

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第301號

上訴人 莊熾惠

訴訟代理人 廖湖中律師

被上訴人 惠翔建設股份有限公司

法定代理人 莊淑華

訴訟代理人 蔡慶宗律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國113年6月5日臺灣桃園地方法院113年度重訴字第7號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應於上訴人給付新臺幣一千一百六十萬元之同時，將附表所示不動產移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審聲明：被上訴人應於上訴人給付新臺幣（下同）723萬4,744元之同時，將坐落桃園市○○區○街○段0000地號土地（權利範圍1011/100000）及其上同段0000建號即桃園市○○區○○街00號11樓建物（權利範圍1/1，其中含B1-101號汽車停車位、地下1樓45號機車停車位）移轉登記並交付予上訴人（見原審卷第129頁）。嗣其全部上訴後，於本院更正其聲明為：被上訴人應於上訴人給付723萬4,744元之同時，將坐落桃園市○○區○街○段0000地號土地（權利範圍1011/100000）及其上同段0000建號即桃園市○○區

○○街00號11樓建物(權利範圍1/1，前開土地、建物內含車位，下合稱系爭房地，即附表所示不動產)移轉登記予上訴人，並撤回請求交付部分之起訴(見本院卷第221至222頁)，核與前揭說明相符，應予准許，其撤回部分非本院審理範圍，併予說明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊與被上訴人法定代理人莊淑華各有被上訴人半數公司股權。被上訴人於民國108年間興建坐落桃園市中壢區「光明無限」社區住宅(下稱系爭建案)，已於111年間完工交屋，伊與莊淑華、被上訴人於系爭建案公開銷售前已議定系爭建案A1-11樓、A2-11樓、A3-11樓、A4-11樓房地(含配屬之汽車停車位B1-101、102、103、104及4個機車停車位)保留給伊承購(下稱上訴人保留戶)，B1-11樓、B2-11樓、B4-9樓房地(含配屬之B2-52、B2-53、B2-74、B2-75、B2-76、B2-77、B2-78等7個汽車停車位及3個機車停車位)則保留予莊淑華承購(下稱莊淑華保留戶)，前開保留戶(下合稱系爭保留戶)承購價格則依伊與莊淑華前成立之寶鎂建設股份有限公司(下稱寶鎂公司)興建完工之「1號公館」社區住宅(下稱1號公館建案)前例以建案成本價承購。經伊向會計師查得系爭建案成本價為每坪18萬2,419元，則系爭建案A1-11樓即系爭房地之成本價為723萬4,744元。爰依兩造間之買賣契約(下稱系爭買賣契約)，請求被上訴人應於伊給付723萬4,744元之同時，將系爭房地移轉登記予伊等語(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴；未繫屬本院部分，茲不贅述)。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應於上訴人給付723萬4,744元之同時，將系爭房地移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：上訴人主張兩造約定以系爭建案成本價為上訴人保留戶承購價格，但兩造實係約定以系爭建案委託代銷公司之銷售底價作為上訴人保留戶之承購價格，兩造對於系爭買賣契約之必要之點即價金之意思表示不一致，系爭買賣

01 契約不成立；如認兩造間存有系爭買賣契約，上訴人得請求
02 移轉登記系爭房地，其亦應給付系爭房地之銷售底價1,160
03 萬元等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

04 三、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷第113至11
05 4頁)。

06 (一)被上訴人之股東為莊淑華(即上訴人之胞姊)、鄭家翔(即莊
07 淑華之子)、謝秋香(即上訴人之配偶)，實際上由莊淑華、
08 上訴人各掌握半數股權。莊淑華為被上訴人董事長，上訴人
09 為被上訴人總經理。

10 (二)被上訴人於108年間在桃園市中壢區興建系爭建案，於111年
11 間完工交屋。系爭建案公開銷售前，兩造及莊淑華即同意將
12 A1-11樓、A2-11樓、A3-11樓、A4-11樓等4戶(含配屬B1-10
13 1、B1-102、B1-103、B1-104等4個汽車停車位及4個機車停
14 車位，即上訴人保留戶)保留予上訴人承購；B1-11樓、B2-1
15 1樓、B4-9樓等3戶(含配屬之B2-52、B2-53、B2-74、B2-7
16 5、B2-76、B2-77、B2-78等7個汽車停車位及3個機車停車
17 位，即莊淑華保留戶)則保留予莊淑華承購。

18 (三)兩造及莊淑華於興建系爭建案時已約定上訴人、莊淑華就系
19 爭保留戶之承購價格計算方式比照上訴人、莊淑華就1號公
20 館建案保留戶之承購價格計算方式。

21 (四)系爭房地之成本價為723萬4,744元，代銷公司之銷售底價為
22 1,160萬元。

23 (五)被上訴人於112年9月19日寄發原審卷第17至25頁之桃園國際
24 路郵局第64號存證信函(下稱甲函)予上訴人，經上訴人於同
25 年月20日收受。

26 (六)上訴人於112年10月5日寄發原審卷第27至33頁平鎮北勢郵局
27 第309號存證信函(下稱乙函)予被上訴人及莊淑華，被上訴
28 人及莊淑華於同年月13日收受。

29 四、本院之判斷

30 (一)兩造間已成立系爭買賣契約。

31 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契

約即為成立，民法第153條定有明文；又買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物自屬買賣契約必要之點，當事人對此兩者意思表示一致，其契約即已成立。經查：

1.兩造不爭執於系爭建案公開銷售前，兩造及莊淑華已同意將系爭建案系爭保留戶分別保留予上訴人、莊淑華承購，且兩造及莊淑華於興建系爭建案時已約定上訴人、莊淑華就系爭建案系爭保留戶之承購價格計算方式比照上訴人、莊淑華就1號公館建案保留戶之承購價格計算方式(即不爭執事項(二)、(三))。由兩造於本件訴訟前所寄發之甲函、乙函內容觀之，雖就上訴人、莊淑華係以成本價或銷售底價作為系爭建案保留戶承購價格各執一詞，但並未提及兩造就上訴人保留戶承購價格未有約定，兩造於原審亦不爭執有口頭約定(見原審卷第152頁)，顯見兩造確實曾就上訴人保留戶之承購價格達成合意。

2.兩造不爭執就系爭保留戶之承購價格計算方式比照1號公館建案保留戶之承購價格計算方式，已如前述。依被上訴人所提出上訴人、莊淑華之1號公館建案保留戶找補金額計算書(見原審卷第73頁，下稱找補計算書)，可見上訴人與莊淑華於1號公館建案保留戶實價登錄資料(見原審卷第97、101至107、111至117頁)顯示之交易日期106年8月14日之後，曾於同年12月20日就1號公館建案保留戶計算雙方找補金額，並由莊淑華於當日給付上訴人45萬3,200元，為上訴人所不爭執(見本院卷第222頁)，而找補計算書係以1號公館建案保留戶之銷售底價(見原審卷第75、121至122頁、本院卷第108至109頁)，及上訴人、莊淑華各佔58%、42%比例，計算雙方保留戶之找補金額，則被上訴人抗辯1號公館建案係以銷售底價作為保留戶之承購價，確有所據。上訴人雖主張找補計算書係因上訴人、莊淑華各有1號公館建案土地所有權比例為58%、42%，故依所有土地比例找補雙方差額云云(見本院卷第110、136頁)，並提出平鎮市二十自辦市地重劃區重劃前後土地分配清冊為證(見本院卷第185

頁)，然前開找補計算書之計算依據縱考量上訴人、莊淑華原有土地比例，但上訴人與莊淑華若非以銷售底價作為保留戶承購金額，當不會以銷售底價、而非上訴人所指之成本價或實價登錄價格作為計算雙方找補金額之基準，是上訴人前開主張，難認可採。

3.而上訴人主張其與莊淑華就1號公館建案保留戶係以成本價承購云云，固提出1號公館建案合建契約參考文本補充條款（下稱系爭條款）、實價登錄資料及寶鎂公司存摺影本為證（見本院卷第181至183頁、原審卷第97、101至107、111至117、135至141頁）。被上訴人則抗辯系爭條款、實價登錄資料及寶鎂公司存摺所示金流，係為降低保留戶總成交金額以利節稅而製作，實價登錄價格並非成本價、亦非約定之承購價格等語。茲查：

(1)上訴人並未提出1號公館建案之興建成本價為何之相關證據資料，則其所稱之成本價為何，已屬有疑。

(2)再觀諸上訴人、莊淑華與寶鎂公司於102年3月30日簽立之系爭條款記載：「…地主莊淑華、莊熾惠，下簡稱甲方，建主寶鎂公司乙方…七、本約甲、乙雙方同意房屋全部為乙方所有，甲方出售土地(持分)，乙方出售房屋，總價款以甲方分取百分之55為原則，乙方分取百分之45為原則，出售時甲、乙雙方分別與購屋者各簽定合約…九、本約甲、乙雙方同意地主保留戶最多以十戶為原則，乙方出售地主保留戶予甲方時，以乙方之房屋興建成本為計價原則…」等語，雖有述及寶鎂公司出售保留戶給地主即上訴人及莊淑華時以房屋興建成本為計價單位，但上訴人與莊淑華嗣後於106年12月20日之找補計算書係以1號公館建案保留戶之銷售底價為計算雙方保留戶找補金額之依據，已如前述，顯然與系爭條款約定不符，實難依系爭條款約定即認上訴人與莊淑華係以成本價承購1號公館建案保留戶。

(3)另上訴人主張1號公館建案保留戶實價登錄價格即為成本價云云。經比對1號公館建案保留戶實價登錄資料及1號公館

01 建案銷售底價表(見原審卷第75頁)，確實可見1號公館建案
02 由上訴人承購之保留戶(即A1-2樓、A2-2樓、A2-14樓、A3-
03 1樓、A3-13樓，含車位)及由莊淑華承購之保留戶(即B1-12
04 樓、B1-13樓、B1-14樓、B3-1樓、A2-1樓，含車位)均係以
05 低於1號公館建案銷售底價之金額為實價登錄價格，且由上
06 訴人所提出之莊淑華手寫計算各戶房屋款及土地款文書(見
07 原審卷第99、109頁，下合稱實價登錄計算書)，可見前開
08 實價登錄價格與實價登錄計算書之房屋及土地款合計金額
09 相同，上訴人及莊淑華匯入寶鎂公司帳戶之款項，即係實
10 價登錄計算書所載各戶房屋款(因上訴人及莊淑華為1號公
11 館建案土地之共有人，故僅匯房屋款至寶鎂公司)等情，然
12 尚無從遽認實價登錄價格即為1號公館建案之成本價。再細
13 觀實價登錄計算書所載計算式，計算基礎為上訴人、莊淑
14 華1號公館建案保留戶之房屋、土地金額合計為1億元，以
15 房屋、土地佔比各為45%、55%，上訴人、莊淑華佔比各為5
16 8%、42%計算出兩人之房屋、土地之各別總金額(即上訴人
17 為2,610萬元、3,190萬元，莊淑華為1,890元、2,310萬
18 元)，再以上訴人、莊淑華1號公館建案保留戶之銷售底價
19 合計總金額為分母、以各保留戶銷售底價金額為分子(見原
20 審卷第121至122頁)，計算出上訴人、莊淑華之各保留戶實
21 價登錄價格，核與被上訴人抗辯實價登錄計算書係上訴人
22 與莊淑華基於節稅考量，合意以1億元作為兩人向寶鎂公司
23 承購保留戶之報稅總金額，1號公館建案保留戶之實價登錄
24 價格即是基此計算而來，實價登錄價格並非1號公館建案之
25 成本價等語相符(見原審卷第120頁、本院卷第167至168
26 頁)，則上訴人主張1號公館建案保留戶實價登錄價格即為1
27 號公館建案保留戶成本價，亦非可採。

- 28 4.綜觀上訴人與莊淑華就1號公館建案保留戶之實價登錄計算
29 書、找補計算書均係以保留戶之銷售底價為計算基準，且
30 上訴人於實價登錄價格所示之交易日期106年8月14日之
31 後，仍於106年12月20日以找補計算書找補，堪認上訴人、

01 莊淑華就1號公館建案之保留戶承購價格應係以銷售底價計
02 算。而兩造不爭執系爭保留戶承購價格計算方式，比照上
03 訴人、莊淑華就1號公館建案保留戶之承購價格計算方式，
04 已如前述，則兩造應係約定以系爭建案銷售底價作為上訴
05 人保留戶之承購價格。兩造就上訴人於系爭建案之保留戶
06 別及價金既已意思表示一致，兩造就上訴人保留戶之買賣
07 契約業已成立。縱兩造事後對於究竟約定以成本價或銷售
08 底價作為上訴人保留戶之承購價格發生爭執，並無礙於兩
09 造前已就保留戶之標的及價金意思表示合致，是被上訴人
10 以兩造於本件爭執上訴人保留戶承購價格為由抗辯系爭買
11 賣契約未成立云云，應非可採。

12 (二)被上訴人應於上訴人給付1,160萬元之同時，將系爭房地移
13 轉登記予上訴人。

14 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
15 有權之義務，民法第348條第1項定有明文；因契約互負債
16 務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給
17 付，此觀民法第264條第1項前段規定即明。兩造就上訴人
18 保留戶已成立買賣契約，約定以銷售底價作為上訴人保留
19 戶之承購價，業經本院認定於前，則上訴人依系爭買賣契
20 約約定，請求被上訴人將系爭房地移轉登記給上訴人，為
21 有理由；又兩造約定之系爭房地承購價格並非成本價或實
22 價登錄價格，而係代銷公司之銷售底價1,160萬元，已如前
23 述，上訴人對於尚未給付價金，亦無爭執，系爭房地之移
24 轉登記與價金交付具有給付與對待給付關係，並經被上訴
25 人為同時履行抗辯，則被上訴人應於上訴人給付1,160萬元
26 之同時，將系爭房地移轉登記予上訴人。

27 五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約約定，請求被上訴人應於
28 上訴人應給付1,160萬元之同時，將系爭房地移轉登記予上
29 訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，自
30 有未洽，上訴意旨指摘原判決駁回前開應准許部分不當，求
31 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所

01 示。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

07 民事第十二庭

08 審判長法 官 沈佳宜

09 法 官 陳筱蓉

10 法 官 翁儀齡

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

20 書記官 劉家蕙

21 附表

22 坐落桃園市○○區○街○段0000地號土地（權利範圍1011/100000）
及其上同段0000建號建物即桃園市○○區○○街00號11樓建物（權利
範圍1/1）