臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第261號

原　　告　春虹建設股份有限公司
法定代理人　黃正園
訴訟代理人　李銘洲律師
　　簡詩家律師
被　　告　邱蔓鈞（原名邱秀芬）
　　李佳茹
訴訟代理人　林清漢律師
複 代理 人　趙俊翔律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國108 年7 月24日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告邱蔓鈞應將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告邱蔓鈞負擔五分之四，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加；但被告同意者、請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255 條第1 項第1 至3 款及第256 條分別定有明文。查原告原起訴主張聲明為：「㈠被告邱秀芬應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○○ ○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告。㈡被告李佳茹應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告。」（見桃司調卷第9 至12頁）；嗣原告於民國108 年7 月24日具狀將其聲明變更為：「㈠被告李佳茹應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予邱蔓鈞後，被告邱蔓鈞應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告。㈡被告邱蔓鈞應將坐落於桃園市○○區○○段000 000000 0000 地

號土地之所有權移轉登記予原告。」（見本院卷第77至82頁）經核原告更正被告邱蔓鈞（原名邱秀芬）名稱部分，並未變更被告主體之同一性，僅係誤繕而補充或更正事實上之陳述，非為訴之變更追加；至於變更聲明部分，就桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地原告前主張應移轉登記予原告，而後主張應先移轉予邱蔓鈞後其再移轉登記予原告，所依據之事實係代位被告邱蔓鈞對被告李佳茹之請求權與原起訴係依據原告與被告李佳茹之買賣契約而有所請求，主張之事實尚非屬同一，且被告李佳茹復不同意原告變更本件訴訟標的及聲明（見本院卷第72頁），核與前揭規定不相符，自不應准許。

二、本件被告邱蔓鈞經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告李佳茹於民國106 年12月5 日將其所有坐落桃園市○○區○○段122 、122-1 、122-2 、122-3 、122-4 、122-5 、122-6 、122-7 、122-8 地號土地（下稱系爭土地A）出賣給訴外人琦曜建設事業股份有限公司（下稱琦曜建設公司），而被告邱蔓鈞為琦曜建設公司之董事長，另持有123 、123-1 、125 地號土地（下稱系爭土地B）。嗣於107 年8 月間某日，經邱蔓鈞授與其配偶即訴外人邱水成代為出售系爭土地A、B之代理權與原告磋商有關系爭土地A、B之事宜，並於同年月2 日雙方達成買賣協議，並約定買賣價金共計新臺幣（下同）6,900 萬元，由原告於當日交付由原告簽發，發票日為107 年8 月3 日、付款人為高雄銀行桃園分行、支票號碼BPP0000000號、票面金額300 萬元之支票1 紙（下稱系爭支票）交予邱水成作為定金，該支票亦於同年月3 日經被告邱蔓鈞提示兌現，原告並有收據為憑，且該收據就買賣標的及價金皆有特定，況被告2 人亦有配合提供相關書面以利建築線及國有土地通行之申請，應認

就系爭土地A、B之買賣契約業已成立，然嗣後被告2人卻未依約履行將系爭土地A、B之所有權移轉登記予原告，是原告自得依兩造間之協議及民法第348條之規定，請求被告等履行契約並移轉系爭土地A、B之所有權予原告等語。並聲明：㈠被告邱蔓鈞應將坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○ ○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告。㈡被告李佳茹應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告。

二、被告邱蔓鈞未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、被告李佳茹則以：被告李佳茹並未授權邱水成或邱蔓鈞簽訂相關系爭土地A之買賣協議與契約，原告雖以李佳茹有將系爭土地A之權狀交與邱蔓鈞，足認有授權事實，實則在106年12月5日李佳茹與琦曜建設公司定訂買賣契約書約定出售李佳茹所有之系爭土地A，惟嗣後琦曜建設公司因未依約履行契約內容，經李佳茹於107年4月26日寄發桃園府前郵局第446號存證信函催告，惟琦曜建設公司仍未理會，李佳茹始於107年10月25日以桃園成功路郵局第1366號存證信函定期請求琦曜建設公司付款，逾期仍未付款，業為解除契約之意思表示，雙方簽訂買賣契約時李佳茹固有將系爭土地A之權狀交予邱蔓鈞，李佳茹寄發存證信函解除契約後邱蔓鈞竟拒絕返還前開權狀，是被告李佳茹與邱秀芬間買賣契約業經解除，亦無授權事實。縱於107年9月27日由訴外人即原告所屬職員黃柏智代理向財政部國有財產署北區分署桃園辦事處申請通行坐落同段124地號之國有土地事宜，俾利日後完成建築線之指定而得申請建造執照，然並未經李佳茹授權，且申請書均係邱蔓鈞具名，亦不足以代表李佳茹有出賣系爭土地A或授權邱水成或邱蔓鈞為前述之買賣及申請相關文件等行為等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○ ○○○○ ○號等3筆

地為被告邱蔓鈞所有。

㈡坐落桃園市○○區○○段122、122-1、122-2、122-3、122-4、122-5、122-6、122-7、122-8地號等九筆土地則為被告李佳茹所有。

㈢原告有簽發系爭支票1紙交予邱水成簽收，並由邱水成出具訂金收據予原告收訖，該支票並由邱蔓鈞提示兌現之事實（見108年度桃司調字第111號卷第23頁、本院卷第29至33頁）。

五、得心證之理由

原告主張被告李佳茹已將系爭土地A出售予被告邱蔓鈞，而被告2人授權予邱水成與原告簽訂系爭土地A、B之買賣協議，原告並交付票面金額300萬元之系爭支票乙紙作為定金，堪認兩造間就系爭土地A、B已簽立買賣契約，嗣後被告2人並未依約履行契約內容移轉系爭土地A、B所有權予原告，爰依法請求被告2人履行契約等情，為被告李佳茹所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

㈠就被告邱蔓鈞是否出賣其所有之系爭土地B予原告部分：

1.按定金收據業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點（要素）既意思表示一致，依民法第一百五十三條第二項，第三百四十五條第二項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立。（最高法院77年度台上字第2479號判決要旨參照）

2.查，原告提出之系爭土地B之土地登記第二類謄本、訂金收據、系爭支票影本（見本院卷第15至20頁、23至25頁）等為據，且原告有交付系爭支票乙紙交予邱水成簽收，並由邱水成出具訂金收據予原告收訖並經被告邱蔓鈞提示兌現之事實，被告邱蔓鈞已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認。且就其不爭執真正

之訂金收據上內容以觀：「茲收到買方春虹建設股份有限公司購買下列土地訂金新台幣參佰萬元整，訂購買方所坐落於桃園市○○區○○段（詳如下列）土地，恐口無憑，特立收據為憑。」（見調解卷第23頁）等意旨，應堪認原告與邱蔓鈞間就系爭土地B之買賣必要之點、價金等已有詳實記錄於該定金收據之上，且該300 萬元之定金顯係用以證明契約成立所交付，至於訂金收據第3 條所載：「雙方議定於五日內（即107 年8 月6 日）簽約完成，如毀約即加倍賠償」之旨，應僅係督促邱蔓鈞儘速完成書面之買賣契約，然因系爭土地B係為作為建築用，故應先申請指定建築線，乃需被告提出相關書面資料以配合此申請流程之進行，若非買賣契約已成立，被告豈會配合辦理相關程序，是該定金應認為屬證約定金性質，以證被告邱蔓鈞與原告間就系爭土地B買賣契約部分業已成立，而邱蔓鈞於收取系爭支票後，並未依訂金收據之約款簽訂書面買賣契約，並移轉系爭土地B之所有權予原告，原告依該訂金收據之約款及民法第348 條之規定請求邱蔓鈞移轉系爭土地B即附表所示土地所有權權利範圍全部予原告，實屬有據。

㈡就被告李佳茹是否將系爭土地A出賣予琦曜建設公司，並由被告邱蔓鈞與李佳茹簽訂買賣契約書，而李佳茹是否授權邱水成代為出賣系爭土地A：

1.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 條前段亦有明文。是在舉證責任分配之原則下，主張權利存在之人，應就權利發生之法律要件事實負舉證責任；主張權利變化、消滅之法律要件事實，則由否認之人負舉證責任。如當事人一方就其主張之事實已有相當之證明，相對人對其主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則相對人對己所為反對之主張，即應負證明之責。本件原告主張被告李佳茹已將系爭土地A出賣予被告邱蔓鈞，而邱蔓鈞又授權邱水成為系爭土地A之出賣人，然為被告李佳茹所否認，揆諸前開說明，原告自應就兩造間有就系爭土地A存

有買賣契約存在乙節負其舉證之責。

2.查，原告雖提出系爭土地A之房地產買賣契約（見本院卷第83至89頁），主張被告李佳茹已將系爭土地A出賣予琦曜建設公司，被告李佳茹對上開契約書形式上真正並未爭執。原告主張依據該買賣契約書第12條約定：「買主之登記名義人由甲方指定，乙方不得異議。本約之權利義務，其效力及於登記名義人及繼承人」等語，已指定邱蔓鈞為名義人，且被告李佳茹亦將系爭土地A之權狀交付被告邱蔓鈞，逕而認為被告李佳茹已授權予邱蔓鈞及邱水成云云。惟被告李佳茹否認有授權邱水成代為出售系爭土地A等語，被告邱蔓鈞固為為琦曜建設公司之法定代理人，代表琦曜建設公司於106 年12月5 日與李佳茹定有買賣契約書約定琦曜建設公司以3 千萬元向被告李佳茹購買所有系爭土地A，是系爭契約買主為琦曜建設公司，而非被告邱蔓鈞。嗣後因琦曜建設公司未依約履行該買賣契約書之義務，經李佳茹於107 年4 月26日寄發桃園府前郵局第446 號存證信函催告後，雙方另於107 年5 月10日定有增補條款，然琦曜建設公司仍未理會，李佳茹遂於107 年10月25日以桃園成功路郵局第1366號存證信函定期請求琦曜建設公司付款，逾期仍未付款，並解除系爭土地買賣契約，業據被告李佳茹提出郵局存證信函影本2 份（見本院卷第107 至112 頁）、中華郵政掛號郵件收件回執影本1 紙為證。琦曜建設公司與被告李佳茹簽訂土地買賣契約書時，被告李佳茹固有將系爭土地A之權狀交予被告邱蔓鈞，惟被告李佳茹既已寄發存證信函已表解除契約之意思表示，而被告邱蔓鈞仍拒絕返還前開權狀等情，業據被告李佳茹提出之琦曜建設公司之公司資料查詢表、土地買賣契約書、桃園府前郵局446 號存證信函、桃園成功路郵局第1366號存證信函為證（見本院卷第99至112 頁），足認被告李佳茹與琦曜建設公司間就系爭土地A之買賣契約業經解除。縱然上開契約未經合法解除，被告邱蔓鈞持有系爭土地A之權狀，然原告迄未能提出證據證明琦曜建設公司已確實依據上開土地

買賣契約書第12條約定指定邱蔓鈞為系爭土地A之登記名義人，若被告邱蔓鈞並未成為系爭土地A之登記名義人，被告邱蔓鈞個人自無權利依據上開土地買賣契約請求被告李佳茹履行上開合約出賣人之權利，遑論被告李佳茹有授權被告邱蔓鈞個人代為出售系爭土地A之事實。

3.又原告稱於107 年11月16日原告與邱水成及邱蔓鈞相約於○○區鎮○街○○號富源地政士事務所簽訂買賣契約書，當日被告李佳茹亦有親自到場，並有協力辦理申請通行使用國有土地切結書等文件，且依照被告李佳茹與琦曜建設公司簽立之系爭土地A買賣契約書第12條之約定，琦曜建設公司實已指定登記名義人為邱蔓鈞，而全權由邱蔓鈞與邱水成代為處理系爭土地A買賣事宜，堪認李佳茹就系爭土地A買賣一事有充分授權云云。惟查，被告李佳茹於107 年11月16日固然到場，然據其於本院審理時所述，當日係邱水成稱有3 個人要以現金合夥買伊土地等語（見本院卷第60頁），苟被告李佳茹有授權邱水成代為出售系爭土地A，則當日邱水成何須通知被告李佳茹到場？再者，依據被告李佳茹於本院審理時陳稱：「我有將上開9 筆地賣給被告邱蔓鈞，當時賣3000萬，才拿到200 多萬，尾款沒有付，我終止契約，終止後被告邱蔓鈞有找我要賣給別人，那時候我也不知道她要賣給誰，後來她找一個合夥人姓洪要跟我買，被告邱蔓鈞叫我拿到150 萬就趕快走，什麼都不要講，我拿到150 萬就走了，剩下的都是被告邱蔓鈞處理，．．．，因為被告邱蔓鈞跟我說要把這個地在賣給姓洪的合夥人，姓洪的人可以用現金3000萬跟我買上開9 筆土地，先給我150 萬，後來就沒有，我說的姓洪的就是洪啟銘。」等語（見本院卷第59至60頁），參以卷附系○○○區○○段122 之3 地號土地登記第一類謄本之記載，該土地確實有被訴外人陳國欽為預告登記，另有於107 年11月14日增加設定最高限額抵押權6 千萬元，此有該土地登記第一類謄本在卷（見調解卷第49至51頁）可稽，此核與原告訴訟代理人於本院審理時陳稱：「當天調最新的土地登

記簿謄本，被告李佳茹又設定新的抵押權，被告李佳茹也沒有承諾要怎麼處理，所以才沒有完成簽訂契約。」等語（見本院卷第60頁）相符，足見原告因另有顧慮而拒絕與被告李佳茹就系爭土地A完成簽約，亦未再依約給付被告李佳茹任何購地款項。是原告雖有提出被告邱蔓鈞授權黃柏智協力辦理指定建築線使用之相關文件，然所提出之被告李佳茹申請通行使用國有土地切結書係被告李佳茹於100 年4 月所立切結書，早於琦曜建設公司與被告李佳茹於106 年12月5 日簽立土地買賣契約，並無法直接證明李佳茹確實授權邱蔓鈞及邱水成處理系爭土地A之買賣事宜。況退步言之，依據系爭土地A之買賣契約書以觀，第12條之約定為：「買主之登記名義人由甲方指定，乙方不得異議。本約之權利義務，其效力及於登記名義人及繼承人」，並未明示指定邱蔓鈞為系爭土地A之登記名義人，已如前述，故縱認系爭土地A之買賣契約仍有效，然該買賣契約書之當事人實為琦曜建設公司並非邱蔓鈞，且從原告與邱蔓鈞及邱水成所簽訂之定金收據中也無法看出雙方有債權轉讓之關係，則原告與琦曜建設公司間並無任何債權債務關係，而被告邱蔓鈞個人亦無權要求被告李佳茹移轉系爭土地A部分，原告應無法代位被告邱蔓鈞向李佳茹主張應履行系爭土地A之買賣契約，請求移轉系爭122之3土地之所有權。

六、綜上所述，原告依民法第348 條規定，請求被告邱蔓鈞應將如附表所示坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○ ○○○○○號土地之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許；而原告另請求被告李佳茹應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地之所有權移轉登記予原告，則屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民

事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第五庭　　法　官　徐　培　元

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 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　　108　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　康　馨　予

附表：

土地部分：

編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區	○段	地號		
1	桃園市	蘆竹區	新福	123	88.17	全部
2	桃園市	蘆竹區	新福	123之1	207.84	全部
3	桃園市	蘆竹區	新福	125	74.89	全部