

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第462號

原告 陳彩娥

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 陳俊愷律師

被告 吳鴻仲

被告 詹雅庭

共同訴訟代理人 施廷勳律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國109年7月28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

一、原告起訴略以：

（一）原告於民國（下同）109年2月4日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），向被告等購買坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），於系爭契約書第十五條其他約定事項（本條款之文字記載應經甲乙雙方用印或簽名確認）並約定（詳附頁）內容為「一、賣方同意讓買方在一個月內即109年3月4日前處理，現場另一個稅籍0000000000房屋產權問題（即系爭契約書建物標示所載門牌號○○○鎮○○路○○巷○○號未保存登記房屋，下稱系爭房屋），如未能順利解決，雙方同意無違約解除本契約，能順利解決，買方才補新台幣（下同）165萬元進入履保專戶，本契約正式成立。二、買方同意於貸款可核撥時，先代償合庫借款，塗銷後動撥100萬給買方搬遷費用。三、109年6月4日前買方拆屋時，賣方需至現場協同買方可順利拆屋後，方簽結案單匯款給賣方。」（下稱系爭附約），原告於簽約時同時支付第一期款（簽約款）50萬元，嗣於109年2月13日再支付第一期款165萬元，再於109年3月6日支付第二期款（備證用印款）215萬元

01 後，被告竟以109年3月12日彰化南郭郵局第34號存證信函
02 以原告未能於109年3月4日止處理上開869-14地號土地○
03 ○○鎮○○路○○巷○○號未保存登記建物視同解除系爭買賣
04 契約，原告遂於109年4月8日以台中法院郵局第915號存證
05 信函催告被告二人履行契約，迄今未獲置理。

06 (二) 依系爭契約書第五條有關付款方式之約定，其中有關第二
07 期款部分約定「乙方（即被告）應（於甲方第二期款存匯
08 入專戶之日）備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手
09 續交付特約代書收執，以便辦產權移轉登記作業」，是以
10 ，原告於109年3月6日支付第2期款215萬元後，被告即負
11 有移轉系爭土地所有權登記予原告之義務。而觀諸系爭附
12 約條款第一款之約定，並非指拆除系爭房屋而言，否則如
13 於109年3月4日前已拆除系爭房屋，豈會再約定於109年6
14 月4日前拆屋之理？實因被告非系爭房屋之所有權人，而
15 約定由原告自行與該未保存登記之所有權人處理該房屋之
16 情事。況原告已於109年3月4日與系爭房屋之所有權人吳
17 智信等人簽妥買賣契約如證物七之不動產買賣契約書，並
18 約定以總價300萬元之價格購買系爭房屋，並原告與被告
19 於109年2月10日簽有房屋買賣附件協議書，其為被告等所
20 明知，原告並無任何違約，被告自不得以未於109年3月4
21 日止處理系爭房屋即拆除問題，是可歸責於原告之事由而
22 主張解約。遑論買賣契約之出賣人，本即負有瑕疵擔保責
23 任，性質上為出賣人之義務，本應處理買賣標的物之產權
24 相關問題，被告不僅不願負擔，反而於原告依誠信履約情
25 形下，刻意阻撓原告履行約定。是原告已依約履行應負之
26 義務，被告即應負移轉系爭土地所有權之義務，經原告催
27 告後不為履行，原告自得依民法第345條第1項、第348條
28 第1項規定，請求被告將系爭土地移轉登記予原告。

29 (三) 被告雖辯稱兩造係以拆除系爭房屋作為順利解決產權問題
30 之約定，然依系爭附約全文，並無此文字。且被告另稱系
31 爭附約第三款所指拆除之房屋，係指系爭土地上之全部房

01 屋，惟依該條款文字並未明文全部房屋。且系爭附約第一
02 、三款所指解決產權問題、拆除房屋，既已特定不同用語
03 ，自應區分解釋，第三款應僅是被告到場協助拆除建物協
04 力義務，被告遽指係約定109年3月4日前拆除房屋，為無
05 理由。且依附件協議書條文就系爭房屋點交及拆除，係以
06 請求法院說明，該條文目標對象即為法院，並非請原告就
07 系爭房屋點交、拆除說明，亦非要求原告於109年3月4日
08 前拆除完畢，否則何須請求法院說明。況兩造於109年2月
09 4日始簽約完畢，被告亦知悉系爭房屋已因拆屋還地事件
10 繫屬法院，如何於一個月內處理系爭房屋產權至拆除完畢
11 ？故被告主張處理產權應解釋為拆除房屋云云，顯無理由
12 。且原告既已向系爭房屋共有人全部授權之吳智信、吳嘉
13 仁、吳俊賢簽訂系爭房屋之不動產買賣契約書，約定已
14 300萬元購買系爭房屋，並已給付275萬元予吳智信等人。
15 足證原告已依系爭附約處理系爭房屋產權問題。

16 (四) 至被告稱兩造系爭買賣契約解除條件已於109年3月4日成
17 就，且兩造於系爭買賣契約特別約定當解除條件確定不成
18 就時，系爭買賣契約正式成立云云。惟「109年3月4日前
19 處理系爭房屋產權問題」固為系爭契約之解除條件，然原
20 告已依約處理系爭房屋產權問題，自不生解除契約之效果
21 。且本件契約應於兩造簽約時即已成立，系爭附約記載「
22 正式成立」應屬贅語，否則何以原告須於簽約時即依系爭
23 契約第5條給付第一期款50萬元，並嗣後給付第一、二期
24 款共430萬元。是被告主張兩造契約自始未成立，即不可
25 採。且因系爭房屋產權問題，原告僅係協處理而已，又系
26 爭房屋是否點交、回收使用及拆除，事涉系爭土地之權利
27 完整性，原告即土地買受人本可自行決定放棄系爭土地權
28 利完整性，被告因土地無法回收而拒絕履約，顯係違反誠
29 信原則等語。

30 (五) 聲明：(1)被告等應將坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○ ○○○
31 ○號之土地移轉登記予原告。(2)訴訟費用由被告等負擔。

01 二、被告二人則以：

02 (一) 系爭土地原分割自同段869地號土地，於被告共同取得系
03 爭土地所有權後，占用其上之系爭房屋之共同共有人卻不
04 願拆除、返還土地，被告因而提起拆屋還地訴訟。因訴訟
05 已久，故被告考量如系爭土地出售第三人可使拆屋還地紛
06 爭圓滿、全部、盡速解決，願以低於買賣行情之價格出售
07 ，倘若不行則繼續進行訴訟，嗣經仲介介紹原告向被告購
08 買系爭土地，並於108年2月4日簽訂系爭契約書，且原告
09 知悉系爭房屋於二審訴訟中。因被告為使系爭土地能順利
10 出售，故於簽訂系爭契約書時，要求簽訂系爭附約。因系
11 爭契約書第一條所約定不動產標示及買賣範圍第二項門牌
12 號碼○○○鎮○○路○○巷○○號」房屋為被告之父吳啟發所
13 有稅籍0000000000號之未保存登記房屋，與系爭附約第
14 一款所約定系爭稅籍0000000000號未保存登記房屋不同
15 ，所有權人亦不相同。因被告希望能盡速解決拆屋還地紛
16 爭，因此與原告約定109年3月4日前處理、完成拆除系爭
17 房屋之有效、確定之協議，因系爭房屋尚有住戶，因此於
18 系爭附約第三款另約定於109年6月4日前拆除。且兩造所
19 約定之拆除範圍包含系爭房屋及吳啟發單獨所有之房屋，
20 故要求拆除房屋時，被告應在場，此為系爭附約第三款後
21 段之約定。由上可知，兩造就系爭附約第一款所約定者為
22 原告應於109年3月4日必須處理、完成拆除系爭房屋之有
23 效、確定協議之期限，109年6月4日係原告必須拆除系爭
24 土地上之全部房屋。而原告似將吳啟發所有之房屋與系爭
25 房屋混為一談。且被告於109年3月12日所寄存證信函係通
26 知「原告迄109年3月4日為止，無法處理系爭房屋產權即
27 拆除問題完成（包含迄3月4日日止，本人或台端仍無法在
28 法庭內或法庭外與該未保存登記房屋全體共同共有人成立
29 買賣、點交或拆除該房屋之調解或和解內容），前開未保
30 存登記房屋迄今仍無法拆除，從而按上開約定，貴、我所
31 定前開買賣契約已視同解除」，並非以「原告逾109年3月

01 4日期限仍無法實際拆除系爭房屋」為由，以系爭附約之
02 約定視同解除系爭買賣契約，原告將該部分條款解釋為「
03 被告要求需在109年3月4日前拆除未保存登記房屋」，顯
04 然誤會且解釋錯誤。

05 (二) 原告稱其自行與系爭房屋所有權人處理系爭房屋之情事，
06 或其已與系爭房屋所有權人談妥買賣事宜等語。然由系爭
07 附約第一、三款約定可知兩造係約定解決系爭房屋紛爭之
08 方式為全部拆除，且依起訴狀所附證物八之房屋買賣附件
09 協議書，亦可知兩造約定係以拆除，而非買賣以解決系爭
10 房屋之紛爭。因買賣不代表能拆除，不拆除系爭房屋，系
11 爭土地永無回收之日。況系爭房屋為32人所共同共有，原
12 告僅向其中3人承買，因該3人無權處分，原告既無法取得
13 所有權，更不能合法拆除系爭房屋，而無法解決紛爭，即
14 屬未完成系爭赴約約定之事項。

15 (三) 因系爭房屋於另案拆屋還地訴訟中，於109年2月10日調解
16 時，系爭房屋共同共有人中僅吳啟發到場，另二名共同共
17 有人即吳翌宏、吳一正未到場，亦未取得渠等之授權，因
18 未經全體共同共有人同意，自無法合法處分系爭房屋。至
19 109年3月4日之約定期限，仍未取得吳翌宏等二人之授權
20 ，而無法處分系爭房屋。則系爭契約書約定之解除條件即
21 「買方在109年3月4日前需能確定可順利拆除系爭房屋」
22 乙節，逾約定期限仍無法成就，故系爭買賣契約已確定不
23 成立。因此，被告發現原告未先通知即自行匯款於履約保
24 證專戶後，即以存證信函通知原告系爭買賣契約已不存在
25 ，願配合辦理回復原狀事宜，然原告置之不理，反請求被
26 告履行契約，顯屬無據。

27 (四) 另原告主張被告出售系爭土地，被告不願負瑕疵擔保責任
28 ，反阻撓原告履約，有違誠信云云。然系爭買賣契約因解
29 除條件成就，故不能成立，被告自無應負瑕疵擔保責任可
30 言。且原告於買受系爭土地時，即明知有系爭房屋占用之
31 瑕疵，被告亦無瑕疵擔保責任可言。又原告嗣後未依約定

自行存入履約保證專戶價金若干，均與系爭買賣契約有無成立、生效無關，亦無拘束被告之效力等語。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：

- (一) 坐落彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地為被告二人所共有。
- (二) 兩造就上開系爭土地於109年2月4日簽訂不動產買賣契約書，且因系爭土地上有系爭稅籍00000000000號未保存登記房屋，另有簽訂土地契約但書。
- (三) 原告於109年3月4日與訴外人吳俊賢、吳嘉仁、吳智信等三人購買系爭土地上有系爭稅籍00000000000號未保存登記房屋，並簽訂不動產買賣契約書。
- (四) 上開系爭稅籍00000000000號未保存登記房屋事由訴外人吳啟發等32人共同共有，迄今尚未拆除，為另案即本院107年度訴字第33號拆屋還地訴訟之標的，現由台灣高等法院台中分院以108年度上易字第265號審理中。
- (五) 系爭869-14地號土地上除系爭房屋外，尚有其他房屋即訴外人吳啟發所有稅籍00000000000號之房屋。

四、得心證之理由：

- (一) 原告主張其向被告二人購買系爭869-14地號土地，並於109年3月4日簽訂系爭不動產買賣契約書，且因系爭土地上有訴外人共32人共同共有之系爭稅籍00000000000號未保存登記房屋，故於系爭契約第十五條其他約定事項，另簽訂附約「一、賣方同意買方在一個月內即109年3月4日前處理現場另一個稅籍00000000000房屋產權問題，如未能順利解決，雙方同意無違約解除本契約，能順利解決時，買方才補165萬進入履保專戶，本契約正式成立。二、買方同意於貸款可核撥時，先代償合庫借款，塗銷後動撥100萬給買方搬遷費用。三、109年6月4日前買方拆屋時，賣方需至現場協同買方可順利拆屋後，方簽結案單匯款給賣方。」。因原告已依約向訴外人吳智信等人購買系爭房

01 屋，顯已處理系爭房屋產權問題，並已支付被告第一、二
02 期款項共計430萬元，然被告迄今未依約將系爭土地移轉
03 登記予原告，故請求被告二人履行契約。此為被告否認，
04 並以前詞置辯。是本院首應審酌者為：兩造所約定處理「
05 系爭房屋產權問題」，其處理內容、方式為何？原告是否
06 已依約處理系爭房屋產權問題？被告是否有未依約履行契
07 約之情？

08 (二) 按解釋意思表示，應探求當事人之真義，不得拘泥於所用
09 之辭句。為民法第98條所明定。又解釋契約，應於文義上
10 及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀
11 契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習
12 慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契
13 約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基
14 礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失
15 其真意，最高法院99年台上字第1241號裁判意旨參照。經
16 查，依系爭附約內容所示，雖無明確表示其兩造就系爭房
17 屋產權問題之處理為拆除系爭房屋。然經本院於最後言詞
18 辯論期日，提示台中高分院108年上易字第265號的簡圖及
19 複製成果圖，被告指稱系爭房屋係編號乙、丙、公（占用
20 869-14地號部分），原告稱「除了公廳之外，其他都是系
21 爭房屋」。本院提示不動產買賣契約書之土地契約但書，
22 問：是什麼產權問題？原告當庭自認：「指房屋沒有保存
23 登記，當時約定房屋的處分權人拆屋還地給被告，請我們
24 去協助處理這個糾紛，讓土地所有權人及房屋所有權人同
25 一。」等語，並自承系爭房屋所有權人即「被告所提的那
26 三十二個人。」，此有最後言詞辯論期日筆錄可參，可見
27 被告辯稱：契約上所謂的處理產權問題，就是指要拆屋還
28 地，亦即所謂處理系爭房屋產權問題係指拆屋還地，尚堪
29 採信。且就附約訂立之體系觀之，所謂之「系爭房屋產權
30 問題」應係指買方即原告應合法取得得合法拆除系爭房屋
31 之處分權，以便日後能拆除系爭房屋。原告雖主張其已於

01 109年3月4日與訴外人吳智信、吳俊賢、吳嘉仁等三人就
02 系爭房屋簽訂不動產買賣契約，且該三人已各自獲得全體
03 共有人授權，並原告已給付吳智信等人275萬元，顯已依
04 系爭附約第一款規定履行契約，遂給付第二期款165萬元
05 云云。惟按民法第828條第3項規定，共同共有物之處分及
06 其他權利之行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全
07 體之同意。因系爭房屋為訴外人吳智信等32人所共同共有
08 ，為兩造所不爭執，故系爭房屋之處分，依上開規定須經
09 全體共有人同意，方得出售或為其他處分。而被告否認吳
10 智信等三人已取得全體共有人授權而可處分系爭房屋，原
11 告就此自應舉證證明，然原告於本院審理時自承吳智信等
12 人並未提供相關授權證明文件，僅於契約中為特別擔保，
13 有本院最後言詞辯論期日筆錄可參，實難認原告與吳智信
14 等三人所簽訂之系爭房屋買賣契約，已於109年3月4日前
15 獲得全體共有人同意，而可處分系爭房屋產權。則原告主
16 張其已於109年3月4日前顯未履行系爭附約第一款之約定
17 ，即處理系爭房屋之產權問題云云，實難採信。

18 (三) 次按「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力
19 。」為民法第99條第2項定有明文。查兩造就系爭土地買
20 賣契約，另簽定系爭附約，依該附約第一款約定「賣方同
21 意買方在一個月內即109年3月4日前處理現場另一個稅籍
22 0000000000房屋產權問題，如未能順利解決，雙方同意
23 無違約解除本契約，能順利解決時，買方才補165萬進入
24 履保專戶，本契約正式成立。」，足認兩造係以是否能處
25 理系爭房屋產權問題，作為系爭土地買賣契約之解除條件
26 。因買方即原告並未能於109年3月4日前合法取得系爭房
27 屋之處分權，而無法處理系爭房屋之產權問題，業如前述
28 ，則因解除條件成就，依據民法第99條第2項規定，系爭
29 土地之買賣契約即失其效力。且經被告於109年3月12日以
30 彰化南郭郵局00034號存證信函知原告系爭土地買賣契約
31 視為解除等情，此有該存證信函在卷可稽。因系爭買賣契

約依據系爭附約之約定已解除，則原告依系爭土地買賣契約關係，請求被告履行契約，即無理由。

(四) 綜上所述，因原告未能依約於109年3月4日前處理系爭房屋產權問題，系爭土地買賣契約依系爭附約之約定已解除，則原告請求被告依系爭土地買賣契約書約定，將系爭土地移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 18 日
民 事 第 一 庭 法 官 施 坤 樹

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 109 年 8 月 28 日
書 記 官 詹 國 立