

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第567號

01
02
03 上 訴 人 黃茂廷
04 訴訟代理人 呂理銘律師
05 複代理人 王楷中律師
06 被上訴人 頂丰開發有限公司

07
08 法定代理人 李文灝
09 訴訟代理人 李承訓律師

10 上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年1
11 月30日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1980號第一審判決提起
12 上訴，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 一、上訴人主張：伊於民國110年5月17日與被上訴人簽訂土地買
18 賣專任委託同意書（內文標題為「土地買賣暨專任委託合約
19 書」，下稱系爭同意書），約定被上訴人整合如附表一、二
20 所示土地（下稱系爭土地）後，伊將伊所有如附表一、二所
21 示土地應有部分（下各稱系爭道路用地、建地），各以每坪
22 單價新臺幣（下同）1萬5,500元、12萬元之價格出售予被上
23 訴人。詎於同年7月31日簽訂買賣契約時，被上訴人竟片面
24 變更系爭建地買受人為訴外人楊勝翔、買賣價格為每坪單價
25 10萬5,000元、土地增值稅（下稱土增稅）由伊負擔等情，
26 伊未察覺而逕與楊勝翔簽立土地買賣契約書（下稱110年7月
27 31日買賣契約），嗣經伊發現上情後，被上訴人於111年6月
28 28日寄發桃園慈文郵局第758號存證信函（下稱758號存證信
29 函）向伊為解除系爭同意書之意思表示，伊亦回函表示同
30 意，因此兩造間已合意解除系爭同意書，惟系爭道路用地已
31 移轉登記予被上訴人，被上訴人自有回復原狀之義務。又被

01 上訴人擅將伊提供予被上訴人簽訂土地買賣契約之資料、文
02 件，提供予楊勝翔，並將系爭建地出售予楊勝翔，已違反系
03 爭同意書第9條、第8條約定，應依系爭同意書第10條第3
04 款、第4款約定，賠償伊損害3,363萬7,796元（包含伊負擔
05 土增稅2,344萬8,899元及土地價差損失1,018萬8,900元），
06 爰依民法第259條第1款、第179條規定，請求被上訴人應將
07 系爭道路用地移轉登記返還上訴人；依系爭同意書第10條第
08 3款、第4款約定、民法第227條第1項規定，一部請求被上訴
09 人賠償300萬元本息。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴
10 人全部聲明不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
11 被上訴人應將系爭道路用地移轉登記返還上訴人。(三)被上訴
12 人應給付上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按年息5%計算之利息。(四)就第三項聲明願供擔
14 保，請准宣告假執行。

15 二、被上訴人則以：系爭同意書乃係上訴人委託伊整合系爭土地
16 之共有人，並尋找有意願購買土地之買主，為委任契約。嗣
17 伊覓得買主楊勝翔，惟其僅同意購買系爭建地，故系爭道路
18 用地即由伊出資購買。上訴人於110年7月31日至伊桃園分公
19 司簽訂110年7月31日買賣契約時，伊除備有內容相同之書面
20 供上訴人閱覽外，並向各同意出售之共有人包含上訴人在內
21 說明不會影響系爭同意書之權益，如每坪差1萬5,000元由伊
22 補足，上訴人始簽名用印，伊並無擅自變更買受人、買賣價
23 金及稅金負擔，及擅將上訴人提供之資料、文件交予楊勝翔
24 之情。又伊屢次通知上訴人就系爭建地辦理備證程序未果，
25 上訴人已違反系爭同意書第6條約定，伊於111年6月28日寄
26 發存證信函向上訴人為終止系爭同意書中上訴人委任伊整合
27 系爭建地部分契約之意思表示，而系爭道路用地已依約如期
28 完成買賣交易，上訴人主張伊已解除系爭同意書，並請求將
29 系爭道路用地移轉登記予其，並無理由等語，資為抗辯。答
30 辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為
31 假執行。

01 三、兩造不爭執之事項：

02 (一)上訴人原為系爭土地共有人，應有部分如附表一、二「權利
03 範圍」欄所示，有桃園市地籍異動索引在卷可稽（見原審卷
04 二第15、57、91、117、143、197、233、271、309、339
05 頁）。

06 (二)上訴人於110年5月17日與被上訴人簽訂系爭同意書，約定被
07 上訴人整合系爭土地，有系爭同意書在卷可稽（見原審卷一
08 第24至27頁）。

09 (三)上訴人親自簽立110年7月31日買賣契約，有該買賣契約在卷
10 可稽，並經上訴人自承在卷（見原審卷一第31至45頁，本院
11 卷第175至176頁）。

12 (四)上訴人已於110年8月16日、同年9月29日領取被上訴人支付
13 系爭道路用地簽約及備證款、尾款各30萬0,800元，共計60
14 萬1,600元，並於110年9月13日、14日移轉系爭道路用地予
15 被上訴人，有支票、領據、桃園市地籍異動索引等件在卷可
16 稽（見原審卷一第379至380頁、卷二第13、55、89、117、1
17 43頁）。

18 (五)被上訴人於111年6月28日寄發758號存證信函予上訴人，經
19 上訴人於同年7月1日收受，有該存證信函、中華郵政掛號郵
20 件收件回執等件在卷可稽（見原審卷一第47至48頁，本院卷
21 第61頁）。

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)上訴人不得請求被上訴人將系爭道路用地移轉登記予其：

24 1.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
25 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
26 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本
27 於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
28 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
29 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
30 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
31 先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號

01 判決意旨參照)。

02 2.上訴人主張被上訴人業以758號存證信函解除系爭同意書，
03 包含系爭道路用地云云。惟查，稽之758號存證信函內容：
04 「…本公司受台端委託買賣之『坐落桃園市○○區○○段00
05 00○○0000○○0000○○0000○○000000○地號土地』，目前已與買
06 方進行備證程序，然台端迭經本公司通知，均未依約配合提
07 供上開辦理備證所需之文件，顯已違反合約第六條約定，本
08 公司特以本函終止貴我雙方前開簽訂之土地買賣暨專任委託
09 合約，並就本公司所受損害保留求償之權利…」等語（見原
10 審卷一第47頁），可見被上訴人僅指責上訴人未依約配合提
11 供系爭建地辦理備證之文件，而主張終止系爭同意書，其雖
12 未特別註明僅終止系爭建地部分之委任關係，然被上訴人陳
13 稱系爭建地與道路用地不相連，共有人亦不相同等情，為上
14 訴人所不爭，則系爭道路用地與建地並無證據證明需一併使
15 用，且系爭道路用地早於100年9月13日、14日已移轉登記予
16 被上訴人而履約完畢，該部分契約亦無從終止。被上訴人辯
17 稱伊真意僅終止系爭建地部分之委任關係，自可信實。況被
18 上訴人758號存證信函載明「終止」系爭同意書，並非「解
19 除」系爭同意書，是僅生向後終止系爭同意書之效力，益徵
20 上訴人主張兩造間買賣系爭道路用地之契約已因解除而自始
21 無效云云，要無可採。準此，被上訴人並未解除兩造間買賣
22 系爭道路用地之契約，兩造間關於系爭道路用地之買賣契約
23 仍為有效，上訴人依民法第259條、第179條規定，請求被上
24 訴人應將系爭道路用地移轉登記返還予其，於法不合。

25 (二)上訴人不得請求被上訴人損害賠償：

26 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
27 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
28 條第1項定有明文。又系爭同意書第10條第3款、第4款約
29 定：「如有下列情形之一者視為違約，違約之一方除應負擔
30 相關民、刑事法律責任外，應給付他方本契約總售價金之二
31 倍作為懲罰性違約金，如因而致他方受有損害…，並應負損

01 害賠償之責：…(三)乙方（即被上訴人）擅自將甲方（即上訴
02 人）提供之資料或文件，供作非法或不當使用。(四)任何一方
03 有其他違反本合約條款之行為。」；第9條約定：「雙方就
04 本合約之內容均負保密義務，除為辦理簽約或委任事務之正
05 當使用外，非經他方事前書面同意，不得洩漏、告知、交付
06 或移轉於第三人。」；第8條約定：「合約有效期間內，任
07 何一方均不得擅自終止合約；乙方就本同意書之委託事項，
08 有不受限制且不得撤回授權之專有權限，即甲方不得另行委
09 託第三人辦理，且不得將買賣標的出售予任何第三人，亦不
10 得擅自或使第三人逕向其他共有人買受土地或持分。」；第
11 6條約定：「甲方應提供完整詳實如下資料或文件給乙方，
12 以便相關作業程序使用：(一)身分證正、反面影本，但如有需
13 要提供正本時，甲方應配合提出供乙方使用。…(四)印鑑
14 證明，若證明逾時效，應無條件再為提供。…」（見原審卷
15 一第25至26頁）。

16 2.上訴人主張被上訴人無正當理由，擅將伊提供之資料、文件
17 交予楊勝翔，且將系爭建地出售予楊勝翔，已違反系爭同意
18 書第8條、第9條規定云云。經查，徵諸系爭同意書第2條第2
19 款約定：「乙方通知甲方正式簽訂買賣合約時，雙方同意照
20 正常買賣流程進行付款」等語；另第8條約定：「…甲方不
21 得另行委託第三人辦理，且不得將買賣標的出售予任何第三
22 人，亦不得擅自或使第三人逕向其他共有人買受土地或持
23 分。…」等語（見原審卷一第24、26頁），可見系爭同意書
24 乃係上訴人委託被上訴人整合出售系爭土地，被上訴人非必
25 為系爭土地之買受人。則被上訴人依約既需整合系爭土地，
26 覓得有意願之買受人，促成上訴人及其他系爭土地共有人與
27 有意願之買家另行簽立土地買賣契約，當需提供系爭土地資
28 訊包含共有人資訊、系爭土地登記謄本及系爭同意書內容等
29 文件、資訊予買受人，是被上訴人將系爭同意書提供予系爭
30 土地買受人楊勝翔，自非屬系爭同意書第9條所定「洩漏、
31 告知、交付或移轉系爭同意書內容」，亦非將系爭土地資料

01 或文件非法或不當使用之情，上訴人執此主張被上訴人違反
02 系爭同意書第9條約定，應依民法第227條第1項、系爭同意
03 書第10條第3款、第4款約定損害賠償，並無所據。上訴人另
04 主張被上訴人欺瞞伊，使伊與楊勝翔簽立110年7月31日買賣
05 契約，違反系爭同意書第8條約定云云，惟系爭同意書第8條
06 約定，係在限制出賣人即上訴人不得將系爭土地出售予任何
07 第三人，被上訴人為上訴人覓得土地買受人，自無違反系爭
08 同意書第8條之情事，且上訴人不否認於110年7月31日與其
09 他多數共有人到場簽立110年7月31日買賣契約，非由被上訴
10 人代理簽約，其後上訴人亦取得110年7月31日買賣契約等
11 情，有上訴人於111年7月11日寄發之新竹西門郵局第129號
12 存證信函可參（見原審卷一第53至55頁），則上訴人與其他
13 多數共有人親自出席簽約，豈有不知系爭買賣之買受人為楊
14 勝翔、買賣價格每坪單價及稅金何人負擔之理？復由上訴人
15 迄簽約後近1年始寄發存證信函主張撤銷與楊勝翔間之系爭
16 買賣契約，亦足認110年7月31日買賣契約內容為上訴人所同
17 意。又上訴人既簽立系爭同意書委託被上訴人整合出售系爭
18 建地，上訴人及其他多數共有人與楊勝翔間就系爭建地嗣後
19 簽訂110年7月31日買賣契約時，本有依系爭同意書第6條約
20 定提供資料文件予被上訴人辦理相關作業程序之義務，且被
21 上訴人係因上訴人未依約配合提供文件辦理買賣程序而終止
22 關於系爭建地之委任契約，有758號信函可參（見原審卷一
23 第47至48頁），自難認有何可歸責被上訴人之事由或其有違
24 反系爭同意書第1條、第8條、第9條及第10條第3款、第4款
25 約定之情事。上訴人以此主張被上訴人違反系爭同意書約
26 定，依民法第227條第1項、系爭同意書第10條第3款、第4款
27 約定請求被上訴人損害賠償，亦屬無理，不應准許。

28 五、綜上所述，上訴人依民法第259條第1款、第179條、系爭同
29 意書第10條第3款、第4款約定、民法第227條第1項規定，請
30 求被上訴人應將系爭道路用地移轉登記予其，暨被上訴人應
31 給付300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年

01 息5%計算之利息，俱為無理由，應予駁回。從而，原審所
02 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不
03 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

04 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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
08 項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

10 民事第十三庭

11 審判長法 官 林純如

12 法 官 林于人

13 法 官 江春瑩

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。如委任律師提起上訴
21 者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

23 書記官 學妍伶

24 附表一（系爭道路用地）：
25

編 號	坐落桃園市○○區 ○○段○地地號	面積 (m ²)	權 利 範 圍
1	0000-0地號	18.69	540分之178
2	0000-0地號	8.83	3780分之994
3	0000-0地號	161.48	3780分之994

(續上頁)

01

4	0000-0地號	66.8	3780分之994
5	0000-0地號	242.68	3780分之994

02

附表二 (系爭建地) :

03

編號	坐落桃園市○○區 ○○段○地地號	面積 (m ²)	權利範圍
1	0000地號	3,206.84	540分之178
2	0000地號	783.55	3780分之994
3	0000地號	3,615.3	3780分之994
4	0000地號	97.26	3780分之994
5	0000-0地號	23.23	3780分之994