

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4735號

原告 國寶服務股份有限公司

法定代理人 湯順甄

訴訟代理人 彭世芬

翁鵬倫律師

被告 東方日星國際興業股份有限公司

兼

法定代理人 劉志清

被告 林德仁

共同

訴訟代理人 黃忠義

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告東方日星國際興業股份有限公司、林德仁應連帶給付原告新臺幣參佰柒拾伍萬元，及自民國九十九年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告東方日星國際興業股份有限公司、林德仁連帶負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰貳拾伍萬元為被告東方日星國際興業股份有限公司、林德仁供擔保後，得假執行。但被告東方日星國際興業股份有限公司、林德仁如以新臺幣參佰柒拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
02 款定有明文。查本件原告起訴係以被告東方日星國際興業股
03 份有限公司（下稱東方日星公司）邀同被告林德仁為連帶保
04 證人，與原告於民國99年2月21日簽訂土地買賣契約書（下
05 稱系爭買賣契約），向原告以新臺幣（下同）375萬元（下
06 稱系爭買賣價金）出售東方日星公司所有、信託登記於訴外
07 人梁文晶名下之新竹縣寶山鄉寶斗仁段深井小段第167-3、1
08 67-4、167-6、167-8、192、192-5、192-7、193、194地號
09 等九筆土地之應有部分（下合稱系爭土地），惟東方日星公
10 司未能將系爭土地所有權移轉登記予原告，原告已於108年7
11 月11日解除系爭買賣契約，爰依民法回復原狀、請求履行保
12 證債務等規定，請求東方日星公司、林德仁連帶返還系爭買
13 賣價金。嗣原告於110年6月17日追加東方日星公司法定代理
14 人即被告劉志清為被告（見本院卷二第169-172頁），被告
15 固表示不同意為前開追加，並稱基礎事實並非同一、對被告
16 程序保障與防禦權行使有所妨礙，且前開追加已屬訴之變更
17 等語（見本院卷二第187-190頁）。惟劉志清於系爭買賣契
18 約簽訂時即為東方日星公司法定代理人，而前開原告對劉
19 志清之追加請求，亦係基於原訴請求返還系爭買賣契約價金
20 之同一原因事實，而追加關於侵權行為之法律上攻防方法，
21 核屬在社會生活上具有共通關連性之紛爭內容，且訴訟及證
22 據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實
23 同一，則揆諸前揭規定，原告於本院審理中追加劉志清為原
24 告，於法尚無不合，應予准許。被告以此主張原訴經原告為
25 上開訴之變更追加而消滅等語，並無理由。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：劉志清於99年2月21日代表東方日星公司，邀同
28 林德仁為連帶保證人，與伊簽訂系爭買賣契約，將系爭土地
29 以375萬元出售予伊。當時被告明知其等並非系爭土地之實
30 質所有權人，仍向伊訛稱系爭土地為其等所有並委託借名登
31 記於梁文晶名下，於伊付款後，其等會終止與梁文晶間之借

01 名登記契約，將系爭土地所有權移轉予伊，伊遂於99年3月1
02 日支付系爭買賣價金予東方日星公司。嗣東方日星公司並未
03 依約移轉系爭土地所有權予伊，經伊多次催告履約未果，乃
04 寄發存證信函予東方日星公司、林德仁為解除契約之意思表
05 示。東方日星公司前雖就梁文晶遲未辦理系爭土地之過戶乙
06 情提出背信罪之告訴，然業經臺灣臺北地方檢察署檢察官以
07 100年度偵字第12325號為不起訴處分（下稱系爭不起訴處
08 分）在案，認定系爭土地係啟寶開發企業股份有限公司於93
09 年間購入，並由訴外人傅浩然委託梁文晶出名為登記名義
10 人，被告非系爭土地實質所有權人，梁文晶亦拒絕配合東方
11 日星公司辦理過戶。因東方日星公司未能履行系爭買賣契
12 約，伊爰依民法第226條第1項、第227條第1項、第256條規
13 定解除系爭買賣契約，並依民法第184條第1項、第259條第1
14 款、第2款、第272條第1項、第273條、第740條等規定，請
15 求被告連帶返還系爭買賣價金本息等語。並聲明：

16 （一）東方日星公司、劉志清、林德仁應連帶給付原告375萬
17 元，並自99年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之5
18 計算之利息。

19 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：系爭土地係由東方日星公司於93年11月5日向訴
21 外人陳秀月等11人購買，並依法辦理所有權移轉登記，且獲
22 新竹縣竹東地政事務所核發土地所有權狀在案，實際上東方
23 日星公司就系爭土地有實質所有權。原告於99年2月26日向
24 東方日星公司簽收領取土地所有權狀正本九紙（下稱系爭土
25 地權狀正本），原告乃於同年3月1日給付系爭買賣價金，迄
26 今已近10年未曾異議。梁文晶於另案偵查中所述，乃意圖侵
27 占信託財產，不足為信。又系爭買賣契約簽訂時，原告法定
28 代理人朱國榮曾承諾由其自行委託王和屏律師起訴解決系爭
29 土地訴訟爭議，如該訴訟獲得勝訴判決確定，原告自得依法
30 單獨申請系爭土地之所有權移轉登記，原告迄今消極不依前
31 開約定向梁文晶訴請移轉系爭土地所有權，應視為解除契約

01 之條件尚不成就，故本件解除契約不合法。原告現實已占有
02 使用系爭土地營利近10年，本件又請求返還系爭買賣價金，
03 違反誠信原則。倘原告解除系爭買賣契約有理由，伊行使同
04 時履行抗辯權，請求原告亦應同時將買賣契約書等相關文
05 件、系爭土地所有權狀正本、系爭土地持分、占有使用系爭
06 土地之利益返還予東方日星公司等語。並聲明：

07 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 （二）如受不利判決，願供擔保免為假執行。

09 三、經查，東方日星公司邀同林德仁為連帶保證人，與原告於99
10 年2月21日簽訂系爭買賣契約，由原告以375萬元向東方日星
11 公司購買系爭土地；原告於99年2月26日收受系爭土地所有
12 權狀正本；原告於108年6月25日以臺北南陽郵局805號存證
13 信函（下稱805號函）催告東方日星公司、林德仁履行系爭
14 買賣契約，並於同年7月11日以臺北南陽郵局898號存證信函
15 （下稱898號函）通知東方日星公司、林德仁為解除契約之
16 意思表示等情，此有系爭買賣契約書、805及898號函暨回
17 執、土地所有權狀影本在卷可憑（見本院卷一第17-28、8
18 5），且為被告所不爭執，應堪信為真實。

19 四、得心證之理由

20 原告主張系爭買賣契約經其表示解除契約後，被告應連帶返
21 還系爭買賣價金本息等情，為被告所否認，並以前詞置辯。
22 是本院應審酌者厥為：（一）原告以東方日星公司未能移轉
23 系爭土地所有權予原告為由，以898號函解除系爭買賣契
24 約，有無理由？（二）東方日星公司主張同時履行抗辯權，
25 有無理由？（三）劉志清就本件事實，應否對原告負擔共同
26 侵權之連帶損害賠償責任？茲分述如下：

27 （一）系爭買賣契約因東方日星公司未能履行移轉系爭土地所有
28 權予原告之義務，業經原告於108年7月12日合法解除：

29 1. 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
30 有權之義務，民法第348條第1項定有明文。復按系爭買賣
31 契約第2條約定：「乙方（按即東方日星公司）保證第一

條所示土地（按即系爭土地）為乙方所有，但信託登記於梁文晶名下；乙方將負責請梁文晶交付辦理土地所有權移轉登記所需之一切相關文件及辦理手續」、第6條前段約定：「乙方應於民國99年3月1日起三個月內備齊登記有關文件交付予甲方（按即原告）指定之代書辦理產權移轉登記手續，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，均應無條件提供」（見本院卷一第18頁）。是東方日星公司依據系爭買賣契約之約定，自應負有物之出賣人交付系爭土地，並將系爭土地所有權移轉登記予原告所有之契約義務。

2. 經查，梁文晶前於99年3月29日函覆東方日星公司否認其與東方日星公司間就系爭土地存有借名登記關係，系爭土地所有權迄今仍登記於梁文晶名下，原告前以805號函催告請求東方日星公司於該函文到5日內履行前開契約義務，東方日星公司未據履行，原告遂再以898號函通知東方日星公司於該函文到達時起解除系爭買賣契約，並請求返還系爭買賣價金，898號函係於108年7月12日送達東方日星公司等情，為兩造所不爭執，並有梁文晶99年第26號存證信函、898號函回證在卷（見本院卷一第27頁、卷二第27-29頁），是東方日星公司迄今無法取得系爭土地之所有權登記，乃致未能履行系爭買賣契約中之出賣人義務，將系爭土地所有權移轉登記予原告，此經原告定期催告履行而不履行，原告自得解除系爭買賣契約。是原告主張依民法第226條、第256條規定，系爭買賣契約業經其以898號函於108年7月12日合法解除，被告應依民法第259條回復原狀之規定返還系爭買賣價金等情，應屬可採。又本院既已認定原告依給付不能之規定已得合法解除系爭買賣契約，則原告就此另主張不完全給付之法律關係，本院即毋庸論斷，併此敘明。

3. 被告雖辯以東方日星公司前已買受系爭土地，就系爭土地有實質上所有權，於99年2月26日曾交付系爭土地所有權

狀予原告，且原告於簽訂土地買賣契約書時亦承諾後續會由原告委任律師起訴解決系爭土地所有權移轉之訴訟，主張原告解約不合法等語，並提出土地所有權狀影本、其與陳秀月等11人間之買賣契約書及相關文件為證（見本院卷一第85、181-201頁）。然查：

- (1)系爭土地於系爭買賣契約簽訂後，遲未能登記於東方日星公司名下，迄今登記名義人仍為梁文晶等節，業如前述。故縱使東方日星公司主張其於93年間出資買受系爭土地等情為真，仍無礙於其始終未依系爭買賣契約之約定，以及原告805號函所催告之內容，履行出賣人移轉系爭土地所有權之給付義務。是其空言主張為系爭土地之實質所有權人等語，除並無確實證據足以證明外，亦不妨礙本件原告合法行使其契約解除權。是被告上開所辯，並無理由。
- (2)復按解釋契約固應探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意者，則不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭買賣契約第6條後段約定：「若因乙方之信託登記人有所藉故拖延，乙方應於民國99年3月1日起一個月內聘請律師起訴要求法院判決移轉為甲方名義所有，甲方應配合及協助處理」（見本院卷一第18-19頁），顯見契約雙方業已明確約定倘梁文晶不配合辦理登記時，應負擔聘請律師等訴追義務者為東方日星公司。被告對此雖主張朱國榮與林德仁於簽訂系爭買賣契約時口頭約定朱國榮要自己去向梁文晶要土地，並移轉到朱國榮自己名下，而非移轉到原告名下，故未寫明於契約等語，然依被告此部分所稱，實僅需將系爭土地所有權嗣後移轉登記予原告指定之人即可解決，尚難認有何需因此將負擔聘請律師等訴追義務之人形式上約定由東方日星公司負擔、實際上係由原告負擔之必要，是被告此部分之主張，亦難採信。進而，被告辯稱係原告消極不委任王和屏律師起訴解決系爭土地所有權爭議，屬於不正當消極促使條件成就、違反誠信原則等語，即顯然悖於上開系爭買

賣契約之明文約定，自無理由。

4. 再按因債務人不履行義務，致債權人解除契約時，當事人一方由他方所受領之給付應返還之，民法第259條第1項定有明文，此項回復原狀之債務，自係從屬於主債務之一種負擔，顯應包括在保證契約範圍之內（最高法院44年台上字第323號、46年台上字第1252號判決意旨參照）。東方日星公司因未履行系爭買賣契約之給付義務，經原告行使契約解除權，東方日星公司應返還系爭買賣價金等情，業經本院認定如前。而林德仁就系爭買賣契約為東方日星公司之連帶保證人，依上開說明，其負擔連帶保證之範圍自應包含上開回復原狀義務。是原告請求林德仁連帶返還系爭買賣價金，亦有理由。

5. 從而，系爭買賣契約業經原告合法解除，東方日星公司及林德仁自應就系爭買賣價金負擔連帶返還之責任。

（二）東方日星公司主張同時履行抗辯權，並無理由：

1. 按契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。是原告既已合法解除系爭買賣契約，東方日星公司若欲行使同時履行抗辯權，請求原告應同時將買賣契約書及土地附表、授權書及土地附表、給付買賣價金證明等文件（下稱買賣契約相關文件）及系爭土地所有權狀正本交還原告，並將系爭土地持分點交返還予東方日星公司，再將原告多年占有使用系爭土地之利益返還予東方日星公司等情，自應就其有將買賣契約相關文件及系爭土地所有權狀交付予原告，以及其為系爭土地之所有權人或有權使用之人等情，負擔舉證責任。

2. 經查，東方日星公司於99年2月26日將系爭土地所有權狀正本交由原告斯時指派之董事李政剛簽收乙節，固據東方日星公司提出土地所有權狀影本為證（見本院卷一第85頁），且為原告所不爭執（見本院卷一第170頁），堪信

為真。然查，觀諸梁文晶、蘇久花、王和屏等人於另案100年間之調查筆錄內容均一致陳稱：系爭土地所有權狀正本均由東方日星公司持有中等語（見本院卷二第93、99、111頁），衡以梁文晶、蘇久花就此部分之事實與本件兩造間尚無利害關係，渠等陳述應屬可信，且王和屏亦以東方日星公司告訴代理人之身分，於該次調查中提出登記於梁文晶、蘇久花名下系爭土地權狀影本予員警作為證據（見本院卷二第101頁），綜合上開事證，堪信原告主張東方日星公司曾為向梁文晶提告背信以取得系爭土地之登記名義，遂於100年間向原告取回系爭土地權狀正本等語，尚非子虛。則系爭土地所有權狀正本究竟是否仍由原告持有，或業經東方日星公司取回，即屬有疑。則揆諸首開說明，東方日星公司既未能就此部分有利於己之事實提出其他證據再為說明，本院即尚難遽為有利於東方日星公司之認定。是東方日星公司主張原告應同時交還系爭土地所有權狀正本等語，難認有理。

3. 至東方日星公司請求原告交還買賣契約相關文件部分，業經原告所否認，東方日星公司亦未提出其先前已將買賣契約相關文件交付原告之證據；關於請求原告將系爭土地持分點交返還部分，則非屬系爭買賣契約之對待給付，蓋應有部分乃共有人對於共有物之抽象比例成數，非指涉共有物現實具體部分，本質上無從現實交付，自非為系爭買賣契約之給付內容；另就請求原告返還使用系爭土地利益部分，則未據東方日星公司就原告是否確有使用系爭土地、獲有何種、若干利益等節提出任何證據以實其說。是東方日星公司此部分之主張，均難認有據。

4. 從而，東方日星公司主張原告若合法解約，其仍得主張同時履行抗辯權，於原告返還買賣契約相關文件、系爭土地所有權狀正本、系爭土地持分、占有使用系爭土地之利益予東方日星公司前，拒絕返還系爭買賣價金等語，均無理由。

01 (三) 原告主張劉志清應負擔共同侵權之連帶賠償責任，則無理
02 由：

03 1. 按因故意或過失，不法侵害他人權利者，應負損害賠償責
04 任，民法第184條第1項前段定有明文。原告主張劉志清於
05 簽訂系爭買賣契約時，係故意施以詐術，使原告誤信被告
06 有權出售系爭土地並移轉所有權等情，自應由原告就劉志
07 清於訂約當時主觀上有詐欺故意乙節負擔舉證責任。

08 2. 然查，東方日星公司前於99年2月26日依系爭買賣契約第5
09 條約定將系爭土地所有權狀正本交付予原告，並於99年3
10 月23日以終止借名登記契約為由，委託律師發函梁文晶請
11 求返還系爭土地之登記名義、配合辦理過戶手續，經梁文
12 晶拒絕，東方日星公司再委任王和屏為告訴代理人，以梁
13 文晶拒未將系爭土地辦理移轉過戶為由，提告背信等情，
14 為兩造所不爭執，堪認東方日星公司始終自認以系爭土地
15 實質所有權人之地位，向梁文晶主張終止借名登記關係，
16 衡若劉志清於簽訂系爭買賣契約當時即有詐取系爭買賣價
17 金之故意，則於99年3月1日向原告收取系爭買賣價金後，
18 自無再多次向梁文晶請求系爭土地所有權移轉登記之必
19 要，尚難僅因嗣後東方日星公司未能將系爭土地所有權依
20 雙方約定辦理過戶之事實，逕予推定劉志清自始有不欲履
21 約之詐欺故意。

22 3. 至原告復主張劉志清應與東方日星公司、林德仁負共同侵
23 權責任等語（見本院卷二第199頁），然本件原告就關於
24 東方日星公司、林德仁之請求，始終未以侵權行為為請求
25 權基礎（見本院卷一第13頁、卷二第234-235頁），則其
26 主張劉志清與前開被告有共同侵權之事實，自非有據。況
27 原告未能證明劉志清有何自始即知東方日星公司無履約能
28 力而仍洽原告簽訂系爭買賣契約等施詐之情，已如前述，
29 即難認定劉志清應負何侵權行為之損害賠償責任。

30 (四) 原告請求東方日星公司、林德仁連帶給付自受領系爭買賣
31 價金日起至清償日止，按法定利率計算之利息，為有理

01 由：

02 1. 按契約解除後當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另
03 有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返
04 還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償
05 還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。且此項受領
06 之給付為金錢者，不論受領人是否因利用金錢而受有利
07 益，概應溯自受領時起附加法定利息償還之（最高法院96
08 年度台上字第969號判決意旨參照）。

09 2. 查東方日星公司、林德仁於原告解除系爭買賣契約後，應
10 連帶返還系爭買賣價金，本院已認定如前，則依上開說
11 明，其等自應再就所受領之系爭買賣價金，併予加計自受
12 領時起算之法定利息償還之。是原告依上開規定，請求東
13 方日星公司、林德仁連帶給付系爭買賣價金自99年3月1日
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

15 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第256條、第259條第
16 1款、第2款、第740條規定，請求東方日星公司、林德仁連
17 帶給付375萬元，並自99年3月1日起至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
19 求，則無理由，應予駁回。

20 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
21 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
22 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
23 予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，被告固聲請調查證人邱元章以資證明系
25 爭買賣契約有無約定應由何人負責訴訟取回等節（見本院卷
26 二第130頁），然因系爭買賣契約第6條文字對此業已約定明
27 確（詳如貳、四、（一）、3.、(2)），核無調查之必要。而
28 兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結
29 果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

31 中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

法官 蒲心智

法官 郭子彰

以上正本係照原本作成。

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。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 9 日

書記官 李真萍