

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第865號

上訴人 許淑燕

被上訴人 隆通汽車股份有限公司

法定代理人 賴炳麟

訴訟代理人 吳文君律師

複代理人 俞清松律師

上列當事人間確認買賣契約移轉登記不存在等事件，上訴人對於中華民國107年9月4日臺灣基隆地方法院107年度訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於109年1月21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

壹、程序方面：

上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊起造坐落原判決附表（下稱附表）基隆市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上「大武崙金店面社區」（下稱系爭社區）透天房屋20棟共法定室外平面車位22個，每車位分攤登記該地應有部分136/10000，經伊陸續售出18棟及17個車位，並將所餘5車位中2車位基地應有部分272/10000併入登記至如附表所示同段4580建號即門牌同區基金一路345號建物坐落系爭土地應有部分689/10000（原已含2車位應有部分272/10000，除該2車位外之應有部

分471/10000與系爭建物合稱系爭房地），登記為961/10000。嗣上訴人於民國106年6月27日與伊簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）以新臺幣（下同）1600萬元買受系爭房地及編號1、3、4之車位（下稱系爭車位），伊僅須過戶系爭土地應有部分825/10000，兩造委任之代書余崇榮雖依建物登記謄本於系爭買賣契約土地標示之出賣權利範圍記載為961/10000，惟伊已於簽約時表示系爭土地應有部分應分割出1車位應有部分136/10000予伊，上訴人當場未為反對之表示。詎上訴人竟要求依系爭買賣契約記載移轉系爭土地登記全部應有部分961/10000，並阻止安新建築經理公司撥付價金。兩造對買賣系爭土地應有部分若干之契約必要之點意思既不一致，系爭買賣契約應不成立。爰先位求為確認兩造於106年6月27日就附表所示不動產之買賣關係不存在之判決。如認兩造對於買賣必要之點即系爭房地、車位及價金意思表示一致，買賣契約成立，而應否扣減1個車位分攤系爭土地應有部分136/10000，非屬必要之點，則備位求為確認上訴人依系爭買賣契約，對系爭土地應有部分於超過825/10000以外之移轉登記請求權不存在之判決（原審判被上訴人先位之訴勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭買賣契約已明定被上訴人出賣系爭土地應有部分961/10000及坐落其上之系爭建物（含系爭車位），買賣價金為1600萬元。兩造就該契約之價金、標的物等必要之點已達成合致並簽名用印，買賣契約成立。仲介系爭買賣契約之九汰不動產仲介經紀有限公司（下稱九汰仲介公司）、被上訴人、代書余崇榮於簽約前及簽約時，從未向伊說明並確認買賣系爭土地應有部分為825/10000，及系爭買賣契約記載系爭土地權利範圍961/10000應再扣減1個車位之應有部分136/10000。伊買受系爭土地應有部分為系爭買賣契約記載之961/10000，從未同意買受825/10000，被上訴人所提簽約時錄影已經事後偽造等語，資為抗辯。並上訴聲

01 明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁  
02 回。

03 三、查上訴人於106年6月24日出具不動產購買意願書（下稱系爭  
04 意願書）予九汰仲介公司，表示願以1600萬元購買被上訴人  
05 所有系爭房地及系爭車位；嗣兩造於106年6月27日簽立系爭  
06 買賣契約，約定買賣總價金1600萬元，被上訴人出售之不動  
07 產暨買賣權利範圍如附表所示等情，為兩造所不爭執，並有  
08 系爭意願書、不動產說明書、標的物現況說明書、土地登記  
09 謄本、建物登記謄本、系爭買賣契約可稽（見原審卷第21至  
10 53頁、本院卷一第158、161頁），堪信為真實。

11 四、又被上訴人主張其於106年6月27日之真意乃出售系爭建物及  
12 車位暨系爭土地應有部分825/10000，與上訴人買受系爭土  
13 地應有部分961/10000之意思表示不合致，先位訴請確認兩  
14 造系爭買賣關係不存在，備位請求確認上訴人對系爭土地應  
15 有部分超過825/10000之移轉登記請求權不存在等語。為上  
16 訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

17 （一）按契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又  
18 應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘  
19 泥文字致失真意（最高法院19年上字第453號判例參  
20 照）。次按當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約  
21 始能成立。此觀民法第153條之規定即明。當事人締結不  
22 動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之  
23 點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價  
24 金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者  
25 意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上  
26 字第1482號判例參照）。

27 （二）被上訴人主張其所起造之系爭社區透天房屋20棟，含法定  
28 平面室外車位22個，其於101年2月29日申請該社區所有權  
29 第1次登記時，向基隆市安樂地政事務所提出切結書，已  
30 載明20棟建物及22個車位共同分攤基地權利範圍分配情  
31 形，其中系爭建物基地權利範圍為689/10000（含停車位

分攤136/10000×2），說明欄並記載：「本件基地內含299  
2/10000為停車位分攤之持分」等語，有基隆市政府（10  
1）基府都建使字第000006號使用執照及附表、安樂地政  
事務所108年5月29日函暨登記申請書、切結書可據（見原  
審卷第121至127頁、本院卷一第431至437頁）。足見被上  
訴人辦理建物第一次登記時，係以每一車位分攤基地應有  
部分136/10000計算，系爭建物坐落基地應有部分則包含2  
個車位。另審酌系爭建物於101年4月27日第1次登記時其  
坐落系爭土地應有部分為689/10000，其後於102年8月13  
日修改註記為825/10000（4583建號建物基地應有部分則  
由689/10000變更為553/10000），於同年10月28日再修改  
註記為961/10000（4584建號建物基地應有部分則由613/1  
0000變更為477/10000），有異動索引、異動清冊、土地  
登記申請書暨切結書可據（見原審卷第129、131頁、本院  
卷一第447至461頁），可知被上訴人主張系爭社區每一車  
位占系爭土地應有部分136/10000，因伊出售系爭社區房  
屋中有2戶未購買車位，故扣減其原登記車位所占系爭土  
地應有部分，移轉增加登記至系爭建物坐落系爭土地應有  
部分內等情，應為可採。故上訴人購買系爭建物時，其建  
物權狀及謄本所載坐落基地即系爭土地應有部分961/1000  
0乃包含系爭建物及4個車位之應有部分（ $961/10000 - 00$   
 $0/10000 = 272/10000$ ， $272/10000 \div 136/10000 = 2$ ，加上第  
一次登記之2個車位，共4個車位），洵堪認定。

（三）被上訴人主張因上訴人僅買受3個車位，故伊簽訂系爭買  
賣契約時，已表示系爭土地應有部分於成交後應扣除1個  
車位之應有部分136/10000等語。上訴人則抗辯系爭買賣  
契約已明定被上訴人出賣系爭土地應有部分961/10000，  
其不能以未經表示於外之情事，爭執所為意思表示真意等  
語，並援引系爭買賣契約關於系爭土地之出賣權利範圍96  
1/10000、證人即上訴人嫂嫂林麗花、前夫林豐年、父親  
許水田證詞為據（見原審卷第47頁、本院卷一第468至478

頁)。經查：

1. 證人林豐年雖證稱：簽約前有去看過房子，仲介說車位的持分為961/10000，以合約書記載為準，仲介並未告知系爭買賣契約持分要再扣減1個車位等語（見本院卷一第471至475頁）。惟與證人即九汰仲介公司經紀營業員陳芋希證述：伊在上訴人出具系爭意願書前有帶其去看屋及車位，當場告知系爭建物要賣3個車位，門號345-1號房屋要賣2個車位，上訴人車位應有部分是在土地裡面，這2間房子之土地及車位應有部分都還沒分割，看其要買哪一間，才會把正確之基地持分分割登記至其名下等情，伊當時是用系爭不動產說明書跟上訴人解說等語（見原審卷第159、161頁）顯然不符。且證人林麗花、林豐年均證稱兩造簽系爭買賣契約時不在場，證人許水田則證稱不記得有無在場等語（見原審卷第468、469、471、472頁），渠等自不能證明兩造於簽訂系爭買賣契約時之情形。
2. 又經本院勘驗兩造於106年6月27日簽約當天之錄影光碟，一開始代書余崇榮向上訴人解釋產權移轉、過戶、稅金、水電、瓦斯、代書費等規定，接著向上訴人及被上訴人簽約代理人賴炳良說明代書費、增值稅負擔問題，復說明房屋點交問題、違約罰款問題，其後請上訴人在系爭買賣契約及履保文件上簽名，接著請賴炳良簽名（簽名位置核與各該文件上簽名位置相符），兩造於系爭買賣契約簽名後，余崇榮開始填載內容，過程中討論到系爭土地應有部分比例問題，當時有人稱1個車位土地持分為136/10000，再叫陳代書拿給余崇榮，余崇榮則詢問上面記載961/10000是否為主建物的部分或全部，另一男子告知因為裡面還有車位，余崇榮則稱「你傳給我。345號含兩個車位。萬分之689加582」，一名男子稱：「所以『若3個車位』（台語）是八百多，萬分之136分割」、「1個車位占136，兩個車位的話，就是，應該是272」，余崇榮又稱：「是嗎，要怎麼寫這建物？」，一名男子稱：「你建物傳

給他，到時候你跟陳代書再對」等語，其後余崇榮開始整理某文件及履約文件，裝訂成一冊，封皮似履約保證文件所示，蓋封皮文件的騎縫章，並請賴炳良蓋印，賴炳良在代書指示位置蓋印，代書各交一份文件予上訴人與賴炳良，之後上訴人離開，有勘驗筆錄可稽（見本院卷二第43至48、150至152、258至260頁）。又該錄影光碟係兩造於加盟太平洋房屋之崙勝不動產開發有限公司簽約時由該公司錄影存證，業據被上訴人陳明，並有光碟、名片等足按（見本院卷二第269、271頁），經本院勘驗3次，內容連續完整，應係兩造於簽訂系爭買賣契約時所錄，難認有上訴人所辯事後偽造之情形，應屬真正。與證人即代書余崇榮證述：簽約當天賴炳良有提到系爭建物要過1個車位回來，據伊判斷該建物有4個車位，賣方仲介黃義隆有告知伊1個車位應有部分為136/10000，當下伊問其主建物應占土地應有部分多少，其答稱要問總登記之陳代書，當時伊係依建物權狀於系爭買賣契約第1條記載土地權利範圍961/10000，因為伊認合約書會附上不動產說明書，不動產說明書後面已記載此物件（即系爭土地）尚未分割，待成交後分割，簽約後經伊向陳代書及地政事務所確認，系爭房屋加上系爭車位所占系爭土地的應有部分應為825/10000，兩造真意買賣標的為系爭建物加上3個車位等語大致相符（見原審卷第235至245頁）。足見余崇榮先讓兩造在系爭買賣契約及履保文件上簽名後始填寫該契約內容，被上訴人之仲介黃義隆或代理人賴炳良則向余崇榮表示加計系爭車位分攤系爭土地應有部分為萬分之八百多，應分割136/10000出來，而非登記961/10000，余崇榮填載完畢後即將文件交付兩造，並未再跟兩造確認所填載之內容。則被上訴人主張簽訂系爭買賣契約當天告知代書土地要過1個車位之應有部分136/10000回來，其出賣真意為系爭建物坐落基地權利範圍961/10000要再扣除該應有部分後為825/10000，不能拘泥於系爭買賣契約土地標示欄處之記載

01 等語，自屬有據。

02 (四) 被上訴人雖主張簽訂系爭買賣契約時，上訴人在場，聽聞  
03 賣方代理人賴炳良及黃義隆告知余崇榮系爭土地買賣應有  
04 部分應為825/10000時，未表示不同意，其指定之過戶名  
05 義人許水田、李葉子、林豐年更在記載該應有部分之土地  
06 增值稅申報書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、  
07 土地建築改良物抵押設定契約蓋章云云。惟查：

08 1. 系爭買賣契約記載系爭土地出賣權利範圍為961/10000  
09 (見原審卷第47頁)。又證人余崇榮證述：簽訂當天伊有  
10 與賣方(即被上訴人)確認出賣土地權利範圍，但賣方說  
11 明確權利範圍不清楚，要伊去問陳代書，伊當下沒有告知  
12 買方(即上訴人)關於賣方說「明確之權利範圍不清楚」  
13 乙事，未注意到買方有無仔細聽進去，本想填寫土地權利  
14 範圍待查證，需要再分割，不是961/10000，但因買方一  
15 直問金流的問題，有點混亂，所以伊才忘了寫，當下買方  
16 沒有告知知悉所買該土地權利範圍非961/10000，伊未告  
17 訴買方買受土地權利範圍還要再確認，亦未說明系爭建物  
18 權狀所載土地權利範圍961/10000包括4個車位等語(見原  
19 審卷第235至245頁)，尚難認余崇榮已告知上訴人，被上  
20 訴人之真意僅係出售系爭土地應有部分852/10000。至證  
21 人余崇榮雖證述有告知上訴人車位要過一個回來等語，然  
22 從錄影光碟中，未見證人余崇榮於前開對話後有再向上訴  
23 人告知系爭買賣契約載明交易之土地權利範圍要再過一個  
24 車位回來等語。

25 2. 又被上訴人代理人賴炳良、仲介黃義隆與代書余崇榮討論  
26 1個車位正確應有部分時，上訴人正詢問陳芋希可否以他  
27 人姓名存入買賣價款乙事，雖上訴人於1:30至2:17該段期  
28 間，僅有男子與代書余崇榮之交談，然細繹渠等交談內容  
29 「余代書：你傳給我。345號含兩個車位。萬分之689加58  
30 2」、「男子：所以若3個車位(台語)是8百多，萬分之1  
31 36分割」、「余代書：兩個車位占136？萬分之136？」、

「男子：一個車位占136，兩個車位的話，就是，應該是272」、「余代書：是嗎，要怎麼寫？這建物」、「男子：你建物傳給他，到時候你跟陳代書再對」等語（見本院卷一第44至48頁）。上訴人既和陳芋希討論可否以他人名義存入買賣價金之問題，縱其等在陳芋希詢問余崇榮前並未對談，然因余崇榮與賣方仲介、賴炳良討論土地應有部分問題已一段時間，且其等均未完整交代對話緣由，要難僅憑上訴人當時在場即能於片段對話中清楚瞭解被上訴人所欲出售系爭土地權利範圍非登記之961/10000，而應再分割扣除136/10000。證人余崇榮既未明確告知上訴人「明確的權利範圍不清楚」、「買到的土地權利範圍還要再確認」、「建物權狀所載土地權利範圍萬分之961包括房屋及4個車位」。且上訴人一再陳明伊簽訂買賣契約時已附所有權狀，伊主觀意思係買受系爭土地登記之全部應有部分961/10000（見原審卷第173、175頁、本院卷一第109頁），並於寄予被上訴人、仲介九汰仲介公司之存證信函中表示請被上訴人依約履行，其拒絕變更已簽訂之契約內容等語，有存證信函可稽（見本院卷一第395、399頁），足見其不願以系爭土地應有部分825/10000買受。是上訴人抗辯其以系爭買賣契約買受系爭土地權利範圍為961/10000乙情，亦堪採信。

3. 又證人余崇榮證稱：上訴人拿印章來蓋土地增值稅申報書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、土地建築改良物抵押設定契約時，伊並未特別告知上訴人土地持分應為825/10000，後來上訴人又找農會說要貸款，伊意識到買方交給農會的買賣契約書上記載出賣基地持分均記載961/10000，農會會誤解，伊就告知上訴人買賣契約須拿回來改再交給農會，上訴人在電話中表示其買的持分為961/10000，伊請買方仲介出面跟買方協調等語（見原審卷第237頁）。證人林麗花亦證稱：事後仲介陳小姐打電話給伊說持分有問題，叫伊跟上訴人溝通等語（見本院卷一第47

0頁）。自不能僅憑上訴人指定之過戶名義人曾在土地增值稅申報書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、土地建築改良物抵押設定契約蓋章（見原審卷第55至62頁），即認定上訴人同意。是被上訴人是項主張，自不足採。

（五）又系爭土地面積2420.01平方公尺，公告現值為每平方公尺2萬4100元，有土地登記謄本可參（見原審卷第37頁），上訴人買其應有部分825/10000或961/10000，各約481萬1585元、560萬4767元，價值不菲，影響上訴人是否買受系爭房地及車位之意願，且為系爭買賣契約標的，依民法第345條第2項規定，兩造買賣系爭土地應有部分若干自屬該買賣契約必要之點。據上各節，兩造於106年6月27日簽訂系爭買賣契約時，被上訴人之意乃出售系爭土地應有部分825/10000，上訴人之意則為買受該地應有部分961/10000，足認兩造就不動產買賣契約之必要之點並未意思表示合致，其契約難謂已成立。是被上訴人先位請求確認兩造於106年6月27日系爭買賣關係不存在，為有理由。又被上訴人先位之訴既有理由，本院就其備位之訴，自無庸審酌。

五、綜上所述，兩造間就系爭買賣契約關於標的之基地權利範圍之意思表示既不一致，其契約難謂已成立。從而，被上訴人先位請求確認兩造於106年6月27日系爭買賣關係不存在，為有理由，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 2 月 11 日  
民事第二十四庭

01 審判長法 官 周舒雁

02 法 官 周群翔

03 法 官 沈佳宜

04 正本係照原本作成。

05 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  
06 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
07 （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  
08 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  
09 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  
10 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  
11 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 2 月 11 日

13 書記官 蕭麗珍

14 附註：

15 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

16 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  
17 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

18 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  
19 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  
20 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。