我才有傭金可以拿，在我經手
10 催促陳文章、范揚生補照期間前後約1年，范揚生都跟我
11 說還在辦；起初陳文章跟范揚生約定辦補照的時間是6、7
12 個月，結果沒有過，我在106年上半年有問陳文章怎麼辦
13 這麼久，陳文章跟我說資料沒有齊全，就會被白河區公所
14 打回來；在106年8月15日前後，陳文章有麻煩我跟他去向
15 范揚生延半年的補照期限，范揚生有同意再延半年；106
16 年8月15日後我如果有去被上訴人家或附近，也會問辦理
17 的進度如何，范揚生就是一直回覆我還在辦，沒有表示辦
18 理的期間要到甚麼時候，我有將這個情形告訴上訴人，後
19 來上訴人等太久，要求我跟范揚生反應直接買賣，上訴人
20 自己請人去處理補照事宜，被上訴人沒有跟我回答好或不
21 好，之後我就沒有再催等語（本院卷二第146至152頁）。
22 依上開江安順之證述，固可認定陳文章於106年8月15日前
23 後，曾委託江安順向范揚生再延長半年補照期限，范揚生
24 亦同意，其後江安順再向范揚生催促時，范揚生僅表示還
25 在辦理，並未表示辦理期間到何時，上訴人則透過江安順
26 向被上訴人表示要由上訴人自己處理補照事宜等情，然亦
27 可知被上訴人對於上訴人要求要自己辦理補照乙事並未表
28 示同意，且江安順之後亦未再催促被上訴人辦理。且由江
29 安順證稱：兩造沒有再見面談論要如何處理系爭買賣契
30 約，其有聽上訴人說過兩造有前往嘉義縣中埔鄉調解委員
31 會（下稱中埔調委會）進行調解，但其沒有參與等語（本

院卷二第152頁），足認江安順對於兩造後續就系爭買賣契約延長補照期限之具體協調內容究竟為何，並未參與且亦非清楚知悉。

3. 觀諸上訴人提出陳文章簽立之107年5月8日第二份報價單，其上記載「於107年9月18日畜牧登記完成，如無法完成費用退費」等語（原審卷第59頁），足認被上訴人委託陳文章辦理畜牧登記，於106年8月15日無法核發通過後，有與陳文章合意將辦理之期限延展至107年9月18日。又上訴人於本件起訴狀自承：107年7月6日調解時，上訴人要求被上訴人若無法辦理畜牧登記，上訴人已找到可以申辦之顧問公司，可代為辦理，被上訴人信誓旦旦表示其所委託之陳文章會辦妥登記，並提出陳文章申請畜牧登記之107年5月8日第二份報價單，上訴人信以為真，豈料被上訴人又委託律師於107年9月21日發函表示系爭買賣契約已解除，上訴人不同意解約要求，請求被上訴人提出相關資料，由上訴人辦理登記等語（原審卷第15頁），並提出中埔調委會通知書、107年5月8日第二份報價單、107年9月21日嘉義中山路360號存證信函、107年11月23日朴子海通路郵局58號存證信函為證（原審卷第57至69頁）。可知於107年7月6日中埔調委會調解過程中，上訴人向被上訴人表示如無法辦理畜牧登記，上訴人可另外委託他人辦理時，被上訴人有將107年5月8日第二份報價單交付上訴人，向上訴人稱陳文章已表示會於107年9月18日前辦妥登記，上訴人因而相信被上訴人所述，陳文章將於107年9月18日前辦妥登記等情。如被上訴人無意將系爭約定原定畜牧登記核發通過之期限延展至107年9月18日，其大可於上開調解期日中，向上訴人表示系爭買賣契約已因解除條件成就而失其效力，其無繼續履行買賣契約之義務，而無提出107年5月8日第二份報價單，向上訴人表達陳文章已表示會於107年9月18日前辦妥畜牧登記之必要；且從上訴人自承對於被上訴人所述陳文章已表示會於107年9月18日前

辦妥登記乙節「信以為真」，至被上訴人委託律師於107年9月21日發函表示系爭買賣契約已解約前，均未見上訴人另有再要求由被上訴人自行另委託他人辦理畜牧登記乙節觀之，亦足認被上訴人於起訴狀所稱「信以為真」，應包含相信被上訴人所述，陳文章將於107年9月18日辦妥畜牧登記，並因而同意將系爭約定原定106年8月15日畜牧登記核發通過期限，延展至107年9月18日之意。參以被上訴人於107年7月6日調解期日後，係至107年9月21日始再次發函向上訴人表示系爭買賣契約業已解除，被上訴人並於原審陳稱：陳文章為上訴人推薦之代辦業者，無法在契約約定之期限完成，在兩造協商之下，同意讓他延長申請期限，最後的期限是在107年9月18日等語（原審卷第145頁），以及於本院陳稱：畜牧登記最後能否核發通過、核發通過要多久，兩造都沒有把握，為了趕快確定彼此權利義務關係，所以要訂一個時間，避免拖了5年、10年這個買賣懸在那裡，上訴人資金不能利用，被上訴人土地也不能做進一步處理，後來106年8月15日沒有核准通過，上訴人很想買，因陳文章跟被上訴人說107年9月18日可完成畜牧登記，被上訴人就同意延長到此日，也有提出陳文章報價單給上訴人看，上訴人也有同意，所以如果有延長，也是延長至107年9月18日，被上訴人從未同意無限延長等語（本院卷二第215頁）。足認兩造固係以「畜牧登記於106年8月15日前仍未核發通過」，作為系爭契約之解除條件，惟兩造於106年8月15日畜牧登記仍未核發通過後，已合意將上開解除條件之約定改為「畜牧登記於107年9月18日前仍未核發通過」。被上訴人辯稱其雖曾同意若於107年9月18日前完成畜牧登記，則繼續履行買賣契約，然上訴人當時未表示意見，故兩造就展延期日至107年9月18日並未達成合意云云，洵無足採。

4. 上訴人雖主張兩造已另行約定延期辦理畜牧登記，且未定期限云云，然此為被上訴人所否認，並抗辯：系爭買賣契

約之解除條件業已成就，其雖願意繼續委任陳文章辦理畜牧登記，但非無期限委任等語。參以上訴人除於兩造簽訂系爭買賣契約時曾給付50萬元訂金外，其餘之價金均尚未給付，被上訴人卻因系爭買賣契約之簽訂，就系爭土地之使用、收益、處分權限持續受到拘束，實難想像被上訴人在106年8月15日屆至後，僅同意陳文章辦理畜牧登記之期限延長至107年9月18日之同時，卻同意兩造間之系爭買賣契約，由原先約定有「畜牧登記於106年8月15日前仍未核發通過」之解除條件，變更為無限期等待主管機關就畜牧登記之申請為准駁之決定，而使系爭買賣契約之效力陷於長期無法確定之風險。是以，上訴人主張兩造已另行約定延期辦理畜牧登記，且展延係未定期限云云，尚非可信。

- 5.上訴人固又主張：依江安順於本院之證述，江安順與陳文章於106年8月15日前後去找被上訴人展延半年起，江安順開始詢問並催促補照進度，大概催了一年半等語（本院卷二第151頁），是江安順催告被上訴人補照至108年2月，被上訴人仍未表示期限屆至，兩造並未約定畜牧登記申請期限至107年9月18日云云。然查，江安順於本院同次期日中另證稱「在我經手催促陳文章、范揚生的期間，補照時間前後約一年，范揚生跟我說還在辦」、「我和范揚生、陳文文章程序進行就有一年左右，范揚生就跟我說還在辦」等語（本院卷二第146至147頁），是江安順證述其催促補照之期間究為一年或一年半，前後所述已有不一之情。且於107年7月6日調解期日後，被上訴人已於107年9月21日委託律師發函與上訴人表示系爭買賣契約已解除，要退還上訴人已交付之定金等語，上訴人則於107年11月23日寄發存證信函，要求被上訴人提供所需文件以利完成畜牧登記，被上訴人再於108年3月25日寄發存證信函檢附50萬元郵政匯票以退還上訴人所交付之定金，上訴人則於108年4月15日將該匯票以存證信函退還被上訴人（不爭執事項(五)至(七)），足認被上訴人至遲於107年9月21日已委託律師寄

01 發存證信函，向上訴人表示系爭買賣契約已解除時，而無
02 再繼續履行系爭買賣契約之意願，自無可能至108年2月，
03 仍向江安順表示還在辦理補照事宜。是上訴人所舉江安順
04 此部分證述，亦難作為有利於上訴人之認定。

05 6.上訴人雖於本院中改稱：107年5月8日第二份報價單所
06 載，完成畜牧登記期限為107年9月18日，然被上訴人於10
07 7年6月20日即委由律師寄發存證信函解除契約，可見被上
08 訴人已無履約意願，不可能與上訴人達成以107年5月8日
09 第二份報價單所載107年9月18日為兩造解約期限，被上訴
10 人於107年7月6日調解期日係委託沈昌憲律師出席表示要
11 解約，上訴人不同意，被上訴人於該次調解期日並未交付
12 107年5月8日第二份報價單給上訴人，上訴人亦未同意延
13 展取得畜牧登記之時間至107年9月18日，至上訴人是如何
14 取得該份報價單，已不復記憶，上訴人先前關於被上訴人
15 於107年7月6日調解期日有交付107年5月8日第二份報價單
16 給上訴人之陳述，應予更正云云。然查：

17 (1)被上訴人於107年6月20日固曾寄發新營民生郵局第118
18 號存證信函與上訴人，通知系爭買賣契約業經解除，請
19 上訴人提供帳戶以利匯款返還訂金50萬元等語（原審卷
20 第55頁），惟上訴人其後於107年6月29日向中埔鄉調委
21 會聲請調解，經該會安排於107年7月6日進行調解，當
22 日係由上訴人與范揚生本人出席，並未委託代理人到
23 場，有中埔鄉調委會檢送該調解事件卷宗可參（本院卷
24 一第147至157頁）。上訴人主張107年7月6日被上訴人
25 係委託沈昌憲律師出席表示要解約云云，與該日調解事
26 件處理單當事人簽名欄位所載不符。且上訴人於起訴狀
27 已明確主張其於收受被上訴人委託律師寄發之上開107
28 年6月20日存證信函後，聲請與被上訴人於107年7月6日
29 調解，且被上訴人於該次調解中有提出陳文章107年5月
30 8日報價單，表示陳文章會於其上所載107年9月18日前
31 辦妥登記，上訴人並信以為真等語（原審卷第15頁）。

(2)上訴人雖於本院主張其要更正上開陳述云云，然上訴人於本件審理過程中，除於起訴狀明確記載上開主張外，上訴人於本院前審110年4月29日民事辯論意旨狀中，亦記載被上訴人於107年7月6日調解期日提出陳文章簽立、記載有107年9月18日完成畜牧登記之報價單（重上卷第219頁），於110年5月11日本院前審言詞辯論期日亦陳稱：記載有107年9月18日被上訴人與陳文章約定展延期限之文件，是在107年7月6日第二次調解，被上訴人才提出等語（重上卷第237頁），足見上訴人前已多次明確主張被上訴人於107年7月6日調解期日有提出陳文章107年5月8日第二份報價單之事實。參諸被上訴人於原審陳稱：兩造於調解時雖然同意由被上訴人繼續委託陳文章辦理，但也要求陳文章在一定期限內要完成，我們跟陳文章約定之期限第一次延長到107年2月28日、最後是延長到107年9月18日完成登記，但9月18日陳文章還是沒有完成畜牧登記等語（原審卷第294、386頁），於本院前審亦稱：雖證人陳勇勝證稱伊問的時候沒有說日期給伊等語，然被上訴人既交付前開明確記載辦理終期為107年9月18日之報價單與上訴人，可認應有以107年9月18日完成畜牧登記作為買賣契約仍繼續有效之條件，且為上訴人所知悉等語（重上更一卷第89頁），與上訴人上開於原審、本院前審所稱，被上訴人於107年7月6日調解程序中有提出記載有辦理期限為107年9月18日之報價單與上訴人，表示被上訴人會繼續委託之陳文章於該日前辦妥登記等情相符。是被上訴人應有於兩造107年7月6日調解程序中提出107年5月8日第二份報價單與上訴人，表示被上訴人會繼續委託陳文章於107年9月18日前辦妥登記等情，堪以認定。上訴人於本次最高法院發回後，始於距108年4月15日提起本件訴訟時已相隔逾4年6個月之本院112年11月3日準備程序中，主張要更改其陳述如上，卻又無法具體敘明其究係何

01 時、如何取得107年5月8日第二份報價單，所述尚難採
02 信。

03 7.兩造於106年8月15日畜牧登記仍未核發通過後，已合意將
04 系爭買賣契約解除條件改為「畜牧登記於107年9月18日前
05 仍未核發通過」，業經本院認定如前，惟至107年9月18日
06 止，畜牧登記仍未經農業局核發通過，為兩造所不爭執，
07 則系爭買賣契約之解除條件，於107年9月18日畜牧登記仍
08 未核發通過時，業已成就，系爭買賣契約已因解除條件之
09 成就而失其效力。此不因被上訴人嗣後於108年11月4日就
10 000等5筆地號土地上之畜牧設施取得建築執照、於111年8
11 月26日取得使用執照、以及於112年8月8日取得畜牧場登
12 記證書（不爭執事項(八)至(十)），而有不同。

13 (五)上訴人雖主張：被上訴人之受託人陳文章違反善良管理人義
14 務，怠於提供相關申請文件，未即時補件，致雞舍執照無法
15 於106年8月15日核發通過，依民法第224條規定，效力及於
16 被上訴人，應認被上訴人係以不正當方法促使「雞舍執照無
17 法核發通過」之解除條件成就，視為條件未成就等語。惟按
18 民法第101條第2項所定「因條件成就而受利益之當事人，如
19 以不正當行為，促其條件之成就者，視為條件不成就」，所
20 謂促其條件之成就，必須有促其條件成就之故意行為，始足
21 當之，若僅與有過失，不在該條適用之列（最高法院67年度
22 台上字第770號、105年度台上字第452號民事裁判意旨參
23 照）。經查，畜牧登記雖未於系爭約定所定期限106年8月15
24 日、以及兩造合意延長之辦理期限107年9月18日前核發通
25 過，雖係因被上訴人委任之陳文章未盡善良管理人注意義務
26 所致，有嘉簡字第718號民事判決可稽（原審卷第147至165
27 頁），然被上訴人係基於上訴人兄長江安順之介紹而委任陳
28 文章辦理畜牧登記，陳文章未善盡善良管理人之義務即時補
29 件，致畜牧登記未於前揭期限前經核發通過，被上訴人亦同
30 受其害，自難認被上訴人有何故意使解除條件成就之不正當
31 行為，依前開說明，應無民法第101條第2項規定之適用，是

01 上訴人前開主張，為不可採。

02 (六)上訴人雖又主張：依蔡文宗之證述，如畜牧登記無法核發，
03 兩造要有解除契約之意思表示，是系爭約定係屬兩造約定解
04 除契約之事由，並非附解除條件，且依系爭買賣契約第9條
05 約定，被上訴人未經催告，不得解除契約，又被上訴人之代
06 理人陳文章關於債之履行有過失，被上訴人應與自己之過失
07 負同一責任，被上訴人以可歸責於己之事由解除契約，有違
08 系爭買賣契約之精神，係屬權利濫用等語。惟查：

09 1.按民法第258條第1項，係就契約有法定之解除原因，而行
10 使其解除權之情形所為規定，如契約附有解除條件，則條
11 件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人解除權之行
12 使（最高法院60年度台上字第4001號、89年度台簡上字第
13 55號民事裁判意旨參照）。次按契約附有解除條件，與當
14 事人約定保留解除權不同，前者係條件成就時，契約當然
15 消滅，除當事人有特別約定外，原則上不溯及既往。後者
16 則係條件成就時，約定由當事人取得解除權，其是否行使
17 解除權，尚得自行斟酌，須其向對造當事人為解除契約之
18 意思表示後，契約始溯及的歸於消滅，二者法律效果迥
19 異，應予辨明（最高法院108年度台上字第1948號民事判
20 決意旨參照）。

21 2.蔡文宗前於本院固證稱：「（問：上面記載如果雞舍執照
22 有核發通過，賣方不賣，賣方要賠償違約金50萬元整，若
23 雞舍執照無法核發通過，雙方無條件解除契約，是指如果
24 雞舍執照沒有在約定的時間內核發通過，是雙方無條件解
25 除契約？還是要有解約的意思表示？）要有意思表示。因
26 為他們有表示要延期，我當時的了解是他們還要繼續辦，
27 辦照還沒有下來，所以雙方要協商延期。」等語（重上卷
28 第122頁）；然蔡文宗於同次庭期其後亦證稱：「（問：
29 如果雞舍執照沒有在106年8月15日前通過，就無條件解除
30 或是還要另外為意思表示？）契約書記載106年8月15日，
31 如果在這時間之前沒有辦好，當然就是無條件解除契

約。」等語（重上卷第125頁），已如前述。且系爭約定已約明「雙方同意無條件解除契約」，而非「待兩造為解除契約之意思表示」，再佐以其後緊連「賣方無息退還已收簽約款伍拾萬元正」之約定，足認兩造係以系爭約定，將「畜牧登記於106年8月15日前仍未核發通過」作為系爭契約之解除條件，而非約定兩造於上開情形發生時，得行使契約解除權甚明。至系爭買賣契約第9條第1項「除本約有特別約定外，甲乙（即兩造）任一方若發生不依約履行義務之違約情事，於經他方定期間催告仍未履行時，他方得解除契約。」，係關於兩造「行使解除權」之約定，與性質屬於「解除條件」之系爭約定，尚屬無涉。

3. 又畜牧登記於106年8月15日仍未核發通過後，兩造已合意將上開解除條件之約定改為「畜牧登記於107年9月18日前仍未核發通過」，惟至107年9月18日止，畜牧登記仍未經核發通過，系爭買賣契約已因解除條件之成就而失其效力等情，業經本院認定如前，此無待於被上訴人解除權之行使。是上訴人主張如畜牧登記無法核發，兩造要有解除契約之意思表示，被上訴人未經催告，不得解除契約，且被上訴人以可歸責於己之事由解除契約，有違系爭買賣契約之精神，係屬權利濫用云云，亦非可採。

七、綜上所述，系爭買賣契約已因解除條件成就而失其效力，從而，上訴人請求確認系爭買賣契約關係存在，並依系爭買賣契約關係，請求被上訴人於上訴人給付1,270萬元後，應移轉系爭土地所有權登記及交付系爭土地，及將系爭地上物之事實上處分權移轉並點交與上訴人，即屬無據，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不當。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請通知陳文章到庭作證，以證明陳文章105年12月28日第一份報價單，本即無法完成畜牧登記，被上訴人委託陳文章之事項既無法完成畜牧登記，系爭約定所定106年8月15日雞舍執照核發通過自屬事實上不

可能，以及陳文章107年5月8日第二份報價單無法完成，乃是可歸責於陳文章之事由等語。惟本件尚不能以被上訴人與陳文章間之契約內容，認定兩造間之系爭約定有自始客觀不能之情形，且縱然陳文章就辦理畜牧登記之過程有過失，亦無法認定被上訴人有何故意使解除條件成就之不正當行為，已如前述，是上訴人上開調查證據之聲請，核無必要。兩造其餘之攻擊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。

九、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 10 月 15 日
民事第二庭 審判長法官 李素靖

法 官 林育幟

法 官 余玟慧

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，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日

書記官 方毓涵

【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經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

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

附表

編號	土地地號	地目	面積 (m ²)	權利範圍	所有權人	備註
1	臺南市○○區○○○段○○○○段000地號	原	1,106	全部	范揚生	
2	同上段000地號	旱	1,435	全部	范揚生	
3	同上段000-0地號	原	4,680	全部	范揚生	嗣經複丈後，面積更正為4,580平方公尺，再於107年2月9日為分割登記，分割後000-0地號土地面積為113m ² （因分割增加地號：同段000-0地號土地，面積為4,467m ² ，所有權人為范揚生）
4	同上段000地號	旱	611	全部	范揚生	
5	同上段000地號	田	2,714	全部	范揚生	
6	同上段000地號	林	3,243	全部	范揚生	嗣經複丈後，面積更正為3,207平方公尺，再於107年2月9日為分割登記，分割後000地號土地面積為2,923m ² （因分割增加地號：同段000-0地號土地，面積為284m ² ，所有權人為范揚生）
7	同上段000地號	旱	1,597	全部	范揚生	
8	同上段000地號	旱	8,424	全部	范燦麟	嗣經複丈後，面積更正為8,291平方公尺，再於107年2月9日為分割登記，分割後000地號土地面積為4,329m ² （因分割增加地號：同段000-0地號土地，面積為3,962

(續上頁)

						m ² ，所有權人為范燦麟)
9	同上段000-0地號	旱	5,727	全部	范燦麟	