臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4674號

原　　告　呂相
訴訟代理人　羅子武律師
　　夏元一律師
被　　告　信華毛紡股份有限公司
法定代理人　簡茂男
訴訟代理人　柯智炫律師
　　林重宏律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國一0八年十一月二十五日言詞辯論終結，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

甲、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：㈠被告同意者；㈡請求之基礎事實同一者；㈢擴張或減縮應受判決事項之聲明者；㈣不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款定有明文。

二、原告原請求被告於其將坐落新北市○○區○○段○○段○○○地號、面積四・八一八坪之土地移轉登記予被告同時，將被告所有、坐落新北市○○區○○段○○段○○○地號土地（下稱本件土地）、其中面積六・一五八坪之部分移轉登記予原告（見新北地院卷第十一頁起訴狀）。

（一）於民國一0八年六月二十四日第一次變更聲明為請求被告於原告將坐落新北市○○區○○段○○段○○○地號、權利範圍四八分之五之土地（下稱原告土地持分）移轉登記予被告同時，將本件土地其中面積六・一五八坪之部分移轉登記予原告（見本院卷第一0一至一0五頁書狀）。

（二）嗣於一0八年八月二日、十二日按地政機關所繪圖面第二

次變更聲明為：被告應於原告將原告土地持分移轉登記予被告同時，將本件土地如附圖一即新北市新莊地政事務所一０八年七月十二日土地複丈成果圖編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺部分移轉登記予原告（見本院卷第一三三頁書狀、第一四五頁筆錄）。

（三）同年十一月二十五日第三次變更聲明為：被告應於原告將原告土地持分移轉登記予被告同時，將本件土地如附圖二即新北市新莊地政事務所一０八年十月三日土地複丈成果圖編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分移轉登記予原告（見本院卷第二一一頁筆錄、第二一七頁書狀）。

三、原告前開歷次變更，訴訟標的均相同（即兩造間備忘錄第三條之約定）、基礎事實均同一，第一次變更僅係修正原告對待給付之內容，第二、三次變更係依地政機關繪圖結果具體明確應受判決事項之聲明，第三次並係減縮第二次變更後應受判決事項之聲明，無礙被告之防禦及訴訟之終結，且均經被告表示同意（見本院卷第一四五、二一一頁筆錄），於法自無不合，應予准許，本院爰就變更後之訴為裁判，合先敘明。

乙、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：被告應於原告將原告土地持分移轉登記予被告同時，將本件土地如附圖二即新北市新莊地政事務所一０八年十月三日土地複丈成果圖編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分移轉登記予原告。

（二）原告起訴主張：兩造及被告之法定代理人即訴外人簡茂男均參與「新北市泰山區港泰自辦市地重劃」（下稱本件重劃），原告於一０六年一月二十五日與簡茂男訂立「協議書」，約定原告重劃後所分配土地面積約一二八・０四二平方公尺，簡茂男願將本件重劃區內鄰近原告重劃後分配土地之抵費地其中一・三四坪給付原告，簡茂男並於同日

代表被告與原告訂立「備忘錄」，約定簡茂男依原告於本件重劃區內所持有之重劃前土地面積百分之二（約一・三四坪）給付原告，被告則將本件重劃區內重劃後之本件土地其中六・一五八坪、鄰近重劃後同段第八二地號部分，與原告原持有之新北市○○區○○段○○段○○○地號四・八一八坪，及本件重劃作業完成、抵費地移轉後原告取得簡茂男取得之一・三四坪，共六・一五八坪，以相同坪數交換位置，價格互不找補。原告為將本件重劃完成後取得、原與訴外人共有之新北市○○區○○段○○段○○○地號土地，與前開被告依「備忘錄」移轉予原告之土地合併，業於一０七年二月二十二日與共有人分割第八二地號土地並已登記完畢，原告於本件重劃後取得之土地地號為同段第八二之一號（下稱原告土地）。本件重劃於一０六年間完成，被告於同年三月十日取得本件土地之所有權，同年八月間開始處分、移轉抵費地，但簡茂男、被告均未依約移轉抵費地、本件土地予原告，原告於同年九月二十六日、一０七年六月二十九日兩度以存證信函催告，均未獲置理；惟簡茂男自承從未取得本件重劃之抵費地、現名下亦無任何抵費地，足見簡茂男並無履約之意思，而原告是否得與被告交換取得本件土地其中六・一五八坪，全然繫諸簡茂男是否依「協議書」之約定履行，顯非兩造訂立「備忘錄」之真意，亦違反誠信原則，「備忘錄」第三條之約定應著重相同坪數交換、互不找補，則原告應得以面積折合四・八一八坪之原告土地持分，依「備忘錄」第三條之約定交換本件土地鄰近原告土地、面積四・八一八坪之部分，爰依兩造間「備忘錄」第三條之約定，請求被告將附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分，移轉登記予原告。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告以原告依「備忘錄」所應給付被告者，除原告土地持

分外，尚含括原告自簡茂男處取得之抵費地一・三四坪，原告之給付顯有不足，自不得請求被告移轉本件土地，依民法第二百六十四條第一項前段規定為同時履行抗辯。本件重劃之抵費地共有坐落新北市○○區○○段○○段○○○地號土地，及坐落新北市○○區○○段五小段第五、六、十二、十四、十六、十七、十七之一、之二、三三、四九、五六、六十、六五、六五之二、六九、七四、八五地號共十八筆土地，但簡茂男名下並無任何抵費地，原告既未取得面積折合一・三四坪之抵費地，自不得為一部履行、請求被告履行移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分等語，資為抗辯。

三、原告主張其於一０六年一月二十五日與被告法定代理人即訴外人簡茂男訂立「協議書」，約定簡茂男將本件重劃區內鄰近原告重劃後分配土地之抵費地其中一・三四坪給付予其，簡茂男並於同日代表被告與其訂立「備忘錄」，約定被告將本件重劃區內重劃後之本件土地其中六・一五八坪、鄰近重劃後同段第八二地號部分，與其原持有之新北市○○區○○段○○段○○○地號四・八一八坪，及本件重劃作業完成、抵費地移轉後其取得簡茂男取得之一・三四坪、共六・一五八坪，以相同坪數交換位置，價格互不找補，其為便於將土地合併，於一０七年二月二十二日將重劃後取得之新北市○○區○○段○○段○○○地號土地持分，與共有人辦理分割並已登記完畢，其於本件重劃後取得之土地地號為同段第八二之一號即原告土地，本件重劃已經完成，被告於一０六年三月十日取得本件土地之所有權，本件重劃之抵費地並已處分移轉完成，但簡茂男、被告均未依約移轉抵費地、本件土地予其，經其催告未獲置理，簡茂男且從未取得本件重劃之抵費地，現名下亦無任何抵費地之事實，業據提出公證書暨協議書、備忘錄、土地登記謄本、新莊新泰路郵局第一九八號、第一六四號存證信函為證（見新北地院卷第二五至四三頁、本院卷第四一至四七頁），核與被告法定代理人簡茂男

當庭所述及被告所提公證書暨協議書、備忘錄所載相符（見新北地院卷第七九至八五頁），關於原告土地持分、本件土地、原告土地所有權登記情形及位置、面積，亦經本院職權查證屬實，有新北市新莊地政事務所覆函暨土地登記謄本、地籍圖謄本可稽（見本院卷第五三至七一頁），前開事實並均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張兩造間「備忘錄」第三條之約定著重相同坪數交換、互不找補，其應得以面積折合四・八一八坪之原告土地持分，依「備忘錄」第三條之約定交換本件土地鄰近原告土地、面積四・八一八坪之部分，則為被告否認，辯稱：原告依「備忘錄」所應給付被告者，除原告土地持分外，尚含括原告自簡茂男處取得之抵費地一・三四坪，原告既未取得面積折合一・三四坪之抵費地，自不得為一部履行而請求被告履行移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分等語。

四、茲分述如下：

（一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付，不以有財產價格者為限，民法第一百九十九條第一、二項定有明文。而兩造間「備忘錄」第三條約定：「信華毛紡股份有限公司同意將其於港泰自辦市○○○區000000
0段○○段○○地號中之６・１５８坪（鄰近重劃後之信華段五小段８２地號之部分土地），與呂相原持有○○○區○○段○○段○○○○號４・８１８坪，及港泰重劃區重劃作業完成、抵費地移轉後呂相先生取得簡茂男先生取得之１・３４坪，共計約６・１５８坪・・・，以相同坪數交換位置，價格互不找補・・・」，有「備忘錄」可考（見新北地院卷第二五、八五頁、本院卷第四七頁），該「備忘錄」之真正，並經被告肯認無訛，前已述及，則原告依備忘錄第三條之約定對被告為請求，固非無據。

（二）次按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；前項情形，給付一部不能者，若其他部分

之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第二百二十六條亦有明定。而本件「備忘錄」第三條明載被告以本件土地如附圖一即新北市新莊地政事務所一０八年七月十二日土地複丈成果圖編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺之部分，與原告所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分，及原告自訴外人即被告法定代理人簡茂男處取得、面積約一・三四坪之本件重劃抵費地，合計六・一五八坪交換，並非約定原告以其所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分，即得交換本件土地如附圖二即新北市新莊地政事務所一０八年十月三日土地複丈成果圖編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分，原告主張得僅移轉其所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分，交換被告移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺之部分，與「備忘錄」第三條之約定已屬有間。原告固非不得為一部請求（即原得請求被告移轉本件土地如附圖一編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺之部分，但僅請求移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺之部分），惟依前開民法第二百二十六條第二項規定意旨，債務人並無一部給付之權利，在債務人一部給付不能之情形，如其他部分之履行於債權人無利益，債權人有權拒絕其他部分之履行，主張全部給付不能之損害賠償，即在原告就「備忘錄」第三條之對待給付（即移轉①「原告所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分」及②「自簡茂男處取得、面積一・三四坪之本件重劃抵費地」二項）已有一部（即②「移轉自簡茂男處取得、面積約一・三四坪之本件重劃抵費地」部分）陷於給付不能之情形，除原告能證明其他部分之履行於被告仍有相當利益外，被告有權拒絕原告其他部分（即①「移轉原告所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分」部分）之給付。被告既有權拒絕原告其他部

分（移轉原告所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分）之給付，被告並已當庭明示拒絕原告僅就其他部分為給付，而就原告其他部分之給付於被告仍有相當利益、被告應不得拒絕一節，原告亦未提出任何證據以資佐憑，難認被告拒絕原告其他部分之履行有何違法或不當，則原告僅就其他部分（移轉原告所有、面積折合四・八一八坪之原告土地持分）之履行已經被告拒絕甚明。原告依「備忘錄」第三條約定所應對被告之對待給付，一部陷於給付不能、其他部分之履行則經被告拒絕，等同全部陷於給付不能，原告猶依該約款請求被告移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分，難認有據。

（三）原告雖主張兩造間「備忘錄」第三條之約定著重相同坪數交換、互不找補，其得以面積折合四・八一八坪之原告土地持分，依「備忘錄」第三條之約定交換本件土地鄰近原告土地、面積四・八一八坪之部分，而解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第九十八條固有明文，惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院十七年上字第一一一八號著有判例可資參照。兩造間「備忘錄」第三條不唯文字已經明確記載、計算各該交換土地之地號、面積、位置，前已述及，文義甚為明確，參諸不動產之地號、位置、面積通常關涉重大，是已難捨文字曲解為原告可僅選擇移轉其中一部分之土地、面積，交換本件土地之特定部分；且兩造間「備忘錄」係與原告、被告法定代理人簡茂男間「協議書」同日簽訂、為「協議書」附件，而「協議書」前言略記載：「為加速推動新北市泰山區港泰自辦市地重劃區重劃會之業務，及儘速完成土地登記及重劃相關作業，甲（原告）、乙（簡茂男）雙方同意簽訂本協議書，並約定下列事項・・・」，第一條「甲方同意履行事項」略約定：「甲方同意於本協議書成立時，

向重劃會提出撤銷異議，並簽立異議撤銷同意書，且檢附印鑑證明書・・・委由乙方轉送重劃會。甲方同意於本協議書簽立後，除拆遷補償另訂協議處理及雙方民國一０六年一月二十五日簽署之備忘錄外，不再對乙方或重劃會要求其他補償」；第二條「乙方同意履行事項」約定：「甲、乙雙方共同認知甲方重劃後分配之土地面積約為１２８・０４２平方公尺（約３７・７３坪）。乙方承諾以重劃區內鄰近甲方重劃後分配土地之抵費地中１・３４坪給付予甲方。倘甲方選擇以現金取代抵費地為給付時，甲、乙雙方同意以每坪新臺幣５６萬元折算後，乙方於重劃區抵費地處分、移轉後６０日內，以銀行本票一次給付予甲方」，第三條「其他約定事項」約定：「倘因可歸責於甲方之事由，致乙方或指定之人或其重劃團隊無法取得重劃區抵費地時，乙方得不經催告解除本契約」，第四條為保密條款，第五條為合意管轄法院之記載，第六條記載該協議書一式二份、雙方各執一份（見新北地院卷第八一、八三頁、本院卷第四三、四五頁），足見「備忘錄」係配合「協議書」簽訂，促使原告履行「協議書」之約定、撤銷阻礙本件重劃進行之異議，使原告於履行「協議書」之約定、取得一・三四坪之抵費地後，得以該抵費地，加計自己所有之原告土地持分，與被告交換鄰近原告土地、面積六・一五八坪之本件土地特定部分（即附圖一編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺部分），易言之，「備忘錄」第三條之約定，係使原告得將無利用價值之小面積抵費地，以及無法與原告土地合併利用之原告土地持分，變換為與原告土地鄰近、將來可與原告土地合併開發利用、增加經濟價值之本件土地特定部分即附圖一編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺部分，增加原告履行「協議書」約定之誘因，絕非在原告不履行「協議書」約定致未能取得簡茂男給付之一・三四坪抵費地情形下，仍許原告以自己所有之原告土地持分，交換經濟、利用價值

較高之本件土地鄰近原告土地特定部分甚明。是原告主張得以面積折合四・八一八坪之原告土地持分，依「備忘錄」第三條之約定交換本件土地鄰近原告土地、面積四・八一八坪之部分，仍無可採。

五、綜上所述，原告固非不得依「備忘錄」對被告請求，但「備忘錄」第三條之約定，係使原告得將無利用價值之小面積抵費地，以及無法與原告土地合併利用之原告土地持分，變換為與原告土地鄰近、將來可與原告土地合併開發利用、增加經濟價值之本件土地特定部分即附圖一編號８１（１）所示、面積二十・三六平方公尺部分，增加原告履行「協議書」約定之誘因，非在原告不履行「協議書」約定致未能取得簡茂男給付之一・三四坪抵費地情形下，仍許原告以自己所有之原告土地持分，交換經濟、利用價值較高之本件土地鄰近原告土地特定部分，原告依「備忘錄」第三條約定所應對被告之對待給付，已一部陷於給付不能、其他部分之履行則經被告合法拒絕，就全部對待給付均陷於給付不能，原告不能履行「備忘錄」第三條約定之對待給付，從而，原告依兩造間「備忘錄」第三條之約定請求被告移轉本件土地如附圖二編號８１（１）所示、面積十五・九三平方公尺部分，洵屬無據，不應准許，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審究後認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　16　　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

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　　12　　月　　16　　日

書記官　顏子薇