

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第126號

上訴人 東方日星國際興業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 劉志清

上訴人 林德仁

共 同

訴訟代理人 黃忠義

被上訴人 國寶服務股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 湯順甄

訴訟代理人 宋易軒律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年12月9日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4735號第一審判決提起上訴，本院於112年4月12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

一、按法院因第255條第1項但書規定，而許訴之變更或追加，或以訴為非變更或無追加之裁判，不得聲明不服，民事訴訟法第258條第1項定有明文。查，本件被上訴人以上訴人東方日星國際興業股份有限公司（下稱東方日星公司）前邀同上訴人林德仁為連帶保證人與伊簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），因東方日星公司給付不能，經伊解除契約為由，依解除契約後回復原狀及連帶保證契約之法律關係，訴請上訴人連帶給付系爭價金；嗣被上訴人另追加依民法第184條第1項前段為同一請求，經原審認為請求基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定而予准許，已無從聲明不服，上訴人抗辯被上訴人於原審係變更以侵權行為法則為請求而非訴之追加云云，容有誤解，合先敘明。

01 二、被上訴人主張：東方日星公司前向伊宣稱其有系爭土地實質
02 所有權，僅暫登記在訴外人梁文晶名下，只待終止其等間借
03 名登記法律關係，即可完成系爭土地移轉登記，伊乃與東方
04 日星公司於民國99年2月21日簽訂系爭買賣契約，以新臺幣
05 （下同）375萬元（下稱系爭價金）價購新竹縣○○鄉○○
06 ○段○○○段000○0地號（權利範圍28萬8000分之6萬093
07 0）、000之0地號（權利範圍57萬6000分之9萬1395）、000之0
08 地號（權利範圍57萬6000分之9萬1395）、000之0地號（權利範
09 圍28萬8000分之6萬0930）、000地號（權利範圍9萬6000分之1
10 萬9600）、000之0地號（權利範圍9萬6000分之1萬）、000之0
11 地號（權利範圍9萬6000分之1萬9600）、000地號（權利範圍4
12 萬8000分之1萬0694）、000地號（權利範圍1440分之155）共9
13 筆土地（前開土地重測後依序為新竹縣○○鄉○○段0000、
14 0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土
15 地）所有權應有部分（下合稱系爭土地），並由林德仁擔任
16 東方日星公司履約義務之連帶保證人。伊已於同年3月1日交
17 付系爭價金，東方日星公司卻未依約將系爭土地移轉登記予
18 伊，經伊催告仍未履行，且至今系爭土地仍登記於梁文晶名
19 下，東方日星公司已陷於給付不能，經伊以108年7月11日
20 臺北南陽郵局898號存證信函（下稱898號函）通知上訴人為
21 解除系爭契約之意思表示，系爭契約既已解除，東方日星公
22 司自應返還系爭價金，林德仁基於連帶保證人地位，應與東
23 方日星公司負連帶給付責任等情。爰依解除契約回復原狀及
24 連帶保證契約之法律關係，求為命上訴人連帶給付375萬
25 元，及加計自99年3月1日起算法定遲延利息之判決（原審為
26 上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；未繫屬本
27 院部分，不予贅述）。並於本院答辯聲明：如主文所示。

28 三、上訴人則以：東方日星公司前係於93年11月5日向訴外人陳
29 秀月等人購得系爭土地（下稱93年買賣契約），並借名登記
30 在梁文晶名下，確為系爭土地實質所有人。系爭買賣契約訂
31 定當時被上訴人之前法定代理人朱國榮即表示會自行委託律

01 師對梁文晶提出訴訟，以解決系爭土地移轉登記問題，事後
02 卻一再拖延，方致東方日星公司不能履行系爭買賣契約給付
03 義務，此既係因被上訴人消極不為前開處理承諾，而不正當
04 促成解約之條件成就，依民法第101條第2項規定，被上訴人
05 解除系爭買賣契約應不合法。另東方日星公司業已將當初購
06 買系爭土地所取得之93年買賣契約及土地附表正本、授權書
07 及土地附表正本、給付買賣價金證明影本、補充協議書原
08 本、系爭土地所有權狀正本（下合稱93年買賣契約相關文
09 件）交付被上訴人，且系爭土地亦經點交由被上訴人持續占
10 有使用收益迄今，倘認被上訴人解除系爭買賣契約有理由，
11 被上訴人亦應返還93年買賣契約相關文件與系爭土地之占
12 有，併為同時履行抗辯等語，資為抗辯。並於本院上訴聲
13 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)前開廢棄部分，被
14 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

15 四、查，(一)東方日星公司前邀同林德仁為連帶保證人，於99年2
16 月21日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，由被上訴人以375萬
17 元向東方日星公司購買登記在梁文晶名下之系爭土地；(二)東
18 方日星公司於99年2月26日交付系爭土地所有權狀正本予被
19 上訴人之董事李政剛，被上訴人則於同年3月1日完成系爭價
20 金之支付；(三)被上訴人於108年6月25日以臺北南陽郵局805
21 號存證信函（下稱805號函）催告東方日星公司應依系爭買
22 賣契約完成系爭土地之過戶；嗣再以898號函通知東方日星
23 公司解除系爭買賣契約等情，有系爭買賣契約、系爭土地所
24 有權狀影本、805號及898號函暨回執、土地登記第二類謄本
25 在卷可稽（見原審卷一第17至28頁、第85頁；本院卷第409至
26 477頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第83、84頁），堪信
27 為真。

28 五、本件應審究者為(一)被上訴人依民法第256條規定解除系爭買
29 賣契約，是否合法？(二)如是，被上訴人請求上訴人連帶給付
30 系爭價金，有無理由？(三)若有，上訴人可否為同時履行抗
31 辯？茲分別論述如下：

01 (一)被上訴人依民法第256條規定解除系爭買賣契約，是否合
02 法？

03 1. 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
04 權之義務，民法第348條第1項定有明文。次按所謂給付不
05 能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，而債務人
06 不能依債之本旨為給付而言。又出賣他人所有之物，於履行
07 期屆至前，依一般社會觀念並非完全不可能給付，是以出賣
08 人是否構成給付不能，應以移轉買賣標的之清償期是否屆至
09 定之（最高法院106年度台上字第225號民事判決意旨參
10 照）。

11 2. 查，被上訴人與東方日星公司前於99年2月21日簽訂系爭買
12 賣契約，由被上訴人以375萬元向東方日星公司購買系爭土
13 地乙情，為兩造所不爭，佐以卷附系爭買賣契約第6條：
14 「本不動產（即系爭土地）在未轉登記予甲方（即被上訴
15 人）或甲方指定之人前…」等約定內容（見原審卷一第19
16 頁），堪認本件東方日星公司依系爭契約所負給付義務，乃
17 為將系爭土地移轉登記予被上訴人或其指定之人。再者，系
18 爭土地於系爭買賣契約訂定當時登記之所有人即為梁文晶，
19 有土地登記第二類謄本存卷為憑（見本院卷第409至477
20 頁）；而依該契約第2、6條約定所示，東方日星公司保證系
21 爭土地為其所有，僅暫登記於梁文晶名下，除表示將負責請
22 梁文晶交付辦理系爭土地移轉登記所需一切相關文件及辦理
23 手續外，並承諾會於99年3月1日起三個月內備齊登記有關文
24 件，交付被上訴人指定代書辦理產權移轉登記，若因梁文晶
25 藉故拖延，則應於前揭日期起一個月內聘請律師起訴要求法
26 院判決移轉為被上訴人所有（見原審卷一第18頁），雖可證
27 締約之際被上訴人亦對系爭土前開登記狀況有所瞭解，然東
28 方日星公司既已應允將與梁文晶妥處交涉，倘梁文晶未願配
29 合，另會訴請其完成移轉登記，且彼等復就相關期限已為約
30 明，東方日星公司自應遵期履行。詎東方日星公司始終無法
31 徵得梁文晶之同意，其前於99年3月23日委由律師以臺北迪

01 化街郵局94號存證信函通知梁文晶表示終止借名登記，請求
02 梁文晶洽辦系爭土地過戶手續（見原審卷二第15至25頁），
03 業經梁文晶於99年3月29日以臺北溝子口郵局26號存證信函
04 回絕之後（見原審卷二第60、61頁），亦不見東方日星公司
05 依約另訴請求梁文晶辦理系爭土地之移轉登記，致系爭買賣
06 契約所定「99年3月1日起三個月內」清償期早已屆至多時之
07 後，東方日星公司仍未能依約履行出賣人之義務，自己構成
08 給付不能。

09 3. 上訴人固以斯時已獲被上訴人承諾，由被上訴人委任律師進
10 行系爭土地之移轉登記訴訟為由，辯稱其無可責之處云云，
11 惟查：

12 (1) 系爭買賣契約第6條後段已載明若遇梁文晶拖延不予配合，
13 東方日星公司須在約定期間內聘請律師起訴要求法院判決移
14 轉系爭土地已如上述，然東方日星公司自認未曾提起該類訴
15 訟，致系爭土地登記狀況迄今不變，違反前開約定義務者應
16 係東方日星公司無誤。

17 (2) 上訴人抗辯被上訴人曾要求由其提告處理系爭土地移轉登記
18 事宜云云，為被上訴人所否認，並引證人即被上訴人前任董
19 事長朱國榮於本院證稱：伊們是買家負責給錢，他們是賣
20 方，負責把產權過戶，伊不認識梁文晶，怎麼跟他討，也沒
21 權利去要求其過戶，所以梁文晶借名登記部分，當然是由上
22 訴人處理等語為據（見本院卷第196頁）。雖證人即前擔任
23 東方日星公司經理之邱元章到庭證稱：伊以為是由東方日星
24 公司去告梁文晶，但簽約後林德仁告訴伊朱國榮說要自己去
25 提告，叫東方日星公司把系爭土地權狀交付給被上訴人等語
26 （見本院卷第138頁），然證人邱元章自承前開所述均係聽
27 聞而來，是否為真尚值研求。又林德仁於本院行當事人訊問
28 時固謂：伊是東方日星公司實際負責人，東方日星公司經營
29 東方日星高爾夫球場，系爭土地即其部分之坐落土地，當時
30 是整個高爾夫球場土地被拍賣，由朱國榮去跟債權人協商，
31 先由債權人承受，朱國榮再買下來，拍賣土地未包含系爭土

01 地，被上訴人為了完全取得球場，所以要買系爭土地。系爭
02 買賣契約由伊與朱國榮先談，條文記載要把土地辦好給對
03 方，因為是東方日星公司買的土地借名登記出去，打官司當
04 然要由東方日星公司出名，但朱國榮叫伊們交出權狀，官司
05 就由他處理，所以後來打官司就派王和屏律師去。梁文晶是
06 訴外人傅浩然助理，朱國榮跟傅浩然熟識，所以朱國榮認為
07 打官司沒有問題或根本不用打官司。當時應該是打系爭土地
08 移轉登記之民事官司，卻是打告梁文晶之刑事官司而且打輸
09 了，後來伊有說要打民事官司，但朱國榮不處理等語（見本
10 院卷第190至192頁），強調係被上訴人先要求主導後續訴訟
11 卻又故意不為，但審以東方日星公司一再言稱與梁文晶間存
12 在借名登記關係，其中糾葛如何旁人本難掌握究竟，如任由
13 被上訴人接手負責程序追究，一旦因未諳實情致權利行使受
14 有貽誤，亦將導致被上訴人承擔損失，殊難想像被上訴人會
15 願冒如此風險，況林德仁亦未能對其所稱證人朱國榮表示與
16 傅浩然熟識，將透過傅浩然與梁文晶協調乙情舉證以實，被
17 上訴人主張於簽訂系爭買賣契約時，雙方即已約定由較為瞭
18 解原委狀況之東方日星公司向梁文晶為法律請求，毋寧更符
19 事理。

20 (3)且就東方日星公司對梁文晶提刑事告訴之經過，另據證人王
21 和屏律師於原審及本院具結證以：伊曾擔任被上訴人之法律
22 顧問很多年，伊有依兩造等人協議條件，擬定一份協議書及
23 買賣契約書（即證人林德仁前開所述被上訴人購買東方日星
24 高爾夫球場經拍賣標的部分，下稱另件協議及買賣契約，見
25 原審卷一第319至345頁），但系爭買賣契約不是伊擬的，簽
26 約時伊也不在場。後來伊曾受東方日星公司委任對梁文晶提
27 出刑事背信及侵占告訴，擔任該公司告訴代理人，這是東方
28 日星公司的法定代理人劉志清個案委任伊提起的，每次開庭
29 劉志清都有到，所有訴訟資料都是東方日星公司交給伊的，
30 伊書寫的書狀也有交給他們確認過，提告之過程與被上訴人
31 或朱國榮沒有關連。後來很快就不起訴處分，伊有幫東方日

01 星公司提再議，不起訴處分確定後，該公司就沒有再跟伊聯
02 絡，被上訴人也沒有跟伊聯絡等語明確（見原審卷一第306
03 至308頁；本院卷第319至321頁），由是益徵後續對於梁文
04 晶提告追究乙事確與被上訴人無關；雖證人王和屏證稱系爭
05 買賣契約非其草擬（見原審卷一第307頁），與林德仁、證
06 人朱國榮說法有別（見本院卷第191、195頁），上訴人遂據
07 以質疑其證詞可信性，惟證人王和屏曾經協助兩造簽立另件
08 協議及買賣契約，所涉買賣標的與系爭土地同屬前述高爾夫
09 球場之坐落區域，林德仁及證人朱國榮或因如此方會產生記
10 憶誤植，況證人王和屏於本院作證時明白證稱：印象中伊沒
11 處理系爭買賣契約，因再經通知伊仔細回想，確認應如伊一
12 審所述，系爭買賣契約第一頁就有一份表格，伊個人只會打
13 字，所以不會是伊做的等語（見本院卷第319、321頁），用
14 以核對系爭買賣契約與另件協議及買賣契約編排製作狀況，
15 即知證人王和屏前開所言確非無稽，自堪採信。至證人王和
16 屏或係因曾擔任被上訴人法律顧問，方經被上訴人介紹由東
17 方日星公司委任處理後續訴訟；而系爭買賣契約第5條約定
18 東方日星公司應交付被上訴人系爭土地所有權狀正本，本亦
19 有藉以彰顯其確為實質所有人之意，尚難憑以率認林德仁所
20 述是因被上訴人欲自行向梁文晶為訴訟主張故為索取此點為
21 真；而依上訴人陳報之電子郵件內容所示，雖於109年6月29
22 日劉志清曾向被上訴人董事李政剛、證人王和屏詢問「梁文
23 晶名下土地案」進度，並提及證人朱國榮於同月9日表示由
24 被上訴人主導該案法律訴訟（見本院卷第283頁），惟此僅
25 有其一方說詞，且於其後與訴訟有關之磋商及資料準備，均
26 為劉志清與證人王和屏透過電子郵件往返聯繫（見本院卷第
27 283至295頁），不見被上訴人有任何進一步之討論參與，上
28 訴人所謂被上訴人欲行訴訟主導，顯與實情有間，所辯容非
29 可取。

30 (4)準此，東方日星公司依系爭買賣契約，負有向梁文晶請求取
31 回系爭土地登記名義之義務應無疑義，其雖曾委任證人王和

屏對梁文晶提出刑事告訴，卻未依約循民事程序另訴請求，致與被上訴人約定之「99年3月1日起三個月內」完成清償之期限早已屆至仍未清償，因系爭土地登記在梁文晶名下之狀況從未更易，東方日星公司就系爭買賣契約已陷給付不能此情，自有可歸責之事由，而無從免除其應負之債務不履行責任。

4. 則按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。東方日星公司與被上訴人訂定之系爭買賣契約，因可歸責於東方日星公司之事由，致於約定清償期屆至時，其仍無法履行系爭土地移轉登記之契約義務而構成給付不能，雖上訴人辯稱被上訴人曾承諾負責向梁文晶追討系爭土地復故意拖延，係以不正當行為促使解約條件成就云云，然依上述可知並無理由，是於本件被上訴人以898號函通知東方日星公司為解除系爭買賣契約之意思表示，於法洵屬有據。

(二)被上訴人請求上訴人連帶給付系爭價金，有無理由？

1. 按契約解除時，當事人雙方負有回復原狀之義務。由他方所受領之給付物，應返還之；如所受領之給付金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。查東方日星公司與被上訴人間所簽立之系爭買賣契約，因東方日星公司之出賣人義務已陷於給付不能，經被上訴人合法解除已告失效，東方日星公司自應就其所受領之系爭價金，加計受領時起之利息負返還予被上訴人之責。
2. 又按連帶保證，係指保證人與主債務人就同一債務，對於債權人各負全部之給付責任而言，本件林德仁既為系爭買賣契約之東方日星公司連帶保證人，就前開東方日星公司對被上訴人所負回復原狀給付義務，亦應負連帶責任。
3. 準此，被上訴人解除系爭買賣契約後，基於回復原狀請求權及連帶保證法律關係，請求上訴人連帶給付其於99年3月1日已為給付，而經東方日星公司完成受領之系爭價金數額375

萬元，並加計自斯日起算之法定遲延利息，即有理由。

(三)本件上訴人可否為同時履行抗辯？

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。又按當事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條之規定，亦為同法第261條所定明。另按契約解除時，當事人雙方互負有回復原狀之義務者，其回復原狀之債務，除有先為給付義務外，於他方當事人未為對待給付前，固得拒絕自己之給付，然同時履行抗辯權之行使範圍，應以因雙務契約而互負對價關係之債務為原則（最高法院105年度台上字第2328號民事判決意旨參照）。且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，被上訴人解除系爭買賣契約，並就回復原狀之主張請求上訴人負連帶之責合法有據已如前述，上訴人若欲以被上訴人迄未返還93年買賣契約相關文件與系爭土地占有為由行使同時履行抗辯，自應就其確係基於系爭買賣契約之對價給付關係，將前開文件與系爭土地占有交付被上訴人等情，負擔舉證之責。

2. 經查，東方日星公司固有於99年2月26日將93年買賣契約相關文件中之系爭土地所有權狀正本交予被上訴人指派之董事李政剛簽收取回，有上訴人提出經李政剛署名簽收之系爭土地所有權狀影本乙紙為據（見原審卷一第85頁），然觀諸卷附證人王和屏前受東方日星公司委任對梁文晶另案提告背信之110年1月26日警詢所述，即知系爭土地所有權狀正本應如被上訴人主張，為便利刑事告訴之提起嗣已返還由東方日星公司持有（見原審卷二第99頁），佐以訴訟實務上當事人於程序初期暫提交證據影本供參，嗣再當庭陳報正本以資對照原為常態，證人王和屏於警詢時僅先出具系爭土地所有權狀影本而保留正本留待後續使用（見原審卷二第101頁），自不足為奇。至於其他93年買賣契約相關文件部分，業經被上訴人否認亦有受領，上訴人復未能提出東方日星公司先前確

01 曾併將該等文件交付被上訴人收取之證據，難信為真；遑論
02 系爭買賣契約明揭雙方之對待給付義務，對被上訴人而言為
03 系爭價金之繳足，東方日星公司部分則是系爭土地移轉登
04 記，兩造就此既無爭執（見本院卷第83頁），不論被上訴人
05 當時有無取得該等文件，因與其所負給付系爭價金義務間未
06 存有對價關係，於系爭買賣契約解除之後，上訴人亦無由據
07 此為同時履行抗辯。

08 3. 又被上訴人取得系爭土地之占有，乃基於兩造間所簽立之另
09 件協議及買賣契約，而欲透過系爭買賣契約處理者，則為系
10 爭土地之移轉登記，凡此均為上訴人所自承（見本院卷第37
11 1頁），是關於系爭土地占有之移轉，本不屬系爭買賣契約
12 之對待給付，被上訴人自無須因系爭買賣契約解除而負起返
13 還系爭土地占有返還之責，上訴人就此所為同時履行抗辯，
14 亦難認為有據。

15 4. 依上說明，上訴人抗辯就被上訴人解除系爭買賣契約後之回
16 復原狀請求，其等得行使同時履行抗辯權，於被上訴人返還
17 93年買賣契約相關文件、系爭土地占有之前，拒絕返還系爭
18 價金云云，於法無據。

19 六、從而，被上訴人基於解除契約後回復原狀及連帶保證契約之
20 法律關係，請求上訴人連帶給付被上訴人375萬元，及自東
21 方日星公司受領被上訴人給付系爭價金之日即99年3月1日起
22 至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為
23 有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於
24 法核無違誤，上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予
25 廢棄，為無理由，應駁回其等之上訴。

26 七、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
31 民事第九庭

審判長法官 楊絮雲

法官 郭顏毓

法官 盧軍傑

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 112 年 4 月 26 日

書記官 李佳姿