

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第44號

上訴人 頂峰開發建設股份有限公司

法定代理人 郭承翰

上訴人 黃國璋

共 同

訴訟代理人 楊代華律師

林欣萍律師

繆欣儒律師

被上訴人 林延聰

訴訟代理人 葉春生律師

被上訴人 A 1

A 2

兼上二人

法定代理人 A 3

共 同

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

上列當事人間請求給付土地買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年5月21日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第72號第一審判決提起上訴，本院於114年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人黃國璋負擔4分之1，餘由上訴人頂峰開發建設股份有限公司負擔。

三、原判決主文第一、二、三項分別更正為「一、被告黃國璋應給付新臺幣4,877,576元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告林延聰、原告A 1、原告A 2 共同共有」、「二、被告頂峰開發建設股份

01 有限公司應給付新臺幣30,253,850元，及自民國110年7月28
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告林
03 延聰、原告A 1、原告A 2 公司共有」、「三、被告黃國璋
04 應給付新臺幣4,877,575元，及自民國112年1月11日起至清
05 償日止，按週年利率百分之5計算之利息予原告A 3、原告
06 A 1、原告A 2 公司共有」。

07 事實及理由

08 一、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其
09 提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6
10 款分別定有明文。查上訴人於本院辯稱訴外人甲○○、林忠
11 賢（下稱甲○○等2人）於死亡前，均未向伊等請求買賣價
12 金，足見伊等於民國105年1月20日分別與甲○○等2人簽訂
13 不動產買賣契約後，均有與甲○○等2人再為買賣價金之約
14 定，伊等已全數給付完畢等語（見本院卷第476頁），固屬二
15 審始提出之新防禦方法，然審酌上開抗辯攸關上訴人得否拒
16 絕給付，且無須另為調查證據，不甚延滯訴訟，如不許其提
17 出，顯失公平，均應准其提出。

18 二、被上訴人主張：被上訴人林延聰與甲○○為林忠賢之子；甲
19 ○○於106年11月20日死亡，繼承人為配偶即被上訴人A
20 3、未成年子女即被上訴人A 1、A 2；林忠賢於110年4月
21 8日死亡，繼承人為林延聰、A 1、A 2。甲○○等2人於
22 105年1月20日以其所有如附表一所示不動產（土地部分下稱
23 000地號土地，建物部分下稱系爭3號房屋，合稱系爭(一)不動
24 產），與上訴人黃國璋簽訂不動產買賣契約（下稱系爭(一)契
25 約），約定黃國璋以總價新臺幣（下同）1,587萬9,976元向
26 甲○○等2人購買系爭(一)不動產；於同日以其所有如附表二
27 所示不動產（土地部分下稱000地號土地，未辦保存登記建
28 物部分下稱系爭5號房屋，合稱系爭(二)不動產）與上訴人頂
29 峰開發建設股份有限公司（下稱頂峰公司）簽訂不動產買賣
30 契約（下稱系爭(二)契約），約定頂峰公司以總價9,000萬元
31 向甲○○等2人購買系爭(二)不動產。甲○○等2人已依系爭(一)

01 契約及黃國璋指示將系爭(一)不動產移轉並交付予頂峰公司；
02 依系爭(二)契約移轉並交付系爭(二)不動產予頂峰公司，惟黃國
03 璋尚有價金975萬5,151元未付，頂峰公司尚有價金3,025萬
04 3,850元未付。甲○○等2人約定系爭(一)契約之價金一人一
05 半，系爭(二)契約之價金由林忠賢單獨取得，爰依繼承及系爭
06 (一)契約之法律關係，求為1.命黃國璋給付487萬7,575元，及
07 自民事訴之追加暨準備狀繕本送達翌日起算法定遲延利息予
08 甲○○繼承人即A 3、A 1、A 2公司共有；2.命黃國璋給
09 付487萬7,576元，及自110年7月28日起算法定遲延利息予林
10 忠賢繼承人即林延聰、A 1、A 2公司共有之判決。另依繼
11 承及系爭(二)契約之法律關係，求為命頂峰公司給付3,025萬
12 3,850元，及自110年7月28日起算法定遲延利息予林忠賢繼
13 承人即林延聰、A 1、A 2公司共有之判決。原審為上訴人
14 敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁
15 回。

16 三、上訴人則以：系爭3、5號房屋於113年9月4日前，遭訴外人
17 即林忠賢之弟林光民占用以經營武藏食堂，甲○○等2人未
18 依系爭(一)、(二)契約第7條第2項、第5項規定點交房屋，伊等
19 無給付剩餘價款之義務。甲○○等2人死亡前均未請求伊等
20 給付價款，可見伊等與甲○○等2人簽訂系爭(一)、(二)契約
21 後，有另為買賣價金之約定，系爭(一)、(二)不動產之價款均已
22 給付完畢。系爭(二)契約第13條約定買賣價款由賣方自行分
23 配，林忠賢繼承人林延聰、A 1、A 2請求頂峰公司給付剩
24 餘價金3,025萬3,850元全部，自屬無據。000、000地號土地
25 所有權雖於106年10月20日移轉登記至頂峰公司名下，然林
26 光民係頂峰公司於113年8月15日支付500萬元搬遷補償費
27 後，始搬離系爭3、5號房屋，甲○○等2人違反點交義務，
28 致伊等於106年10月20日至113年8月15日期間，無法使用
29 000、000地號土地，黃國璋得依系爭(一)契約第9條第2項規定
30 請求612萬4,825元違約金，依民法第231條第1、2項請求賠
31 償1,084萬6,023元損害；頂峰公司得依系爭(二)契約第9條第2

01 項請求5,974萬6,150萬元違約金，依民法第231條第1、2
02 項，請求賠償6,647萬元損害，林延聰、A 1、A 2為林忠
03 賢之繼承人；A 3、A 1、A 2為甲○○之繼承人，應繼承
04 前開債務，爰以之與被上訴人本件請求，互為抵銷等語，資
05 為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之
06 訴及假執行之聲請均駁回。

07 四、兩造不爭執之事實（見本院卷第164至165、435至436、478
08 頁）：

09 (一)林延聰與甲○○為林忠賢之子；甲○○於106年11月20日死
10 亡，繼承人為配偶A 3、未成年子女A 1、A 2；林忠賢於
11 110年4月8日死亡，繼承人為林延聰、A 1、A 2，有繼承
12 系統表、戶籍謄本、林忠賢死亡證明書、甲○○死亡登記申
13 請書及證明書可稽（見原審卷一第21、23至29、33、347
14 頁）。

15 (二)甲○○等2人原為系爭(一)不動產之共有人，權利範圍如附表
16 一所示。甲○○等2人於105年1月20日與黃國璋簽訂系爭(一)
17 契約，將其所有系爭(一)不動產以價金1,587萬9,976元出售予
18 黃國璋（系爭(一)契約第1條所載建物門牌台北市○○區○○
19 街○段00巷0號部分，為系爭3號房屋之誤）。甲○○等2人
20 於106年8月9日以信託登記為原因，將系爭(一)不動產所有權
21 移轉登記予華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），
22 嗣由華泰銀行基於受託人地位，為甲○○等2人移轉系爭(一)
23 不動產所有權予黃國璋指定之頂峰公司，並於106年10月20
24 日辦理登記完竣，惟黃國璋尚有價金975萬5,151元未付，有
25 異動索引查詢資料、土地登記申請書、系爭(一)契約可佐（見
26 本院卷第132至134、142至144、256至275、295至308、343
27 至351頁）。

28 (三)000地號土地原為林忠賢所有，系爭5號房屋為未辦保存登記
29 建物，原為甲○○所有。甲○○等2人於105年1月20日與頂
30 峰公司簽訂系爭(二)契約，將系爭(二)不動產以價金9,000萬出
31 售予頂峰公司。林忠賢於106年10月20日將603地號土地以買

賣為原因，移轉登記予頂峰公司；甲○○於106年10月6日以買賣為原因，將系爭5號房屋納稅義務人變更為頂峰公司，惟頂峰公司尚有價金3,025萬3,850元未付，有異動索引查詢資料、土地登記申請書、臺北市稅捐稽徵處114年3月3日函附課稅明細表及房屋稅籍紀錄表、系爭(二)契約可佐（見本院卷第137、189至195、217至229、353至361頁）。

(四)林光民為林忠賢兄弟，自78年間即占用系爭3、5號房屋經營武藏食堂，有工商登記資料（見原審卷一第177頁）、房屋現況照片6幀（見原審卷一第389至399頁）可證。

五、本院之判斷：

(一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。查甲○○等2人於106年10月20日將系爭(一)不動產所有權移轉登記予黃國璋指定之頂峰公司；林忠賢於同日將000地號土地所有權移轉登記予頂峰公司，甲○○於106年10月6日將系爭5號房屋納稅義務人變更為頂峰公司，由頂峰公司取得事實上處分權之事實，業如前開不爭執事項(二)、(三)所述，是被上訴人主張甲○○等2人已依系爭(一)、(二)契約約定，使黃國璋、頂峰公司取得買賣標的物之所有權、事實上處分權等語，堪予信實。上訴人雖辯稱系爭3、5號房屋於113年9月4日前遭林光民占用，甲○○等2人未依系爭(一)、(二)契約第7條第2項、第5項約定，將系爭3、5號房屋騰空點交予伊，致黃國璋無法使用系爭(一)不動產，頂峰公司無法使用系爭(二)不動產云云。然查：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院113年度台上字第385號判決意旨參照）。

2.觀諸系爭(一)、(二)契約第7條第2項約定：「買賣標的如有出

01 租，由賣方（即甲○○等2人，下同）負責點交前排除。」

02 （見本院卷第347、357頁），固可見甲○○等2人就系爭
03 (一)、(二)不動產出租予第三人之情形，負有終止租賃契約、取
04 回租賃物之義務，然系爭(一)、(二)契約第1條備註欄已載明
05 「本買賣標的目前無租約」（見本院卷第343、353頁），被
06 上訴人否認有將系爭3、5號房屋出租予林光民使用，而上訴
07 人就系爭(一)、(二)不動產上有租賃契約存在一節，亦未舉證以
08 實其說，其等辯稱甲○○等2人依前開約定，負有排除林光
09 民之租賃並騰空系爭3、5號建物之點交義務云云，難認可
10 採。

11 3.系爭(一)、(二)契約第7條第5項約定：「賣方應於點交前，如有
12 賣方原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登
13 記、營業情形等全部遷離。其如未如期遷離致買方（系爭
14 (一)、(二)契約買方依序為黃國璋、頂峰公司，下同）受有損害
15 者，賣方負損害賠償責任。」（見本院卷第347至349、357
16 至359頁）。細譯前開文義，可知該約定係以甲○○等2人有
17 在系爭3、5號房屋設籍，或以該房屋辦理公司登記、營利事
18 業登記、經營事業為前提，林光民占用系爭3、5號房屋經營
19 武藏食堂，非屬該約定所指甲○○等2人應負遷讓義務之範
20 疇，上訴人執此遽謂甲○○等2人負有使林光民自系爭3、5
21 號房屋遷出之義務云云，難認有據。

22 4.林光民為系爭(一)不動產共有人，土地、房屋之權利範圍均為
23 6分之1，於106年10月20日以買賣為原因，將該不動產所有
24 權移轉登記至頂峰公司名下，有異動索引查詢、土地登記申
25 請書可稽（見本院卷第133、143、245至255頁），足見林光
26 民於106年間亦有將其所有系爭(一)不動產應有部分出售予頂
27 峰公司或黃國璋。系爭3號建物係遭林光民占有使用，而與
28 其他共有人無涉，上訴人在與林光民簽訂買賣契約時，自應
29 與林光民約定其應自系爭3號房屋遷離。而上訴人經本院闡
30 明後，迄未提出其與林光民簽訂之買賣契約供憑（見本院卷
31 第476至477頁），綜以甲○○等2人就系爭3號房屋之應有部

分僅各12分之1，對該房屋無單獨管理、使用之權限；系爭
(一)契約第1條備註欄約定：「一、本買賣契約標的之建物包
括未依法申請增建之部分，賣方保證有權處分且隨同主建物
移轉，關於該部分之雙方權利義務及可能產生之風險，雙方
已確實知悉並同意承受之。增建位置依現況。二、雙方同意
依現況點交予買方。三、本買賣標的目前無租約。」，第7
條第4項約定：「買賣標的物包含房屋及其室內的定著物、
門窗、衛浴、水電、照明等設備及公共設施等物品，賣方依
現況點交，賣方如有未搬離之物件，視同廢棄物處理。」

(見本院卷第343、347頁)，僅課予甲○○等2人逕依現況
點交之義務，未要求其等需騰空系爭3號房屋而為點交等
情，堪認被上訴人主張甲○○等2人與黃國璋約定現況交
屋，不負有排除林光民占有系爭3號房屋之義務等語，應屬
可採。

5.系爭5號房屋為甲○○單獨所有，甲○○基於事實上處分
權，固得請求林光民自系爭5號房屋遷離，然依證人即頂峰
公司總經理陳福海於臺灣臺北地方法院107年度重訴字第922
號(下稱第922號)訴訟(即林忠賢訴請A3、A1、A2
返還不當得利事件)中證稱：系爭5號房屋被林忠賢的其他
親戚占用，所以就沒有什麼價錢等語(見原審卷一第219
頁)，已徵簽訂系爭(二)契約時，頂峰公司對於系爭5號房屋
遭林光民占用，知之甚詳。觀以系爭(二)契約未要求甲○○等
2人排除林光民占有，反於契約第1條備註欄、第7條第4項為
與系爭(一)契約相同之約定(見本院卷第353、357頁)，可見
頂峰公司之所以約定現況交屋，係有意排除甲○○等2人騰
空系爭5號房屋之點交義務，頂峰公司臨訟指摘甲○○等2人
有債務不履行情事云云，委無可取。

6.綜上，甲○○等2人就系爭3、5號房屋，僅有依現況點交之
義務，被上訴人主張甲○○等2人已依系爭(一)、(二)契約履行
交付房屋之義務，給付符合債之本旨等語，應屬可採。至上
訴人執協議書、增補協議書、支票(見本院卷第487至493

頁），辯稱頂峰公司有另外支付500萬元搬遷費用予林光民云云，核屬頂峰公司與林光民間之約定，與系爭(一)、(二)契約無涉，不足以推翻本院之前開認定，併此敘明。

(二)甲○○等2人既已提出符合系爭(一)、(二)契約約定之給付，而上訴人不爭執黃國璋尚有975萬5,151元價金未付，頂峰公司尚有3,025萬3,850元價金未付（見不爭執事項(二)、(三)）。查系爭(一)、(二)契約第3條約定最後一期交屋款應於點交房地時給付，第4條第3項並約定買方應於辦竣產權登記後10天內辦妥貸款以支付買方尾款（見本院卷第343至345、353至355頁），可知買方即上訴人應於辦妥系爭(一)不動產、603地號土地所有權移轉登記即106年10月20日後10日內付清買賣價金。林延聰並曾以110年7月26日永然聯合法律事務所函催告上訴人給付，經上訴人於110年7月27日收受，有前揭函文暨郵件收件回執可據（見原審卷一第63至72頁），是甲○○繼承人A 3、A 1、A 2依繼承及系爭(一)契約之法律關係，請求黃國璋給付487萬7,575元，及自民事訴之追加暨準備狀繕本送達翌日即112年1月11日（見原審卷一第437頁）起算之法定遲延利息；林忠賢繼承人林延聰、A 1、A 2依繼承及系爭(一)契約之法律關係，請求黃國璋給付487萬7,576元，及自110年7月28日起算之法定遲延利息，併依繼承及系爭(二)契約之法律關係，請求頂峰公司給付3,025萬3,850元，及自110年7月28日起算之法定遲延利息，即屬有據。上訴人雖抗辯甲○○等2人生前未請求前開價款，系爭(一)、(二)不動產之售價，應與系爭(一)、(二)契約所載價金不同，伊等與甲○○等2人有再為約定，伊無給付前開價金之義務云云，然上訴人自承此部分無相關證據可資佐證（見本院卷第476頁），其此部分所辯，自屬無稽。

(三)又甲○○等2人共同出售系爭(二)不動產所得價金應如何分配，核屬甲○○等2人之內部約定，要與頂峰公司無涉，而系爭(二)契約之買賣價金，係以603地號土地價值計算，據證人陳福海於第922號訴訟中證述：謄本上看到000地號土地是

01 林忠賢的，系爭(二)契約的價金都是林忠賢的；一般像這麼久
02 的房子（即系爭5號房屋）都沒有什麼價值，所以不會另外
03 再算錢，我們是用土地來算錢等語明確（見原審卷一第219
04 頁），000地號土地既屬林忠賢所有，而被上訴人復不爭執
05 甲○○等2人約定出售系爭(二)不動產之價金歸林忠賢所有，
06 僅林忠賢繼承人得請求（見本院卷第161頁），林延聰、A
07 1、A 2自得依系爭(二)契約，請求頂峰公司給付3,025萬3,8
08 50元。至系爭(二)契約第12條第3項約定「本契約標的含未保
09 存登記建物，買賣價款由賣方自由分配，與買方無涉。」

10 （見本院卷第361頁），究其真意應係指頂峰公司給付價金
11 予甲○○或林忠賢，對於甲○○等2人均有效力，甲○○等2
12 人不得再為爭執，無從據此認定林延聰、A 3、A 1不得請
13 求系爭(二)契約剩餘價金全部。

14 (四)上訴人雖抗辯甲○○等2人未點交系爭3、5房屋予伊，伊得
15 依系爭契約第9條第2項請求違約金，依民法第231條第1、2
16 項請求損害賠償，並以之與被上訴人之價金債權互為抵銷云
17 云，然本院認定甲○○等2人就系爭3、5號房屋，僅有依現
18 況點交之義務，其等所為給付符合債之本旨，業如前開(一)所
19 述，上訴人以甲○○等2人違反契約義務為由，請求給付違
20 約金、損害賠償，並以之為抵銷抗辯，自無理由。

21 六、綜上所述，A 3、A 1、A 2依繼承及系爭(一)契約之法律關
22 係，請求黃國璋給付487萬7,575元，及自112年1月11日起按
23 年息5%計算之利息予A 3、A 1、A 2公司共有。林延
24 聰、A 1、A 2依繼承及系爭(一)契約之法律關係，請求黃國
25 璋給付487萬7,576元，及自110年7月28日起按年息5%計算
26 之利息予林延聰、A 1、A 2公司共有，併依繼承及系爭(二)
27 契約之法律關係，請求頂峰公司給付3,025萬3,850元，及自
28 110年7月28日起按年息5%計算之利息予林延聰、A 1、A
29 2公司共有，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
30 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
31 為無理由，應駁回上訴。原判決主文第1、2、3項漏未載明

上開款項係給付予被上訴人公司共有之旨，爰將原判決主文第1、2、3項更正如本判決主文第3項所示，以資明確。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日
民事第二十一庭

審判長法 官 陳蒨儀

法 官 宋家瑋

法 官 廖珮伶

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

書記官 蘇秋涼

附表一：

土地部分								
編號	土地坐落					面積	所有權人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	○○區	○○	○	000	50	林忠賢	1920分之155
							甲○○	1920分之165

建物部分					
編	建號	基地座落	建物面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍

(續上頁)

01

號		建物門牌	樓層面積 / 合計		
1	000	臺北市○○區○○段 ○小段000地號土地 ----- 臺北市○○區○○街 ○段00巷0號	一層：45.18 二層：45.18 合計：90.36	林忠賢 甲○○	12分之1 12分之1

02

附表二

03

土地部分								
編號	土地坐落					面積	所有權人	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺北市	○○區	○○	○	000	50	林忠賢	1分之1

04

建物部分					
編號	建號	基地座落	建物面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
		建物門牌	樓層面積 / 合計		
1	未辦保存登記	臺北市○○區○○段 ○小段000地號土地 ----- 臺北市○○區○○街 ○段00巷0號	一層：44.6 合計：44.6	甲○○	1分之1