最高法院民事判決

109年度台上字第2947號

上　訴　人　簡慶煌
　　簡慶銘
　　簡慶星
共　　同
訴訟代理人　李平義律師
　　陳福寧律師
　　邱南嫣律師
被上訴人　美亞鋼管廠股份有限公司
法定代理人　黃春發
訴訟代理人　黃永琛律師
複代理人　劉桂君律師
　　楊尚訓律師
參　加　人　甘建福
　　甘錦祥
　　甘錦裕
　　林正明
　　林正良
　　林富琴

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國108年11月19日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第739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

一、本件被上訴人主張：伊於民國97年3月7日與上訴人及訴外人簡慶輝（下稱上訴人等人）訂立預定土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定上訴人等人將其等所有或共有「變更○○都市計畫（○○北側地區）細部計畫」AB區發展單元重劃區內之新北市○○區○○段○○○○號等110筆土地（下稱重劃標的土地），以自辦市地重劃方式開發後，配回土地中之部

分住宅區土地，以每坪新臺幣（下同）41萬元出售予伊。伊得選擇購買系爭買賣契約附件四所示方案一（下稱方案一）或附件五所示方案二（下稱方案二）之土地；並委由其等指定之豐華土地開發有限公司（下稱豐華公司）辦理關於重劃開發相關事務，委託費用由伊支付。伊與豐華公司簽訂之委辦重劃開發合約書與系爭買賣契約有連帶關係，如非可歸責兩造及簡慶輝之責任而解除、終止時，系爭買賣契約亦連帶解除、終止。兩造及簡慶輝復於97年5月2日簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議），約定改由上訴人等人支付委託豐華公司之費用，土地價款每坪加計4 萬元（即變為45萬元）。上訴人等人與豐華公司於當日簽訂自辦市地重劃開發合約（下稱系爭委辦契約），伊同時給付第1 期款8911萬元。嗣上訴人等人及訴外人簡嘉成、簡嘉興、簡茂男共7 人組成重劃籌備會，於99年12月1日召開第1次會員大會，成立「新北市○○水岸綠能特區（發展單元ＡＢ區）自辦市地重劃區重劃會」（所實施之重劃案下稱系爭重劃案），選任理事、監事，並在章程第17條指定由訴外人豐達土地開發有限公司負責籌措支付系爭重劃案開發費用，就重劃後之土地採「原地原位次分配原則」。系爭重劃案於104 年11月26日完成重劃土地登記，伊於105年6月20日發函通知選擇方案二，該通知於翌日送達上訴人等人。重劃後坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號土地全部及同段第61地號土地其中94.91 平方公尺部分，屬方案二之下方區塊範圍。上訴人等人除第一審判決附表一所示不動產（下稱系爭土地）應有部分折合面積1511.18 平方公尺外，其餘部分陷於給付不能。伊乃於106年3月22日寄發存證信函，以對上訴人等人之損害賠償債權44億857 萬元抵銷伊應付之剩餘價金債務，並催告上訴人等人移轉系爭土地應有部分，未獲置理等情。爰依系爭買賣契約之約定，求為命上訴人將系爭土地應有部分移轉登記予伊之判決。

二、參加人除為相同主張外，另陳稱：上訴人與訴外人正道工業

股份有限公司所簽訂，與系爭買賣契約內容幾乎相同之買賣契約，業經原法院107年度重上更一字第126號判決認無違法，判命上訴人賠付違約金確定，上訴人以相同理由主張系爭買賣契約無效，為無理由等語。

三、上訴人則以：系爭買賣契約與系爭委辦契約具連帶不可分關係，為不正當串合，於系爭重劃案核准前，即收買、指定豐華公司處理重劃事務，冀圖將方案一或二土地劃歸上訴人等人所有，俾移轉所有權予被上訴人，系爭買賣契約違背公序良俗應屬無效；抑或因系爭補充協議第4點所約定之期限屆至而消滅。嗣系爭重劃會委託其他公司處理重劃事務，豐華公司受任處理之事務已給付不能，系爭委辦契約及系爭買賣契約亦歸於消滅。且該2契約亦經上訴人等人於106年10月12日、107年3月19日，以存證信函通知終止或解除。另方案二約定之買賣標的為重劃後之新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號全部及第47、61地號土地部分（下各以地號稱之），係就具體位置之全部土地為交易，為不可分之債，被上訴人不得請求一部履行，況被上訴人有先行或同時給付系爭買賣契約第2至4期買賣價金之義務而未履行。方案二土地中除重劃前坐落臺北縣○○市○○段○○○○○○ ○號土地為伊等共有、第823-6地號土地（下各以地號稱之）為簡慶輝所有外，其餘土地均為他人所有或伊等與他人共有，而豐華公司已無從依系爭委辦契約處理重劃事務，縱上訴人等人未處分部分土地，仍無從取得方案二全部土地，此乃非可歸責於上訴人等人之事由，被上訴人不得以上訴人等人就第49地號土地給付不能之損害賠償債權抵銷其應支付之買賣價金，且被上訴人係以迂迴方法，架空共有人依土地法第34條之1規定得行使之優先購買權，不得請求伊履約。再本件訴訟時間距兩造原定辦理時程有6年半之久，被上訴人以每坪115萬元計算一部不能之損害賠償額，對伊等有失公平；且上訴人等人並無可歸責事由，被上訴人不得據此計算損害賠償額並主張抵銷，應依情事變更原則酌增被上訴人應給付之

價金，始為公平。另兩造於系爭買賣契約第14條定有保密條款，此乃證據契約之合意，且系爭買賣契約違反自辦市地重劃辦法第11、13、20、26、32、33條等規定而無效，被上訴人所為請求，為無理由等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：被上訴人確有向上訴人購買重劃後方案一或二土地之意，且於交易時已就重劃標的土地將進行重劃之因素加以考量，難認兩造間屬通謀虛偽意思表示。系爭買賣契約之協議內容及法律行為，未違背公序良俗，縱兩造簽訂契約之動機及緣由，係欲藉由豐華公司處理重劃土地分配設計事務，將預定之方案一或二之土地劃歸上訴人等人所有，以便移轉土地所有權予被上訴人，惟既未表現於外，自不影響系爭買賣契約之效力。就系爭補充協議第4點約定之解釋，及系爭買賣契約是否屬自始客觀不能而無效之問題，於原法院104年度重上更㈠字第149號兩造間請求塗銷所有權移轉登記等事件之確定判決理由中已認定：上開第4點辦理時程之約定，未有任何附解除條件或契約屆期當然失效之記載，參諸系爭買賣契約第9條第1項、第4項之內容，並未約定前揭辦理時程屆至時，系爭買賣契約當然失其效力或解除，佐以系爭買賣契約第10條關於延遲及違約罰責之約定，顯見兩造就雙方遲延履行契約義務時，定有加計遲延利息之罰則，如欲解除契約，亦須經催告程序，而非一經遲延即逕生解除契約之效力，上開第4點所定之辦理時程，應屬清償期之約定，系爭買賣契約不因期限屆至或解除條件成就而當然失效。系爭買賣契約簽訂當時系爭重劃案尚未開始辦理，各該筆土地復無禁止處分之法令限制，或其處分在物理上、技術上有重大難以克服之障礙，縱上訴人所出售者為第三人之土地，或與第三人共有之土地，亦非以不能之給付為契約標的，不生當然無效之問題等語。此等判斷無顯然違背法令之情，上訴人亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，其仍執相同理由作相同主張，均無可採。系爭買賣契約第9條第1項前段固約定：「

甲方（即被上訴人）與豐華公司所簽訂之委辦重劃開發合約書與本契約有連帶關係，如非可歸責本契約甲乙雙方之責任，而該合約約定解除、終止時，則本契約亦連帶解除、終止」，惟兩造與簡慶輝已藉由簽訂系爭補充協議，將該買賣契約所定與豐華公司訂立委辦契約之義務人變更為上訴人等人，被上訴人無庸與豐華公司訂立委辦契約。系爭買賣契約第9條第1項之約定已無適用餘地。系爭委辦契約是否經解除、終止，不影響系爭買賣契約之效力。雖系爭買賣契約第14條約定：「保密條款：除法令另有規定外，雙方針對本契約內容均須保密，不得對外洩漏，並不得作為任何官方證明文件，若任一方違反前述規定造成他方損失，應對他方負完全法律及賠償責任。」惟僅為保障兩造就重劃標的土地及重劃後所配得土地之買賣關係穩定，避免他人高價搶地、屯地，非兩造合意就本件訴訟應（或不得）以何種證據方法確定事實之情形，非屬證據契約，無從阻卻被上訴人據為請求依據。另獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第11條、第13條、第20條、第26條、第32條、第33條等規定，係就籌備會、重劃會於辦理自辦市地重劃作業程序中之相關事項為規範，與兩造簽訂系爭買賣契約之內容及買受人得否請求出賣人移轉買賣之標的無涉，不生因違反上開規定而契約無效之問題。又依系爭買賣契約第2 條約定，上訴人於締約時，係以其等於重劃後可能受分配之方案一或二之土地，作為買賣標的出售予被上訴人。被上訴人已於105年6月20日發函通知選擇方案二，並於翌日到達，上訴人依約負有將方案二土地所有權移轉登記予被上訴人之義務。方案二之土地分為上、下2 區塊，上方區塊土地面積2576.86坪，重劃後為第38、39、47、48、49地號土地全部及第47地號土地北側、約與第39地號土地齊平之30％部分，下方區塊土地面積1713.81 坪，重劃後為第62至68地號全部及第61地號土地南側、約與第68地號土地齊平之30.5％部分。兩造於訂約時即知悉買賣標的為上訴人等人因重劃標的土地參與系爭重劃案後分配之土地，斯時

籌備會未組成、系爭重劃案未開始，無法確定重劃後方案二之土地實際包括若干筆土地及各筆土地地號、面積、所有權狀況為單獨所有或共有之情形，且無法確定上訴人等人於重劃完成後所分配之土地位置、面積及所有權狀況，故無從於簽約時特定方案一或方案二之土地地號，而係以附件五之「方案二買賣標的位置及面積圖」為標示，然系爭買賣契約並無將買賣土地之給付定為不可分之記載，足見兩造無將該給付定為不可分之意思，且本件給付標的之土地性質亦屬可分。因上訴人已將重劃前部分土地贈與子女及輾轉出售予亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司），致上訴人僅配得方案二中部分土地，被上訴人無法請求其將方案二全部土地均辦理移轉所有權登記，乃就其中所有權屬上訴人所有之系爭土地應有部分，請求上訴人移轉登記，核屬有據。兩造於系爭買賣契約約定買賣價金為每坪45萬元，依系爭土地應有部分之面積計算，被上訴人應付之價金為2億571萬750元，被上訴人已支付8911萬元，尚不足1億1660萬750元。又重劃後第38、48、49地號土地屬方案二之標的，上訴人就其中第49地號土地於履行期屆至時，仍陷於給付不能，被上訴人自得請求債務不履行之損害賠償。重劃後第49地號土地，於重劃前其中第823-6地號土地全部為簡慶輝所有；第824-4、824-5地號土地為上訴人共有，上訴人等人是否全無取得第49地號土地之可能，已非無疑，除重劃後第49地號土地因客觀上任何人均無法自由買賣、移轉（例如法令限制）外，上訴人等人未能移轉、交付第49地號土地，即屬有可歸責之事由而陷於給付不能。系爭重劃案完成後同屬方案二範圍之第38地號土地於105年8月間每坪價格為117萬元，第49地號土地面積為1016.51坪，被上訴人主張105年間其每坪市價為115萬元，其因而受有7億1155萬7000元之損害，據以抵銷上開不足額之價金1億1660萬750元，尚非無憑。上訴人履行系爭買賣契約移轉系爭土地應有部分債務之條件已成就。系爭重劃案固進行約6年之久，惟重劃作業通常需進行多年方得完

成（甚至未完成），且城市地方土地有限，價格上漲，亦為可預見之情事。上訴人等人與被上訴人於簽訂系爭買賣契約時非不能預見買賣標的土地於履行期屆至時，價格將較締約時上漲，難認系爭買賣契約有非締約當時所能預見之情事變更。參諸上訴人係於締約後將原名下之重劃標的土地一部分贈與移轉予子女簡宏宇、簡瑞瑩、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳、簡嘉喆，其中部分土地復經轉贈予訴外人簡周慧芬，再經簡宏宇、簡周慧芬、簡瑞瑤、簡吟如、簡伯勳、簡嘉喆將其等取得之重劃標的土地出售、移轉予亞昕公司，上訴人既將名下之重劃標的土地一部分土地移轉予他人，致所持有之重劃標的土地減少，所能分配取得之重劃後土地位置改變、面積縮減，因而未能取得、分配屬方案二之全部土地、就該部分土地陷於給付不能，係可歸責於上訴人所致，上訴人應負不完全給付及給付不能損害賠償責任，非屬情事變更，無民法第227條之2第1 項規定之適用。從而，上訴人履行移轉系爭土地應有部分之條件已經成就，其亦不得以其他共有人具有優先承購權為由，否認系爭買賣契約之效力。被上訴人依系爭買賣契約請求上訴人移轉系爭土地應有部分，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

五、按認定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，必於訟爭事實有相當之證明力，所憑證據固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者始為可，斷不能以單純論理為臆測之根據，而就訟爭事實為推認判斷。又民法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害」，是須因可歸責於債務人之事由，致原定給付不能實現，債權人始得向債務人請求損害賠償。本件依重劃前後對照表，重劃後之第49地號土地，其重劃前中之第823-6 地號土地全部為簡慶輝所有，第824-4、824-5地號土地為上訴人共有，上訴人等人是否全無取得第49地號土地之可能，已非無

疑，除重劃後第49地號土地因客觀上任何人均無法自由買賣、移轉（例如法令限制）外，上訴人等人未能移轉、交付第49地號土地，即屬有可歸責之事由，固為原審所認定。惟系爭重劃案之土地分配究採何種原則，於重劃後取得第49地號土地者，係因如何分配而取得？倘上訴人等人未將重劃前部分土地贈與子女及輾轉出售亞昕公司，是否即有取得第49地號土地之可能？何以除重劃後第49地號土地因客觀上任何人均無法自由買賣、移轉外，上訴人等人未能移轉、交付第49地號土地，即有可歸責之事由而給付不能各項，均有欠明瞭。此攸關被上訴人得否依民法第226條第1項規定向上訴人請求賠償損害之判斷，自有查明審認之必要。原判決僅以推論臆測為事實認定，未載明所依憑之證據及推理過程，即認上訴人等人有可歸責之事由，進而認被上訴人得依民法第 226 條第1 項規定請求上訴人賠償損害，有判決不備理由之違法。另縱為相鄰或相近之土地，亦可能因土地面向、地勢、面積、形狀等個別差異，而有不同市值。原審以重劃後同屬方案二範圍之第38地號土地於105年8月間每坪價格為117 萬元，即認被上訴人主張第49地號土地於105年間每坪市價為115萬元，應為可採。未詳加審酌該兩筆土地之條件是否相當，有無個別差異存在，所為被上訴人損害金額之判斷，未免速斷。又原審一方面稱：兩造於訂約時即知悉買賣標的為上訴人等人因重劃標的土地參與系爭重劃案後分配之土地，斯時籌備會未組成、系爭重劃案未開始，無法確定重劃後方案二之土地實際將包括若干筆土地及各筆土地之地號、面積、所有權狀況為單獨所有或共有之情形，且無法確定上訴人等人於重劃完成後所分配之土地位置、面積及所有權狀況，故無從於簽約時特定方案一或方案二之土地地號，而以附件五之「方案二買賣標的位置及面積圖」為標示等語（見原判決第18頁），似認訂約當時，兩造尚無法確定方案二之土地實際包括何筆及其地號；繼又謂：於重劃前其中第823-6 地號土地全部為簡慶輝所有，第824-4、824-5地號土地為上訴人共

有，上訴人等人是否全無取得第49地號土地之可能，已非無疑，除重劃後第49地號土地因客觀上任何人均無法自由買賣、移轉（例如法令限制）外，上訴人等人未能移轉、交付方案二之第49地號土地，即屬有可歸責之事由而陷於給付不能等語（見原判決第19、20頁），似又認除第49地號土地因客觀上無法自由買賣、移轉外，上訴人等人依約負有取得第49地號土地所有權移轉交付予被上訴人之義務；前後論述不一，已有判決理由矛盾之違法。原審未遑細究，所為上訴人敗訴之判決，於法自難謂合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　25　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　許　秀　芬

法官　謝　說　容

法官　陳　靜　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　14　　日