

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第49號

上訴人 陳盈吉

陳盈昌

共同

訴訟代理人 徐文宗律師

陳錦松

被上訴人 金光煥

訴訟代理人 陳榮輝律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年1月28日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第204號第一審判決提起上訴，本院於108年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、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。查上訴人原上訴聲明為一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分：(一)被上訴人應於上訴人給付新臺幣（下同）44,358,800元之同時，將坐落00市○○區○○段○○○○號（權利範圍1/1）土地所有權移轉登記予上訴人。(二)被上訴人應將坐落於第(一)項土地上之建物（保存登記之建物：00市○○區○○段○○○○號，建物門牌：00市○○區○○路○○巷○○弄○○號）、未保存登記之建物即被上訴人所有坐落於○○區○○段○○○○號29.70坪道路用地之地上違章圍牆（面積2.07平方公尺）、土地內之花草樹木須拆除淨空後交付上訴人。三、願提供擔保請准為假執行宣告（見本院卷第2至3頁）。嗣於本院民國108年8月14日言詞辯論期日，則將上訴聲明更正為：一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分：(一)被上訴人應於上訴人給付44,358,800元之同時，將坐落00市○○區○○段○○地號（權利範圍1/1）土地所有權移轉登記與上訴人。(二)被上

訴人應將坐落於第(一)項土地上之建物（保存登記之建物：00市00區00段00000號，建物門牌：00市00區00路00巷0弄0號）、未保存登記之建物及被上訴人所有坐落於00區00段00000號29.70坪道路用地之地上違章圍牆（面積2.07平方公尺）、土地內之花草樹木需拆除淨空後交付上訴人。三、願提供擔保請准為假執行宣告（見原審卷第92頁正反面），核此屬不變更訴訟標的而補充或更正法律上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加。合先敘明。

二、上訴人主張：

- (一)兩造於106年12月28日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），同時簽立並由民間公證人陳00公證「道路通行權及使用權同意書」，約定被上訴人將其所有坐落於00市00區00段00000000000號土地（下稱系爭000地號土地）及地上建物（含已登記及未登記之建物全部，下合稱系爭地上物）出售予上訴人，並提供被上訴人所有坐000區00段00000000000號（下稱系爭000地號土地）29.70坪道路用地供上訴人通行，買賣價金為49,158,800元（含道路通行使用權補貼費用20萬元）。簽約同時，上訴人即支付第一期簽約款現金100萬、即期支票400萬及支票20萬元，共計520萬元予被上訴人收執。
- (二)依系爭買賣契約書原訂於107年1月31日支付第二期用印款500萬元，上訴人亦依約開立支票2紙用以支付，詎被上訴人嗣就系爭買賣契約書約定之建物拆除費用負擔、不動產價金銀行信託履約保證及系爭000地號土地道路用地價金補償等事項反悔不認，兩造協調不成，被上訴人拒領第二期用印款。因被上訴人拒不履行契約義務，上訴人僅得提起本訴，請求被上訴人履行契約。故上訴人於給付剩餘價金44,358,800元（計算式：49,158,800－200,000－5,000,000＝44,358,800）予被上訴人之同時，被上訴人應移轉上開土地之所有權予上訴人等情，爰依系爭買賣契約之法律關係，求為：(一)被上訴人應於上訴人給付44,358,800元之同時，將系爭000地號

(權利範圍1/1)土地所有權移轉登記與上訴人。(二)被上訴人應將坐落於系爭000地號土地上之建物(保存登記之建物：00市○○區○○段○○○○○號，建物門牌：00市○○區○○路○○巷○弄○號)、未保存登記之建物及被上訴人所有坐落於系爭000地號29.70坪道路用地之地上違章圍牆(面積2.07平方公尺)、土地內之花草樹木需拆除淨空後交付上訴人。(三)願供擔保，請准宣告假執行(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴)。並上訴聲明：一、原判決廢棄。二、上開廢棄部分：(一)被上訴人應於上訴人給付44,358,800元之同時，將系爭000地號(權利範圍1/1)土地所有權移轉登記與上訴人。(二)被上訴人應將坐落於第(一)項土地上之建物(保存登記之建物：00市○○區○○段○○○○○號，建物門牌：00市○○區○○路○○巷○弄○號)、未保存登記之建物及被上訴人所有坐落於系爭000地號29.70坪道路用地之地上違章圍牆(面積2.07平方公尺)、土地內之花草樹木需拆除淨空後交付上訴人。三、願提供擔保請准為假執行宣告。

三、被上訴人則以：

(一)伊係韓國人(來台後歸化我國國籍)來台宣教，自93年起於00市○○○○路○○巷○弄○號之財團法人基督教臺中宣教教會(下稱宣教教會)擔任牧師至今，宣教教會會址即位於系爭000號、000地號土地，並借名登記於伊名下。106年間因欲搬遷會址乃授權伊處理上開土地出售事宜。嗣於106年12月27日，上訴人委託之土地仲介林00交付500萬元幹旋金支票與伊，表示願購買系爭000地號土地，兩造約定於翌(即28日)日簽約。28日當天林00協同伊至上訴人所經營之惠國建設股份有限公司(下稱惠國建設公司)，上訴人代理人陳錦松(為上訴人2人之父親，下稱陳錦松)即拿出事先擬妥之不動產買賣合約。因合約條款眾多、用詞艱深，代書廖00復表示系爭買賣契約書條款均為一般土地買賣條款，無特殊約定，伊始基於信任與上訴人簽署系爭買賣契約書，並由上訴人拿出擬定之「道路通行使用權同意書」為公證。

01 (二)嗣兩造因支付第二期用印款事宜，於107年1月25日相約於惠
02 國建設公司，伊始知悉系爭買賣契約書中有約定履約保證、
03 拆除費用負擔等事項，然此些條款於訂約時均未特別協商，
04 且有違宣教教會需立即取得資金另行購地之目的，倘伊於簽
05 約時知悉有上開不合理條款，根本不會簽署。而因上訴人表
06 示以前從沒買過教會土地，經銀行人員提醒，擔心日後教徒
07 會出面主張不動產所有權，後續拆除地上物將有困難，要求
08 伊應提出具體拆除保證，否則不會再付款。兩造因對不合理
09 契約條款、後續拆除履約各有所顧慮，遂於當日達成兩個協
10 定，第一方案為雙方無條件解除買賣契約、第二方案為由伊
11 配合執行拆除作業，費用由上訴人負擔並於拆除完竣時乙次
12 給付尾款，本件買賣價金無需履約保證。上訴人並要求伊應
13 將上開2方案交由教會董事會開會決議採行何種方式。

14 (三)兩造已於107年1月25日達成協商結果，然上訴人仍邀約伊於
15 同年月30日、3月2日協商，惟均無共識。嗣宣教教會董事會
16 於同年3月10日晚間7點召開，決議無條件解除契約，伊乃委
17 請廖○○邀集陳錦松於同年3月15日同至代書處，當面告知
18 解約，復以臺中法院郵局987號存證信函通知上訴人解約，
19 是系爭買賣契約業經解除而失效。上訴人請求伊履行系爭買
20 賣契約書約定，自無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)
21 上訴駁回。(二)願供擔保請准免為假執行。

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)兩造於106年12月28日簽訂系爭買賣契約書及「道路通行使
24 用權同意書」，約定被上訴人將系爭○○○地號土地（持分1/1
25 ，面積735.66平方公尺、222.54坪）出售予上訴人，土地買
26 賣總價款為49,158,800元 ○○○區○○段○○○○號交通用地
27 道路通行補貼費20萬元整），上訴人並於簽約時支付第一期
28 款簽約款500萬元及通行費20萬元整予被上訴人收執，後被
29 上訴人並未收取第二期款用印款等情，業據上訴人提出系爭
30 買賣契約書、系爭543地號土地登記第一類謄本、坐落系爭
31 543地號土地上○○○區○○段○○○○○○○○○○號建物登記第一類

01 謄本、簽收單、支票影本、臺灣臺中地方法院所屬民間公證
02 人陳○○事務所公證書及道路通行使用權同意書等件為證（
03 見原審卷第10至20頁、第194至205頁），且為被上訴人所不
04 爭執，堪認為真實。

05 （二）被上訴人辯稱兩造嗣於107年1月25日見面協調後，同意由宣
06 教教會董事會決定無條件解除契約，或繼續履約但修改契約
07 條件，後宣教教會董事會於107年3月10日開會決議解約，伊
08 並即通知上訴人，是系爭買賣契約書業經兩造合意解除乙節
09 ，則為上訴人所否認。是本件應審究者即為，系爭買賣契約
10 書是否業經兩造合意解除而失效？經查：

11 1、被上訴人主張兩造於107年1月25日會面協調後達成二個方案
12 共識，並當場製作協議書1份，業據提出該協議書為證（見
13 原審卷第72頁，下稱系爭協議書）。而觀被上訴人提出之10
14 7年1月25日錄音譯文中，陳錦松稱：「……雙方僵持不下而
15 協商結果第一個方案就是金先生賣方啦，賣方表示如果他負
16 責拆除及履約保證付款，此方案賣方不同意，那賣方要求來
17 解約。」、「第二個方案，第二個方案賣方負責拆除地上物
18 跟圍牆，費用由買方負責。」等語（見原審卷第122至123頁
19 ），經在場之代書廖○○回稱：「大概是這樣子，我再擬一
20 下好不好？」（見原審卷第124頁）。堪認兩造於協調當時
21 ，確僅論及二個方案，並委由代書廖○○製作協議書。而依
22 證人即兩造簽約時委任之地政士廖○○於原審到庭結證稱：
23 「（被告訴訟代理人問：（請求提示被證四即107年1月25日
24 協議書）證人有無看過該協議書的內容？）答：（提示本院卷
25 第72頁）有，這份是我按照當初兩造所表示的意思手寫紀錄
26 之後，請惠國建設的助理人員繕打出來的文件…等語（見原
27 審卷第106頁），足見被上訴人所提出之系爭協議書（見原
28 審卷第72頁），確為107年1月25日兩造協調當日所製作之協
29 議書無疑。至上訴人另提出載有三個方案之他份協議書（見
30 原審卷第82至83頁），並主張該份始為兩造當場製作之協議
31 書，經核其內容所載，因與上揭陳錦松之錄音譯文中所表示

01 之兩方案結論不符，從而上訴人主張上開載有三個方案之協
02 議書方為當日協議結論云云，尚非可採，先予敘明。

03 2、依系爭買賣契約書第11條（其它特約事項）第4款約定：「
04 土地現況地上建築物為基督教臺中宣教教會使用，賣方需保
05 證該地上建物須於買方支付第五期點交尾款前拆除完竣，土
06 地之地上物全部淨空並點交土地予買方管業使用；若賣方無
07 法於買方支付第五期點交尾款前拆除地上建物，並將土地之
08 地上物全部拆除淨空點交予買方管業使用時，賣方同意由買
09 方代為執行拆除作業，其拆除費用、鄰房鑑定費用及建物減
10 失等作業相關稅費均由賣方負擔，賣方不得異議。」（見原
11 審卷第12頁背面），堪認兩造於簽立系爭買賣契約書當時，
12 原係約定由被上訴人即賣方負責拆除地上物，然若被上訴人
13 未能於點交尾款前拆除完竣，則由上訴人即買方代為執行拆
14 除，惟被上訴人需支付衍生之相關費用。

15 3、而依107年1月25日兩造協調時之錄音譯文（見原審卷第118
16 至122頁）：

17 「陳錦松：他說銀行她們經常辦這個教會的建築物，因為教
18 會一般都是由信徒捐款去建的。那你這個案件是
19 不是你自己出錢建的還是信徒出錢建的。那你假
20 如真的要拆的時候，你同意地主是你房子也是你的
21 名字，但是要拆的時候信徒就說對不起，這個
22 我有捐款，這個我們的你不能給我拆，這是我們
23 教會的，不是他個人的，那我就拆不了，那我拆
24 不了怎麼辦，那我要找你因為你是韓國人，你又
25 不是臺灣人可以找的到，到時候我錢都付了，那
26 房子拆不了，所以我合約上特別註明拆屋一定要
27 由你們拆，不是我們拆。

28 被上訴人：哪裡寫了我沒有看到，那時沒有說明。

29

30 被上訴人：那個時候代書沒有講清楚，那麼這個拆除的事，
31 我們可以來做沒關係，那費用是誰來付？那麼拆

01 除費用付上去的話，那麼總價根本就不一樣了。
02 ……，那時都沒有講個這事情，今天來才另外講
03 這樣的事情，讓我拆除讓我付錢。
04 陳錦松：那請問一下你建這個房子跟這個土地，那個錢是
05 不是你個人出的還是？
06 被上訴人：當然是教會付的，不是我個人的。
07 陳錦松：那教會付的，你教會付你用你的名字賣掉，那我
08 要去拆的時候，那假如他們不准，那我怎麼辦？
09 ……
10 陳錦松：問題是曾經發生過這種情形，所以銀行擔心要給
11 我貸款的時候說你房子不拆掉我不給你貸款。因
12 為我怕她們曾經有這樣，……。
13 被上訴人：那麼你這樣很擔心害怕的話，那麼無條件合約要
14 解約，不用買也可以。
15 陳錦松：也無所謂。
16 被上訴人：無所謂。
17 陳錦松：都可以。
18 被上訴人：你們這樣很擔心沒有辦法的話。
19 陳錦松：也可以。
20 被上訴人：我們也是可以幫助你們，我們也是有另外的作法
21 也可以走。
22 陳錦松：也可以，也可以既然你有這個顧慮，你的建議我
23 都能夠接受。
24 被上訴人：我想你們擔心的事情，我真的有確信要幫助你們
25 ，……。
26 廖00：我們不是逼你，是考慮關於他們公司運作的問題
27 ，所以董事長考慮也是比較長遠。
28 被上訴人：……。你們真的擔心害怕沒有辦法什麼困難，什
29 麼事情的話，那麼要怎麼重新解約的事情的話，
30 有同意的話，我回去我們教會長老要開會，今天
31 有這樣的情形報告，我們幾天以後告訴我們這樣

子同意的話，我們同意書寫來跟你們見面我們正式的解約，這樣子不用那麼麻煩。

陳錦松：第一個：你提的這樣子解約我可以接受。第二個：你就要讓步，你要去拆我不敢拆，因為那是教會的。

... ..

陳錦松：那麼我們今天的結論你再說一次... ..第一個方案就是拆除你們拆，拆除費用你們付，履約保證付款你們這個不能接受，所以你們要解約你的意思是這樣，記錄好。今天的大家協議一下二個方案，第二個方案就是你們拆你負責拆拆除費用我付，啊履約保證。

被上訴人配偶：履約保證不要，不要履約保證。

... ..

被上訴人配偶：不是錢放在銀行，我們要趕快買地買房要做的事情，趕快要搬遷。

... ..

陳錦松：我能夠體諒你的想法，你也要體諒我的困難，因為銀行講的非常有道理，他曾經就是教會他拆不了。我怕我錢把他付了，我一拆他們信徒就來了給我圍起來，給我圍起來，說這是我信徒捐的所以你不能給我拆，那我怎麼辦，我要告也沒有辦法告，他說的也有道理啊。

... ..

陳錦松：今天是某某日，金先生他們夫婦也來到公司，在場的人有... ..，基於本人協商結果，... ..，那雙方僵持不下而協商結果第一個方案就是金先生賣方啦，賣方表示如果他負責拆除及履約保證付款，此方案賣方不同意，那賣方要求解約。

被上訴人：無條件。

陳錦松：無條件但是訂金要還。無條件解約訂金要返還，

01 訂金500萬要返還，……。

02 ……

03 陳錦松：第二個方案，第二個方案賣方負責拆除地上物跟
04 圍牆，費用由買方負責。

05 ……

06 陳錦松：你就是辦完過戶完以後點交土地一次付清。
07 好，此條件買方賣方同意執行，這個方案就是大
08 家同意的。

09 ……

10 廖○○：大概是這樣子，我再擬一下好不好？

11 陳錦松：你擬順一點。

12 被上訴人：再重新寫一下。

13 陳錦松：那上面寫協議書，那賣方甲（誰）買方（誰），
14 那履約保證不要就對了。

15 ……」

16 綜觀前開譯文內容，上訴人代理人陳錦松屢次表明擔憂支付
17 買賣價金後，由上訴人代為執行拆除系爭地上物時，將受到
18 教會教徒阻撓，且此拆除之不確定性，亦影響貸款銀行意願
19 ；被上訴人則對於系爭買賣契約書中包含拆除義務及拆除部
20 分費用負擔等事項表示詫異，並表明不希望上訴人以履約保
21 證方式支付價金。再參酌以上訴人於107年1月26日所寄發之
22 台中民權路郵局第000000號存證信函，其內容亦提及「…故
23 將付款日期提前至107年1月25日上午10時，當下買賣雙方因
24 對該契約後續履行事項產生疑慮進行初步協商，前因買賣標
25 的經台端表示係屬基督教徒所捐贈之款項而出資購買及建設
26 之不動產，為避免後續教徒對買賣標的有爭議，買方（即上
27 訴人）要求依本契約書…」等語（見原審卷第25頁），綜上
28 觀之，被上訴人辯稱兩造於簽約後各自對系爭買賣契約書之
29 履行產生疑慮乙節，應屬實情，當可採信。

30 4、對照系爭協議書開頭記載：「買賣雙方於106年12月28日簽
31 訂『土地買賣契約書』（以下簡稱該契約書），買賣雙方因

對該契約書履行產生疑慮，於107年1月25日由買賣雙方親自見面對該契約書後續履行事項進行初步協商（到場參與會商人員包括買方代理人陳錦松、柯00、賣方金光煥夫妻2人、土地仲介林00、地政士廖00），前因買賣標的經賣方表示係屬基督教徒所捐贈之款項而出資購買及建設之不動產，買方要求依該契約書內容，必須完成地上房屋『基督教臺中宣教教會』及圍牆拆除作業，對該拆除作業疑似執行有困難，為免除買方對本項未能完成之疑慮，經買賣雙方協商達成選擇方案如下：」等語（見原審卷第72頁），並徵兩造達成協商最主要目的之一，即係為解除買方即上訴人對於拆除作業及教產歸屬之疑慮，並非僅係被上訴人單方片面欲解除契約。此對照前開錄音譯文中，被上訴人履次表示既然上訴人擔憂，可以解約，代書廖00並稱：「我們不是逼你，是考慮關於他們公司的運作的問題，所以董事長考慮也是比較長遠。」等語（見原審卷第120頁），亦可得到印證。則被上訴人辯稱上訴人因對後續拆除地上物履約部分有所顧忌，被上訴人亦認契約條款不合理，兩造因而於該日達成協定，同意第一方案為兩造無條件解除契約，第二方案為由被上訴人配合執行拆除作業，費用由上訴人負擔，並於拆除完竣時乙次給付尾款，且買賣價金無需履約保證等節，應屬可採。

5、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。是契約之成立本不以署名、畫押或蓋章為要件，故凡當事人間締結契約，其書面之形式雖不完全，而能以其他方法，足以證明其意思已有效合致之表示者，自無妨於契約之成立，當然發生法律上之效力。上訴人雖主張系爭協議書未經兩造簽名，故未達成協議云云，然查，兩造均不否認於107年1月25日買賣雙方確有親自見面對系爭買賣契約後續履行事項進行協商，參酌以前開錄音譯文內容，係由陳錦松口述整理當日協商結論，並要求在場之廖00擬稿紀錄，衡情如陳錦松未曾於協商中同意解除契約，甚或兩造根本未曾達成任何協議，陳錦松又何需要

01 求廖00將二方案決議內容詳予記載，再由惠國建設公司人
02 員製作擅打出系爭協議書，並將系爭協議書交予被上訴人一
03 方，上訴人其意顯係將系爭協議書供充為當日協商結果之證
04 明，是以系爭協議書上雖無協議雙方之簽名，然揆諸上開說
05 明，仍無礙於系爭協議書之成立。從而上訴人主張兩造未於
06 系爭協議書上簽名，顯未達成共識云云，尚非可採。至證人
07 廖00於原審雖到庭證稱：陳錦松當時直接表示不同意無條
08 件解約，系爭協議書只是各自的想法，但兩造都不同意對方
09 的方案等語（見原審卷第104頁反面至第105頁、第106頁正
10 反面），然此與前開客觀證據即錄音譯文前後文字所示情節
11 及系爭協議書內容相佐，難以排除證人廖00或有因時間經
12 過而記憶混淆之情形，是其此部分所為證言自難認可採。

13 6、上訴人另主張被上訴人提出之錄音譯文內容是斷章取義，沒
14 有從頭到尾寫出來，且看不出陳錦松之真實語氣，陳錦松僅
15 係重複被上訴人說法，並非同意被上訴人；又被上訴人所提
16 出之錄音光碟是以手機密錄再轉換為光碟，其間或有剪接之
17 可能，有將被上訴人之手機及光碟一併送請法務部調查鑑定
18 之必要云云（見原審卷第192頁反面、本院卷第31頁）。查
19 ，前開錄音譯文內容形式上確屬真實，為上訴人所不爭執（
20 見原審卷第192頁反面）。而觀該譯文前後脈絡語意，陳錦
21 松明確表示可以接受解約，並進一步確認雖係無條件解約，
22 但仍需返還訂金500萬元等語，則協商過程中陳錦松顯非單
23 純重複被上訴人之說法甚明。再者，前開錄音譯文內容，核
24 亦與由惠國建設公司人員製作擅打出之系爭協議書結論內容
25 大抵相符，從而前開錄音譯文內容形式上既屬真實，並為上
26 訴人所不爭執，則依該不爭執之錄音譯文及系爭協議書內容
27 既已足供為本院之認定，自無再將被上訴人之手機及錄音光
28 碟送請法務部調查局鑑定之必要，爰併予說明。

29 7、再觀前開錄音譯文中，被上訴人稱：「……。你們真的擔心
30 害怕沒有辦法什麼困難，什麼事情的話，那麼要怎麼重新解
31 約的事情的話，有同意的話，我回去我們教會長老要開會，

01 今天有這樣的情形報告，我們幾天以後告訴我們這樣子同意
02 的話，我們同意書寫來跟你們見面我們正式的解約，這樣子
03 不用那麼麻煩。」，上訴人代理人陳錦松回稱：「你提的這
04 樣子解約我可以接受。」（見原審卷第121頁）。此與系爭
05 協議書上載明：「上列2種方案賣方表示需召集基督教董事
06 會議決，故要求雙方於民國107年2月27日會集至買方處所確
07 認上列選擇方案，以供履行該契約書之後續作業。…」（見
08 原審卷第72頁），及證人廖○○於原審證稱：「這是買方代
09 表即陳錦松當時要求加上去的，因為他說以前都沒買過教會
10 土地，不知道是否要經過董事會同意…等語（見原審卷第10
11 6頁背面），核屬相符。再參酌以上訴人於107年3月5日所寄
12 發之台中民權路郵局第000000號存證信函，其內容亦提及被
13 上訴人表示買賣標的係屬財團法人基督教教會財產，於107
14 年3月11日教會長老開會討論後才能處分買賣標的物（見原
15 審卷第37頁背面、第38頁背面），足認被上訴人辯稱兩造於
16 107年1月25日協議2個方案後，決定交由被上訴人所屬教會
17 董事會開會決議採行何種方案，並為配合董事會開會決議時
18 程，始暫訂超過1個月後之107年2月27日見面確認是否解約
19 等節，應屬實情。上訴人於本院審理時雖主張被上訴人既為
20 系爭000、000地號土地及其上已保存登記之不動產登記名義
21 人，系爭買賣契約書即得以履行，至於上開土地購買及地上
22 物建築資金來源與上訴人無涉，系爭買賣契約之履行與否自
23 無庸經董事會決議云云。然查無論上訴人此部分主張是否於
24 法有據，均無礙於本院前開認定陳錦松於107年1月25日兩造
25 協調時，上訴人「主觀上」確實因擔憂教會教徒是否會阻撓
26 後續拆除作業及銀行貸款問題，而同意解除契約或負擔拆除
27 費用等方案，並要求須經過被上訴人所屬教會董事會決議採
28 行方案之事實甚明。是以系爭買賣契約之雙方既均協商同意
29 由賣方召集教會董事會議決，而延至107年2月27日雙方討論
30 確認上列選擇方案（見原審卷第72頁），則系爭協議書所定
31 之107年2月27日應僅係屬配合教會董事會開會而暫訂之協商

01 日期，且系爭協議書上亦未載明107年2月27日即為終期之期
02 限，則被上訴人所屬教會董事會嗣果依系爭協議書之決議，
03 於107年3月10日19時召開教會臨時董事會開會決議，核與系
04 爭協議書所協商之內容尚無違背，從而上訴人主張107年2月
05 27日係屬協商終期之期限，渠已以107年3月5日存證信函表
06 示被上訴人已逾系爭協議書之承諾期限，系爭協議書失效云
07 云，要非可採。

08 8、承上，嗣被上訴人所屬教會董事會於107年3月10日19時召開
09 臨時董事會（說明欄記載：「106年12月28日簽訂教會買賣
10 土地以後，發生糾紛，再協商107年1月25日、1月30日、3月
11 2日三次協商談不成，1月25日買方要求董事會開會決議要協
12 商。」），決議結果認系爭買賣契約書立場不中立、補貼20
13 萬元通行系爭000地號土地亦不合理，106年12月28日之契約
14 書，董事不同意；全體董事同意，若買方不接受，沒有辦法
15 協商的話，1月25日買方要求的協議書內，無條件解約，有
16 該次臨時董事會會議紀錄1紙在卷可考（見原審卷第73頁）
17 。而被上訴人抗辯兩造繼於107年3月15日會面時，其即當場
18 告知陳錦松要解約等語，核與證人廖○○於原審證稱：107
19 年3月14日被上訴人還特地來找伊，要求要解約，說107年3
20 月10日下午教會有開董事會。107年3月15日會面時，被上訴
21 人也有當場跟陳錦松表示董事會已經決議要解約等語（見原
22 審卷第105頁、第106頁背面）相符。從而，被上訴人所屬教
23 會董事會既決議採行系爭協議書第1個方案即無條件解約，
24 並經被上訴人通知上訴人之代表人陳錦松在案，則系爭買賣
25 契約書於107年3月15日即因解除而失效，堪可認定。

26 9、至上訴人固主張兩造若於107年1月25日無條件解約，何需復
27 於同年1月30日、3月2日及3月15日先後見面，再行協商是否
28 由上訴人出資購買系爭000地號土地29.70坪通行道路用地及
29 購買價格，上訴人又何以會先後寄發7次存證信函促請被上
30 訴人履約云云。然查兩造固於107年1月25日達成二個方案協
31 議，然具體方案未定（即仍需等待宣教教會董事會決議），

待被上訴人於同年3月15日通知上訴人時，系爭買賣契約始確定因解除而失效，業如前述。則於被上訴人所屬宣教教會董事會開會決議前，兩造就因建物拆除、費用負擔及道路通行用地等爭議問題相約另行協商其他可行方案，自無不可。惟兩造於107年1月30日、3月2日之後續二次協商既未達成其他協議，則107年1月25日之系爭協議書對兩造當仍有拘束力，自不待言。再者，依證人廖○○於原審所證稱：107年3月14日被上訴人來找我，說董事會決議沒有通過，我以地政士的立場，希望雙方圓滿，所以約兩造在我的事務所談，但還沒有達成協議等語（見原審卷第106頁反面），足認107年3月15日亦係應地政士廖○○之邀，協調其他解決方案，惟此尚無礙於兩造系爭買賣契約已於當日確已解除之事實。至上訴人多次寄送存證信函，僅屬上訴人單方通知請求履約之作為，核亦無礙於本院前開認定，併予敘明。

(三)上訴人另於本院言詞辯論時主張：107年1月25日是由陳錦松出面與被上訴人協商，原審根據107年1月25日之相關錄音譯文認係陳錦松答應解約，故系爭買賣契約因解除而失效，姑不論陳錦松有無答應解約，惟107年1月25日陳錦松出面協商時並未有合法之授權，當然沒有代理權自係屬無權代理，所以協商時雖是由陳錦松到場，然而本件系爭買賣契約之當事人係上訴人即陳盈吉、陳盈昌2人，與陳錦松沒有關係，是兩個獨立的個體，縱認簽約時陳錦松有被授權係合法代理，但107年1月25日協商是根據被上訴人於原審提出協議書，就是原審卷72頁的部分，而解約也要有合法授權云云。惟查：本件上訴人與陳錦松為父子關係（見本院卷第93頁），且依系爭買賣契約書、及上訴人於原審所自行提出之另份（即原證九）107年1月25日協議書及臺灣臺中地方法院所屬民間公證人陳○○事務所公證書均記載：「被授權人：陳錦松」（原審卷第14、82至84、196、199頁），依上開卷附事證觀之，兩造間就本件買賣過程，並無不合交易常規之情事，再參酌以由上訴人於原審所提出之土地買賣過程整理表（係附於

民事起訴狀後，見原審卷第8至9頁），其內容均載明106年1月28日、107年1月25日、107年1月30日、107年3月2日、107年3月15日之參加人員陳錦松係「原告(即上訴人)代表」，甚且上訴人於原審所提出之郵局存證信函（亦係附於民事起訴狀後，即證二至證八，見原審卷第24至55頁），其內容均提及107年1月25日、107年1月30日、107年3月2日、107年3月15日之協商，更表明「…再加上買方代表人陳錦松自2/16至2/26日出國至埃及旅遊，不在台灣…」等情（見原審卷第25頁、第29頁正背面、第32頁正背面、第34頁背面、第36頁、第37頁、第46至47頁、第53頁背面）及證人廖○○於原審亦結證稱：「這是買方代表即陳錦松當時要求加上去的，…」等語，凡此均足證就系爭買賣契約，陳錦松自始至終均有全權處理之權限，則陳錦松當可自行決定系爭買賣契約書的簽訂及解除甚明。從而上訴人迨至本院言詞辯論期日始改稱陳錦松授權範圍不及解約云云，顯與事實不符，尚無足採。

五、綜上所述，系爭買賣契約書既因解除而失效，上訴人依系爭買賣契約之法律關係，請求被上訴人應於上訴人給付土地買賣價金44,358,800元之同時，將系爭○○○地號土地移轉登記予上訴人；及將坐落於系爭○○○地號土地上之建物（保存登記之建物：○○市○○區○○段○○○○○號，建物門牌：○○市○○區○○路○○巷○弄○號）、未保存登記之建物及被上訴人所有坐落於系爭545地號29.70坪道路用地之地上違章圍牆（面積2.07平方公尺）、土地內之花草樹木需拆除淨空後交付上訴人，均為無理由，應予駁回。原審法院因而為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，即無不合。上訴論旨指摘原判決不當，聲明求為廢棄改判，非有理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項

、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 9 月 4 日

民事第八庭 審判長法官 蔡秉宸

法官 張恩賜

法官 許旭聖

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳麗玉

中華民國 108 年 9 月 4 日