

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第450號

上訴人 江陳金妙
訴訟代理人 蔡進良律師
黃冠中律師
被上訴人 頂率開發股份有限公司

法定代理人 簡士亮
訴訟代理人 游文愷律師
侯傑中律師
複代理人 林宇文律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國111年4月13日臺灣新北地方法院109年度重訴字第464號第一審判決提起上訴，本院於111年11月15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

一、被上訴人主張：訴外人胡睿鈞與上訴人於民國101年12月13日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由胡睿鈞購買上訴人所有坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分1/7（下稱系爭土地），買賣價金新臺幣（下同）43,462,905元（下稱系爭價金），胡睿鈞並已依約付清全部價金。又系爭契約第15條、第16條業已明定上訴人保證系爭土地係位於新北市都市計畫內私有未徵收公共設施保留地，且符合「都市計畫容積移轉實施辦法」暨「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定，亦未有協議價購、徵收、已收受補償金等情事，然嗣經查明系爭土地實已於56年間經臺北縣三重市公所（後改制為新北市三重區公所，下稱三重市公所）與原土地所有權人即上訴人之父陳欽銘協議價購，以作為訴外人修德國小之校地使用，上訴人顯有違約情事，且

01 無法補正，胡睿鈞遂於106年6月2日以板橋文化路郵局第162
02 6存證信函（下稱系爭存證信函）向上訴人解除系爭契約，
03 並於107年3月19日將其對上訴人之價金返還債權讓與被上訴
04 人。爰依民法第259條第1款、系爭契約第12條及債權讓與之
05 法律關係，請求上訴人給付43,462,905元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（未繫屬本院
07 部分，不予贅述）。

08 二、上訴人則以：陳欽銘與三重市公所間就系爭土地並無價購契
09 約存在，三重市公所於56年6月17日簽訂之收購修德國校校
10 地契約（下稱系爭收購契約），並非機關或所屬公務員所製作
11 之公文書，性質上應屬私法契約，無從依民事訴訟法第355
12 條之規定，推定為真正，被上訴人仍應就系爭收購契約之真
13 正負舉證責任；系爭收購契約及56年6月5日三重市收購修德
14 國校用地協議紀錄（下稱56年6月5日協議紀錄）、56年6月17
15 日三重市公所收購修德國校用地剩餘公園預定地協議紀錄
16 （下稱56年6月17日協議紀錄）中陳欽銘之簽名字跡均不相
17 同，應非真正；且依新北市政府101年12月18日核發之系爭
18 土地使用分區證明書，系爭土地乃屬公共設施保留地，上訴
19 人自無違約情事，胡睿鈞解除系爭契約顯於法不合，被上訴
20 人請求上訴人返還系爭價金，亦無理由等語，資為抗辯。

21 三、原審就被上訴人上開請求，為其勝訴之判決，並分別為准、
22 免假執行之諭知。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決
23 不利於上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第
24 一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴
25 駁回（原判決駁回被上訴人逾上開請求部分，未據被上訴人
26 聲明不服，非本院審理範圍）。

27 四、被上訴人主張上訴人與胡睿鈞於101年12月13日簽訂系爭契
28 約，約定由胡睿鈞購買上訴人所有之系爭土地，買賣價金為
29 43,462,905元，胡睿鈞業已全部給付完畢；又胡睿鈞業於10
30 6年6月2日以系爭存證信函向上訴人為解除系爭契約之意思
31 表示，並於107年3月19日將其對上訴人之價金返還債權讓與

01 被上訴人等情，業據其提出系爭契約、系爭存證信函、債權
02 轉讓契約書等為證（見原審卷一第15-17、55-62頁），且為
03 上訴人所不爭執，自堪信為真實。

04 五、被上訴人主張上訴人有違反系爭契約第15、16條約定之情
05 事，故胡睿鈞得依系爭契約第12條約定解除係爭契約，並請
06 求上訴人返還系爭價金等情，雖為上訴人所否認，然查：

07 (一)系爭契約第12條、第16條分別約定：「若賣方違反本契約各
08 條款約定或中途不賣時，買方得解除契約，此時賣方應將所
09 有已收款項原數返還買方外，並加一倍之金額賠償買方以為
10 違約金。」、「乙方保證買賣標的未有協議價購、徵收、以
11 (按應為『已』之誤)收受補償金、或與他人訂立租賃契約或
12 有礙本契約履行之任何協議、承諾，如有上列情事，雙方合
13 意解除本買賣契約，乙方原價買回。」，此有系爭契約在卷
14 可稽(見原審卷一第16頁)。是系爭土地如有曾經協議價購之
15 情事，即屬違反系爭契約第16條之約定，倘上訴人不願依該
16 約定合意解除系爭契約或以原價買回，胡睿鈞自得依系爭契
17 約第12條之約定，解除系爭契約，並請求上訴人返還系爭價
18 金。

19 (二)被上訴人主張系爭土地重測前為臺北縣○○市○○○段○○
20 小段00000地號土地，且曾於56年間經三重市公所與上訴人
21 之父陳欽銘協議價購，作為修德國小校地使用等情，有土地
22 登記第二類謄本、56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約等影
23 本在卷可憑（見本院卷第139頁、原審卷二第221-225、231-
24 233頁）。上訴人雖否認56年6月5日協議紀錄、系爭收購契
25 約之形式及實質真正，然查：

26 1.原審曾發文向三重市公所調取56年6月5日協議紀錄、系爭收
27 購契約之正本或副本核閱無誤（見原審卷二第171頁），足
28 見上開文書確為現仍由三重市公所保存之文件資料，則56年
29 6月5日協議紀錄中有關紀錄人員邱全輝、三重市公所相關代
30 表人員之簽名，及系爭收購契約中有關三重市公所及其法定
31 代理人之用印等，自應屬真實。

2.上訴人雖辯稱經比對56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約及56年6月17日協議紀錄中陳欽銘之簽名筆跡均不相同，應非其本人所為，並據此否認56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約中關於陳欽銘簽名之真正。然查，原審就此曾檢附前述2紙協議紀錄、系爭收購契約之原本或副本原本及上訴人所提陳欽銘簽名之文件影本，囑託法務部調查局鑑定該等協議紀錄及系爭收購契約中陳欽銘之簽名與上訴人所提文件中陳欽銘之簽名是否為同一人所書，經該局以110年11月3日調科貳字第11003338530號函覆：本案因參考資料僅陳欽銘簽名文書影本，依現有資料歉難鑑定等語（見原審卷二第201頁），嗣再囑託內政部警政署刑事警察局鑑定，亦經該局以111年1月28日刑鑑字第1110000868號函覆就所送資料尚無法認定等語（見原審卷二第255頁），足見本件因無法取得陳欽銘本人無爭議之簽名字跡原本，尚難以鑑定方式判斷上述文書中陳欽銘簽名之真實性。惟按文書如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽（最高法院87年度台上字第1376號判決意旨參照）。是本院經斟酌上述56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約之製作時間均在56年間，距今已時隔50年以上，實屬年代久遠之文書資料，惟因事涉修德國小使用系爭土地之合法權源，故多年來均由三重市公所妥為保存，以資憑證；且觀諸56年6月5日協議紀錄之內容，當日出席人員除陳欽銘及三重市公所代表人員外，尚包含其他地主、修德國小人員等，且臺北縣政府（現改制為新北市政府）亦有派員列席，則在此眾目睽睽之會議場合中，若非確已達成價購之協議，實無可能逕由他人在協議紀錄中公然偽造陳欽銘之簽名，以表同意之意；復參以系爭收購契約蓋有三重市公所之大印，亦有陳欽銘之簽名用印，並經三重市公所保存至今，衡情應係經承辦公務員依法定程序逐級審核確認後，始得作成；併審酌三重市公所曾以77年5月3日七七北縣重民字第16757號函文，就系爭土地之處理情形，向修德國小說明：「本市○○○段○○小

01 段00000、00000、000、00000、000等五筆貴校用地，本所
02 收購後即委託黃桂藩代書辦理產權移轉登記手續，迄未辦妥
03 登記，於民國六十八年元月十六日方將該登記文件退還本
04 所，惟其文件逾期失效，經本所再通知業主補繳有關證件，
05 至今皆未補繳。」等語(見本院卷第141、143頁)，足見三重
06 市公所與陳欽銘就系爭土地達成價購協議後，確曾由陳欽銘
07 提供相關文件以進行後續過戶事宜，僅因故未能完成，是協
08 議價購乙事應非子虛；況三重市公所協議價購系爭土地，純
09 係基於興建學校之公益目的，並無牽涉私人利益可圖，承辦
10 公務員或其他第三人顯乏在相關文件中偽造陳欽銘簽名而虛
11 捏雙方已議妥價購系爭土地事宜之動機與必要，且系爭土地
12 實際上已由修德國小作為校地使用至今，亦為上訴人所不爭
13 執(見本院卷第100頁)，更足徵應確有協議價購之事實存
14 在，否則陳欽銘或其繼承人實無可能多年來均持續容忍不為
15 異議，是本院綜酌上情，認56年6月5日協議紀錄、系爭收購
16 契約中陳欽銘之簽名及用印，應均屬真正。上訴人前揭抗
17 辯，則非可取。

18 3.上述56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約形式上既為真正，
19 且觀諸該協議紀錄及契約之內容，可見陳欽銘與三重市公所
20 間就收購土地之範圍(包含系爭土地)、價金計算及給付方
21 式、稅捐負擔方式等，均已達成協議，自堪認系爭土地確有
22 業經三重市公所協議價購之事實無誤。是被上訴人主張上訴
23 人出售之系爭土地，因曾有經協議價購之情事，核已違反系
24 爭契約第16條之約定，即屬有據，且胡睿鈞依系爭契約第12
25 條約定，以系爭存證信函解除系爭契約，亦無不合。又依系
26 爭契約第12條之約定，胡睿鈞應得請求上訴人返還系爭價
27 金，且胡睿鈞已將該債權讓與被上訴人，有債權轉讓契約書
28 在卷可憑(見原審卷一第61、62頁)，是被上訴人據此請求
29 上訴人將系爭價金43,462,905元返還予被上訴人，自屬有
30 據，應可准許。

31 4.又出賣人出賣之物欠缺其保證之品質或效用，並非以不能之

給付為契約標的，是上訴人所稱系爭土地如有曾經協議價購之情事，系爭契約即應屬以不能之給付為契約標的而無效云云，並非可採；另上訴人辯稱三重市公所於陳欽銘死亡前，均未積極請求陳欽銘履行協議價購內容，且無法證明已支付陳欽銘任何價金等情，經核均不影響系爭土地業經協議價購之認定結果，亦附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第12條之約定及債權讓與之法律關係，請求上訴人給付43,462,905元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月8日（見原審卷二第13頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬正當，應予准許。從而原審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。

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；又上訴人另聲請囑託鑑定56年6月5日協議紀錄、系爭收購契約、56年6月17日協議紀錄中陳欽銘之簽名筆跡是否互為一致部分，因依其聲請鑑定事項，並無從確認各該簽名是否為陳欽銘本人所為，且依卷內所存證據，已足認定陳欽銘確有與三重市公所就系爭土地為協議價購之事實，業據詳述如前，自無再予調查之必要，均併此說明。

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78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 張永輝

法 官 馬傲霜

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

01 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
02 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
03 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，
04 應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

06 書記官 崔青菁