臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度重訴字第100號

原　　告　游森雄
　　游垣崎
　　游秀麵
兼共同
訴訟代理人　游秀經
原　　告　游秀英
被　　告　博愛企業股份有限公司
法定代理人　許子文
訴訟代理人　許以文
　　廖學興律師
　　劉致顯律師

上列當事人間請求解除買賣契約事件，本院於民國108 年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查本件原告起訴聲明：（一）兩造間約定之土地買賣契約（宜蘭縣○○鎮○○段○○○ ○號）解除。嗣於民國108 年10月21日當庭主張前揭訴之聲明更正為：被告應將系爭826 地號土地移轉登記為原告所有。核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告之父親即訴外人游阿嬰與被告之前負責人羅文堂，於58年間成立口頭契約（下稱系爭買賣契約），雙方約定訴外人游阿嬰所有之宜蘭縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭826 地號土地；○○○鎮○○段合興小段78之2

、78之4 地號土地，後因地籍圖重測合併併入同小段84地號土地）及坐落系爭826 地號土地上之建物（下稱系爭建物）出賣與被告，嗣系爭826 地號土地建設為觀光區後，被告應於系爭826 地號土地上增建房屋6 棟及2,800 坪觀光區土地交付訴外人游阿嬰，作為訴外人游阿嬰交付系爭826 地號土地及系爭建物之補償，並約定倘被告未依約開發建設系爭826 地號土地，被告應照土地原價即一甲地新臺幣（下同）8萬元之價格賠償或返還。而訴外人羅文堂更於大溪合興里協議會大會數次向所有村里民代表被告承諾，其於申請觀光區時，將會先建造134 間房屋請觀光區委員會按照村里民所交代之不動產比例分配，作為清償上開部分債務。詎訴外人游阿嬰及羅文堂相繼離世後，被告竟未依系爭買賣契約履行，反而對原告提出民事塗銷地上權及刑事竊佔等訴訟，惟均遭本院以101 年度簡上字第41號判決駁回，及臺灣宜蘭地方檢察署以102 年度偵字第3368號為不起訴處分在案，被告從原先答應以屋換店，果樹用地原價返還等條件，至今卻推諉拖延，亦未見被告開始規劃觀光區，顯見被告並無履行系爭契約意願。再訴外人游阿嬰業已離世，原告為其繼承人而共同繼承訴外人游阿嬰之權利義務，爰解除兩造間系爭買賣契約後，並依民法契約解除後回復原狀之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭826 地號土地移轉登記為原告所有。

二、被告則以：原告主張被告與訴外人游阿嬰訂定系爭買賣契約，且被告同意以增建房屋6 棟及2,800 坪觀光區土地作為補償條件，背離常情，顯非事實，並為被告所否認，原告應舉證以實其說，又系爭826 地號土地經歷合併，已非原舊地號宜蘭縣○○鎮○○段○○○段0000 00000 地號土地（下稱系爭78之2 、78之4 地號土地）之範圍，原告被繼承人即訴外人游阿嬰非系爭土地之所有權人，即非系爭土地之出賣人，則訴外人游阿嬰之繼承人即原告自無權解除系爭土地之買賣契約等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張訴外人游阿嬰有將其所有系爭78之2、78之4地號土地出賣與被告一節，業據其提出上開地號土地之土地登記簿謄本為憑，復為兩造所不爭執，自堪信為真實。惟原告主張系爭826地號土地原為系爭78之2、78之4地號土地，及訴外人游阿嬰與被告之前負責人羅文堂，於58年間成立口頭契約，約定系爭土地建設為觀光區後，被告應於系爭土地上增建房屋6棟及2,800坪觀光區土地交付訴外人游阿嬰，作為訴外人游阿嬰交付系爭房屋及系爭建物之補償，並約定倘被告未依約開發建設系爭土地，被告應照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：（一）系爭78之2、78之4地號土地與系爭826地號土地是否為同一筆土地？（二）原告主張被告未履行契約義務，而解除系爭買賣契約，並請求被告回復原狀，將系爭826地號土地移轉登記為原告所有，有無理由？茲析述如后：

（一）原告主張系爭826地號土地○○○鎮○○段合興小段78之2、78之4地號土地，後因地籍圖重測合併併入同小段84地號土地一節，固據提出系爭78之2、78之4地號土地之土地登記簿謄本為據。惟查，系爭826地號土地，重測前為宜蘭縣○○鎮○○段○○○段00地號土地（下稱系爭84地號土地），而系爭84地號土地於89年間辦理地籍圖重測前即合併同小段40之1、40之12、40之13、45之1、45之9、45之10、78之1、78之2、78之3、78之4、78之5、78之6、78之7、78之12、78之13、78之14、78之15、78之16、80之1、80之7、80之8、80之9、80之10、80之12、80之13、84之3、84之4、84之10、86地號土地後，重測為系爭826地號土地，又參以被告自訴外人游阿嬰取得系爭78之2、78之4地號土地時，系爭78之2、78之4地號土地面積分別為21公畝5公厘（即2,105平方公尺）、22公畝26公厘（即2,226平方公尺），而系爭84地號

土地重測後為系爭826地號時，土地面積原為26,093平方公尺，嗣於90年間分割增加同段826之1、826之2地號土地，系爭826地號土地面積現為5330.08平方公尺，有宜蘭縣宜蘭地政事務所108年7月16日宜地壹字第1080006152號函及所附系爭826地號土地登記謄本、地籍圖重測合併清冊、分割合併歷史資料查詢一覽表、電子處理前登記簿及地籍圖等相關資料在卷可佐，足見系爭78之2、78之4地號土地與系爭826地號土地，已難認屬於同一筆土地，況細觀前揭多筆土地合併前之地籍圖及90年4月24日系爭826地號土地及分割增加之同段826之1、826之2地號土地之地籍圖所示，堪認系爭78之2、78之4地號土地所在位置非在系爭826地號土地所在位置範圍內（本院卷第285頁、第287頁），益徵被告所辯系爭78之2、78之4地號土地與系爭826地號土地非屬同一筆土地等語，非無可取。從而，系爭78之2、78之4地號土地與系爭826地號土地既非屬同一筆土地，則原告主張其被繼承人即訴外人游阿嬰將其所有系爭826地號土地（原為系爭78之2、78之4地號土地，後因地籍圖重測合併併入系爭84地號土地）出賣與被告後，因被告未履行契約義務，而解除系爭買賣契約，並請求被告回復原狀，將系爭826地號土地移轉登記為原告所有，即屬無據。

（二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。本件縱認原告所稱系爭826地號土地，原為系爭78之2、78之4地號土地，後因地籍圖重測合併併入系爭84地號土地一節無訛。惟查，原告主張訴外人游阿嬰與被告約定系爭826地號土地建設為觀光區後，被告應於系爭826地

號土地上增建房屋6棟及2,800坪觀光區土地交付訴外人游阿嬰，作為訴外人游阿嬰交付系爭826地號土地及系爭建物之補償，並約定倘被告未依約開發建設系爭826地號土地，被告應照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還。而訴外人羅文堂更於大溪合興里協議會大會數次向所有村里民代表被告承諾，其於申請觀光區時，將會先建造134間房屋請觀光區委員會按照村里民所交代之不動產比例分配，作為清償上開部分債務等情，雖提出協議書為證，然參以系爭協議書上並未有訴外人游阿嬰及被告暨其法定代理人之簽名或蓋章，已難認訴外人游阿嬰與被告間就系爭協議書內容有何意思表示合致可言，況細繹系爭協議書內容，亦乏隻字片語言及系爭826地號土地建設為觀光區後，被告應於系爭826地號土地上增建房屋6棟及2,800坪觀光區土地交付訴外人游阿嬰，作為訴外人游阿嬰交付系爭826地號土地及系爭建物之補償，且倘被告未依約開發建設系爭826地號土地，被告應照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還等內容，是原告主張訴外人游阿嬰與被告間存在前揭約定，尚乏所據，委難信實。此外，原告復未能舉其他證據證明上開主張為真實，則原告猶執陳詞，主張其被繼承人即訴外人游阿嬰將其所有系爭826地號土地（原為系爭78之2、78之4地號土地，後因地籍圖重測合併併入系爭84地號土地）出賣與被告後，因被告未履行契約義務，而解除系爭買賣契約，並請求被告回復原狀，將系爭826地號土地移轉登記為原告所有，洵無足取。

四、綜上所述，原告未能舉證證明系爭78之2、78之4地號土地與系爭826地號土地為同一筆土地，亦未舉證證明訴外人游阿嬰與被告確於58年間成立口頭契約，約定系爭土地建設為觀光區後，被告應於系爭土地上增建房屋6棟及2,800坪觀光區土地交付訴外人游阿嬰，作為訴外人游阿嬰交付系爭房屋及系爭建物之補償，並約定倘被告未依約開發建設系爭土

地，被告應照土地原價即一甲地8萬元之價格賠償或返還，則原告主張解除系爭買賣契約後，並依民法契約解除後回復原狀之法律關係，請求被告應將系爭826地號土地移轉登記為原告所有，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　18　　日

民事庭　法　官　劉致欽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　謝佩欣