

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第556號

上訴人 石宏裕

宏凱開發建設股份有限公司

法定代理人 石意如

共 同

訴訟代理人 黃國益律師

複 代理人 羅云瑄律師

被 上訴人 林宗仁

林慶祥

林慶鎮

林阿照

共 同

訴訟代理人 沈宗英律師

複 代理人 吳鳳琦律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國112年4月14日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3840號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28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石宏裕負擔20分之17，餘由上訴人宏凱開發建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人在原審起訴主張：附表一(1)欄所示之上訴人，於民國102年10月29日與被上訴人簽訂如附表一(2)欄所示土地買賣契約書（下分稱系爭甲、乙、丙契約，合稱系爭契約），向被上訴人即訴外人林顏興之繼承人購買尚未辦理繼承登記、所有權仍登記為林顏興與其他共有人共同共有之附表一(3)欄所示土地（下合稱系爭土地），上訴人石宏裕（下以姓名稱之）就所購附表一編號1、2土地（下合稱系爭甲土地）、附表一編號3、4土地（下合稱系爭乙土地），分別給付第一期

買賣價金（含定金）新臺幣（下同）67萬5,000元、22萬5,000元；上訴人宏凱開發建設股份有限公司（下稱宏凱公司）就所購附表一編號5、6土地（下合稱系爭丙土地），則給付第一期買賣價金（含定金）15萬元予被上訴人收訖。惟被上訴人迄未依系爭甲、乙、丙契約第3條第1項、第5條約定，交付系爭土地所有權狀予伊等，致伊等無法辦理繼承登記。伊等先後於附表二編號1、3、5之(1)欄所示時間，寄發(2)欄所示存證信函，定期催告被上訴人履行，均未獲置理。爰分別依系爭甲、乙、丙契約第8條約定，以起訴狀繕本送達，為解除契約之意思表示，依民法第259條第1、2款規定，求為判決：(一)被上訴人應連帶給付石宏裕90萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)被上訴人應連帶給付宏凱公司15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。石宏裕之上訴聲明：(一)原判決關於駁回石宏裕之訴部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付石宏裕90萬元本息。宏凱公司之上訴聲明：(一)原判決關於駁回宏凱公司之訴部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付宏凱公司15萬元本息。

二、被上訴人則以：系爭土地因未辦理繼承登記，無可交付之所有權狀，是上訴人於伊等交付系爭契約第3條第1項、第5條所載其他文件後，即給付第一期買賣價金，足見在辦理繼承登記前，伊等對上訴人不負有交付所有權狀之義務。又兩造簽訂系爭契約後長達8年以上期間，上訴人均未要求伊等提出所有權狀，於附表二編號1、3、5之(2)欄所示存證信函，亦未催告伊等提出系爭土地所有權狀，其行使契約解除權，請求返還價金，有違誠信原則等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第126至130頁、第229頁）：

(一)林顏興於45年6月23日登記為系爭土地所有權全部之共同共

01 有人之一，於97年2月17日死亡。被上訴人為林顏興繼承
02 人，迄未辦理繼承登記，有系爭土地登記謄本可據（見外放
03 卷一第4、95、184、282、380、493頁）

04 (二)石宏裕於102年10月29日與被上訴人簽訂系爭甲、乙契約，
05 向被上訴人購買系爭甲、乙土地，石宏裕簽約時併給付第一期
06 買賣價金（含定金）67萬5,000元、22萬5,000元予被上訴
07 人，有系爭甲、乙契約影本（見原審卷第21至36頁）可據。

08 (三)宏凱公司於102年10月29日與被上訴人簽訂系爭丙契約，向
09 被上訴人購買系爭丙土地，宏凱公司簽約時併給付第一期買
10 賣價金（含定金）15萬元予被上訴人，有系爭丙契約影本
11 （見原審卷第101至107頁）可憑。

12 (四)被上訴人已交付系爭契約第5條所定文件（除所有權狀外）
13 予上訴人或其指定之代理人，系爭土地繼承登記、共有型態
14 變更登記之相關手續，由上訴人負責辦理（見本院卷第12
15 9、229頁）。

16 (五)上訴人先後於附表二編號1、3、5之(1)欄所示時間，寄發(2)
17 欄所示存證信函予被上訴人，經被上訴人收受後，分別於附
18 表二編號2、4、6之(1)欄所示時間，以該(2)欄所示律師函、
19 存證信函回覆，有存證信函、律師函（見附表二(6)欄所示卷
20 頁）等件影本可據。

21 四、本院之判斷：

22 (一)兩造未約定被上訴人交付系爭土地所有權狀予上訴人之期
23 限：

24 1.按系爭甲、乙契約第3條第1項、第5條分別約定：「本約成
25 立時甲方（即石宏裕，下同）給付乙方（即被上訴人，下
26 同）新台幣…元整。（含訂金）為第一次付款。同時乙方應
27 交出繼承登記及共有型態變更登記所需全部證件（權利書
28 狀、戶籍謄本、身分證影本等文件）予甲方並應於繼承登記
29 及共有型態登記後三日內申報增值稅。」、「乙方應於甲方
30 支付第一次款項同時，備齊登記有關文件（所有權狀、戶籍
31 謄本、身分證影本、繼承委託書等文件）、並蓋妥印鑑章交

01 付甲方所指定之代理人，辦理遺產稅、增值稅申報及產權移
02 轉登記，在辦理中倘需雙方補齊證件或蓋章等行為時，雙方
03 均應無條件提供，不得藉詞刁難、拒絕或要求任何補償，如
04 有違背致他人受損害時，過失之一方應以違約論，並負賠償
05 之責任。」。系爭丙契約第3條第1項、第5條則分別約定：
06 「一、本約成立時甲方（即宏凱公司，下同）給付乙方（即
07 被上訴人，下同）新台幣15萬元整。（含訂金）為第一次付
08 款。同時乙方應交出繼承登記及共有型態變更登記移轉登記
09 所需全部證件（權利書狀、戶籍謄本、身分證影本、印鑑證
10 明等文件）予甲方用印並辦理繼承登記及共有型態變更登
11 記。」、「乙方應於甲方支付第一次款項同時，備齊登記有
12 關文件（所有權狀、戶籍謄本、身分證影本、繼承委託書等
13 文件）、並蓋妥印鑑章交予甲方所指定之代理人，辦理遺產
14 稅、增值稅申報及產權移轉登記，...在辦理中倘需雙方補
15 齊證件或蓋章等行為時，雙方均應無條件提供，不得藉詞刁
16 難，拒絕或要求任何補償，如有違背致他人受損害時，過失
17 之一方應以違約論，並負賠償之責任。」（見原審卷第21至
18 36頁、第101至107頁）。

- 19 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
20 辭句，民法第98條定有明文。是解釋契約，應於文義上及論
21 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
22 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
23 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所
24 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當
25 事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基
26 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其
27 真意。
- 28 3.依土地登記規則第34條第1、3款、第67條第1款、第119條第
29 1項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出：
30 一、登記申請書。…三、已登記者，其所有權狀或他項權利
31 證明書。」、「土地登記有下列各款情形之一者，未能提出

01 權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：一、申辦繼承登
02 記，經申請之繼承人檢附切結書。」、「申請繼承登記，除
03 提出第34條第1項第1款及第3款之文件外，並應提出下列文
04 件：…」可知，辦理繼承登記雖以檢附被繼承人之所有權狀
05 為原則，但例外於無法提出該所有權狀時，繼承人可以檢附
06 切結書替代所有權狀提出。石宏裕為具土地登記專業知識之
07 地政士，宏凱公司所營事業則包括不動產仲介經紀業，有新
08 北市地政士開業查詢資料（見原審卷第149頁）、經濟部商
09 工登記公示資料查詢（見本院卷第117頁）可據，對於前開規
10 定，當知之甚詳。

11 4.系爭契約第3條第1項、第5條雖記載上訴人給付第一期買賣
12 價金時，被上訴人應同時提出「權利書狀」、「所有權
13 狀」，然上訴人於102年10月29日簽約、給付第一期買賣價
14 金時，上訴人並未要求被上訴人交付林顏興名下系爭土地所
15 有權狀予上訴人（見前開三之(二)、(三)）。又證人即宏凱公司
16 業務林柏安證稱：伊與代書代表上訴人與被上訴人簽訂系爭
17 契約時，宏凱公司要求被上訴人交付印鑑證明、身分證影
18 本、契約等文件；因被上訴人尚未辦理繼承登記，無法取得
19 所有權狀，是在被上訴人未交付所有權狀下，上訴人仍給付
20 第一期買賣價金予被上訴人；與上訴人簽訂買賣契約之其他
21 公司共有人，凡有交付印鑑證明、身分證影本、契約，上訴
22 人均會給付第一期買賣價金；因被上訴人尚未辦理繼承登
23 記，所以無土地所有權狀可以交付等語（見原審卷第404至4
24 06頁）。再斟酌兩造約定被上訴人提供辦理繼承登記應備文
25 件予上訴人負責申辦，而依前開四(一)之3.，被上訴人得檢附
26 切結書代提出林顏興名下之所有權狀，是兩造實無約定被上
27 訴人應交付林顏興名下所有權狀之必要。足見契約文義所指
28 「權利書狀」、「所有權狀」，並非林顏興名下之所有權
29 狀，而係被上訴人完成繼承登記時取得之所有權狀。上訴人
30 於給付第一期買賣價金當時，被上訴人尚未完成繼承登記，
31 並無該所有權狀存在，被上訴人無從同時交付，故解釋兩造

01 立約真意，被上訴人應不負有於102年10月29日交付系爭土
02 地所有權狀之義務。

03 5.上訴人於102年10月29日給付第一期買賣價金後（見前開三
04 之(二)、(三)），迄111年3月4日方委請律師發函向被上訴人表示
05 「…(三)惟因上開土地繼承人眾多且意見無法達成一致，以致
06 無法辦理共有物分割而曠日費時，本公司及石宏裕爰依買賣
07 契約書第15條特約事項條款規定，無條件解除買賣契約，台
08 端等應於10日內將所收取之買賣價金合計105萬元返還予本
09 公司及石宏裕」，有被上訴人提出之律師函文影本（見原審
10 卷第155頁）可證。上訴人在締約後長達8年之期間，未曾催
11 告被上訴人提出所有權狀，於111年3月4日首次發函被上訴
12 人時，亦僅表示因土地繼承人眾多，無法辦理共有物分割，
13 欲依系爭契約第15條特約事項條款解除契約，未以被上訴人
14 未履行交付所有權狀義務為解約事由，益徵系爭契約第3條
15 第1項、第5條所載被上訴人應提出「權利書狀」、「所有權
16 狀」文字，實無約定被上訴人交付該文件期限之真意。

17 6.綜上，被上訴人抗辯依兩造締約之真意，伊不負於102年10
18 月29日交付林顏興名下所有權狀或被上訴人因繼承登記可取
19 得之所有權狀予上訴人之義務等語，堪予憑採。至上訴人所
20 引本院103年度上更(一)字第82號判決，與本件事實並非相
21 同，無從比附援引，併予敘明。

22 (二)上訴人不得依系爭契約第8條約定，解除系爭契約：

23 1.按系爭契約第8條約定：「若乙方（即被上訴人，下同）違
24 反本契約各條款約定或中途不賣時，甲方（即上訴人，下
25 同）得解除契約，此時乙方應將所收款項全數退還外，另賠
26 償甲方之損失及違約金」（見原審卷第25、33、105頁）。
27 又民法第259條第1、2款規定：「契約解除時，當事人雙方
28 回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左
29 列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受
30 領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」

31 2.依兩造締約之真意，兩造未約定被上訴人應交付林顏興名下

所有權狀，且未約定被上訴人交付繼承登記後之系爭土地所有權狀予上訴人之期限，業如前開四之(一)所述。況查，於上訴人代辦繼承登記，經地政機關核發所有權狀予被上訴人前，尚未發生被上訴人應交付該權狀予上訴人之給付義務。是上訴人以被上訴人未交付所有權狀，違反系爭契約第3條第1項、第5條約定為由，主張依系爭契約第8條約定解除系爭契約，併依民法第259條第1、2款規定請求向石宏裕、宏凱公司分別返還90萬元、15萬元本息，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第259條第1、2款規定，訴請被上訴人連帶給付石宏裕90萬元本息；連帶給付宏凱公司15萬元本息，均無理由，不應准許。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，應駁回其上訴。

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，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 112 年 12 月 19 日
民事第二十一庭

審判長法官 翁昭蓉

法官 林哲賢

法官 廖珮伶

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 112 年 12 月 20 日

書記官 陳永訓

附表一

編號	(1)	(2)	(3)			(4)	(5)	(6)
	買受人 (上訴人)	契約	土地坐落 (臺北市○○區)			土地面積 (平方公尺)	被上訴人 潛在應繼分比例	依據
1	石宏裕	土地買賣契	○○段	0小段	2地號	447	30/720	原審卷第21

(續上頁)

01

		約（系爭甲契約）						至27頁
2			○○段	0小段	60地號	312	30/720	原審卷第21至27頁
3	石宏裕	土地買賣契約（系爭乙契約）	○○段	0小段	17-2地號	75	30/720	原審卷第29至35頁
4			○○段	0小段	25-1地號	377	30/720	原審卷第29至35頁
5	宏凱公司	土地買賣契約（系爭丙契約）	○○段	0小段	19-1地號	6	30/720	原審卷第101至107頁
6			○○段	0小段	2-1地號	6	30/720	原審卷第101至107頁

02

附表二（日期：民國）

03

編號	(1) 寄件日期	(2) 律師函或 郵局存證信函	(3) 寄件人	(4) 收件人	(5) 收件日期	(6) 依據
1	111年3月4日	111年遠字第1110304015號 律師函	上訴人	被上訴人	不明	原審卷第153至155頁
2	111年3月16日	(111)英字第1110316001號 律師函	林宗仁	上訴人	111年3月16日	原審卷第157至163頁
3	111年5月12日	台北北門郵局存證號碼001165號 存證信函	上訴人	林宗仁 林慶祥 林慶鎮 林阿照	111年5月13日 111年5月26日 111年5月16日 111年5月13日	原審卷第37至72頁
4	111年5月19日	台北信維郵局存證號碼009602號 存證信函	林宗仁	上訴人	不明	原審卷第73至80頁
5	111年6月30日	永春郵局存證號碼000364號 存證信函	上訴人	林宗仁 林慶祥 林慶鎮 林阿照	111年7月1日 111年7月7日 111年7月1日 111年7月1日	原審卷第81至92頁
6	111年7月8日	台北信維郵局存證號碼013784號 存證信函	林宗仁	上訴人	111年7月11日	原審卷第93至99頁