

最高法院民事判決

111年度台上字第2851號

上訴人 李宗乾

訴訟代理人 梁均廷律師

葉恕宏律師

上訴人 李黃秀敏

李有慶

共同

訴訟代理人 陳明宗律師

被上訴人 峯典科技開發股份有限公司

法定代理人 郭國華

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國111年6月22日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第598號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊等為坐落新北市○○區○○段315及422地號土地（下稱系爭土地）、同段519、520、521、522、563、564地號及○○段8地號土地（下稱519地號等7筆土地）之共有人。訴外人宏洋國際開發股份有限公司（下稱宏洋公司）原與系爭土地及519地號等7筆土地之部分共有人簽訂合建契約，因無法取得全體共有人同意，嗣由被上訴人購買系爭土地、宏洋公司購買519地號等7筆土地之方式簽訂土地買賣契約書（下稱土地買賣契約），伊等分別於原判決附表（下稱附表）1所示時間、買賣價金出賣系爭土地予被上訴人。伊等已於107年3月15日依約將系爭土地辦理以被上訴人為委託人、受託人為台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）之所有權移轉登記完畢，被上訴人迄未給付買賣價金，爰依土地買賣契約第4條約定、民法第367條規定，求為

01 命被上訴人給付如附表1編號1、3、4所示之買賣價金及自10
02 8年9月27日起算之法定遲延利息；上訴人李宗乾嗣於原審追
03 加主張伊另與被上訴人、宏洋公司簽訂備忘錄一，約定伊向
04 宏洋公司(預定)購買其所興建坐落519地號等7筆土地上門
05 牌號碼為新北市○○區○○街雙號房屋(下稱○○街雙號房
06 屋)，該備忘錄一與土地買賣契約為聯立關係，惟宏洋公司
07 已將519地號等7筆土地所有權移轉登記予第三人而給付不
08 能，伊已向宏洋公司為解除備忘錄一之意思表示，並向被上
09 訴人為解除契約之意思表示，爰以備位聲明依民法第226
10 條、第256條、第259條規定，求為命被上訴人將如附表2編
11 號1所示土地所有權移轉登記予伊之判決(第一審共同原告
12 李宗晏、李宗霖分別經第一、二審判決敗訴後，未據其聲明
13 不服，該未繫屬本院部分，不予贅述；上訴人於本院擴張上
14 訴聲明部分，另以裁定駁回)。

15 二、被上訴人則以：伊已依土地買賣契約之約定，將簽約款、用
16 印款、過戶款開立如附表3、5、6所示支票交付上訴人，經
17 其等就附表3、5、6所示支票簽署取消禁止背書轉讓聲明書
18 並將支票交予宏洋公司，繳納○○街雙號房屋預購款及土地
19 增值稅完畢，嗣支票均經宏洋公司兌現；另伊已依契約約定
20 將尾款辦理提撥且興建祖厝完成，並未積欠買賣價金，且土
21 地買賣契約與備忘錄一不具相互依存關係等語，資為抗辯。

22 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：被上訴人向上
23 訴人購買系爭土地簽訂土地買賣契約，並與宏洋公司分別與
24 李宗乾、上訴人李有慶簽訂備忘錄一；另上訴人李黃秀敏與
25 宏洋公司簽訂備忘錄一。依土地買賣契約第4條約定，系爭
26 土地價金計分簽約款、用印款、過戶款、尾款共4期給付。
27 觀諸備忘錄一係上訴人預定向宏洋公司購買其所負責興建之
28 ○○街雙號房屋，房屋預繳購屋款之金額分別如附表7、9、
29 10備忘錄一第2條第1項所示，上訴人購屋金額與其等出售系
30 爭土地與519地號等7筆土地所得價金(即土地買賣契約第2
31 條第1項約定之總金額)相同，且備忘錄一係緊接土地買賣

01 契約簽訂，上開備忘錄一同條項雖僅約定：「丙方（即宏洋
02 公司）同意由甲方（即上訴人）取得丙方之土地出售價款支
03 票給付之（銀行信託保管）。」，然參以證人即宏洋公司經
04 理鄭坤來證稱上訴人有同意把被上訴人交付的支票取消禁止
05 背書轉讓作為買賣價金，被上訴人就土地買賣價金已經給付
06 完畢等語；證人即被上訴人負責承辦土地買賣契約之人員陳
07 書煒證稱開給上訴人的支票及取消禁止背書轉讓聲明書都是
08 伊交給上訴人用印等語，及上訴人親自簽署之取消禁止背書
09 轉讓聲明書記載已收受被上訴人所交付如附表3、5、6之支
10 票，並附各該支票影本，且其中附表3、5、6編號3所示之支
11 票，均經上訴人蓋印於支票付款回執聯上，有各該支票及回
12 執聯可佐，可知被上訴人確已將簽約款、用印款、過戶款3
13 期價金，以附表3、5、6所示支票交付上訴人，經上訴人取
14 消禁止背書轉讓後，再由其等交給宏洋公司作為○○街雙號
15 房屋買賣價金。足證上訴人同意以取得被上訴人所交付之系
16 爭土地價金支付購買○○街雙號房屋價款。又兩造不爭執附
17 表3、5、6各編號1、2所示之支票，均經宏洋公司兌現、部
18 分並用以沖抵履約保證金；另附表3、5、6各編號3所示之過
19 戶款部分，宏洋公司雖未直接兌現各該支票，惟上訴人應繳
20 納之土地增值稅（包括李宗乾56萬4,785元、李有慶102萬2,
21 662元、李黃秀敏102萬2,662元），連同與其他土地共有人
22 之土地增值稅合計後，經被上訴人開立票號PC0000000、金
23 額3,074萬1,401元之支票於104年7月17日繳納，並另就扣除
24 土地增值稅後所餘款項（即李宗乾330萬7,535元、李有慶91
25 萬4,018元、李黃秀敏65萬4,388元）與其他土地共有人應給
26 付之餘額加總後，開立票號ZA0000000、金額4,392萬8,365
27 元之支票交付宏洋公司兌現等情，有被上訴人提出支票兌現
28 明細、土地增值稅支付明細、會計傳票、支票影本、會計傳
29 票、銀行存款明細為證，上訴人復不否認被上訴人換開支票
30 繳納土地增值稅及交付餘款支票予宏洋公司兌現，足證被上
31 訴人已給付過戶款。另依土地買賣契約第4條約定，被上訴

人應於給付買賣價金時依第2條第4項、第5項約定用途提撥尾款，該第2條第4項、第5項約定：上訴人為與本標的土地其他地主共同興建祖厝，及共同委託第三人協助開發處分本標的土地，願以尾款提撥作為興建祖厝之基金及開發所需（即土地開發費用）。被上訴人已就李宗乾尾款399萬0,861元（其○○建祖厝基金119萬8,461元、協助開發土地費用279萬2,400元）、李黃秀敏尾款199萬5,645元（其○○建祖厝基金59萬9,295元、協助開發土地費用139萬6,350元）、李有慶尾款199萬5,645元（其○○建祖厝基金為59萬9,295元、協助開發土地費用為139萬6,350元），連同系爭土地其餘全部地主之尾款（提撥款），以總額3億2,194萬9,917元分次匯款予宏洋公司，有匯款單、明細表可憑。被上訴人雖係將尾款（提撥款）匯款予宏洋公司，而非匯款至土地買賣契約第2條第4項、第5項所載之帳戶，然上開帳戶本非上訴人所有之帳戶，且由證人鄭坤來、證人即參與土地整合買賣李昇達之證述，參以上訴人不爭執祖厝已興建完成，並有使用執照及照片可佐等情以觀，堪認被上訴人就尾款（提撥款）之給付已履行完畢。又不動產買賣價金安全信託契約書係上訴人、宏洋公司與訴外人聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）所簽訂，其第1條、第4條約定：「信託目的：本信託之目的係為甲（即宏洋公司，下同）乙（即上訴人，下同）雙方共同就不動產買賣契約履行完成前甲方所繳交之買賣價金共同委由丙方（即聯邦銀行，下同）信託管理，以確保甲乙方交易價金之安全。」、「信託財產：甲方依下表所列金額及期限應支付款項予乙方時，甲乙雙方同意交付該款項予丙方，作為信託財產：丙方因信託財產之管理、處分或其他事由取得之財產權，亦為信託財產…」等語，被上訴人並非該契約之當事人，而兩造土地買賣契約、備忘錄一之約定，其上並無被上訴人應將系爭土地買賣價金存入不動產買賣價金安全信託契約書之專戶內保管之約定，且已約定宏洋公司應開立同額擔保票據，則買賣價金或宏洋公司應開立之

01 同額擔保票據之後是否存入該信託專戶，尚與被上訴人無
02 涉。至證人陳書煒、鄭坤來、李昇達之證述，均僅能證明上
03 訴人係為支付房屋價金而同意就支票取消禁止背書轉讓，然
04 無法證明兩造約定被上訴人應直接將支票價金存入不動產買
05 賣價金安全信託契約書之專戶內；證人即訴外人地主李靜枝
06 女兒之朋友侯靜蓉並非系爭土地買賣之當事人或承辦人，其
07 復自承：兩造簽訂土地買賣契約時不在場，只是聽李靜枝之
08 女兒轉述等語，難認其明瞭兩造之土地買賣契約或其後價金
09 支付之履行情形，且其證述與不動產買賣價金安全信託契約
10 書記載不符，尚難採為上訴人有利之認定。被上訴人就應給
11 付之系爭土地買賣價金均已給付履行完畢。另依附表7土地
12 買賣契約第1條、第2條、第8條約定內容，可知李宗乾與被
13 上訴人、宏洋公司分別就系爭土地、519地號等7筆土地成立
14 買賣契約，雖載於同一買賣契約上，但權利義務各別；備忘
15 錄一則約定李宗乾預定向宏洋公司買受宏洋公司擬於519地
16 號等7筆土地上所興建○○街雙號房屋，房屋預購款之金額
17 固與李宗乾出賣系爭土地與519地號等7筆土地之買賣價金相
18 同，惟其契約標的不同，依上開各契約目的、雙方履行情形
19 及探求當事人間締約之真意綜合觀之，系爭土地之買賣契約
20 與備忘錄係各自獨立，無相互依存之聯立關係。李宗乾不得
21 以其已解除與宏洋公司間之備忘錄一為由，主張其與被上訴
22 人間之土地買賣契約無法單獨存在而併予解除。從而，上訴
23 人依土地買賣契約第4條約定、民法第367條規定，請求被上
24 訴人給付如附表1編號1、3、4之買賣價金本息；李宗乾另依
25 民法第226條、第256條、第259條規定，備位請求被上訴人
26 移轉附表2編號1所示土地所有權登記予伊，均不應准許等
27 詞，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據
28 為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第一審駁回上訴
29 人之訴之判決，駁回其上訴及李宗乾追加之訴。

30 四、按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取證、
31 認事並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不

許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。次按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，其結合情狀有單純外觀之結合，即數個獨立契約僅因締結契約之行為而為結合（例如訂立一個書面），相互間不具依存關係；亦有在效力上或成立上相互具有一定依存關係之結合。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法認定被上訴人已依約給付全數土地價款。李宗乾與被上訴人、宏洋公司雖共同簽訂單一書面買賣契約，惟被上訴人、宏洋公司係分別向李宗乾買受系爭土地、519地號等7筆土地，其買賣契約之權利義務各別；備忘錄一係約定李宗乾預定向宏洋公司買受宏洋公司擬於519地號等7筆土地上所興建○○街雙號房屋，與系爭土地之買賣契約標的不同，內容各自獨立，並無相互依存之聯立關係。李宗乾不得以其解除與宏洋公司間之備忘錄一為由，解除系爭土地買賣契約。因以上揭理由為上訴人不利之判決，於法並無違誤。上訴意旨雖以其於原審所提之陳證4土地增值稅繳款書，記載繳納日期為104年6月1日，原判決竟認繳納日期為104年7月17日，即有違背法令云云。惟查卷附土地增值稅繳款書記載繳納日期為104年7月17日（原審卷三第449至459頁，繳款書右側圓形章之日期），而其左下角註記104年6月1日，係有關記載「地價稅無欠稅」、「工程受益費無欠費」之日期，並非土地增值稅繳納日期，上訴意旨所指顯有誤會。上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉或贅述之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
最高法院民事第九庭

01		審判長法官	盧	彥	如
02		法官	吳	麗	惠
03		法官	林	麗	玲
04		法官	黃	明	發
05		法官	翁	金	緞
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	郭	詩	璿
08	中 華 民 國	112 年 3	月	22	日