

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第381號

上訴人 吳青洋

被上訴人 呂芳烈

訴訟代理人 宋嬋玲律師

複代理人 魏意庭律師

上列當事人間請求解除契約事件，上訴人對於民國112年10月19日本院桃園簡易庭112年桃簡字第333號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於民國113年12月10日辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴及提起上訴主張略以：

上訴人先前不知土地價值，以為畸零地無法出售，經親友介紹，被上訴人於民國97年1月7日向上訴人收購上訴人所有之畸零地，並簽訂土地買賣契約，並依系爭契約約定於收受第一期款項後，即將過戶所需文件交付被上訴人。詎被上訴人其後並未依約給付後續款項，上訴人因忘記契約書收藏位置，以致於明知被上訴人未付款，也無法向被上訴人催討，而被上訴人也未曾表示要支付餘款，因此便擱置至今。近來因有人出價每坪新臺幣（下同）100餘萬元欲購買畸零地，上訴人亦偶然找到契約書，乃於111年10月18日寄發存證信函向被上訴人催告（原審卷第19-20頁桃園成功路郵局存證號碼1356號），然被上訴人迄今仍未給付系爭契約餘款，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，並請求解除契約，將系爭契約交易標的之土地回復登記為上訴人所有。此外，上訴人之三哥即訴外人吳沛霖與被上訴人間之買賣契約亦為無效，因當初土地過戶辦理係拿取上訴人二哥之授權書辦理，印章係偽造，土地過戶亦為無效，請求一併將上訴人三哥吳沛霖之土地返還予上訴人。並聲明：解除兩造在97年1月7日

01 所簽訂的土地買賣契約，原審卷第9頁附表所示36筆土地要
02 回復原狀到上訴人名下。

03 二、被上訴人答辯略以：

04 兩造間系爭土地買賣契約，共計36筆土地，總價款為157,53
05 3元，被上訴人已將價金付清，上訴人卻未配合交付過戶所
06 需文件，經兩造協議後再行簽立一份買賣契約書，將原先付
07 款約定「分3次給付」之條款予以修正，因被上訴人已全數
08 付清價金，因此修正記載為「一次付清」，有上訴人親筆簽
09 名及蓋印可證。詎上訴人於101年2月前僅完成其中9筆土地
10 過戶事宜，被上訴人遂於101年2月8日向鈞院提起履行契約
11 之訴，嗣於101年3月14日經鈞院101年度司桃簡調字第89號
12 調解成立，經兩造確認簽名調解成立在案，並拋棄其餘民事
13 請求權。是本件上訴人現以被上訴人未付清價金為由，請求
14 解除系爭契約，顯無理由。另關於訴外人吳沛霖授權上訴人
15 出售土地之部分，與本件無涉等語。並聲明：上訴人之訴駁
16 回。

17 三、原審就本件為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服而提起上
18 訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)（解除兩造於97年1月7日簽
19 訂之土地買賣契約，）被上訴人應將原審卷第9頁附表所示
20 之36筆土地回復原狀（移轉所有權登記）予上訴人。被上訴
21 人則聲明：上訴駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內
24 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律
25 上之意見，與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第
26 454條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依
27 同法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。本
28 件上訴人主張解除系爭契約而請求被上訴人應將系爭土地回
29 復原狀移轉所有權登記予上訴人為無理由等節，本院認定之
30 事實與所採見解均與原審相同，爰依民事訴訟法第454條第2
31 項規定，均予以援用，不再贅述。

01 (二)再者，上訴人於原審係略稱：記載價款「一次付清」之買賣
02 契約上，其簽名、蓋印均係偽造，桃園地院101年度司桃簡
03 調字第89號之調解單、調解筆錄上之簽名，都是可以偽造的
04 等語(原審卷第199頁背面筆錄)，嗣於本院開庭時則稱：記
05 載價款「一次付清」之買賣契約及後附付款明細表上，其簽
06 名所蓋印章都是真正等語(本院卷第149頁筆錄)，復稱：前
07 開另案調解單、調解筆錄上的簽名，確實都是我簽名的筆跡
08 等語(本院卷第147頁筆錄)，參以上訴人亦自陳：前揭桃園
09 地院101年度司桃簡調字第89號卷內所附之調解期日通知
10 書、調解筆錄正本之送達證書上所蓋印之簽收人，分別為其
11 太太、兒子的印章等情(本院卷第147-148頁筆錄)，益足認
12 兩造於本院前案中就系爭土地買賣契約一事確已調解成立，
13 則原審據此認定「被上訴人前依該調解筆錄單獨向地政機關
14 辦理相關移轉登記，與法無違」一節，並無不合。至上訴人
15 所述：其對簽名、蓋印於「一次付清」買賣契約上之事，及
16 在法院調解單、調解筆錄上簽名之事，都沒有印象、都不記
17 得等語，經核均無從否定或推翻前揭各該文書為真正之事
18 實，本院尚難據此為上訴人有利之認定，併此敘明。

19 (三)至上訴人另提及其三哥吳沛霖與被上訴人間之買賣契約亦屬
20 無效，亦未收到後續餘款，亦請求解除契約回復原狀等節，
21 惟觀原審卷第231頁筆錄所載，上訴人(原告)於原審最後一
22 次言辯期日所述訴之聲明，為「解除兩造於民國97年1月7日
23 所簽訂之土地買賣契約，附表36筆土地要回復原狀到原告
24 的名下。」(原審卷第231頁)，是足認本件訴訟標的，係僅針
25 對兩造當事人間之買賣契約。且按，關於吳沛霖與被上訴人
26 間之買賣契約，上訴人並非契約當事人，基於債之相對性原
27 則，上訴人亦無權主張解除前揭契約(詳參原審判決理由三
28 (五)所載)，併此敘明。

29 五、綜上所述，原審判決所持見解、理由及判決結果，經核均無
30 不合，上訴人仍執前詞提起上訴，求予廢棄改判，為無理
31 由，應予駁回。

01 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後
02 認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

05 民事第二庭 審判長法官 黃漢權

06 法官 劉哲嘉

07 法官 周玉羣

08 上列正本證明與原本無異

09 本判決不得上訴

10 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

11 書記官 蕭尹吟