

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3840號

原告 石宏裕

宏凱開發建設股份有限公司

法定代理人 石意如

共同

訴訟代理人 羅云瑄律師

黃國益律師

複代理人 莊怡萱律師

被告 林宗仁

林慶祥

林慶鎮

林阿照

共同

訴訟代理人 沈宗英律師

複代理人 吳鳳琦律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年3月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。原告起訴時係請求被告應給付原告石宏裕新臺
幣（下同）90萬元，給付原告宏凱開發建設股份有限公司
（下稱宏凱公司）15萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至
清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第7至8頁）。嗣主
張被告應負連帶責任，於民國111年9月26日以民事準備

01 (一)暨變更聲明狀變更聲明如下二、聲明欄所示(本院卷
02 第167至168頁)。核其請求之基礎事實均本於同一土地買賣
03 契約所生之爭議，依上說明，應予准許。

04 二、原告主張：石宏裕於102年10月29日與訴外人林顏興之繼承
05 人即被告林宗仁、林慶祥、林慶鎮、林阿照分別簽訂土地買
06 賣契約書(下稱1號、2號買賣契約)，由石宏裕向被告購買
07 尚未辦理繼承登記，土地所有權人仍登記為林顏興之臺北市
08 ○○區○○段0○段0地號、同段3小段60地號土地(下分稱2
09 地號、60地號土地)之潛在應繼分各720分之30，及臺北市
10 ○○區○○段0○段0000地號、同段6小段25-1地號土地(下
11 分稱17-2地號、25-1地號土地)之潛在應繼分各720分之3
12 0，石宏裕並於簽約時給付第一次買賣價金(含訂金)各67
13 萬5,000元、22萬5,000元，共90萬元予被告。宏凱公司於10
14 2年10月29日與被告簽訂土地買賣契約書(下稱3號買賣契
15 約，與1、2號買賣契約合稱系爭買賣契約)，向被告購買尚
16 未辦理繼承登記，土地所有權人仍登記為林顏興之台北市○
17 ○區○○段0○段0000地號及同段3小段2-1地號土地(下稱1
18 9-1地號、2-1地號土地，與上開2地號、60地號、17-2地
19 號、25-1地號土地合稱系爭土地)之潛在應繼分各720分之3
20 0，並於簽約時給付第一次買賣價金(含訂金)15萬元予被
21 告。依民法第348條、1、2、3號買賣契約第1條、第5條、第
22 15條第2項、1、2號買賣契約書第15條第1項、3號買賣契約
23 第3條第1項約定，被告負有移轉買賣標的物之義務，包含辦
24 理繼承登記及共有型態變更登記、排除限制移轉登記之狀態
25 (即公同共有狀態)以及交付辦理前述登記所需之全部文件
26 (權利書狀、戶籍謄本、身分證影本、繼承委託書等)，俾
27 使系爭土地之所有權移轉予原告。惟被告於收取訂金後，僅
28 提出身分證影本、印鑑證明、戶籍謄本和系爭買賣契約，其
29 餘資料俱未提出，迄今未完成辦理繼承登記、共有型態變更
30 登記並移轉土地所有權予原告。原告先後於111年3月14日、
31 同年5月12日、同年6月30日寄發存證信函予被告，定期催告

履行買賣契約所定辦理共有型態變更登記及移轉土地所有權之義務，被告均置之不理，表示拒絕履行。原告得依系爭3號買賣契約第8條、1、2號買賣契約第15條第3款約定，及民法第348條、第353條、第229條第2項、第254條規定，解除買賣契約，並再以本起訴狀繕本之送達作為解除系爭買賣契約之意思表示。另買賣契約既已載明出賣人為被告4人，被告願就包含系爭買賣契約第3條第1項、第5條有關交付與辦理繼承登記及共有型態變更登記有關全部證件與文件及第4條保證產權完整等約定負全部責任，足認被告均就上開契約義務負全部給付責任，自屬明示之連帶債務。為此，爰依民法第259條第1、2款規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付石宏裕90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付宏凱公司15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

(一)系爭買賣契約中並無任何契約當事人負連帶責任之特別約定，被告亦從未就該債務有任何明示或默示願負全部清償責任之意思表示，亦無任何法規明定系爭買賣契約之法律關係由原告解除契約後，被告須就返還責任負擔連帶給付義務，則依民法第272條規定並非連帶債務。況且，因契約解除所生之恢復原狀義務，乃為不當得利返還義務之性質，與契約上本來之債務自成為個別之債務。故基於契約解除後回復原狀請求權，請求對造返還價金，並非不可分之債。是以，本件應無連帶債務關係之適用。縱認被告出賣土地係按繼承之共同共有關係而為連帶債務關係，然系爭土地之繼承人不僅被告4人，原告尚須於本件將其他共有人列為被告方符當事人適格，是以，於原告未起訴全體繼承人之情下本件為當事人不適格。

(二)被告已依系爭買賣契約第3條第1項約定交付應提出之所有證明文件予原告指定之代理人林柏安，原告亦明知系爭土地因

01 尚未辦理繼承登記、共有型態變更，故無土地所有權狀可交
02 付，原告事後更未要求被告交付其他文件，自不得於事後表
03 示被告自始均未交付原證7、8所示文件而有違約之情事。且
04 被告於收受原告寄發之存證信函後，林宗仁隨即於111年5月
05 19日以存證信函表示若相關證明文件正本有佚失，被告均願
06 於原告具體說明後，再行提供。原告竟置之不理而提起本件
07 訴訟，可知原告已無履約之意願。另參酌原告前曾於111年3
08 月4日以111年遠字第1110304015號律師函通知被告，因土地
09 繼承人眾多且意見無法達成一致致曠日廢時，無法辦理共有
10 物分割等理由，依系爭買賣契約第15條解除契約等語，原告
11 提起本件訴訟之主因，乃係因其無法整合其他所有權人之意
12 見致無法整體開發所購買之土地，欲將未能完整評估整合開
13 發失敗風險轉嫁於被告承擔。兩造簽訂契約後長達9年期
14 間，原告從未要求被告補齊土地所有權狀，無視被告請求說
15 明應補繳文件，亦未請求被告履行相關登記義務，被告自得
16 相信所交付之文件正確無誤且不負任何相關登記之義務，甚
17 至是信賴原告無解約之可能。然原告忽行使解除權，並請求
18 返還價金，已足以令被告陷入窘境，有違事件之公平及正
19 義，應認原告行使權利有違誠信原則。又應先申報遺產稅，
20 始得辦理繼承登記、共有型態變更登記，而上開流程需由繼
21 承人提供所有權狀正本、繼承人戶籍謄本等資料，觀諸系爭
22 買賣契約第3條第1項、第5條約定，被告須將所有權狀、戶
23 籍謄本，身份證影本、繼承委任書在內等文件交付予原告，
24 可知應係由原告負辦理繼承登記及共有型態變更登記之契約
25 義務，及辦理遺產稅、增值稅申報及產權移轉登記，原告稱
26 被告違反辦理繼承登記、共有型態變更等義務，顯屬曲解契
27 約條款本意。且系爭土地臨近敦化南路、信義路口，位處臺
28 北市之精華地段，依102年市場正常交易價格約2,800餘萬
29 元，倘若被告須負土地整合義務，要無以210萬元低價售予
30 原告，可證負有整合土地義務之人為原告等語。聲明：1.原
31 告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔

01 保請准宣告免為假執行。

02 四、兩造不爭執事項（本院卷第267至269頁）：

03 (一)石宏裕於102年10月29日與林顏興之繼承人即被告簽訂1、2
04 號土地買賣契約書，由石宏裕向被告購買尚未辦理繼承登
05 記，土地所有權人仍登記為林顏興之2地號、60地號土地之潛
06 潛在應繼分各720分之30，及17-2地號、25-1地號土地之潛
07 在應繼分各720分之30，石宏裕並於簽約時給付第一次買賣
08 價金（含訂金）各67萬5,000元、22萬5,000元，共90萬元予
09 被告（本院卷第21至35頁）。

10 (二)宏凱公司於102年10月29日與被告簽訂土地買賣契約書，向
11 被告購買尚未辦理繼承登記，土地所有權人仍登記為林顏興
12 之19-1地號、2-1地號土地之潛在應繼分各720分之30，並於
13 簽約時給付第一次買賣價金（含訂金）15萬元予被告（本院
14 卷第101至107頁）。

15 (三)原告於111年3月4日以111年遠字第1110304015號律師函通知
16 被告，因土地繼承人眾多且意見無法達成一致致曠日廢時，
17 無法辦理共有物分割等理由，依系爭買賣契約第15條解除契
18 約，並請被告於10日內返還所收取之買賣價金總計105萬
19 元。被告於111年3月16日以(111)英字第1110316001號律師
20 函回覆，其依系爭買賣契約第15條解除契約之理由無據（本
21 院卷第153至163頁）。

22 (四)原告於111年5月12日以臺北北門郵局存證號碼001165號存證
23 信函通知被告，限期被告辦理土地共有型態變更登記及移轉
24 土地所有權，否則依系爭買賣契約第5條、第8條及第15條
25 2、3項約定解除契約。該存證信函於同年5月13日送達林宗
26 仁和林阿照、同年5月16日送達林慶鎮、同年5月22日送達林
27 慶祥。經林宗仁於111年5月19日以臺北信維郵局存證號碼00
28 9602號存證信函，表明不同意解除系爭買賣契約，並表示如
29 原告尚有其他須交付之文件已有佚失者，可明確告知後配合
30 辦理（本院卷第37至80頁）。

31 (五)原告於111年6月30日以臺北永春郵局存證號碼000364號存證

01 信函，再次催告被告於文到後10日內依系爭買賣契約履行辦
02 理繼承登記、共有型態變更登記及移轉土地所有權之買賣契
03 約義務，否則即解除系爭買賣契約。該存證信函於同年7月1
04 日送達林慶鎮、林宗仁和林阿照，同年7月7日送達林慶祥。
05 經林宗仁於111年7月8日以台北信維郵局存證號碼013784號
06 存證信函，表示不同意解除系爭買賣契約，稱「原告意圖以
07 解約之方式減少無法整合土地之損失之行為違反誠信原則而
08 有權利濫用之情形」（本院卷81頁至第99頁）。

09 (六)系爭土地迄未辦理繼承登記及共有型態變更登記、亦未辦理
10 所有權移轉登記予原告。

11 (七)原證1-1至6、被證1至3之形式真正。

12 五、法院之判斷：

13 (一)原告依系爭買賣契約第8條、第15條第3項及民法第254條規
14 定解除契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求被告返
15 還系爭買賣契約第一次款項總計105 萬元是否有理由？

16 1.被告是否有依系爭買賣契約第3條第1項、第5條約定交付相
17 關文件予原告？

18 (1)查，系爭買賣契約第3條第1項約定：「一、本約成立時甲方
19 （即原告）給付乙方（即被告）新台幣……元整（含訂金為
20 第一次付款。同時乙方應交出繼承登記及共有型態變更登記
21 所需全部證件(權利書狀、戶籍謄本、身分證影本等文件)予
22 甲方並應於繼承登記及共有型態登記後三日內申報增值
23 稅。」、第5條約定：「乙方應於甲方支付第一次款項同
24 時，備齊登記有關文件（所有權狀、戶籍謄本、身分證影
25 本、繼承委任書等文件）、並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之
26 代理人，辦理遺產稅及產權移轉登記，在辦理中倘需雙方補
27 齊證件或再蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞
28 刁難、拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過
29 失之一方應以違約論，並負賠償責任。」等語（本院卷第2
30 4、32、57）。

31 (2)證人即原任職宏凱公司之業務林柏安到庭證稱：伊大概自10

2或103年開始任職宏凱公司業務，兩造間系爭買契約是伊與被告接洽後所簽下，原告簽訂系爭買賣契約，購買系爭土地是要做道路公共設施保留地做容積移轉使用。當時是經由土地共有人之一林慶海先生介紹，除被告及家族外，亦有向其他共有人接洽及承購，不記得有多少比例係由原告所承購。簽署系爭買賣契約時是代表宏凱公司與代書一同前往締約，有關確認文件有無備齊都是轉交給代書做點交的動作。系爭買賣契約第3條第1項內容部分，訂約時有共有人提出要求說當初定金部分由共有人即出售人被告，金額是他們要求的，公司也同意，其餘部分沒什麼認知。當時約定被告交付該條所揭示相關文件予原告，由原告辦理繼承登記及共有型態之變更登記。當初買賣時公司有要求交付印鑑證明跟身份證影本、契約，就交付這些，約定要由原告去辦理遺產稅、增值稅及產權移轉登記。原告當時有交付第一期的款項共105萬元給被告，權狀部分因為沒有辦理繼承，所以沒有辦法拿到權狀，其他共有人亦是如此。只要有交出印鑑證明、身份證影本跟契約的話，基本上都會給第一期款項，並無約定何時需補齊資料之期限。有關係爭買賣契約第3條約定，實際作業都是如果有辦理過戶都是由公司代書去辦理，契約的約定內容也是這樣。備齊登記有關文件是僅限於所有權狀、戶籍謄本、身份證影本、繼承委任書。系爭賣契約約上寫這4樣沒錯，就是戶籍謄本、身份證影本、印鑑證明。有關契約約定契約對造要交付所有權狀，但是實際上並未收到仍然交付第一期款給契約對造，這是公司的上層決定的，就是老闆決定的，但該決定沒有免除被告交付所有權狀的義務。原告當時支付價金的第一期款是以現金一次全部支付，由林宗仁收取等語（本院卷第402至408頁）。

(3)按「**公司共有之土地**，**公司共有人中之一人或數人**，為全體**公司共有人之利益**，得就**公司共有土地之全部**，申請為**公司共有之登記**。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他**公司共有人**。」、「**申請繼承登記**，除提出第三十四條第一

項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：（一）繼承開始時在中華民國七十四年六月四日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。（二）繼承開始時在中華民國七十四年六月五日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。前項第二款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人公同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。第一項第三款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。」、「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。」土地登記規則第32條、第119條、第120條定有明文。又「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」、「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。」，為民法第759條、第1164條所明定。是依上開規定可知，辦理繼承登記時非需得其他公同共有人同意，縱其他公同共有人不同意，亦得由公同共有人中之一人或數人為全體繼承人辦理繼承登記。而辦理共有型態變更（即公同共有變為分別共有）時，雖未得全體公同共有人協議分割，亦

得經由訴訟程序辦理分割遺產後，取得獨立不動產之所有權，或改變其共有型態（即由公司共有變為分別共有）。

(4)依系爭買賣契約第3條第1項、第5條約定可知，被告之給付義務係「交出繼承登記及共有型態變更登記所需全部證件」，及「蓋妥印鑑章予原告指定之代理人」，並於辦理中「如需補齊證件或蓋章行為時，無條件提供」。參酌前開證人林柏安所證，原告於訂立系爭買賣契約，即一次性地以現金支付系爭買賣契約約定之價金，而僅由被告交付印鑑證明跟身份證影本、契約，因被告尚未辦理繼承登記，所以沒有交付所有權狀。證人林柏安雖就有關辦理繼承登記及共有型態變更登記所需資料不甚清楚，然林柏安代表原告與被告簽約時，尚夥同代書到場，而代書既係辦理相關不動產權利移轉變更之專業人士，對於該等辦理繼承登記所需文件應屬其專業範疇，加以林柏安亦證稱有關係爭買賣契約約定契約對造要交付所有權狀，但實際上未收到該權狀仍交付第一期款是公司上層決定的，就是老闆決定的等語，顯見被告於訂約時未交付所有權狀，係經原告法定代理人同意。參酌一般土地如因共有人繼承關係致公司共有人繁多，為取得所有共有人（含公司共有人）或達土地法第34條之1第1項所規定之應有部分比例之共有人同意處分土地，參諸前開說明，其過程多較為繁複費時，而系爭買賣契約約定被告所出賣者為「潛在應繼分」，並由被告負上開義務（即「交出繼承登記及共有型態變更登記所需全部證件」、「蓋妥印鑑章予原告指定之代理人」、「如需補齊證件或蓋章行為時，無條件配合提供」），而未約定被告應負移轉土地所有權或其應有部分移轉登記之義務，與一般不動產買賣所約定之出賣人應負之所有權移轉義務有異。原告以系爭買賣契約約定僅由被告負提出辦理繼承登記及共有型態登記所需文件，暨配合辦理相關之義務，其原因應係知曉如約定由被告負移轉應有部分移轉登記義務者，被告需自行與各共有人（含分別共有人及公司共有人）協調或經向法院起訴請求分割遺產訴訟，始

01 可達到處分其所有權或應有部分而移轉所有權登記，其困難
02 度顯然過高且費時而難以取得各該共有人同意與原告訂立買
03 賣契約。本件原告購買系爭土地之原因在於以該道路公共設
04 施保留地作為容積移轉使用（本院卷第402頁），參酌證人
05 林柏安亦證稱除被告外，尚有與其他共有人接洽及承購，本
06 件是要由原告去辦理遺產稅、增值稅及產權移轉登記（本院
07 卷第403、404頁）。加以如不動產因繼承人眾多而未完成諸
08 如遺產稅、不動產所有權繼承及分割登記者，因整合困難及
09 耗費時間頗多，其價格自與已完成整合而將不動產所有權登
10 記為分別共有或單獨所有之情形有別。原告於簽立系爭買賣
11 契約後，被告所交付之文件尚欠缺所有權狀，本應由被告補
12 齊該文件後，原告始負有交付第一次付款之義務，然原告於
13 被告欠缺該所有權狀之情形，仍同意支付該款項，且系爭買
14 賣契約亦明定被告有無條件配合提供之義務，顯已同意待整
15 合日後再由被告配合補齊。

16 2.被告有無辦理繼承登記及共有型態變更之義務？

17 (1)本件依系爭買賣契約第3條第1項、第5條約定，被告所負之
18 契約義務，僅係交付辦理繼承登記及共有型態變更所需證
19 件，而非辦理繼承登記及共有型態變更，已如前述，是原告
20 主張被告依系爭買賣契約負有辦理繼承登記及共有型態變更
21 之義務，尚不足取。

22 (2)系爭買賣契約第8條約定：「若乙方違反本契約各條款約定
23 或中途不賣時，甲方得解除契約，此時乙方應將所收款項全
24 數退還外，另賠償甲方之損失及違約金」；第15條第2、3項
25 約定：「二、本買賣標的為共同共有持分，尚需辦理共有型
26 態變更及繼承登記，買賣持分以登記機關登載之面積為準，
27 計算買賣價金。三、本約標的尚有限制登記存在，賣方應於
28 簽訂本約後負責排除之。若因可歸責於賣方之事由致本案無
29 法繼續進行時賣方應將所收之價金無息退還買方，本約作
30 廢」（本院卷第25、26、33、34頁）。又原告於111年5月12
31 日以臺北北門郵局存證號碼001165號存證信函通知被告，限

期被告辦理土地共有型態變更登記及移轉土地所有權，否則依系爭買賣契約第5條、第8條及第15條2、3項約定解除系爭買賣契約。該存證信函於同年5月13日送達林宗仁和林阿照、同年5月16日送達林慶鎮、同年5月22日送達林慶祥。原告再於111年6月30日以臺北永春郵局存證號碼000364號存證信函，再次催告被告於文到後10日內依系爭買賣契約履行辦理繼承登記、共有型態變更登記及移轉土地所有權之買賣契約義務，否則即解除系爭買賣契約。該存證信函於同年7月1日送達林慶鎮、林宗仁和林阿照，同年7月7日送達林慶祥，系爭土地迄未辦理繼承登記及共有型態變更登記、亦未辦理所有權移轉登記予原告等情，已如前述（見四、兩造不爭執事項(四)、(五)、(六)所載），嗣原告起訴主張以起訴狀之送達為解除系爭買賣契約之意思表示，該起訴狀係於111年8月1日送達林宗仁，111年8月28日送達林慶祥，111年8月17日送達林慶鎮，111年8月16日送達林阿照，固有送達證書（本院卷第115至121頁）在卷可佐。惟本件被告就系爭買賣契約所負之義務為「交出繼承登記及共有型態變更登記所需全部證件」，及「蓋妥印鑑章予原告指定之代理人」，並於辦理中「如需補齊證件或蓋章行為時，無條件提供」，且原告主張被告就系爭買賣契約所負契約義務為辦理繼承登記及共有型態變更，並不足取，均如前述，則原告據此依系爭買賣契約第8條、第15條第3項及民法第254條規定，解除系爭買賣契約，自非合法，不生解除契約之效力。原告進而依民法第259條第1、2款規定，請求被告返還系爭買賣契約第一次款項總計105萬元，為無理由。

3.原告行使權利是否有違誠信原則？

本件原告解除契約既不合法，則有關兩造所爭執原告行使權利是否有違誠信原則，即無再予論敘必要。

(二)原告之訴既無理由，則有關被告就本件是否應負連帶清償責任，亦無贅述必要。

六、綜上所述，原告依民法第259條第1、2款規定，請求被告連

01 帶給付石宏裕90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按年息5%計算之利息；及請求被告連帶給付宏凱公司15
03 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
05 假執行之聲請即失所依據，爰併駁回之。

06 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
07 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
08 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

09 八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
11 民事第七庭 法 官 蔡政哲

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
16 書記官 周儀婷