臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第59號

上　訴　人　游森雄
　　曾素月（即游垣崎之承受訴訟人）
　　游雪凌（即游垣崎之承受訴訟人）
　　游靜宜（即游垣崎之承受訴訟人）
　　游秀英
　　游秀麵
兼　共　同
訴訟代理人　游秀經
被 上訴 人　博愛企業股份有限公司
法定代理人　許子文
訴訟代理人　許以文
　　劉致顯律師

上列當事人間解除買賣契約事件，上訴人對於中華民國108年11月18日臺灣宜蘭地方法院107年度重訴字第100號第一審判決提起上訴，本院於109年9月22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連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人游垣崎在本院審理中死亡，其繼承人為曾素月、游雪凌、游靜宜，有繼承系統表、戶籍謄本、公務電話紀錄附卷可稽（本院卷第179頁、第193頁至第199頁、第225頁）。本院業於民國109年7月14日裁定由曾素月、游雪凌、游靜宜為

游垣崎之承受訴訟人續行訴訟（本院卷第231頁至第232頁），先予敘明。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：上訴人之被繼承人即訴外人游阿嬰與被上訴人前負責人羅文堂，於58年間口頭約定游阿嬰將其所有之宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭826地號土地）及其上建物（下稱系爭建物）出賣與被上訴人，被上訴人應將系爭826地號土地建設為觀光區，並於系爭826地號土地上增建房屋6棟，連同2,800坪觀光區土地交付游阿嬰，作為游阿嬰交付系爭826地號土地及系爭建物之補償，倘被上訴人未依約開發建設系爭826地號土地，即應照土地原價即一甲地新臺幣（下同）8萬元之價格賠償或返還（下稱系爭契約）。嗣後羅文堂更於大溪合興里召開協議會時數次向所有村里民代表承諾其於申請建設觀光區時，將會先建造134間房屋按照村里民所交付之不動產比例分配予原出賣人。詎被上訴人推諉迄未開始規劃觀光區，顯無履行系爭契約之意願，上訴人共同繼承游阿嬰就系爭契約之權利義務，爰解除系爭契約，並依解除契約後回復原狀之法律關係，求為命：被上訴人應將系爭826地號土地移轉登記為上訴人所有之判決。

二、被上訴人則以：被上訴人曾向游阿嬰買受重測前宜蘭縣○○鎮○○段○○○段00○0○00○0地號土地（下稱系爭78之2、78之4地號土地），之後系爭78之2、78之4地號土地與其餘土地（共計30筆）合併重測為系爭826地號土地，故系爭826地號土地並非游阿嬰與被上訴人間之買賣標的，上訴人自無由解除關於「系爭826地號土地」之買賣契約。又被上訴人向游阿嬰買受系爭78之2、78之4地號土地，並未約定嗣後另以增建房屋6棟及2,800坪觀光區土地交付予游阿嬰作為補償，上訴人關於補償部分之主張顯然悖離常情，且未舉證以實其說，非可採信等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上

訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭826地號土地移轉登記予上訴人所有。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、系爭78之2、78之4地號土地原為游阿嬰所有，於58年間出賣予被上訴人，於61年間辦理所有權移轉登記之情，有土地登記謄本在卷可稽（原審卷第25頁至第29頁），且為被上訴人所不爭執（原審卷第109頁、第158頁），堪信為真實。

五、上訴人主張其得依繼承及解除契約後回復原狀之法律關係請求被上訴人移轉系爭826地號土地之所有權登記予上訴人，惟為被上訴人所否認。經查：

㈠系爭826地號土地重測前為宜蘭縣○○鎮○○段○○○段00地號土地（下稱系爭84地號土地），而系爭84地號土地於89年間辦理地籍圖重測前係合併包括系爭78之2、78之4地號土地在內共計30筆土地後，重測為系爭826 地號土地，有宜蘭縣宜蘭地政事務所108年7月16日宜地壹字第1080006152號函、系爭826 地號土地登記謄本、地籍圖重測合併清冊、分割合併歷史資料查詢一覽表、電子處理前登記簿及地籍圖等相關資料在卷可佐（原審卷第219頁至第287頁），上訴人亦不爭執原為游阿嬰所有之系爭78之2、78之4地號土地僅為系爭826地號土地之一部分（本院卷第149頁），則上訴人於本件主張之「系爭826地號土地」，顯然並非游阿嬰與被上訴人間買賣契約之標的，上訴人尚無從針對「系爭826地號土地」主張解除契約、請求移轉所有權登記。

㈡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條前段定有明文。本件上訴人主張游阿嬰與被上訴人約定：被上訴人須將系爭826地號土地建設為觀光區，並於系爭826地號土地上增建房屋6棟，連同2,800坪觀光區土地交付游阿嬰，作為游阿嬰交付系爭826地號土地及系爭建物之補償，倘被上訴人未開發建設系爭826地號土地，即應照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還云云，被上訴人則否認有該約定。上訴人雖提出被上訴人（甲

方）、頭城鎮合興觀光區促進委員會（乙方）簽署之協議書（下稱系爭協議書）影本為佐（原審卷第31頁至第34頁），惟系爭協議書即令屬實，其當事人亦為「被上訴人」與「頭城鎮合興觀光區促進委員會」，游阿嬰即使列為乙方「委員」之一（且游阿嬰並未簽名，原審卷第34頁參照），亦非系爭協議書之當事人，縱因系爭協議書而受有反射利益，究不得依系爭協議書對被上訴人主張任何權利，更不得援引系爭協議書之內容主張被上訴人對其負有交付房屋6棟、土地2,800坪之義務。況系爭協議書第1、2、5、6、7、8條係關於被上訴人向地主價購土地相關手續之說明；第3條、第9條係關於遷移戶或耕作物補償之相關說明；第10條係約定鎮上墓地交被上訴人使用，均與上訴人關於被上訴人應負交付房屋6間、土地2,800坪予上訴人之主張無涉。第4條係約定由被上訴人於預定新闢道路靠海沿路邊提供134間土地，照原購價格「讓售」使用戶，可見被上訴人係同意其日後於開發區新建之房屋，以原購價格優先「讓售」予原使用戶，亦即將來與原使用戶另行成立以價購方式讓與房屋之合約，亦非約定被上訴人應無償分配、交付房屋6間、土地2,800坪予上訴人，自難作為有利於上訴人之認定。此外，上訴人復未能舉證證明兩造約定被上訴人應負交付房屋6間、土地2,800坪予上訴人之義務，或上訴人有何依約或依法得解除系爭契約之事由，則其主張解除系爭契約，請求被上訴人回復原狀將系爭826地號土地移轉登記為上訴人所有云云，洵屬無據。

㈢又本院向上訴人闡明解除契約後回復原狀之方式是否為請求移轉所有權登記以外之其他方式，及其請求解除契約之標的與游阿嬰出賣之標的恐不相符後（本院卷第148頁、第149頁），上訴人仍表示無意更改聲明（本院卷第150頁），附此敘明。

六、綜上所述，上訴人依繼承及解除契約後回復原狀之法律關係，請求被上訴人應將系爭826地號土地移轉登記為上訴人所有，非屬正當，不應准許。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，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘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。

八、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85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　20　　日

民事第三庭

審判長法　官　王怡雯

法　官　何君豪

法　官　朱美璘

正本係照原本作成。

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　20　　日

書記官　陳禹任

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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。

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。