

最高法院民事判決

108年度台上字第1753號

上訴人 陳得福
訴訟代理人 林嫦芬律師
黃陽壽律師
被上訴人 祐生鋁業有限公司
法定代理人 林文來
訴訟代理人 王永森律師
蔡慧貞律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國106年7月26日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第791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

本件被上訴人於原審為訴之變更，主張：上訴人於民國104年2月8日委由訴外人陳慶煌與伊達成買賣之合意，約定將其所有分割前坐落新北市○○區○○段○○○段000地號土地（下稱000地號土地）中之600坪，以每坪新臺幣（下同）11萬元出售予伊，總價6600萬元，俟土地分割後，再按分割後之實際面積進行找補，上訴人應於完稅後向金融機構取得抵押權部分塗銷同意書或提出抵押權確定金額，俾供塗銷抵押權登記，惟為利上訴人後續出售周邊土地，於不動產買賣契約書上填載買賣總價為8100萬元。812地號土地於104年4月10日完成分割，兩造於同年月30日就分割後之新北市○○區○○段○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），填載買賣金額為8100萬元，伊同日支付上訴人第1、2期款共3240萬元。因系爭土地較原約定面積短少0.45坪，經找補後總價應再扣除4萬9500元，即減為6595萬0500元，伊已於104年7月16日付清全部價金。嗣兩造於104年7月24日開會（下稱7月24日會議），合意先由陳慶煌簽發面額1500萬元之台支本票予伊，伊再給付1500萬元，使

01 金流與系爭契約書所載金額相符。詎上訴人遲未依約出具向金融
02 機構取得之抵押權部分塗銷同意書或抵押權確定金額，亦未提供
03 1500萬元之台支本票，致無法辦理土地移轉登記，已構成給付遲
04 延。伊於104年9月2日函催上訴人履行未果，乃於106年1月23日
05 為解除系爭契約之意思表示，自得依系爭契約第10條第2項約定
06 、民法第259條第1款規定，擇一請求上訴人返還已付價金，爰求
07 為命上訴人給付6595萬0500元，並加計自106年1月24日起算法定
08 遲延利息之判決等語。

09 上訴人則以：陳慶煌非伊之代理人，其就系爭土地買賣事宜所為
10 意思表示，對伊不生效力。兩造自始即約定土地買賣價金為系爭
11 契約書所載之8100萬元，因被上訴人未依約支付完稅款，經伊催
12 告後不但未履行，更表明拒絕支付價金餘款，伊乃於104年7月16
13 日寄發存證信函解除系爭契約及沒收已付價金。系爭契約既經合
14 法解除，被上訴人即無由請求伊履行契約。況被上訴人自始即知
15 系爭土地設有抵押權之權利瑕疵，依系爭契約書第15條第8項約
16 定，伊於過戶前僅需提出抵押權塗銷確定金額，無庸另提出抵押
17 權部分塗銷同意書，伊無給付遲延，被上訴人解除契約為不合法
18 ，自不得請求返還已付價金等語，資為抗辯。

19 原審以：兩造約定由被上訴人向上訴人買受系爭土地，系爭契約
20 書所載買賣價金為8100萬元，被上訴人已於系爭契約書簽約日交
21 付面額3240萬元之本票以支付第1、2期款之事實，為兩造所不爭
22 執。被上訴人主張：上訴人除於簽約當日偕同陳慶煌親自到場簽
23 署系爭契約書外，其餘買賣事項包含簽約前後之磋商、協議均授
24 權陳慶煌代理等語，核與證人即仲介之嘉禾不動產投資顧問有限
25 公司（下稱嘉禾公司）經理鄧棋、副總經理孟醒宇、代書許家豪
26 證述相符。佐以上訴人於臺灣新北地方檢察署105年度偵字第572
27 0號偵查事件（下稱另案偵查事件）中稱：「因為我所有的不動
28 產買賣，都是陳慶煌幫我處理……我認為細節都是陳慶煌幫我談
29 好」，其辯護人謂：「上訴人全權授予陳慶煌處理」，及陳慶煌
30 於偵訊中稱：陳得福為伊遠方親戚，伊從事土地仲介，因上訴人
31 提及有土地要賣，要伊幫忙找買主，由伊代表賣方，由嘉禾公司

01 代表買方，伊均與鄧棋聯繫，全部接洽過程均由伊處理，上訴人
02 僅於簽約時出面等語，足證上訴人確有授權陳慶煌代為處理系爭
03 土地買賣事宜。被上訴人法定代理人林文來與陳慶煌於104年2月
04 17日簽訂不動產買賣契約書（下稱2月17日契約書），約定土地
05 面積為1983.47平方公尺（即600坪），除載明「實際地號及面積
06 以分割後為準」外，於其第17條其他約定事項第8項記載「賣方
07 陳得福因故不克前來簽約特委託陳慶煌代理並保證有代理權，否
08 則願負法律責任」等語，並經陳慶煌簽署「陳慶煌代」等字，「
09 立契約書人——賣方」之簽約代理人欄亦由陳慶煌簽名；林文來依
10 該契約書第17條其他約定事項第9項約定簽發，用以支付簽約款
11 之350萬元本票，亦由陳慶煌代為收受；隨同2月17日契約書簽立
12 之履約保證申請書申請人欄位及特別約定事項簽名欄位之「陳得
13 福」印章右方，亦有「陳慶煌」簽名，顯見陳慶煌對外均表明為
14 上訴人之代理人，嗣簽訂系爭契約書時上訴人對此亦未否認，陳
15 慶煌於系爭契約書簽訂前後以上訴人代理人身分就系爭土地買賣
16 事宜與被上訴人間達成之合意，對上訴人發生效力。又證人鄧棋
17 、許家豪、何耀富、孟醒宇（下稱鄧棋等）在原審，及與訴外人
18 簡銘堃於另案偵查事件中一致證述：本件兩造約定之實際買賣價
19 金為6600萬元，但上訴人為利將來得以高價出售其他土地，要求
20 在系爭買賣契約書上記載8100萬元，被上訴人、陳慶煌與鄧棋等
21 人於7月24日會議中，確曾提及實際價金與系爭買賣契約書所載
22 價金之差額，由陳慶煌簽發面額1500萬元之台支本票，再由被上
23 訴人支付1500萬元至履保帳戶以製造金流，及就土地面積短少部
24 分應再扣減價金4萬餘元等語。許家豪於土地增值稅單核下後，
25 傳真被上訴人之通知亦記載：「總價6600萬，扣除：簽約款1620
26 萬、用印款1620萬、代墊增值稅\$0000000、面積減少\$49500，應
27 付\$00000000元」。又第一銀行北土城分行於104年5月5日鑑價之
28 不動產調查表所載土地鑑價金額6055萬5560元，兩造約定總價為
29 6600萬元，未悖市場行情，被上訴人主張兩造約定系爭土地買賣
30 價金為6600萬元，於土地分割後再按實際面積扣減價金4萬9500
31 元後，總價金為6595萬0500元等情，係屬實在。審酌證人鄧棋等

01 人任職於嘉禾公司，證人許家豪則為嘉禾公司配合之代書，與兩
02 造無特殊親誼關係，嘉禾公司與上訴人尚間有其他土地委託銷售
03 關係存在，顯無偏頗被上訴人之虞，亦無刻意虛偽降低買賣價金
04 之必要，堪認前開證言為可採。雖系爭契約書第15條其他特別約
05 定事項第8項約定：「賣方應於過戶前提出部分塗銷確定金額」
06 ，但同契約書第4條第8項另約定：「乙方（即上訴人）原金融機
07 構之抵押權除本房地外另有其他共同擔保土地或建物，乙方應向
08 該金融機構取得『部分塗銷同意書』並辦理權利內容變更登記」
09 、同條第11項約定：「甲（即被上訴人）、乙雙方應於完稅前完
10 成本條第1項至第10項之義務，以確保交易安全」；上訴人以其
11 所有000地號土地等共37筆土地為新北市中和地區農會設定3億60
12 00萬元之最高限額抵押權，許家豪證述於7月24日會議討論差額
13 1500萬元之金流方式，併就上開抵押權塗銷事宜進行磋商時，曾
14 要求賣方提出相關同意書，賣方表示會處理，但始終未提供等語
15 ，益徵上訴人確負有於完稅前取得抵押權部分塗銷同意書或於過
16 戶前提出部分塗銷確定金額之義務。又依系爭契約書第3條約定
17 ，被上訴人應於土地增值稅單及契稅單核下後，自地政士通知日
18 起3日內支付第3期款，代書許家豪於104年7月15日通知被上訴人
19 付款，被上訴人隨即於翌日依該結算剩餘款項，全數匯入履約保
20 證專戶，堪認被上訴人已於代書通知後3日內繳清全部價款。至
21 上訴人於104年6月間催告被上訴人履行，係在被上訴人第3期付
22 款期限前，其所為催告及解除契約之意思表示，均不生效力，上
23 訴人仍負有提供抵押權部分塗銷同意書或確定部分塗銷金額之義
24 務，惟其未為履行，被上訴人依系爭契約書第10條第2項有關「
25 乙方（即上訴人）如不履行契約所定各項義務者，即視為乙方違
26 約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方應
27 將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金」
28 之約定，於104年9月2日以律師函催告上訴人於文到3日內履行未
29 果，於106年1月23日為解除契約之意思表示，請求上訴人返還受
30 領之價金，自屬有據。從而被上訴人依系爭契約第10條第2項約
31 定及民法第259條第1款規定，請求上訴人給付6595萬0500元，及

01 自106年1月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由
02 等詞，為心證所由得，並說明上訴人其餘攻擊方法與所舉證據，
03 與判決結果不生影響，不須再逐一論駁之理由。爰依被上訴人變
04 更之訴，判命上訴人如數給付上開本息。

05 按法院因民事訴訟法第255條第1項但書規定，而許訴之變更或追
06 加，或以訴為非變更或無追加之裁判，不得聲明不服；上級法院
07 ，亦不得就該裁判之當否加以審判，此觀同法第258條第1項、第
08 438條之規定自明。原審既認被上訴人為訴之變更，請求上訴人
09 返還已付價金，符合民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1
10 項第2款規定，應予准許，上訴人就此要無聲明不服之餘地。次
11 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句
12 ，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其
13 真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、
14 一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示
15 發生之法律效果而為探求。原審綜合相關事證，認定系爭契約書
16 所載價金8100萬元，係上訴人為利後續出售周邊土地要求填載之
17 金額，兩造實係約定以總價6600萬元買賣系爭土地，再於土地分
18 割完畢後按實際面積找補，並根據系爭土地分割後實際面積較原
19 約定短少部分，應扣除4萬9500元，系爭土地買賣價金應為6595
20 萬0500元，被上訴人已於簽約日給付第1、2期款，依系爭契約書
21 第3條約定，於相關稅單核下後，自地政士通知日起3日內始負給
22 付第3期款之義務等情，實自根基之原因事實、一般社會之理性
23 客觀認知、經驗法則，其解釋意思表示，於法尚無不合。又按買
24 受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。
25 但契約另有訂定者，不在此限。民法第351條定有明文。被上訴
26 人於簽訂系爭契約書時雖知系爭土地上設定抵押權乙事，但兩造
27 於系爭契約書中已約明上訴人應於完稅前交付抵押權部分塗銷同
28 意書或於過戶前提出部分塗銷確定金額，上訴人自仍有依約履行
29 義務。上訴人於被上訴人催告後未履行，即構成給付遲延，被上
30 訴人據此合法解除契約，依系爭契約第10條第2項約定及民法第
31 259條第1款規定請求返還已付價金，並不違民法第351條之規定

01 。上訴論旨，猶就原審採證、認事及契約解釋之職權行使暨其他
02 與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由
03 。

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

06 中 華 民 國 108 年 10 月 17 日

07 最高法院民事第三庭

08 審判長法官 高 孟 焄

09 法官 袁 靜 文

10 法官 彭 昭 芬

11 法官 鍾 任 賜

12 法官 邱 璿 如

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官

15 中 華 民 國 108 年 10 月 21 日