

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第20號

上訴人 東方日星國際興業股份有限公司

法定代理人 劉志清

上訴人 林德仁

共同

訴訟代理人 李元德律師

林玉芬律師

上一人

複代理人 洪廷玠律師

被上訴人 國寶服務股份有限公司

法定代理人 湯順甄

訴訟代理人 彭世芬

宋易軒律師

蔡舜宇律師

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，經最高法院第一次發回更審，本院於114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣參佰柒拾伍萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人應於被上訴人交付附表所示之土地所有權狀正本予上訴人之同時，連帶給付被上訴人新臺幣參佰柒拾伍萬元，及自民國九十九年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

第一（除確定部分外）、二審（及發回前第三審）訴訟費用均由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於被上訴人以新臺幣壹佰貳拾伍萬元供擔保後得假執行，但上訴人如以新臺幣參佰柒拾伍萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 事實及理由
02 一、被上訴人主張：上訴人東方日星國際興業股份有限公司（下
03 稱東方公司）前向伊宣稱其為附表所示土地（下稱系爭土
04 地）之實質所有人，借名登記在訴外人梁文晶名下，於其終
05 止借名登記契約即可將系爭土地移轉登記予伊，並邀上訴人
06 林德仁為連帶保證人，於民國99年2月21日與伊簽訂土地買
07 賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）375萬元出
08 售系爭土地予伊，伊於同年3月1日付清價金，東方公司未依
09 約將系爭土地移轉登記予伊，經伊催告仍未履行。系爭土地
10 至今仍登記在梁文晶名下，東方公司已陷於給付不能，伊於
11 108年7月12日向東方公司為解除系爭契約之意思表示，契約
12 既經解除，東方公司與林德仁自應連帶返還上開價金予伊等
13 情，依解除契約回復原狀及連帶保證之法律關係，求為命上
14 訴人連帶給付伊375萬元，及加計自99年3月1日起算法定遲
15 延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。並答辯聲明：
16 上訴駁回。

17 二、上訴人則以：東方公司確為系爭土地實質所有權人，系爭契
18 約訂定後，被上訴人之原法定代理人朱國榮同意自行委託律
19 師對梁文晶提出訴訟，卻一再拖延，東方公司始無法履行移
20 轉登記系爭土地之義務，被上訴人解除契約自不合法。又東
21 方公司已依系爭契約第5條約定將系爭土地所有權狀正本9紙
22 （下合稱系爭所有權狀）交付被上訴人，並將系爭土地點交
23 被上訴人占有使用收益迄今。倘認被上訴人得解除系爭契
24 約，其應返還系爭所有權狀，爰為同時履行之抗辯等語，資
25 為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)
26 前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
27 回。

28 三、查(一)東方公司前邀同林德仁為連帶保證人，於99年2月21日
29 與被上訴人簽訂系爭契約，由被上訴人以375萬元向東方公
30 司購買登記在梁文晶名下之系爭土地；(二)東方公司於99年2
31 月26日交付系爭所有權狀予被上訴人之董事李政剛，被上訴

01 人則於同年3月1日完成系爭價金之支付；(三)被上訴人於108
02 年6月25日以臺北南陽郵局（下同）805號存證信函（下稱80
03 5號函）催告東方日星公司應依系爭契約完成系爭土地之過
04 戶；嗣於同年7月11日以898號函（下稱898號函）通知東方
05 公司解除系爭契約，並經上訴人於同年月12日收受等情，有
06 系爭契約、系爭所有權狀影本、805號及898號函暨回執聯、
07 系爭土地登記第二類謄本在卷可稽（見原審卷一17至28頁、
08 85頁，本院前審卷409至477頁），並為兩造所不爭執（見本
09 院卷182頁），堪信為真。

10 四、被上訴人主張系爭契約業經解除，上訴人應連帶返還375萬
11 元價金等語，為上訴人所否認，並以前詞抗辯。查：

12 (一)被上訴人解除系爭契約是否合法？

13 1.按「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
14 有權之義務」，民法第348條第1項定有明文。次按，「給付
15 有確定期限者，債務人自期限屆滿時，負遲延責任」，同法
16 第229第1項亦有明定。經審視系爭契約第2條約定：「乙方
17 （即東方公司）保證系爭土地為乙方所有，但信託登記於梁
18 文晶名下；乙方將負責請梁文晶交付辦理土地所有移轉登記
19 所需之一切相關文件及辦理手續」；第6條約定：「乙方應
20 於99年3月1日起三個月內備齊登記有關文件交付甲方（即被
21 上訴人）指定之代書辦理產權移轉登記手續...若因乙方之
22 信託登記人（即梁文晶）有所藉故拖延，乙方應於99年3月1
23 日起一個月內聘請律師起訴要求法院判決移轉為甲方名義所
24 有」等語（見原審卷一第19頁），可知東方公司保證系爭土
25 地為其所有，因信託登記於梁文晶名下，雙方乃約定東方公
26 司負有應於99年3月1日起3個月內負責辦理系爭土地移轉登
27 記予被上訴人之給付義務。查東方公司於99年3月23日請求
28 梁文晶辦理系爭土地之過戶手續，業經梁文晶於99年3月29
29 日回函拒絕，故東方公司迄未辦理系爭土地移轉登記，亦未
30 對梁文晶起訴請求移轉系爭土地之登記予東方公司等情，有
31 臺北迪化街郵局存證信函可證（見原審卷二15至19頁），且

01 為東方公司所不否認（見本院卷183頁），足認東方公司已
02 違反前揭約定。而東方公司辦理系爭土地移轉登記之給付，
03 定有給付期限即自99年3月1日起3個月內，則東方公司自期
04 限屆滿時即99年6月1日起，即負遲延責任。

05 2.次按，「債權人於有第226條之情形時，得解除契約」，民
06 法第256條定有明文。又所謂給付不能，係指清償期屆至，
07 債權人得請求債務人給付，而債務人不能依債之本旨為給付
08 而言。又出賣他人所有之物，於履行期屆至前，依一般社會
09 觀念並非完全不可能給付，是以出賣人是否構成給付不能，
10 應以移轉買賣標的之清償期是否屆至定之（最高法院106年
11 度台上字第225號民事判決意旨參照）。查東方公司於99年6
12 月1日起負遲延責任，然其非不能依其與梁文晶間之信託關
13 係訴請梁文晶移轉登記系爭土地予東方公司，依一般社會觀
14 念，東方公司移轉登記系爭土地之給付固非完全不可能給
15 付。而被上訴人於108年6月25日以805號函催告東方公司應
16 於文到5日內完成系爭土地之過戶，東方公司於108年6月26
17 日收受，有收件回執聯可按（見原審卷23頁），堪認東方公
18 司移轉登記系爭土地之給付於108年6月30日已屆清償期。則
19 被上訴人再於清償期屆至後之108年7月11日以898號函通知
20 東方公司解除系爭契約，依前揭規定，即屬有據。且上訴人
21 已於108年7月12日收受898號函，堪認系爭契約已於108年7
22 月12日合法解除。

23 3.上訴人雖抗辯被上訴人之原法定代理人朱國榮同意由其自行
24 委託律師對梁文晶提出訴訟，東方公司始未依約移轉系爭房
25 地予被上訴人，故東方公司並未違反系爭契約第6條之約
26 定，因此被上訴人解約不合法云云（見本院卷183頁），固
27 提出電子郵件為憑（見前審卷283至285頁、291頁、293
28 頁），然為被上訴人所否認，抗辯前揭電子郵件之內容與系
29 爭契約第6條之約定無涉等語（見本院卷183頁）。查觀諸99
30 年6月29日東方公司劉小姐（即Jessie，下稱劉小姐）代東
31 方公司法定代理人劉志清（下稱劉志清）發送被上訴人公司

01 李政剛及訴外人王和屏律師（下稱王和屏）之郵件雖記載
02 「因與朱董（即被上訴人斯時法定代理人朱國榮）於6月9日
03 談及『梁文晶名下土地案』，當天朱董言：會交代王大律師
04 及李處長由貴公司主導此案之法律法院訴訟」等語（見前審
05 卷283、291頁）；王和屏於99年7月1日回覆劉小姐之電子郵件
06 記載：「..該案妳是否有什麼資料要給我參考?..」等語
07 （見前審卷285頁）；於99年12月28日再以「告訴狀」為附
08 件通知劉小姐用印，劉小姐則回覆「好」等語（見前審卷29
09 3頁），依上揭私文書僅得證明王和屏與東方公司聯繫刑事
10 告訴事項，並無隻字片語提及系爭契約第6條約定內容，不
11 足以證明被上訴人拋棄系爭契約第6條約定所生之解除權。
12 況證人王和屏係證稱：伊曾擔任被上訴人之法律顧問很多
13 年，受東方日星公司法定代理人劉志清委任並給付報酬，對
14 梁文晶提出刑事背信及侵占告訴，所有訴訟資料都是東方日
15 星公司交給伊的，伊書寫的書狀也有交給他們確認過，提告
16 之過程與被上訴人或朱國榮沒有關連等語，並提出各類所得
17 扣繳暨免扣繳憑單附卷可參（見原審卷一307頁，前審卷32
18 0、325頁），堪認王和屏係受東方公司委任對梁文晶提出刑
19 事告訴，顯與系爭土地之移轉無涉。則上訴人執此抗辯東方
20 公司未違反系爭契約第6條之約定，被上訴人解約不合法云
21 云，不足採信。至上訴人抗辯系爭所有權狀遭被上訴人遺
22 失，被上訴人因可歸責於己之事由，致系爭土地無法辦理變
23 更登記，不得依系爭契約第6條解除系爭契約云云（見本院
24 卷221頁），然東方公司應移轉系爭土地予被上訴人之義務
25 與系爭所有權狀是否遺失無涉，上訴人此部分主張，亦無足
26 採。

27 (二)被上訴人請求上訴人連帶返還系爭價金本息，有無理由？上
28 訴人主張同時履行抗辯是否有據？

29 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
30 受領之給付物，應返還之；如所受領之給付金錢者，應附加
31 自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款、第2

01 72條第1項分別定有明文。查系爭契約業經被上訴人合法解
02 除，則被上訴人依前開規定請求東方公司返還所受領之價金
03 375萬元，並加計受領時即99年3月1日起算之法定遲延利
04 息，依法有據。又按，保證債務，除契約另有訂定外，包含
05 主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負
06 擔，民法第740條亦有明定。查林德仁為東方公司之連帶保
07 證人，有系爭契約可證（見原審卷20頁），則被上訴人依連
08 帶保證之法律關係，請求林德仁就東方公司前揭給付義務負
09 連帶給付責任，亦屬有據。準此，被上訴人請求上訴人連帶
10 返還所受領之價金375萬元本息，應予准許。

11 2.次按，因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
12 得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此
13 限，民法第264條第1項定有明文。上訴人另抗辯東方公司已
14 將系爭所有權狀交付被上訴人，依系爭契約第5條約定，被
15 上訴人應返還系爭所有權狀，爰為同時履行之抗辯等語。系
16 爭契約第5條「價款給付方法」約定：「乙方（即東方公
17 司）將信託登記於梁文晶名下第1條所示之土地所有權狀正
18 本（即系爭所有權狀）於99年3月1日交付甲方（即被上訴
19 人）時，甲方應同時將買賣總價款375萬元一次付清予乙
20 方」（見原審卷一18頁），足認兩造另約定被上訴人給付系
21 爭土地價金之義務與東方公司交付系爭土地所有權狀正本之
22 義務，應同時履行之。則被上訴人徒稱系爭契約之對待給付
23 關係僅限給付價金與移轉土地所有權云云，難以採信。又被
24 上訴人不爭執東方公司已交付系爭所有權狀予被上訴人（見
25 本院卷219頁），是依前揭說明，上訴人依民法第264條第1
26 項前段規定行使同時履行抗辯權，主張被上訴人請求其等連
27 帶返還375萬元本息之同時，應返還系爭所有權狀予上訴
28 人，即屬有據。

29 3.被上訴人又主張其雖曾於99年2月6日收受東方公司所交付之
30 系爭所有權狀，然其已返還東方公司云云，惟為上訴人所否
31 認，主張被上訴人已自認其遺失該所有權狀，並未返還東方

01 公司等語。查被上訴人於原審109年2月13日當庭陳稱「（法
02 官：對於原告即被上訴人收到系爭土地權狀正本9張，有無
03 意見？）不爭執。但我們正本已遺失，我們願意與被告即上
04 訴人一起去申請補發」（見第一審卷第170頁），堪認被上
05 訴人自認其收到系爭所有權狀，因遺失故未返還東方公司
06 （下稱系爭自認事實）。嗣被上訴人主張系爭自認事實與事
07 實不符，故撤銷自認云云（見本院卷135頁）。惟按自認之
08 撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造
09 同意者，始得為之。民事訴訟法第279條第3項亦有規定。是
10 自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚
11 須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之
12 （最高法院111年度台上字第1686號判決參照）。被上訴人
13 撤銷自認為上訴人所不同意（見本院卷148頁），被上訴人
14 提出訴外人王和平、梁文晶、蘇久花（合稱王和平等3人）
15 依序於100年1月26日、同年2月27日、3月4日於文山二分局
16 之調查筆錄為憑。惟審視前揭調查筆錄，王和平等3人係稱
17 系爭土地為東方公司所出資購買，該土地權狀為東方公司持
18 有等語（見原審卷二93、99、111頁），均無從證明其自認
19 與事實不符，則被上訴人撤銷自認不生效力。準此，系爭所
20 有權狀既經交付被上訴人，未返還予東方公司，則上訴人依
21 系爭契約第5條約定主張同時履行抗辯，應予准許。

22 五、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求上
23 訴人應連帶給付375萬元及自99年3月1日起至清償日止，按
24 年息5%計算利息，為有理由，應予准許。上訴人所為同時履
25 行之抗辯，亦有理由，應為對待給付之判決。按當事人之一
26 方如果在裁判上援用同時履行抗辯權則法院應為他方提出對
27 待給付時應對之為給付之判決。此種命被告為本案給付及命
28 原告同時履行，兩者之間在性質上有不可分割之關係不得單
29 獨確定，無論係對本案給付部分或對同時履行之對待給付部
30 分，其中之一上訴有理由時即應將全部判決廢棄（最高法院
31 97年度台上字第2478號判決要旨參照），原審認上訴人所為

01 之同時履行抗辯不可採，容有未合，上訴意旨以同時履行抗
02 辯指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄並改判
03 如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執
04 行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

05 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
06 認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
07 明。

08 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日
10 民事第五庭

11 審判長法 官 賴劍毅
12 法 官 賴秀蘭
13 法 官 洪純莉

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

22 書記官 何旻珈

23 附表：

24

編號	重測前地號	110年1月26日重測後地號	應有部分
1	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○○地號	28萬8000分之 6萬930
2	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○○地號	57萬6000分之 9萬1395

	地號		
3	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	57萬6000分之 9萬1395
4	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	28萬8000分之 6萬930
5	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	9萬6000分之1 萬9600
6	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	9萬6000分之1 萬
7	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	9萬6000分之1 萬9600
8	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	4萬8000分之1 萬694
9	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○段○○○ 地號	新竹縣○○鄉○○○ 段○○○ 0000地號	1440分之155