

最高法院民事判決

112年度台上字第1965號

上訴人 東方日星國際興業股份有限公司

法定代理人 劉志清

上訴人 林德仁

共同

訴訟代理人 李宏文律師

林玉芬律師

上列一人

複代理人 蔡宇峰律師

被上訴人 國寶服務股份有限公司

法定代理人 湯順甄

訴訟代理人 宋易軒律師

蔡舜宇律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年4月26日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第126號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：上訴人東方日星國際興業股份有限公司（下稱東方公司）前向伊宣稱其為坐落○○縣○○鄉○○○段○○小段第167之3地號土地應有部分28萬8000分之6萬930、第167之4地號土地應有部分57萬6000分之9萬1395、第167之6地號土地應有部分57萬6000分之9萬1395、第167之8地號土地應有部分28萬8000分之6萬930、第192地號土地應有部分9萬6000分之1萬9600、第192之5地號土地應有部分9萬6000分之1萬、第192之7地號土地應有部分9萬6000分之1萬9600、第193地號土地應有部分4萬8000分之1萬694、第194地號土地應有部分1440分之155（於民國110年1

01 1月26日重測後之地號依序為○○縣○○鄉○○段第1342、135
02 5、1340、1338、1358、1353、1347、1351、1334地號土地，下
03 稱系爭土地）之實質所有人，借名登記在訴外人梁文晶名下，於
04 其終止借名登記契約即可將系爭土地移轉登記予伊，並邀上訴人
05 林德仁為連帶保證人，於99年2月21日與伊簽訂土地買賣契約書
06 （下稱系爭契約），以新臺幣（下同）375萬元出售系爭土地予
07 伊，伊於同年3月1日付清價金，東方公司未依約將系爭土地移轉
08 登記予伊，經伊催告仍未履行。系爭土地至今仍登記在梁文晶名
09 下，東方公司已陷於給付不能，伊於108年7月12日向東方公司為
10 解除系爭契約之意思表示，契約既經解除，東方公司與林德仁自
11 應連帶返還上開價金予伊等情，依解除契約回復原狀及連帶保證
12 之法律關係，求為命上訴人連帶給付伊375萬元，及加計自99年3
13 月1日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

14 上訴人則以：東方公司確為系爭土地實質所有人，系爭契約訂定
15 後，被上訴人之原法定代理人朱國榮同意自行委託律師對梁文晶
16 提出訴訟，卻一再拖延，東方公司始無法履行移轉登記系爭土地
17 之義務，其解除契約自不合法。東方公司已將購入系爭土地時所
18 取得之93年買賣契約及土地附表正本、授權書及土地附表正本、
19 給付買賣價金證明影本、補充協議書原本、系爭土地所有權狀正
20 本（下稱系爭買賣文件）交付被上訴人，並將系爭土地點交被上
21 訴人占有使用收益迄今，倘認被上訴人得解除系爭契約，其應返
22 還系爭買賣文件與系爭土地之占有，爰為同時履行之抗辯等語，
23 資為抗辯。

24 原審維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴
25 人之上訴，係以：東方公司邀同林德仁為連帶保證人，於99年2
26 月21日與被上訴人簽訂系爭契約，約定被上訴人以375萬元向東
27 方公司購買登記在梁文晶名下之系爭土地，東方公司於同年月26
28 日交付系爭土地之所有權狀正本予被上訴人之董事李政剛，被上
29 訴人於同年3月1日付清價金；被上訴人於108年6月25日催告東方
30 公司完成系爭土地之過戶，嗣於同年7月12日向東方公司為解除
31 系爭契約之意思表示，為兩造所不爭執。次查系爭契約簽訂時，

01 系爭土地登記之所有人為梁文晶，該契約第2、6條依序約定，東
02 方公司保證系爭土地為其所有，僅暫時登記於梁文晶名下，其將
03 負責請梁文晶交付辦理系爭土地移轉登記所需一切相關文件及辦
04 理手續，並承諾於99年3月1日起3個月內備齊登記有關文件，交
05 付被上訴人指定之代書辦理產權之移轉登記，若因梁文晶藉故拖
06 延，其應於前揭日期起1個月內聘請律師起訴要求法院判決移轉
07 登記予被上訴人；東方公司委請律師於99年3月23日發函請求梁
08 文晶辦理系爭土地之過戶手續，梁文晶於同年月29日回函拒絕，
09 東方公司迄未依約起訴請求梁文晶移轉系爭土地之登記，系爭契
10 約所定「99年3月1日起三個月內」之清償期早已屆至，東方公司
11 未能履行出賣人之義務，自構成給付不能。上訴人抗辯被上訴人
12 曾同意由其自行提告梁文晶處理系爭土地移轉登記事宜，難認可
13 採。系爭契約既因可歸責東方公司之事由致給付不能，被上訴人
14 於108年7月12日向東方公司為解除系爭契約意思表示，自生解約
15 之效力，得依民法第259條第1、2款規定，請求東方公司返還所
16 受領之系爭價金，及加計自受領時起算之法定遲延利息，林德仁
17 就東方公司所負給付義務，應負連帶責任。東方公司固於99年2
18 月26日將系爭土地所有權狀正本交付被上訴人指派之李政剛，然
19 被上訴人嗣為便利東方公司提起刑事告訴，已將系爭土地權狀返
20 還東方公司；至系爭買賣文件其餘部分，上訴人未提出已交付被
21 上訴人之證據，難信為真。且不論被上訴人有無取得系爭買賣文
22 件，因與其所負給付價金之義務間無對價關係，不得為同時履行
23 抗辯。被上訴人係基於兩造間之其他協議而占有系爭土地，被上
24 訴人無須因系爭契約之解除而返還系爭土地。故被上訴人依解除
25 契約回復原狀及連帶保證契約之法律關係，請求上訴人連帶給付
26 375萬元，及自99年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
27 息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

28 按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有明
29 文，此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，於他
30 方未為對待給付前，得拒絕自己之給付。又當事人於訴訟上所為
31 之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，

01 法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人
02 合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。系爭
03 契約業經被上訴人合法解除，為原審認定之事實，兩造自互負回
04 復原狀之義務。而被上訴人於事實審陳稱：「（法官：對於原告
05 收到系爭土地權狀正本9張，有無意見？）不爭執。但我們正本
06 已遺失，我們願意與被告一起去申請補發」（見第一審卷第170
07 頁）。似已自認其收到系爭土地權狀正本且未返還予東方公司之
08 事實。乃原審未查明被上訴人曾否為撤銷自認之表示，及其撤銷
09 自認是否合法，遽謂被上訴人嗣為便利東方公司提起刑事告訴，
10 已將系爭土地權狀返還東方公司，東方公司不得為同時履行之抗
11 辯，進而為上訴人不利之判決，自有未合。上訴論旨，指摘原判
12 決違背法令，求予廢棄，非無理由。

13 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
14 478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日

16 最高法院民事第一庭

17 審判長法官 陳 國 禎

18 法官 鄭 純 惠

19 法官 李 瑜 娟

20 法官 王 怡 雯

21 法官 邱 景 芬

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官 陳 禹 任

24 中 華 民 國 112 年 9 月 14 日