

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第924號

原告 銘耀精機有限公司

法定代理人 王依婷

訴訟代理人 游朝義律師

被告 歐欣環保股份有限公司

法定代理人 吳天銘

訴訟代理人 黃敬唐律師

張浩倫律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國114年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年6月24日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）1億5,000萬元，向被告購買53筆土地（包含如附表所示土地，及台南市○○區○○段000000○000000○000000地號等3筆土地），並約定原告於113年6月13日給付定金2,500萬元，所有產權移轉完成後給付尾款。原告已給付買賣價金合計1億2,437萬4,667元，被告已將台南市○○區○○段000000○000000○000000地號土地移轉登記予原告指定之訴外人錦鋁實業股份有限公司（下稱錦鋁公司），但如附表所示土地，迄今未完成移轉登記程序，爰依系爭買賣契約第5條(一)約定，請求被告移轉登記予原告等語，並聲明：被告應將如附表所示之土地所有權移轉予原告。

二、被告則以：系爭買賣契約未經被告股東會決議同意，亦未取得全體董事簽署通過；又原告所提之議事錄，僅係董事會內

01 部溝通階段之文件，與公司法第202條、第245條所定之重大
02 財產處分程序不符，系爭買賣契約形式與實質程序均有重大
03 瑕疵，被告否認其存在。又訴外人即被告前法定代理人林志
04 燦所提出之出售案，明確附加包括「不得低於購入成本出
05 售」等條件，系爭買賣契約未符合該等條件，售價甚至低於
06 被告購入之總成本，損及被告財產利益，不具備董事會授權
07 基礎。即令系爭買賣契約有效成立，依系爭買賣契約第5條
08 (一)約定，原告應先行代償被告對於榮民工程股份有限公司
09 (下稱榮民公司)之債務4,800萬元後，被告方負有移轉登
10 記之給付義務。縱原告亦已達成「代償」之條件，如附表所
11 示土地現均由榮民公司為預告登記，除非榮民公司同意，被
12 告無從移轉所有權予原告，堪認本件已因不可歸責於被告之
13 事由，陷入自始客觀給付不能情形，依民法第225條第1項規
14 定，被告亦無移轉如附表所示土地所有權予原告之義務等
15 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判
16 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、本院判斷：

18 原告主張兩造於113年6月24日簽訂系爭買賣契約，原告以1
19 億5,000萬元，向被告購買53筆土地（包含如附表所示土地
20 及台南市○○區○○段000000○000000○00000地號等3筆土
21 地）；原告已給付買賣價金1億2,437萬4,667元予被告指定
22 之人；被告除將台南市○○區○○段000000○000000○0000
23 0○地號3筆土地移轉登記予原告指定之錦錫公司外，如附表
24 所示土地迄未移轉登記予原告等節，業據提出土地買賣契約
25 書、轉帳付款交易、支票影本、匯出匯款單據、現金支出傳
26 票、台南市○○區○○段000000○000000○00000○地號土
27 地所有權狀影本、附表所示土地登記第二類謄本、匯款申請
28 書代收入傳票、補充協議書、確認書、存證信函及送達回執
29 等件為證（見本院卷第17-19、61-317、403-411頁），被告
30 均無爭執，堪認屬實。惟原告主張其已得依系爭買賣契約第
31 5條(一)約定，請求被告移轉如附表所示土地所有權等語，

01 則為被告否認，並執上詞置辯。是本件所應審究者為：(一)系
02 爭買賣契約是否有效成立?(二)如是，原告依系爭買賣契約第5
03 條(一)約定，請求移轉如附表所示土地所有權登記予原告，
04 是否有理?茲論述如下：

05 (一)系爭買賣契約是否有效成立?

06 1.按董事長對內為股東會、董事會及常務董事會主席，對外代
07 表公司，公司法第208條第3項前段定有明文。又按當事人互
08 相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；
09 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
10 價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契
11 約即為成立，民法第153條第1項、第345條亦有明文；是買
12 賣契約以「價金」及「標的物」為其要素，苟當事人對此兩
13 者意思已達成一致，其契約即已成立。

14 2.查，系爭買賣契約係由林志燦代表被告與原告董事王依婷所
15 簽立，以及林志燦渠時擔任被告董事長等節，被告並無爭
16 執，並有系爭買賣契約在卷可稽。林志燦既為被告之董事
17 長，依前揭規定，得對外代表被告為法律行為。又兩造既已
18 就買賣標的物（即53筆土地）及買賣價金等買賣契約重要之
19 點達成意思表示一致，則系爭買賣契約當已有效成立。至於
20 原告是否支付價金予被告本人，僅是契約已否依約履行，或
21 被告之移轉買賣標的物義務已否發生等問題，與系爭買賣契
22 約是否已經有效成立無關，是被告執上詞抗辯系爭買賣契約
23 未有效成立等語，並無可採。

24 (二)原告依系爭買賣契約第5條(一)約定，請求移轉如附表所示
25 土地所有權登記予原告，是否有理?

26 1.系爭買賣契約第5條(一)約定：「甲方（即原告）過戶或信
27 託或設定前需先行代償歐欣環保股份有限公司113年6月12日
28 於台灣台北高等法院與榮民公司和解尾款新台幣肆仟捌佰萬
29 元整後方可作業。」（見本院卷第19頁）；是依其文義，原
30 告須代被告償清被告對榮民公司所負和解尾款4,800萬元債
31 務後，被告方有移轉如附表所示土地所有權予原告之義務。

01 至原告雖主張本條約定實係指由原告將4,800萬元尾款給付
02 被告去清償榮民公司和解尾款，並非係由原告直接向榮民公
03 司清償等語。然查，如附表所示土地，前經請求權人榮民公
04 司於97年3月20日以歸地字第029000號為預告登記，義務人
05 為被告、限制範圍：全部；其登記內容為「依土地法第79條
06 之1第1項第1款規定，在未辦妥所有權移轉登記與請求人榮
07 民公司以前，不移轉予第三人。」此外，榮民公司復於97年
08 3月21日以歸地字第028990號為地上權設定登記，權利範
09 圍：全部；權利價值1億3,564萬元，此有各該土地登記第二
10 類謄本在卷可稽，則依土地法第79條之1第2項規定「前項預
11 告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所
12 登記之請求權有妨礙者無效。」故於預告登記依法塗銷前，
13 或有同條第3項所定情形，被告無從就如附表所示土地為有
14 效之處分。再依原告所提被告與榮民公司另案之調解程序筆
15 錄及調解筆錄（見本院卷第43-51頁）可知，被告與榮民公
16 司於113年6月12日，在臺灣高等法院成立調解過程中，調解
17 委員建議之調解方案為：「一、就附件所示原地上權設定範
18 之土地47筆塗銷地上權登記及預告登記，榮民公司於歐欣公
19 司提出確定買家，並談妥交易條件（含金額及付款日期）
20 時，榮民公司願配合塗銷地上權登記及預告登記。二、雙方
21 願就地上權塗銷及預告登記塗銷所衍生之相關費用，依照地
22 上權設定契約書所載的比例分擔。」被告及榮民公司之訴訟
23 代理人並於斯項調解建議內容下各自簽名；其後雙方即簽署
24 調解筆錄，其調解內容為：1、被告願返還榮民公司8,500萬
25 元之出資額。付款方式：由被告於調解成立之日當場交付榮
26 民公司，發票人：華南商業銀行龍江分行，發票日113年6月
27 11日，金額：3,700萬元（下略）支票一紙予榮民公司。其
28 餘尾款金額4,800萬元，被告願於114年12月31日前給付完
29 畢。2、被告願提供其所有坐落臺南市龍奇區番社段如附件
30 所示土地共53筆（下略），設定抵押權登記予榮民公司擔保
31 本件尾款債權金額4,800萬元。3、榮民公司願於被告清償本

01 件尾款債權4,800萬元後，辦理抵押權塗銷登記等，可見若
02 被告未依調解筆錄如期給付榮民公司4,800萬元和解尾款，
03 被告將無從取得榮民公司塗銷預告登記及地上權登記之同意
04 書。據此亦可推之，兩造於成立系爭買賣契約時，應已考量
05 上情，故為避免被告收取價金後，未以之清償該公司對榮民
06 公司之和解尾款債務，致無法取得榮民公司之塗銷同意書，
07 進而影響買賣標的物之所有權移轉登記程序，兩造乃於系爭
08 買賣契約第5條(一)為上述特別約定。綜此，益徵原告代償
09 被告對榮民公司之和解尾款債務為其請求移轉本件買賣標的
10 物之條件。原告就本約款所為之前揭解釋，與該約款之文義
11 及雙方立約經過情形不符，並無可採。

12 2.原告雖已給付買賣價金1億2,437萬4,667元予被告指定之
13 人，但其迄今並未代被告償清被告對榮民公司所負和解尾款
14 4,800萬元債務等節，為兩造所不爭執，則依前揭約定及說
15 明，被告自尚無將附表所示土地移轉登記予原告之義務。至
16 原告雖又主張原告已依約給付買賣價金1億2,437萬4,667
17 元，被告卻未向榮民公司為清償，致本件所約定之「代償」
18 之事實不能發生，應視為停止條件成就（先稱），或應認被
19 告辦理土地移轉登記之債務清償期已屆至（後稱），被告仍
20 應移轉登記予原告等語。惟按「因條件成就而受不利益之當
21 事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成
22 就。」民法第101條第1項定有明文。所謂阻其條件之成就，
23 必須有阻其條件成就之故意行為，始足當之，若僅與有過
24 失，尚不在此規定適用之列（最高法院95年度台上字第906
25 號民事判決要旨參照）。又給付義務須已發生，方有清償期
26 已否屆至之問題；若給付義務尚未發生，自無清償期屆至已
27 否之問題。兩造約定如前述，原告不依約定為之，自難認被
28 告有何故意阻卻條件成就不正當行為，故原告主張已合於民
29 法第101條第1項所定視為停止條件成就，或被告給付清償期
30 已屆至等語，均無可取。

31 (三)綜上，兩造間之系爭買賣契約固已有效成立，但因原告並未

01 履行系爭買賣契約第5條(一)約定，被告自尚無將附表所示
02 土地移轉登記予原告之義務，是原告依前開約定，而為本件
03 請求，即乏所據，不應准許。

04 四、綜合上述，系爭買賣契約第5條(一)約定，請求被告將如附
05 表所示土地所有權移轉予原告，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費負擔依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

10 民事第六庭 法官 李桂英

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 11 日

15 書記官 翁鏡瑄

16 附表：

17

編 號	地 號	面積 (m ²)	權利 範圍
1.	臺南市○○區○○段0000地號	1,516	1/1
2.	臺南市○○區○○段0000地號	3,099	1/1
3.	臺南市○○區○○段0000地號	2,517	1/1
4.	臺南市○○區○○段00000地號	213	1/1
5.	臺南市○○區○○段00000地號	266	1/1
6.	臺南市○○區○○段00000地號	22	1/1
7.	臺南市○○區○○段00000地號	96	1/1
8.	臺南市○○區○○段00000地號	28	1/1
9.	臺南市○○區○○段00000地號	1,885	1/1
10.	臺南市○○區○○段00000地號	330	1/1
11.	臺南市○○區○○段00000地號	77	1/1

12.	臺南市○○區○○段00地號	43	1/1
13.	臺南市○○區○○段0000地號	1,314	1/1
14.	臺南市○○區○○段00地號	2,076	1/1
15.	臺南市○○區○○段0000地號	299	1/1
16.	臺南市○○區○○段0000地號	157	1/1
17.	臺南市○○區○○段0000地號	1,203	1/1
18.	臺南市○○區○○段0000地號	2,939	1/1
19.	臺南市○○區○○段0000地號	829	1/1
20.	臺南市○○區○○段00地號	572	1/1
□	臺南市○○區○○段00地號	7,032	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	2,355	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	5,000	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	242	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	68	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	1,004	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	621	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	931	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	2,551	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	238,969	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	10,065	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	102,687	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	2,999	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	347	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	772	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	2,653	1/1

<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段00000地號	1,212	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段00000地號	2,032	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	720	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	910	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	1,280	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	3,485	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	875	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	1,740	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	4,260	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	4,170	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	1,660	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	2,440	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	16,965	1/1
<input type="checkbox"/>	臺南市○○區○○段000地號	8,718	1/1