

最高法院民事判決

114年度台上字第790號

上訴人 業晟企業有限公司

法定代理人 鄭貴名

訴訟代理人 蔡東泉律師

被上訴人 吳朝輝

訴訟代理人 郭俐瑩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國114年1月15日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（111年度上字第246號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、上訴人主張：

(一)坐落○○市○○區○○○段1304地號土地（嗣分割出1304-1、1304-2地號，其中1304-1地號土地於民國106年9月再分割增加1304-3、1304-4、1304-6地號土地；1304-6地號土地又於111年4月併入1304-1地號土地）及同段1311-7地號土地（下分稱地號，合稱系爭2筆土地）原為訴外人張松所有，其上坐落同段65-1、65-3、65-4、65-7、2638、3661-1、3661-3、3661-4、3661-6建號等9筆建物（下合稱系爭9筆建物）原為訴外人周桂如所有。張松、周桂如（下稱張松2人）於100年4、5月間與伊簽訂不動產買賣契約、買賣契約附註條款(1)、(2)（下合稱系爭100年契約），將系爭2筆土地其中約3000坪及系爭9筆建物出售予伊，並約定張松2人辦理第1期土地分割後，將分割後1304地號、1304-2地號、1311-7地號土地及系爭9筆建物出售予伊，張松則保留1304-1地號土地所有權，俟日後再辦理第2期土地分割及出售予伊。伊已依約給付價金，並取得上開土地及系爭9筆建物之所有權。

01 (二)惟張松2人於104年7月28日另與被上訴人簽訂不動產買賣契
02 約書（下稱系爭104年契約），由張松將1304-1地號及同段1
03 311-8地號土地，周桂如將其上同段65-8、65-9、3661-2建
04 號建物（下合稱系爭3筆建物）出售並移轉登記予被上訴
05 人，致張松未能履行前述第2期土地分割及出售之約定。為
06 解決該購地爭議，兩造於107年6月1日簽訂不動產買賣契約
07 書（下稱系爭買賣契約），並於同日與張松簽訂協議書（下
08 稱系爭協議書），約定被上訴人將如第一審判決附圖壹編號
09 A、B所示面積各為130、43平方公尺之土地（下分稱系爭A
10 地、系爭B地，合稱系爭土地）辦理分割後，以每坪新臺幣
11 （下同）5萬8000元計價，並以每坪5萬元價格出售予伊，價
12 差每坪8000元則由張松負擔。詎被上訴人拒不履行，更於10
13 9年5月26日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）解除契約等
14 情。爰依系爭協議書、系爭買賣契約及民法第348條第1項規
15 定，求為命被上訴人移轉系爭土地所有權予伊之判決。

16 二、被上訴人則以：伊基於土地相鄰關係和諧之目的，受張松請
17 託幫忙解決購地爭議，始與上訴人分別簽訂系爭協議書及系
18 爭買賣契約，兩造係以不損害既存65-8建號建物前提下，互
19 換找補之土地，亦未特定買賣標的物，尚待地政機關鑑界，
20 系爭買賣契約僅具有預約性質。又系爭土地依法令無法自原
21 有土地分割，上訴人請求伊辦理分割後將之出售，違反系爭
22 買賣契約第9條約定，應屬無效。上訴人遲未向地政機關提
23 出鑑界申請，以確定兩造買賣交換之面積，經伊以系爭存證
24 信函解除契約，上訴人不得請求伊移轉系爭土地等語，資為
25 抗辯。

26 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由
27 如下：

28 (一)張松依系爭100年契約將分割前1304地號土地一部及1311-7
29 地號土地出售予上訴人，先辦理第1期土地分割及所有權移
30 轉登記，上訴人因而取得分割後1304地號、1304-2地號、13
31 11-7地號土地及系爭9筆建物所有權，張松則保留1304-1地

01 號土地所有權，並約定張松日後再辦理第2期土地之分割並
02 出售予上訴人；惟張松又與被上訴人簽訂系爭104年契約，
03 將1304-1地號土地全部出售予被上訴人，並辦妥所有權移轉
04 登記，致張松無法履行第2期土地分割及出售予上訴人之義
05 務，為解決該購地爭議，兩造遂簽訂系爭買賣契約，並與張
06 松簽訂系爭協議書。

07 (二)系爭協議書將系爭104年契約及張松提供之分割示意圖（下
08 稱系爭分割圖）作為附件，系爭買賣契約亦將系爭分割圖作
09 為附圖成為契約之一部，被上訴人同意將其依系爭104年契
10 約取得1304-1地號土地之一部以每坪5萬元出售予上訴人。
11 觀之系爭分割圖係以被上訴人所有65-8建號建物西南側外牆
12 標示紅線，而該紅線以西、以南之1304-1地號土地範圍即為
13 系爭土地。佐以系爭買賣契約就兩造買賣之不動產標示為13
14 04-1地號土地內「分割以（另附圖）以建築主結構（即65-8
15 建號建物）為準，確定面積以地政事務所分割為準」，堪認
16 兩造締約真意係被上訴人將系爭土地出售予上訴人，僅當時
17 尚未申請地政機關鑑界測量，致未予記載實際出售面積，兩
18 造間就買賣土地之面積已可得特定；復約定上訴人向被上訴
19 人購買土地之價金為每坪5萬元，並於「分割後確定面積一
20 次付清」，就買賣標的物、買賣價金、付款期限及方式等必
21 要之點均已達成合意，而成立買賣契約之本約。被上訴人辯
22 稱：系爭買賣契約僅屬預約性質，且兩造係約定互換土地，
23 並以65-8建號建物外牆再加2公尺空地為分割線云云，固無
24 可採。

25 (三)惟系爭買賣契約第9條約定：「乙方（指被上訴人）保證該
26 出售標的物，絕無合併計算面積作法定空地或禁建管制，否
27 則本買賣契約無效」。查被上訴人依系爭104年契約買受取
28 得系爭3筆建物，坐落地號為1304-1地號土地，早於100年5
29 月20日即辦理法定空地分割，其中65-9建號建物（係地下層
30 建物）毗鄰65-8建號建物（含第1層及地下層）西側，則系
31 爭買賣契約之標的物即系爭土地，包含65-9建號建物應留設

01 之法定空地。經原審囑託孫永吉建築師事務所鑑定結果（下
02 稱系爭鑑定報告），系爭A地屬於65-9建號建物於100年辦理
03 法定空地分割之建築基地，倘65-9建號建物無完成法定拆除
04 及滅失之程序，建管機關即無法辦理法定空地分割，自1304
05 -1地號土地分割出系爭土地。而兩造應受另案原法院111年
06 度上字第329號確定判決爭點效之拘束，被上訴人所有65-9
07 建號建物與其占用坐落基地即上訴人所有之1304-2地號土地
08 間成立民法第425條之1規定之法定租賃關係，具有合法占用
09 權源，無法完成法定拆除及滅失程序，1304-1地號土地即無
10 法辦理法定空地分割而分割出系爭土地。系爭土地亦有與13
11 04-1地號土地其他部分合併計算系爭3筆建物法定空地之情
12 事，不符合建築基地法定空地分割辦法第3條規定建築基地
13 之法定空地併同建築物之分割要件，致未能達成兩造締約辦
14 理系爭土地分割及所有權移轉登記之目的。是依上開約定，
15 系爭買賣契約應屬無效。

16 (四)從而，上訴人依系爭協議書、系爭買賣契約及民法348條第1
17 項之規定，請求被上訴人移轉系爭土地所有權，非屬正當，
18 不應准許。

19 四、本院廢棄原判決之理由：

20 (一)按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、
21 確定、支持及完全履行之主給付義務，尚可基於誠信原則或
22 契約之補充而發生從給付義務，並得以訴訟請求履行，俾當
23 事人締結契約之目的得以實現或滿足。又解釋契約，應探求
24 雙方當事人之真意，於文義上及論理上詳為推求，不得偏信
25 一方當事人事後片面之說詞，致失當時立約之真意。

26 (二)查：張松為解決其重複出售1304-1地號土地之爭議，遂與兩
27 造簽訂系爭協議書，並由兩造簽訂系爭買賣契約，約定被上
28 訴人以每坪5萬元出售系爭土地予上訴人，為原審確定之事
29 實。綜觀系爭買賣契約或系爭協議書之全文，雖無任何契約
30 文字提及被上訴人應拆除65-9建號建物之約定。惟系爭鑑定
31 報告記載：「65-9建號建物拆除後，編號A、B部分土地、面

01 積共173平方公尺辦理分割並移轉上訴人，不會導致被上訴
02 人所有建築基地之法定空地不足，需完成該建物法定拆除及
03 滅失之程序，方能辦理法定空地分割」等旨(參外放系爭鑑
04 定報告8、10頁)。被上訴人所有65-9建號建物係地下層建
05 物，毗鄰65-8建號建物西側，復為原審所是認。原審先謂65
06 -9建號建物坐落1304-1地號土地；繼又謂該建物與上訴人所
07 有之1304-2地號土地成立法定租賃關係，似認65-9建號建物
08 坐落1304-2地號土地。就該建物坐落土地位置，前後論列不
09 一，已有判決理由前後矛盾之失。如認65-9建號建物坐落系
10 爭土地，原審既認定被上訴人為65-9建號建物之所有人，似
11 具有拆除該建物之權限。上訴人並主張：被上訴人與伊簽訂
12 系爭買賣契約，自己考量其具體情況後才締約，日後不能於
13 65-9建號建物地面上加蓋鋼架，且應知悉日後賣予伊土地下
14 的地下室(即65-9建號建物)，將來需回填土方移轉予伊等
15 語(見原審卷(三)43頁)，似係主張被上訴人依約負有拆除65
16 -9建號建物之義務。果爾，原審自應調查審認被上訴人有無
17 自行拆除65-9建號建物回填土方以移轉系爭土地之從給付義
18 務，俾利判斷系爭土地有無供其他建物作為法定空地，而有
19 系爭買賣契約第9條約定契約無效之情形。倘若被上訴人負
20 有拆除該建物之從給付義務，如因其不履行該義務，即認有
21 系爭買賣契約第9條約定之適用，無異將系爭買賣契約有效
22 與否，繫於被上訴人片面決定，是否為兩造締約之真意，亦
23 待進一步推敲。乃原審僅憑65-9建號建物未完成法定拆除及
24 滅失程序，遽認系爭買賣契約無效，進而為不利上訴人之論
25 斷，自有可議。

26 (三)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，
27 上訴人自第一審起訴時均僅請求被上訴人移轉系爭土地所有
28 權，該聲明是否含有請求被上訴人拆除坐落系爭土地範圍之
29 65-9建號建物之意思？又系爭土地如未先辦理自1304-1地號
30 土地(含已併入該地號之1304-6地號土地)分割，在土地登
31 記實務上，上訴人如何請求被上訴人移轉系爭土地所有權登

01 記，案經發回，宜併闡明注意及之。又因本件事實尚待原審
02 調查審認，即無就法律上爭議先行言詞辯論之必要，均附此
03 敘明。

04 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
05 項、第478條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

07 最高法院民事第三庭

08 審判長法官 魏 大 曉

09 法官 李 瑜 娟

10 法官 周 群 翔

11 法官 王 怡 雯

12 法官 胡 宏 文

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 謝 榕 芝

15 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日