

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第576號

上訴人 游森雄
游秀英
游秀麵
曾素月
游雪凌

游靜宜

兼上六人

訴訟代理人 游秀經

被上訴人 博愛企業股份有限公司

法定代理人 許子文

訴訟代理人 劉致顯律師

許以文

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年10月8日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第653號判決提起上訴，本院於115年7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連帶負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)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。查上訴人曾素月、游森雄、游雪凌、游靜宜、游秀英、游秀麵、游秀經7人（下合稱上訴人，分稱其名）於原審訴請：「被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利

息」，嗣於本院民國115年7月28日言詞辯論期日修正為「被上訴人應給付300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，予上訴人共同共有」（見本院卷第446頁筆錄），核屬補充上訴人間共同共有關係，依前開規定，並非訴之變更或追加，先予說明。

(二)游秀英於前開言詞辯論期日曾表示自己傻傻地在委任狀用印；隨即表明尊重受任人游秀經意見等語（見本院卷第447-448頁筆錄）。被上訴人亦不爭執此情（見同頁筆錄）。堪認游秀英確已委任游秀經為訴訟代理人，併予說明。

二、上訴人主張：訴外人游阿嬰於58年間，將其名下原宜蘭縣○○鎮○○段00-0、00-0地號土地（下合稱系爭00-0等2筆土地），以及坐落同段000地號土地（下稱系爭000號土地，游阿嬰為地上權人）上之建物（下稱系爭建物），併同豬舍、牛棚、曬穀大埕、果樹等農作物（下合稱系爭地上物），出售予羅文堂所代表被上訴人（下稱系爭58年買賣契約）。買賣契約並約定被上訴人於觀光區開發案完成後，應移轉6間店鋪建物及面積2800坪土地予游阿嬰，其中3間房屋為系爭建物經估價後所受分配，其餘3間房屋則係彌補游阿嬰低價出售土地、系爭地上物之損失（下稱系爭約定）。游阿嬰於00年0月00日過世，伊為繼承人、再轉繼承人，系爭建物已遭被上訴人拆除，但是迄未完成開發案，復拒絕履行系爭約定，已屬給付不能。伊損失甚鉅，爰依系爭58年買賣契約（含系爭約定）、給付不能之損害賠償請求權、繼承法則，一部訴請：被上訴人應給300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，予伊共同共有。並願供擔保請准宣告假執行等語。

三、被上訴人則以：伊與游阿嬰並未訂立系爭58年買賣契約（含系爭約定）。其次，上訴人基於系爭58年買賣契約，先後提起原法院107年度訴字第93號解除契約等事件（下稱A案）、107年度重訴字第100號解除買賣契約事件（下稱B案）、110年度重訴字第70號所有權移轉事件（下稱C案），均已敗訴

01 確定；本件基礎事實與上開事件重要爭點相同，上訴人應受
02 前述確定判決爭點效所拘束。再其次，上訴人就系爭58年買
03 賣契約與系爭約定內容，於各件訴訟主張均有出入，益證其
04 主張並非可信等語，資為抗辯。

05 四、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：(一)
06 原判決廢棄；(二)被上訴人應給付300萬元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，予上訴
08 人公同共有；(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
09 明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
10 假執行。

11 五、兩造不爭執事項：

12 游阿嬰（00年0月00日死亡）與配偶游簡對（00年00月00日
13 死亡）育有5名子女，長子游森雄、次子游垣崎、三子游秀
14 經、長女游秀英、次女游秀麵（下合稱游森雄等5人）。游
15 垣崎嗣於000年0月0日過世，繼承人為配偶曾素月、子女游
16 雪凌、游靜宜（見C案一審卷第191-211頁繼承系統表與戶籍
17 謄本）。

18 六、依卷內資料，相關土地與兩造間訴訟如下：

19 (一)原宜蘭縣○○鎮○○段○○小段00地號土地，於39年9月1日
20 登記地上權，權利人為游阿嬰，權利範圍為土地所有權應有
21 部分二分之一。該地先後於61年8月2日、61年8月15日、61
22 年9月18日分別由被上訴人以買賣為原因，登記取得該地所
23 有權應有部分各三分之一。該地嗣重劃為系爭000號土地（
24 見原審卷第161頁土地謄本、A案第10-28頁之宜蘭縣宜蘭地
25 政事務所107年3月19日宜地壹字第1070002423號函及土地電
26 子處理前登記簿、光復後土地登記總簿及建築改良物情形提
27 報表、他項權利登記聲明書）。

28 (二)游阿嬰所有系爭00-0等2筆土地於61年8月1日，以買賣為原
29 因移轉登記至被上訴人名下。89年11月，與同小段共30筆土
30 地合併為宜蘭縣○○鎮○○段○○小段00地號土地，迨90年
31 3月12日，重測變更為宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地（下

01 稱系爭000地號土地。見原審卷第163、165-168、171-173、
02 177頁土地謄本、C案一審卷第71、84-85頁分割合併歷史資
03 料查詢一覽表、C案二審卷第93、101頁異動索引、第105頁
04 分割合併歷史資料查詢一覽表)

05 (三)游森雄等5人與上訴人，先後對被上訴人提起下列訴訟：

06 (1)游森雄等5人對被上訴人提起解除契約等事件（即A案），
07 經原法院107年8月9日107年度訴字第93號判決駁回確定（
08 見本院卷第293-297頁判決書）。

09 (2)游森雄等5人另對被上訴人訴請解除買賣契約（即B案）。
10 原法院108年11月18日107年度重訴字第100號判決駁回起
11 訴。游森雄等5人上訴，本院109年10月20日109年度重上
12 字第59號判決駁回上訴，再經最高法院110年2月3日110年
13 度台上字第758號裁定駁回上訴確定（見本院卷第301-306
14 、307-311頁判決書、第313-314裁定書）。

15 (3)上訴人游秀經等7人對被上訴人訴請所有權移轉（即C案）
16 ，原法院110年11月11日110年度重訴字第70號判決駁回起
17 訴。游秀經等7人提起上訴，本院111年11月24日111年度
18 重上字第51號判決駁回上訴確定（見本院卷第315-319、3
19 21-331頁判決書）。

20 (四)被上訴人曾對游森雄等5人訴請塗銷系爭000號土地上地上權
21 登記（原始登記權利人係游阿嬰，權利範圍為該地所有權應
22 有部分二分之一），經原法院宜蘭簡易庭101年6月4日100年
23 宜簡字第174號判決駁回起訴。被上訴人上訴，經原法院103
24 年10月22日101年度簡上字第41號判決駁回上訴確定（見本
25 院卷第333-338、339-348頁判決書）。

26 七、關於A、B、C案確定判決對於本件有無爭點效方面：

27 被上訴人主張，游阿嬰與被上訴人是否成立系爭58年買賣契
28 約（含系爭約定），均為A、B、C案重要爭點；故本件應受A
29 、B、C案確定判決爭點效所拘束（見本院卷第427-438頁）
30 。為上訴人所否認（見同卷第201頁）。茲論述如下：

31 (一)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以

01 外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判
02 斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以
03 推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同
04 一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相
05 反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其乃源於訴訟上之誠
06 信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用
07 ，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果
08 之主要爭點，經兩造各為充分之舉證及盡攻擊防禦之能事，
09 並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷
10 ，前後兩訴之標的利益大致相同者，始足當之（最高法院10
11 5年度台上字第2337號判決意旨參照）。

12 (二)經查：

13 (1)上訴人（含曾素月、游雪凌、游靜宜之被繼承人游垣崎）
14 於A、B、C案所主張58年買賣契約（含系爭約定）分別
15 為：「（A案）游阿嬰與被上訴人前負責人羅文堂於58年
16 間以口頭方式成立土地買賣契約，約定由游阿嬰將所有系
17 爭000號土地出賣予被上訴人，於將該土地建設為觀光區
18 後，被上訴人以增建之房屋6棟及2,800坪觀光區土地、1,
19 000多棵果樹，做為游阿嬰交付系爭土地之對價。並約定
20 倘未開發建設該地，被上訴人應照土地原價即一甲地8萬
21 元賠償或返還」（見A案卷第3-4頁起訴狀）、「（B案）
22 游阿嬰與被上訴人前負責人羅文堂，於58年間口頭約定游
23 阿嬰將系爭000地號土地及其上建物出賣予被上訴人，被
24 上訴人應將系爭000地號土地建設為觀光區，並於系爭000
25 地號土地上增建房屋6棟，連同2,800坪觀光區土地交付游
26 阿嬰，作為游阿嬰交付系爭000地號土地及地上建物之補
27 償。倘被上訴人未依約開發建設系爭000地號土地，即應
28 照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還」（見B案一
29 審卷第9-14頁起訴狀）、「（C案）羅文堂(歿)代表被上
30 訴人，於58年6、7月間以開發宜蘭縣○○鎮○○里為觀光
31 區(下稱觀光區開發案)為由，向游阿嬰購買其所有系爭00

01 -0等2筆土地及其上之建物、果樹，雙方成立買賣契約。
02 約定游阿嬰以低於公告地價之價格出售系爭00-0地號等2
03 筆土地予被上訴人，俟觀光區開發案完成後，被上訴人再
04 移轉6間店鋪及2800坪土地予游阿嬰」（見C案一審卷第9-
05 12頁起訴狀）。可知上訴人於A案主張買賣標的為系爭000
06 號土地，於B案則主張為系爭000地號土地與地上建物，於
07 C案再改稱買賣標的為系爭00-0等2筆土地與地上建物，是
08 上訴人於前述三案所主張買賣標的物，即有相當歧異，彼
09 此原因事實不盡相同。

10 (2)上訴人於本件則主張：「游阿嬰於58年間，將其名下系爭
11 00-0等2筆土地，以及系爭000號土地（游阿嬰為地上權人
12 ）上系爭建物、系爭地上物售予被上訴人。買賣契約並約
13 定被上訴人於觀光區開發案完成後，應移轉6間店鋪建物
14 及面積2800坪土地予游阿嬰，其中3間房屋為系爭建物經
15 估價後所受分配，其餘3間房屋則係彌補游阿嬰低價出售
16 土地、系爭地上物之損失」（見原審卷第5-11頁起訴狀、
17 第189-197頁準備(一)狀），經本院提示其在A、B、C案所主
18 張買賣內容後，上訴人表明系爭58年買賣契約標的物以本
19 件起訴狀為準（見本院卷第448頁筆錄），堪認其比對A、
20 B、C案與本件資料後，遂主張買賣標的物為系爭00-0等2
21 筆土地、系爭建物、系爭地上物。是上訴人於本件所主張
22 系爭58年買賣契約，顯與其在A、B、C案所主張買賣關係
23 有別，已難認為A、B、C案已就同一買賣關係曾為判斷。
24 依首揭說明，A、B、C案確定判決關於游阿嬰與被上訴人
25 在58年之買賣關係所為判斷，對於本件並無爭點效可言。

26 八、關於游阿嬰與被上訴人是否訂立系爭58年買賣契約與系爭約
27 定方面：

28 上訴人主張游阿嬰與被上訴人訂立系爭58年買賣契約與系爭
29 約定，游阿嬰將系爭00-0等2筆土地、系爭建物、系爭地上
30 物售予被上訴人；迨觀光區開發案完成後，被上訴人應移轉
31 6間店鋪建物及面積2800坪土地予游阿嬰，其中3間房屋為系

01 爭建物經估價後所受分配，其餘3間房屋則係彌補游阿嬰低
02 價出售土地云云（見原審卷第5-11頁起訴狀、第189-197頁
03 準備(一)狀、本院卷第448頁筆錄）。為被上訴人所否認。經
04 查：

05 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
06 」，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按負舉證責任之
07 一方，應先就主張法律關係之要件事實提出證據證明，使法
08 院就該要件事實得有真實之確信，始得謂已盡舉證責任（最
09 高法院112年度台上字第1040號判決意旨參照）。

10 (二)承前所述，關於游阿嬰與被上訴人所成立系爭58年買賣契約
11 之買賣標的物，上訴人（含曾素月、游雪凌、游靜宜之被繼
12 承人游垣崎）於A案主張買賣標的為系爭000號土地，於B案
13 則主張為系爭000地號土地與地上建物，迨C案始主張買賣標
14 的物為系爭00-0等2筆土地與地上建物；足見關於買賣契約
15 重要標的物之土地，上訴人先後出現系爭000號土地、系爭0
16 00地號土地、系爭00-0等2筆土地三種主張；至於買賣標的
17 物是否包含地上物，上訴人原本主張僅出售土地，嗣後改為
18 一併出售系爭建物，再改為系爭建物與系爭地上物。上訴人
19 固然主張買賣標的物應以本件主張為準（見本院卷第448頁
20 筆錄），但是無法合理說明其在各事件主張歧異之緣由，舉
21 證已有不足。

22 (三)上訴人固然於提出協議書為證（見本院卷第135-138頁）。

23 然被上訴人否認此與系爭58年買賣契約、系爭約定有何關連
24 （見本院卷第434頁）。經查：

25 (1)上開協議書當事人為羅文堂（甲方）與□□□（文字不
26 清）促進會（乙方），游阿嬰雖列為乙方「委員」之一，
27 然游阿嬰並未簽名（見本卷第135-138頁）；依其文義，
28 游阿嬰並非協議書當事人，且未代表促進會簽認協議書，
29 則上訴人援引協議書而主張游阿嬰為協議當事人，主張其
30 得向被上訴人主張協議書所示權利一節，亦無足採。

31 (2)其次，協議書第1、2、5、6、7、8條係被上訴人向地主價

購土地相關手續之說明；第3條、第9條係關於遷移戶或耕作物補償之相關說明；第10條係約定鎮上墓地交被上訴人使用；均未提及系爭約定。第4條係約定由被上訴人於預定新闢道路靠海沿路邊提供134間土地，照原購價格讓售使用戶；可見被上訴人係同意開發完成後，新建之房屋以原購價格優先讓售予原使用戶，亦即將來與原使用戶另行成立以價購方式讓與房屋之合約。此與上訴人所稱「被上訴人於觀光區開發案完成後，應移轉6間店鋪建物及面積2800坪土地予游阿嬰，其中3間房屋為系爭建物經估價後所受分配，其餘3間房屋則係彌補游阿嬰低價出售土地、系爭地上物之損失（即系爭約定）」，顯不相同，自難憑上開協議書認定游阿嬰與被上訴人達成系爭約定。

(四)再其次，游阿嬰所有系爭00-0等2筆土地於61年8月1日，以買賣為原因移轉登記至被上訴人名下（見第六段第(二)小段），然上開資料僅能證明游阿嬰與被上訴人就系爭00-0等2筆土地訂立買賣契約並完成所有權移轉登記；仍無從證明游阿嬰與被上訴人係針對「系爭00-0等2筆土地，系爭000號土地上系爭建物、系爭地上物」成立系爭58年買賣契約，且成立系爭約定。至於臺灣高等檢察署103年度上聲議字第658號處分書與臺灣宜蘭地方檢察署102年度偵字第3368號不起訴處分書（見原審卷第253-262頁），屬於被上訴人指控上訴人竊佔土地之爭執，並未認定系爭58年買賣契約存否。又原法院宜蘭簡易庭100年宜簡字第174號判決與原法院101年度簡上字第41號判決（見同卷267-305頁），則係被上訴人對游森雄等5人訴請塗銷系爭000號土地上地上權登記之資料（見第六段(四)小段），該事件並未判斷游阿嬰與被上訴人是否訂立58年買賣契約與系爭約定。有關上訴人所提出建築改良物登記簿、地上權設定登記等資料（見原審卷第13-30頁）、頭城鎮大溪風景特定區房屋估價表（見同卷第31-37頁）、蜜月灣觀光區現住戶拆遷估值/拆遷分配名冊（見同卷第39-47頁）、被上訴人67年6月27日臨時董事會會議紀錄與頭城

鎮公所65.7.5函（見同卷第49-56頁）、獎狀與刑事會勘照片（見同卷第215-251頁），均未提及58年買賣契約、系爭約定，故無從採為有利於上訴人之判斷。

(五)綜上，上訴人主張游阿嬰與被上訴人訂立系爭58年買賣契約（含系爭約定），並非可取。

九、上訴人為游阿嬰繼承人、再轉繼承人，但是迄未證明游阿嬰與被上訴人訂立系爭58年買賣契約（含系爭約定），是其主張被上訴人構成給付不能，遂依系爭58年買賣契約（含系爭約定）、給付不能之損害賠償請求權、繼承法則，請求被上訴人向上訴人為給付一節，自無可取。

十、綜上所述，上訴人依系爭58年買賣契約（含系爭約定）、給付不能之損害賠償請求權、繼承法則，一部訴請：「被上訴人應給上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，予上訴人公同共有」，為無理由，應予駁回。其假執行失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

十一、本件事證已臻明確，上訴人主張楊秀蘭於簽約時未在场，則其聲請訊問楊秀蘭（見本院卷第44-45頁），尚無從為有利於上訴人之證明，並無調查必要。兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十二、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2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 18 日

民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 許純芳

法 官 吳燁山

正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 8 月 19 日

09 書記官 王尊