

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度重上更二字第1號

上訴人 永育股份有限公司

法定代理人 呂豫文

訴訟代理人 陳彥希律師

被上訴人 球崙股份有限公司（更名前雙聯投資實業股份有限公司）

法定代理人 王桂霜

訴訟代理人 李志雄律師

林德盛律師

上列當事人間請求回復原狀事件，上訴人對於中華民國101年12月21日臺灣花蓮地方法院99年度重訴字第58號第一審判決提起上訴，經最高法院第2次發回更審，本院於107年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被上訴人雙聯投資實業股份有限公司（下稱雙聯公司）於民國103年5月28日名稱變更為球崙股份有限公司（下稱球崙公司），法定代理人則無變更，有經濟部核准函影本及公司變更登記表在卷可稽（本院更一審卷一第45至48頁），合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張略以：緣兩造於民國87年12月1日簽訂投資意願書（下稱系爭意願書），約定共同開發鯉魚潭潭北土地及經營○○國際觀光飯店（下稱○○飯店）。另成立合作投資開發契約（下稱系爭開發契約），約定上訴人以每坪新臺幣（下同）15萬元之價金，向被上訴人購買原有編定為觀光旅館用地之土地1,000坪，及以每坪2萬3,100元之價金，向被上訴人購買其向財政部國有財產局（自102年1月1日起已改制為財政部

國有財產署，以下為配合當時文件書立之年代，仍稱國有財產局)申購之坐落花蓮縣○○鄉○○段000、000、000至000、000、000至000地號土地(下稱000地號等10筆土地)之應有部分各2分之1。嗣上訴人僅購買000地號等10筆土地應有部分各2分之1，及被上訴人原有000地號土地其中483.68坪(與000地號等10筆土地應有部分各2分之1，合稱系爭買受土地)，尚有516.32坪土地(下稱系爭剩餘土地)未購買，致被上訴人受有土地價差之損害。上訴人同意補償被上訴人2,919萬6,208元，並於91年7月2日、同年11月27日各給付1,000萬元，其餘919萬6,208元(下稱價差尾款)俟其所有坐落鯉魚潭潭北土地經花蓮縣政府核准變更為觀光旅館用地時支付，再於上訴人向被上訴人購買系爭剩餘土地時，自價金扣除。上訴人所有上開土地業經花蓮縣政府核准變更為觀光旅館用地，其迄未支付價差尾款，亦未購買系爭剩餘土地，被上訴人於96年11月9日、97年12月12日發函催告其履行，未獲置理，被上訴人得解除系爭開發契約，請求上訴人返還系爭買受土地。另兩造為履行該開發契約，於89年7月29日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，其中第8條約定，以變更鯉魚潭風景特定區計劃通盤檢討未通過上訴人所有坐落同段000地號等土地變更為觀光旅館用地，為系爭買賣契約及開發契約之解除條件；該解除條件已成就，被上訴人亦得請求上訴人返還系爭買受土地以回復原狀。上訴人取得系爭買受土地後，因訴外人即土地共有人海灣三二股份有限公司(下稱海灣公司)訴請裁判分割共有物，經臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)以98年度重訴字第45號判決(下稱系爭分割判決)將其中000、000、000、000、000之0地號土地(下稱000地號等5筆土地)所有權全部分歸上訴人取得，被上訴人得請求上訴人返還000地號等5筆土地等情。爰依解除契約後回復原狀、不當得利之法律關係，求為命上訴人將000地號等5筆土地所有權移轉登記予被上訴人之判決等語，並聲明：

(一)上訴人應將坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○號等5筆土地之所有權移轉登記予被上訴人。
(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：兩造未訂立系爭開發契約。上訴人簽訂系爭意願書，僅同意參與開發○○飯店，該意願書載明土地開發另行協商。兩造簽訂系爭買賣契約，上訴人以7,255萬1,499元向被上訴人購買000地號土地(應有部分約4,096/10,000)；另以3,097萬5,490元購買000地號等10筆土地應有部分各2分之1，上訴人已交付價金完畢，並辦畢土地所有權移轉登記，無債務不履行情形。花蓮縣政府尚未確定駁回變更旅館用地申請案，系爭買賣契約第8條所定解除條件未成就，被上訴人不得解除契約。兩造共同申請變更鯉魚潭風景特定區，並共同申請展延，被上訴人不僅未配合進行土地整合，甚而將其所有相關土地出售予訴外人海灣公司，係以不正當之行為促使條件成就，視為條件不成就；被上訴人上開行為使上訴人所有土地不能變更為旅館用地，再據之解除契約，顯違反誠信原則。上訴人向被上訴人購買之系爭買受土地，業經系爭分割判決裁判分割而不存在，被上訴人無從請求上訴人移轉登記。另上訴人交付2,000萬元予被上訴人，係貸與被上訴人供作投資開發旅館之週轉金，倘認兩造間契約業經解除，上訴人得行使同時履行抗辯權，於被上訴人返還所受領之土地價金、週轉金，並加付法定利息前，上訴人拒絕返還土地等語，資為抗辯，並聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，除援引原審之陳述外，於本院補充陳述略以：

被上訴人起訴主張解除系爭買賣契約而請求移轉之000地號等5筆土地，乃上訴人係依系爭分割判決以訴外人海灣公司為對造而取得，並非向被上訴人所買得，更與系爭買賣契約無涉。蓋被上訴人先將上開土地應有部分售予海灣公司，嗣由海灣公司進行分割共有物訴訟完畢，取得完整之土地所有權後，始提起本件訴訟，要求上訴人回復原狀，基此，被上

01 訴人於出售上開土地應有部分時，其行為已證明其根本無意
02 回復原狀，復以此興訟，顯係惡意而失誠信。況被上訴人於
03 99年間起訴當時，本件主管機關並未確定駁回上訴人變更地
04 目之申請案，惟因被上訴人已先將相關土地之應有部分售予
05 訴外人，喪失申請通盤檢討之申請人資格，且被上訴人公司
06 之負責人王桂霜涉犯行賄罪嫌，致本件變更地目失敗，此均
07 屬可歸責於被上訴人之事由，是被上訴人推諉不能變更地目
08 而主張解除契約回復原狀，洵屬無據。又被上訴人當時承諾
09 負責將上訴人所有約8.3公頃土地於通盤檢討變更為觀光旅
10 館用地，是被上訴人同意提供2,000萬元作為週轉金，詎被
11 上訴人公司負責人王桂霜竟以違犯刑事法令之方式冀能完成
12 其契約義務，致上訴人已無可能再為變更地目，準此，王桂
13 霜自應與被上訴人負同一責任，返還週轉金2,000萬元予上
14 訴人；若假設本件契約已合法解除，上訴人亦行使同時履行
15 抗辯權，至原審對此亦疏漏未判，且就不動產移轉登記之聲
16 明，亦誤准其假執行等語。上訴聲明：(一)原判決廢棄。
17 (二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 四、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述略以：

19 被上訴人本於契約解除回復原狀之法律關係，請求上訴人返
20 還000地號等5筆土地，自屬有據，原審判決認事用法並無不
21 當。又最高法院發回意旨亦指明，按附解除條件之契約，於
22 條件成就時，當然失其效力。倘當事人已就契約失效後之法
23 律效果有所約定，除約定之內容違反強制或禁止規定外，自
24 應優先適用。查兩造系爭買賣契約第8條：「甲方(被上訴人
25)所有鯉魚潭潭北土地即○○段000地號等土地約8.3公頃於
26 通盤檢討未能變更為觀光旅館用地時，雙方同意解除本約及
27 相關國有土地之買賣，恢復原狀，『於一個月內甲方還地，
28 乙方(上訴人)還款』。」等語(原審卷一第158頁反面)，基
29 此，已就契約解除條件成就後之法律效果有所約定，自應優
30 先適用。再上訴人乃因系爭買賣契約之約定，取得系爭買受
31 土地之應有部分；嗣因法院分割共有物判決，致該共有土地

01 應有部分之權利，移轉至000地號等5筆土地等情，為原審認
02 定之事實。倘上訴人負系爭買賣契約解除條件成就後之約定
03 回復原狀義務，其本應依約返還之系爭買受土地應有部分，
04 既因裁判分割而由000地號等5筆土地取代，基此，被上訴人
05 請求原應返還應有部分之代替物，自難認有何給付不能之情
06 形。另上訴人主張被上訴人應依民法第259條第2款返還土地
07 之價金並加計法定利息，並不足採；及前揭2,000萬元為賠
08 償金，為兩造間原契約目的不達之損害賠償，與購地之價金
09 有別，不生返還或自價金中扣除之問題，上訴人主張被上訴
10 人應同時返還上開2,000萬元，甚至應加計利息返還云云，
11 亦無理由等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

12 五、經本院於107年8月30日與兩造整理並協議簡化之不爭執之事
13 項，且依判決格式修正或刪減文句(本院更一審卷二第164頁
14 、本院卷第105頁)：

- 15 (一)系爭不動產買賣契約(原審被證1)及系爭投資意願書(原證1)
16 為真正。
- 17 (二)原審原證5之上訴人公司97年10月8日永字第9710001號函件
18 部分，形式為真正。
- 19 (三)原審原證20之土地登記申請書為真正，即89年7月31日土地
20 登記申請書所示土地，被上訴人有移轉應有部分2分之1給上
21 訴人。
- 22 (四)兩造為「變更鯉魚潭風景特定區計劃」土地變更案之共同提
23 案人，前開提案並未通過都市計劃通盤檢討。
- 24 (五)花蓮縣政府曾就兩造共同提案陳情之變更用地案報請內政部
25 都市計畫委員會審議核定。
- 26 (六)兩造就系爭○○段000地號土地所有權應有部分1萬分之4096
27 約定之價金為72,551,499元，原審原證20所示土地約定之買
28 賣價金為30,975,490元。
- 29 (七)上訴人取得原審被證1及原證20土地應有部分後，被上訴人
30 就前開土地之應有部分曾因買賣移轉給海灣三二公司，嗣後
31 海灣三二公司就前開土地訴請法院裁判分割，由上訴人取得

01 系爭五筆土地即花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
02 ○○○○○○號土地所有權全部。

03 六、經本院於105年12月14日與兩造整理並協議簡化之爭點(本院
04 更一審卷二第164頁、本院卷第105頁)，且依判決格式修正
05 或刪減文句，並依爭點論述順序整理內容：

06 (一)兩造是否曾約定合作開發契約？若有，契約之內容、標的及
07 權利義務關係為何？

08 (二)系爭不動產買賣契約書第8條所稱甲方(即上訴人)所有○○
09 段000地號等8.3公頃土地為何？

10 (三)系爭不動產買賣契約書第8條所稱雙方同意解除本約及相關
11 國有土地之買賣，係屬約定之單方解除權之行使或解除條件
12 ？得以行使解除權之具體事由，及解除條件之具體事由是否
13 均為「不能通過通盤檢討」？

14 (四)系爭不動產買賣契約是否解除？

15 (五)系爭不動產買賣契約所指國有土地，其範圍為何？被上訴人
16 主張之原審原證20是否即為系爭不動產買賣契約所指之「國
17 有土地」？

18 (六)若本約可以解除，前開相關國有土地契約，是否亦能解除？

19 (七)系爭不動產買賣契約書第8條所稱「恢復原狀」所指為何？

20 (八)被上訴人請求返還系爭五筆土地即○○段000、000、000、
21 000、000-0地號土地所有權全部或部分，有無理由？

22 (九)假設兩造間關於本案之所有契約均解除，上訴人可否請求被
23 上訴人就其前支付之款項加計利息返還？如應予返還，從何
24 時起算？計算至何時止？

25 (十)被上訴人就前開土地(即原審被證1或被證1及原證20)所支付
26 之價金，可否行使同時履行抗辯？若可以行使同時履行抗辯
27 ，則可以行使同時履行抗辯的金額為何？

28 (十一)上訴人可否就其於91年7月2日及91年11月27日分二次，每
29 次各一千萬元合計二千萬元，支付予被上訴人金錢請求加
30 計利息返還？此部分可否於本件主張「同時履行抗辯」？

31 七、茲就爭點分別論述如下：

01 (一)兩造間並無「合作開發契約」：

02 1.被上訴人主張兩造間有「合作開發契約」，然為上訴人所否
03 認，被上訴人就此有利於其之事實，自應負舉證之責。

04 2.被上訴人提出投資意願書、鯉魚潭潭北申請國有觀光旅館用
05 地案報告、雙聯公司與永育公司鯉魚潭潭北土地變更觀光旅
06 館用地案合作開發之範圍及面積報告、永育公司鯉魚潭潭北
07 土地變更為觀光旅館用地案報告、上訴人89年7月27日及91
08 年6月24日內部簽呈、上訴人89年5月26日轉帳傳票為據，惟
09 ：

10 (1)就87年12月1日系爭「投資意願書」（原證一；原審卷一第
11 14頁）而言：

12 上訴人雖不否認系爭「投資意願書」之真正，然主張此性質
13 上為「意向書」，而非合作開發契約。按所謂「意向書」（
14 letter of intent, memorandum of understanding）指當事
15 人將其對於特定事務之基本了解或看法，加以記錄之書面文
16 件。就「商務合作意向書」而言，係指商務活動中交易的雙
17 方或多方在進行交易或合作之前，通過初步談判，就合作事
18 宜表明基本態度、提出初步設想的協約性文書。至於詳細及
19 具體之合作條件，則由雙方以契約另行簽訂。另框架性協議

20 (Framework Agreement)是指在簽署正式協議之前先擬定未
21 來合作的基本框架及總體目標，相當於締約協議，表示雙方
22 意向合作的文件，而具體內容則待日後再行協商。則名稱雖
23 稱為「意向書」或「框架協議」，然除非究其內容包含契約
24 要素，且具體而明確，依所定之意向書或框架協議內容即可
25 履行，而無須另訂本約，否則「意向書」或「框架協議」性
26 質上即非屬契約，不具法律拘束力。又除非係以約定將來訂
27 立一定契約為內容之契約，否則亦無「預約」之性質。細究
28 兩造間「投資意願書」（原證一）之內容，立意願書人為上訴
29 人，原投資規劃人則為雙聯公司，日期為87年12月1日，內
30 容僅約定「永育股份有限公司為配合政府產業東移政策及發
31 展鯉魚潭區域之觀光事業，願開發潭北土地並參與雙聯投資

實業股份有限公司規劃之○○國際觀光旅館之開發。有關土地開發另行協商之。」(原審卷一第14頁)。從而依系爭投資意願書之內容，僅記載上訴人表達願開發○○段土地，並參與雙聯公司○○飯店之開發，而就合作開發表達雙方願意合作之基本態度，然就合作之具體內容，則完全未記載，並業已明確記載有關土地開發「另行協商」。證人李欽財於96年6月5日調查站詢問中亦稱：「直到87年12月1日，王桂霜與陳幸進等人前往萬泰銀行總行，拜訪許勝發董事長，並表示她也持有鯉魚潭風景區內的一部份土地，希望由她擔任負責人的雙聯投資公司能與永育公司就○○國際觀光旅館及鯉魚潭附近的土地，來進行合作與開發，洽談之後，許勝發及王桂霜2人，分別以永育公司及雙聯公司代表人的身分簽訂由我草擬的「投資意願書」，決定共同合作及開發鯉魚潭的土地。」等語(原審卷一第83頁反面)，亦證稱兩造僅是決定共同合作及開發鯉魚潭土地始簽訂系爭「投資意願書」，然而就實際合作及開發情形，均未約定。從而系爭「投資意願書」其性質無非是商務合作意向書或框架協議，並未約明契約要素，自非屬契約。

(2)就89年5月24日「鯉魚潭潭北申請國有觀光旅館用地案報告」(原審卷一第76頁)而言：

該份報告縱屬真正，然為李欽財所製作，雖經當時上訴人董事長許勝發批示「可」，仍屬內部文件，僅能證明上訴人的意思，不具對外效力，更不具契約性質。又依其內容係記載「一、該國有地計8850.14m²，權利為永育公司及雙聯公司各二分之一。二、該國有地(係雙聯公司申購)價款61,950,980元需於五月二十八日前匯至國有財產局)。三、前項價款永育公司先為支付，待過戶與雙聯公司後，其中二分之一過戶與永育公司(另一半價款俟其他土地都是計劃變更完成後作為購買後作為購買其他私有地之價款之一部分)。四、為擔保代為支付地價款雙聯公司提供…。」等語(原審卷一第76頁)。其內容即為嗣後系爭國有地000地號等10筆土地

01 應有部分各2分之1之交易內容(詳如後述)，兩造並依約履行
02 完畢，並無被上訴人所主張上訴人應以每坪15萬元購買被上
03 訴人所有坐落鯉魚潭○○段原旅館區私有地剩餘土地，及支
04 付價差尾款等內容，無從佐證兩造間另有合作開發契約。

05 (3)就上訴人89年5月26日轉帳傳票(原審卷一第77、78頁)而言
06 :

07 細究該轉帳傳票，其上記載金額為「61,950,980元」；借方
08 總分類帳科目及摘要記載「暫付款」、「代付双聯投資公司
09 購地款30,975,490(1/2持分)」、「暫付購國有地8850.14
10 m²持分1/2價款30,975,490」；貸方總分類帳科目及摘要記
11 載「其他應付款」、「應付双聯投資公司購地款」、「應付
12 太子代付購國有地8850.14m²地價款」(原審卷一第77頁)。
13 劃撥存款收據則記載匯款61,950,980元予双聯公司，並註記
14 「太子汽車公司暫撥永育公司新台幣陸仟壹佰玖拾伍萬玖佰
15 捌拾元整」；通訊欄則註記「承購○○段000等十筆地號國
16 有土地價款61,950,980元」；「請於89年5月28日前向郵局
17 劃撥繳付」、「專案讓售」、「000000000000」、「其他使
18 用區」、「8850.14m²」(原審卷一第78頁)。亦如上開89年
19 5月24日「鯉魚潭潭北申請國有觀光旅館用地案報告」，僅
20 能佐證兩造間有上開國有地000地號等10筆土地應有部分各
21 2分之1契約，無從證明兩造間有「合作開發契約」。

22 (4)就89年7月1日「双聯公司與永育公司鯉魚潭潭北土地變更觀
23 光旅館用地案合作開發之範圍及面積報告」(原證五；原審
24 卷一第23頁)而言：

25 上訴人否認該報告之真正，亦認非上訴人公司文件，且被上
26 訴人僅提出該報告之第1頁，並不完整。縱證人李欽財自承
27 為其所製作，充其量僅為上訴人之內部文件，且無任何人之
28 署名或簽核，難認上訴人公司有何意思表示，遑論其內容與
29 89年7月5日「永育公司鯉魚潭潭北土地變更為觀光旅館用地
30 案報告」(原證二；原審卷一第15頁)不盡相同，難認係屬拘
31 束上訴人之文件，亦無對外效力，復無双聯公司之意思表示

01 ，更顯非兩造間之契約。

02 (5)就89年7月5日「永育公司鯉魚潭潭北土地變更為觀光旅館用
03 地案報告」(原證二；原審卷一第15頁)而言：

04 ①該報告僅為李欽財片面所製作之文件，並無上訴人公司相
05 關主管之簽核，亦無上訴人法定代理人之署名，難認為上
06 訴人之意思表示，復無對外效力，亦無雙聯公司之意思表
07 示，更難認為兩造間之契約。

08 ②且觀諸其報告內容，就結論部分，係記載「一、1.前提A
09 ：依原約定條件進行，則需私有地，國有地各取1/2，並
10 開始規劃進行○○觀光大飯店之籌設，興建投資事宜，(
11 對方負責將本公司前揭土地變更為觀光旅館區為條件)。
12 2.前提B：如本公司目前調整策略，不擬投資"○○大飯店
13 "則需調整往後協商方向，即為朝向本公司僅希望變更前
14 揭土地為觀光旅館用地，而不參與○○大飯店之投資經營
15 。因此如本公司前揭土地變更完竣後，本公司除了應購買
16 原觀光旅館用地私有地及國有地之1/2外，另需提供相當
17 之土地與該公司即可。此案，爾後洽談時研擬以地易地(
18 減少現金支出)，調整為個別區域(利於個別投資經營)(即
19 原觀光旅館用地甲與新變更之觀光旅館用地乙，區域獨立
20 分開)差額土地以現金支付或維持該較小持分土地或分割
21 之。二、為使雙聯公司繼續盡心去辦理變更，擬請斟酌雙
22 聯公司所提先購其所有土地案並過戶之。(合約協商如變
23 更案不成立則還錢還地)(如變更案完成，本公司不擬與對
24 方合作，則以地易地等方式處理。」(原審卷第15頁反面)
25 。亦即非但前開報告僅為內部文件，且顯示上訴人內部有
26 兩方案待決定，然該報告並未顯示上訴人係採何種方案，
27 對上訴人而言，其意思表示內容不明，亦無雙聯公司之意
28 思表示，難認兩造就該文件內容意思表示合致，成立契約
29 關係。

30 ③又該用地報告一、變更之基礎固記載「1.本公司計劃與雙
31 聯公司共同投資經建會列管產業東移案件"○○觀光大飯

店"各1/2，並取得雙聯公司原旅館區私有地1/2約1,000坪
每坪15萬元計約1億5千萬元。同時取得原旅館區以雙聯公
司名義申購之國有地1/2約1,518坪(分二期)每坪約2.3萬
元計約3,512萬元之購買權。2.雙聯公司全權負責將本公
司鯉魚潭潭北土地約8.33公頃變更為觀光旅館用地變更完
竣，本公司需移轉變更後之土地之27%與該公司。3.如本
公司上述土地變更為觀光旅館用地未能完成，則雙方恢復
原狀(金錢返還，土地過戶與原有人)。」(原審卷一第1
5頁)。然前開用地報告所謂雙聯公司原旅館區私有地1/2
所指係屬何地號土地，並不明確。被上訴人訴訟代理人亦
自承當時談的私有地，應指雙聯公司旅館用地即○○段00
0、000、000等地號土地，原證二所述私有地並非指系爭
○○段000地號土地；原證二有關上訴人取得雙聯公司私
有地部分，實際上交易狀況與原證二用地報告不同，地號
也不同、坪數、價金也不同意(本院更一審卷二第90頁
反面、第142頁反面)。然兩造並未以前開3筆土地為標的
訂立任何買賣契約，且系爭不動產買賣契約買賣之標的系
爭○○段000地號土地，乃是兩造共同出資以雙聯公司向
國有財產局申購，甫於89年6月17日移轉登記予雙聯公司
，被上訴人亦自承系爭不動產買賣契約中有關相關「國有
地買賣」部分，即指系爭000地號等10筆土地所有權應有
部分2分之1(包含系爭○○段000地號土地所有權應有部分
2分之1)，參以系爭○○段000地號土地面積為3,903.88平
方公尺(約1180.9237坪)，惟被上訴人業已於89年9月1日
移轉應有部分2分之1予上訴人(倘以兩造之計算方式，約
移轉590.46185坪)，再於89年9月6日依系爭不動產契約移
轉應有部分萬分之4096(約483.68坪)予上訴人，被上訴人
在將系爭土地應有部分移轉與海灣三二公司前，僅餘權利
範圍1萬分之904，就系爭○○段000地號土地，被上訴人
顯然無法出賣516.32坪予上訴人。足徵系爭○○段000地
號土地性質為兩造所稱之「國有地」，並非原證二用地報

告所稱之「双聯公司原旅館區私有地」，亦即兩造嗣後具體之契約內容，與原證二內容不盡相同，並非兩造合意之內容，自難認原證二有拘束兩造之效力。從而被上訴人依原證二用地案報告主張兩造間有「合作開發契約」，其內容包含上訴人承諾購買被上訴人原旅館區私有地1,000坪，被上訴人將上訴人潭北土地約8.33公頃變更為觀光旅館用地變更完竣，需移轉變更後之土地之27%與被上訴人，及如上訴人上述土地變更為觀光旅館用地未能完成，則雙方恢復原狀(金錢返還，土地過戶與原有人)，即屬無據。被上訴人主張上訴人應購買短購之私有地516.32坪(1,000-483.68=516.32)，經催告後上訴人迄未購足，屬給付遲延，而解除契約云云，亦屬無據。

(6)就上訴人89年7月27日內部簽呈(原審卷一第75頁)而言：

前開簽呈為李欽財所製作，屬上訴人內部文件，不具對外效力，且觀其內容，係記載「為配合本公司鯉魚潭潭北土地約八·三公頃變更為觀光旅館用地，擬向双聯投資實業股份有限公司購買原觀光旅館用地(○○段○○○地號)一、五九八·九三m²價款七二、五五一、四九九元扣除前已代雙聯公司支付購國有地價款三〇、九七五、四九〇元尚餘四一、五七五、九五九元。付款條件...。」(原審卷一第75頁)。亦仍僅能佐證兩造間有上開國有地〇〇〇地號等10筆土地應有部分各2分之1契約，無法證明兩造間有「合作開發契約」。

(7)就上訴人91年6月24日內部簽呈(原證六、原證十一；原審卷一第24、122頁)而言：

①與前開89年7月27日內部簽呈相較，並無簽呈之字樣，且觀諸簽呈內容，亦無起頭部分，前開簽呈似非完整。且此為李欽財製作，屬上訴人內部文件，並無對外效力，遑論與双聯公司意思表示合致，形成兩造間之契約內容。

②又上訴人91年6月24日內部簽呈，距離被上訴人所提出之前開89年間之文件已約2年，是否與上揭文件所示內容及兩造間具體之買賣契約(即上訴人購買系爭〇〇〇等地號10筆

土地應有部分2分之1及其中000地號應有部分1萬分之4096部分)有關連，並非無疑。且觀諸被上訴人所提出之該內部簽呈內容，係記載「處理方案：經與許顧問、林新一先生共同討論，為使本案能順利進行，擬依案二支付對方(雙聯投資實業股份有限公司)29,196,208元，其支付方法：一、九十一年六月底前支付10,000,000元。二、俟對方取得就本案所需地主同意依政府所定條件參與變更為旅館區之同意書，並配合許顧問製作之開發計劃書送到花蓮縣政府收件時支付10,000,000元。三、花蓮縣政府核准本案變更時支付尾款9,196,208元。」(原審卷一第24、122頁)。內容完全未提及上開給付之原因，係被上訴人所主張之因上訴人購地不足1,000坪所為之補償，且其中何謂「處理方案」、「擬依案二」、「花蓮縣政府核准本案變更」所指為何，並不明確。再者，三筆款項亦各有其付款條件，更難認與前開兩造間具體之買賣契約有關，復難遽認此為所謂兩造間「合作開發契約」之內容。

- ③ 況依91年7月2日收條，立收條人為：王桂霜(即被上訴人法定代理人)及康德興，內容記載「為配合政府辦理鯉魚潭潭北土地開發，辦理相關土地地主張耀麟先生同意共同參與都市計畫辦更之同意書，資向貴公司週轉新台幣壹仟萬元正(台灣銀行營業部，帳號：000000；票號：00000000)無訛。利息約定：無，返還日期：另行約定，永育公司可於購買雙聯私有地516.32坪需支付77,448,501元，中扣除。」(原審卷一第26頁)。依91年12月2日收條，立收條人為雙聯公司，內容記載「為配合政府辦理鯉魚潭潭北土地開發，辦理相關土地地主張耀麟先生同意共同參與都市計畫辦更之同意書，資向貴公司週轉新台幣壹仟萬元正(台灣銀行營業部，帳號：000000；票號：0000000000)無訛。利息約定：無，返還日期：另行約定，永育公司可於購買雙聯私有地516.32坪需支付77,448,501元，中扣除。」(原審卷一第25頁)。李欽財亦在簽呈上並標註(擬以對

01 方借款方式辦理)(原審卷一第24、122頁)。由形式上觀察
02 ,與上訴人所主張僅為週轉金,與一般消費借貸關係無異
03 ,尚屬相符,反與被上訴人所主張之差價損害補償有間,
04 則上訴人91年6月24日內部簽呈及上揭收條所示內容,當
05 事人之真意如為消費借貸關係,則依前開內部簽呈一體性
06 觀察,剩餘之所謂尾款9,196,208元,亦當屬消費借貸關
07 係。而按消費借貸為要物契約,因金錢或其他代替物之交
08 付而生效力(最高法院80年度台上字第1267號判決意旨參
09 照)。本件上訴人尚未交付9,196,208元予被上訴人乙節
10 ,為兩造所不爭執,則既未交付,消費借貸契約自屬尚未
11 發生效力,亦不生所謂上訴人給付遲延,被上訴人得遽以
12 解除所謂「合作開發契約」之問題。又倘當事人之真意屬
13 消費借貸關係(姑不論是否合法),亦顯與已完成之不動產
14 買賣契約之效力無涉,其履約與否,核與系爭不動產買賣
15 契約是否得以解除無關。

- 16 ④再者,被上訴人係主張上揭收條所示之2千萬元,乃是對
17 於上訴人未購足1,000坪私有地部分進行協商,協商結果
18 為上訴人承諾願賠償被上訴人29,196,208元,並於91年7
19 月2日及同年11月27日各給付被上訴人1千萬元;這2千萬
20 元即為不買雙聯公司私有地516.32坪之補償金,如果不買
21 ,就是為了補償;上揭收條516.32坪乃是對應原證二口頭
22 約定的契約等情(本院更一審卷一第40、60頁反面、78頁
23 反面)。證人李欽財於本院前審102年7月17日準備程序中
24 則證稱:上證六(即前開收條)目的就是2,900萬元補未購
25 足1,000坪的差額,當時約定每坪15萬元購買1,000坪的私
26 有地,才享有買國有地一半的權利之優惠,因為沒有購足
27 ,所以才補足該差額等語(本院102年度重上字第2號卷第1
28 59頁)。則倘依兩造之真意係差額補償金,前開29,196,20
29 8元補償金所為之具體對應關係乃是因上訴人不願購買雙
30 聯公司私有地516.32坪乙事,且已補償2千萬元,既已補
31 償,被上訴人即無從再向上訴人主張上訴人應再購買516.

32坪，更顯與已完成之系爭不動產買賣契約之效力無涉，其履約與否，核與系爭不動產買賣契約是否得以解除無關。

(8)綜合上述，除兩造間嗣後具體之系爭不動產買賣契約及相關國有地買賣(即系爭○○段000等10筆地號土地所有權應有部分2分之1買賣)外，難認另有拘束兩造之「合作開發契約」。從而被上訴人依「合作開發契約」主張上訴人尚應以每坪15萬元價格購足被上訴人所有編定為觀光旅館用地面積1,000坪土地中剩餘之516.68坪土地，經被上訴人催告仍未履行購買剩餘516.68坪土地義務，而解除契約云云，難認有理由，其以兩造間「合作開發契約」業已解除為由，請求上訴人返還系爭5筆土地所有權全部，更難認有理由。兩造間就系爭土地間之權利義務關係，自應悉依兩造間具體之不動產買賣契約定之。

(二)系爭不動產買賣契約書第8條性質上屬解除條件：

1.系爭不動產買賣契約書第8條約定：「甲方(即上訴人)所有鯉魚潭北土地即○○段○○○地號等土地約八·三公頃於通盤檢討未能變更為觀光旅館用地時，雙方同意解除本約及相關國有地之買賣，恢復原狀，於一個月甲方還地，乙方還款。」(原審卷一第158頁反面)。就此項約定之性質，兩造並無另外以合意方式定一個解除契約來解除系爭相關買賣契約等情，為兩造所不爭執(本院更一審卷一第61頁)。上訴人主張係「約定解除權」之行使，且僅有上訴人得以行使，被上訴人則認屬「解除條件」，而有所不一致。按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，不待當事人另以意思表示為之，此與約定解除權之行使，須以意思表示為之者，有所不同(最高法院104年度台上字第945號判決意旨參照)。若為前者(即「保留解除權」之約定)，依法仍應為解除契約之意思表示，始生解約之效力；若係後者(即契約附解除條件)，則無庸為解除之意思表示，於約定之解除條件成就時，即生解約之效力(最高法院95年度台上字第37號判

決意旨參照)。亦即法律行為(契約)之附有解除條件，因條件之成就，而使法律行為(契約)當然失其效力者，與因有解除權之行使，而使契約歸於消滅之契約解除，並不相同(最高法院81年度台上字第1594號判決意旨參照)。兩造對於此項約定之真意既有爭執，法院自應探求當事人訂約之真意，而為判斷(最高法院94年度台上字第1049號判決意旨參照)。法院於審理時，即應詳為推求，探究當事人立約時之真意，不能拘泥於字面解釋(最高法院96年度台上字第401號判決意旨參照)。

2. 解除條件與約定解除權之區別：

(1) 按契約之解除與附解除條件之契約，並不相同。前者為有效成立之契約，因解除權人解除權之行使而失其效力；後者則於契約所附條件成就時，無待當事人行使解除權，原有契約即當然失其效力(最高法院98年度台上字第362號判決意旨參照)。亦即附解除條件之契約及契約之解除，係屬不同之法律概念，不容將之混為一談。蓋附解除條件之契約，於條件成就時，不待當事人另為意思表示，該契約當然失其效力，而契約之解除，則須有解除權之人以意思表示行使其解除權，始生契約解除之效力(最高法院97年度台上字第2725號判決意旨參照)。且債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告債務人履行，如債務人於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明(最高法院103年度台上字第1387號判決意旨參照)。又約定解除權之行使，基於契約自由原則，非不得由當事人附加條件或期限(最高法院95年度台上字第11號、93年度台上字第359號判決意旨參照)。亦即民法第254條之規定，僅為法律所認解除權之一種，並非禁止契約附有解除條件，或當事人間另有保留解除權之特別約定，亦即發生解除權所附之停止條件(最高法院86年度台上字第3048號判決意旨參照)。

(2) 次按附解除條件之契約及契約之解除，二者法律效果截然不

同。附解除條件之契約，於條件成就時，當然失其效力；而契約之解除則以解除權人行使解除權為必要，須以意思表示為之。契約之解除有溯及效力，解除條件之成就，原則上並無溯及之效力（最高法院96年度台上字第229號判決意旨參照）。

3.系爭不動產買賣契約書第8條性質上屬解除條件：

系爭不動產買賣契約書第8條約定：「甲方（即上訴人）所有鯉魚潭潭北土地即○○段○○○地號等土地約八．三公頃於通盤檢討未能變更為觀光旅館用地時，雙方同意解除本約及相關國有地之買賣，恢復原狀，於一個月甲方還地，乙方還款。」（原審卷一第158頁反面）。依其文義，並非約定契約之一方有解除權，或就一方之解除權設定條件，而係直接約定上開土地於通盤檢討未能變更為旅館用地之將來客觀上不確定事實發生時，即使本約及相關國有地買賣即失去效力，而發生恢復原狀，於1個月內上訴人還地，被上訴人還款之效果，而不待當事人另為意思表示。亦即就解除買賣契約之效力而言，並非約定須有解除權之人以意思表示行使其解除權，始生契約解除之效力。揆諸前開說明，系爭不動產買賣契約書第8條之性質即屬解除條件，對兩造均生效力，尚非約定解除權之行使，遑論僅上訴人有解除權。

（四）系爭不動產買賣契約書第8條解除條件已成就：

1.系爭不動產買賣契約書第8條所稱上訴人所有○○段000地號等8.3公頃土地範圍：

（1）就系爭不動產買賣契約書第8條所稱上訴人所有○○段000地號等8.3公頃土地，被上訴人主張係指原地號為○○段000-0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號之16筆土地，面積合計84,977.68平方公尺；上訴人則主張係○○段000、000-0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號等21筆土地，面積合計83,269平方公尺之土地。至被上訴人固提出第一次

通盤檢討變更計畫書，主張應以該文件所記載之16筆土地即總面積合計84,977平方公尺。

- (2) 查兩造曾共同於花蓮縣政府辦理「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」時提出人民陳情案，案經花蓮縣都市計畫委員會審議後提交內政部都市計畫委員會審查，並於90年11月20日內政部都市計畫委員會第522次會議決議：「本案擬變更公園用地為旅館區部分，建議原則保留。且為求計畫具體可行及公平合理，本項應「暫予保留，另案辦理」，於計畫書、圖內、以虛線標示敘明，並由花蓮縣政府會同申請人依各點原則補具變更範圍、面積及計畫內容等書件，經提花蓮縣都市計畫委員會審議通過後，再依法報核，否則維持原計畫。」申請人即兩造乃依前開決議之意見原則，擬具變更範圍、面積及計畫內容等書件提請審議，有91年11月「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)暫予保留部分變更計畫書」乙份在卷可稽(原審卷二第111至128頁)。而依前開兩造共同提出之「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)暫予保留部分變更計畫書」表一——暫予保留範圍內之土地清冊表所示，而前開清冊中屬上訴人所有而欲變更為旅館區之土地，即為被上訴人所主張之前開原地號為○○段000-0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號之16筆土地(本院更一審卷二第97至100頁)，並不包含上訴人所主張之000、000、000、000、000、000、000、000、000等地號土地，上訴人對於兩造共同提出「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)暫予保留部分變更計畫書」之真正，既無意見，自應以雙方聯名向花蓮縣政府提出之前開變更計畫書所載之16筆土地為準，當不能僅以被上訴人所主張之16筆土地面積略大於系爭不動產買賣契約書第8條所示8.3公頃，即認被上訴人之主張不可採。況上訴人所主張21筆土地，其中000地號土地係在鯉魚潭水域中，000、000地號編定為道路用地，且已闢為道路使用，000、000、000地號為狹長型綠地

，且與其他土地不相鄰接，無法利用，並無變更為旅館用地之實益，從而此部分應以被上訴人所主張為可採，系爭不動產買賣契約書第8條所稱上訴人所有○○段000地號等8.3公頃土地即為被上訴人所主張之前開16筆土地。

2.系爭○○段000地號等8.3公頃土地「不能通過通盤檢討」之具體事由已成就：

(1)依花蓮縣都市計畫委員會98年5月4日第126次大會會議紀錄，「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」於92年3月11日公告發布實施，其中由上訴人及雙聯公司共同提案陳情之變更公園用地(公四-5)、停車場用地(停一)、文教區(文教二)、污水抽水站用地、河川區、綠(帶)地及道路用地變更為旅館區案，經內政部都市計畫委員會第522次會議決議。兩造於92年3月14日提出補正資料，辦理公開說明會，並歷經花蓮縣都市計畫委員會專案小組審議、花蓮縣都市計畫委員會112次大會、內政部都市計畫委員會專案小組會議審議等過程，花蓮縣都市計畫委員會98年5月4日第126次大會決議：同意上訴人所請展延6個月，如未能於6個月內將本案全部整合完成，則依內政部都市計畫委員會96年3月20日召開之專案小組會議審亦本案之3種處理方案中之第2種方案辦理，有花蓮縣都市計畫委員會第126次大會會議紀錄乙份可參(原審卷一第265至268頁)。嗣因上訴人截至98年11月30日迄未將全部土地整合完成，上揭「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案內(暫予保留，另案辦理)案」部分改納入「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」草案範圍中，併案整體規劃檢討，有花蓮縣政府98年12月1日府城計字第0000000000B號函可考(原審卷一第173頁)。

(2)而內政部已於104年11月9日函花蓮縣政府，核定「變更鯉魚潭風景特定區域計畫(第二次通盤檢討)案」，花蓮縣政府復於104年11月19日公告實施「變更鯉魚潭風景特定區域計畫(第二次通盤檢討)案」，有花蓮縣政府公告及內政部函乙份可稽(本院更一審卷一第86、87頁)。經本院前審向花蓮縣政

府函詢：「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」中是否有保留上揭「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案內(暫予保留，另案辦理)案」部分(即變更為旅館區部分)，又討論的過程如何，決定的結果為何等情(本院更一審卷一第92、105頁)。經花蓮縣政府函覆稱：查內政部都市計畫委員會103年10月28日第838次會決議：維持原計畫。其理由係因提案陳情單位未依內政部都市計畫委員會第522次會決議，於6個月內將本案土地整合完成，是以花蓮縣政府以98年12月1日府城計字第0000000000A號函建請內政部同意將原計畫暫予保留案納入本特定區計畫第二次通盤檢討案予以檢討。俟後在辦理「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案」經縣都市計畫委員會審決：經檢討未來整體發展之需求、維護生態環境、防洪及提供觀光遊憩功能等條件下，宜維持原計畫之土地使用分區。案經提請內政部都市計畫委員會第838次會審議決議：准照縣政府核議意見，維持原計畫。全案並以104年11月19日府建計字第0000000000A號公告發布實施。此「暫予保留，另案辦理案」至此已全部結束，如提案單位再有需要者，可於花蓮縣政府依都市計畫法第26條規定辦理於「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」公告徵求意見時再重新提案陳情變更，有105年3月25日府建計字第1050033146號函、105年5月24日府建計字第1050062262號函等件附卷可憑(本院更一審卷一第95至103、111、116至130頁)。

- 3.上訴人雖主張被上訴人於99年6月裁判分割前，系爭000地號等10筆土地應有部分2分之1，已由被上訴人轉讓與海灣三二公司，已喪失為本案「土地權利關係人」，無法再依都市計畫法第24條規定，向主管機關申請變更發展計畫之細部計畫，被上訴人因此喪失資格，不可能再變更為旅館用地，再以解除條件成就而提起訴訟請求返還土地，被上訴人顯以不正當手段促使解除條件成就，依民法第101條第2項規定，該條件應視為不成就云云。然本件並非依都市計畫法第24條提出

申請，而是依同法第26條在擬定計畫之機關通盤檢討時，提出建議，上訴人對此已有誤會。且雙聯公司縱使將系爭000地號等10筆土地應有部分2分之1移轉給海灣三二公司，然依兩造共同具名提出之「變更鯉魚潭風景特定區計畫(第一次通盤檢討)暫予保留部分變更計畫書」表一——一暫予保留範圍內之土地清冊表所示，上訴人在通盤檢討區域範圍內仍有○○段000、000、000等地號土地(本院更一審卷二第58、108至110頁)，仍為土地權利關係人，並未喪失資格。

4.上訴人雖又主張被上訴人為花蓮在地公司，應負責協調本案花蓮鯉魚潭周邊鄰右土地之所有人。但多年以來，被上訴人故意靜默而毫無作為，並未協調。假設「未能協調鄰地所有人」為通盤檢討未能通過之原因，自屬可歸責於被上訴人之事由。依據民法第101條第2項之法理及第148條誠信原則之精神，被上訴人以故意不作為而造成上訴人之土地無法完成地目變更，其不利益自應由被上訴人負擔，被上訴人不得反而據此而解除契約云云。然查證人李欽財於96年6月5日於調查局詢問中稱：「當時王桂霜也沒有承諾協助變更土地編定，我們只是要以王桂霜的土地為基礎，合作共同提出申請，能否通過審查，我們也不確定。」等語(原審卷一第84頁)。且上訴人於原審係自承依「變更鯉魚潭風景特定計畫」(第一次通盤檢討)，以兩造為共同申請人，申請延展案亦由兩造共同為之，由花蓮縣政府98年5月19日府城字第0980070258號函，亦足證於准予展延期間，兩造負有於6個月內將「本案全部土地整合完成」之義務，然因「兩造」未能「於6個月內將本案全部土地整合完成」，再申請展延而遭花蓮縣政府駁回。兩造既為共同申請人，若有任何義務或責任必須履行，自應由兩造協力為之。倘有任何因未履行義務或責任而發生不利益，亦應由兩造共同承擔。此乃共同申請人「權利義務共同」之必然結果等情(原審卷二第59頁反面至61、63至72、87、88頁)。上訴人前後主張顯然齟齬，而上訴人既為共同申請人，自亦負有整合土地之義務，豈有自己不作為

，反而指責被上訴人故意不作為，不利益僅應由被上訴人負擔，而不得據此而解除契約之理。況上訴人亦未就被上訴人故意不協調本案花蓮鯉魚潭周邊鄰右土地之所有人乙節，負舉證之責，自不能遽指解除條件不成就。

5.解除契約之範圍包含相關國有地買賣契約：

(1)兩造本即約定共同出資購買系爭000地號等10筆國有地，由双聯公司向國有財產局申請承購，先由上訴人代墊購地款，待移轉登記予双聯公司後，双聯公司再移轉所有權應有部分2分之1予上訴人：

系爭000地號等10筆土地，係双聯公司向國有財產局申請承購，編號為「專案讓售000000000000」，出售時間為89年5月26日，並以双聯公司名義匯款61,950,980元至國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處，有承購國有非公用不動產申請書、繳款書等件在卷可稽（原審卷一第73、74頁），而觀諸上訴人89年5月26日轉帳傳票，其上記載金額為「61,950,980元」、「公司購地款30,975,490（1/2持分）」、「暫付購國有地8850.14m²持分1/2價款30,975,490」、「應付太子代付購國有地8850.14m²地價款」，劃撥存款收據則記載匯款61,950,980元予双聯公司，通訊欄則註記「承購○○段000等10筆地號國有土地價款61,950,980元」、「專案讓售」等（原審卷一第78頁），已如前述。參以双聯公司曾89年5月26日書立授權書，對象為上訴人及惠安代書事務所，內容為「本公司(双聯公司)向國有財產局申請附表所示土地價款61,950,980由永育股份有限公司先為墊支，有關所有權移轉登記委託惠安代書事務所辦理，且其中所有權2分之1於國有財產局移轉登記双聯公司後即將之移轉登記與永育股份有限公司(剩餘2分之1價款作為日後購買同分區範圍內土地之部分價款)此授權書不得撤銷、終止、解除。」等情，有授權書乙紙附卷可考(本院更一審卷一第147頁)。證人李欽財於96年6月5日於調查局詢問中稱：上訴人有與王桂霜他們共同出資購買國有地，這些國有地都是王桂霜先去買，再賣一半給上

01 訴人，而買地的錢，是由上訴人先出，事後再由王桂霜還給
02 上訴人等語（原審卷一第84頁反面）。又系爭000地號等10
03 筆土地所有權全部於89年6月17日以買賣為原因，由中華民國
04 國移轉登記予双聯公司，嗣双聯公司於89年9月1日以買賣為
05 原因，再將系爭000地號等10筆土地所有權應有部分二分之
06 一，以買賣為原因，移轉登記予上訴人，有土地登記申請書
07 、花蓮縣花蓮地政事務所異動索引（原審卷一第123至134頁
08 、原審卷二第16至25、31至35頁）。足徵兩造於89年5月26
09 日前即已約定共同出資購買系爭000地號等10筆國有地，由
10 双聯公司向國有財產局申請承購，先由上訴人代墊購地款，
11 待移轉登記予双聯公司後，双聯公司再移轉所有權應有部分
12 2分之1予上訴人，上訴人已依約給付價金並代双聯公司出資
13 ，兩造就上訴人以30,975,490元向双聯公司購買系爭000地
14 號等10筆土所有權應有部分2分之1之標的及價金，意思表示
15 均已一致。双聯公司取得系爭000地號等10筆土地所有權後
16 ，亦已依約將系爭000地號等10筆土所有權應有部分2分之1
17 予上訴人。

18 (2)系爭不動產買賣契約第2條第4項（付款條件）亦約定：「其
19 餘價款參仟零玖拾柒萬伍仟肆佰玖拾元正已由甲乙雙方於向
20 國有財產局購買該地段000地號10筆國有地時由甲方代乙方
21 支付，充作本件上述之部分價金即此30,975,490元業已付清
22 。」（原審卷一第157頁反面）。從而系爭不動產買賣契約中
23 亦已明確載明上訴人與双聯公司「共同購買」系爭000地號
24 等10筆國有地，並將上訴人代双聯公司支付之款項30,975,4
25 90元充作系爭不動產買賣（即系爭○○段000地號應有部分1
26 萬分之4096）之價金。則系爭不動產買賣契約第8條雖未明
27 確記載相關國有地買賣之具體地號，然由系爭不動產買賣契
28 約89年7月29日訂約前兩造業已有合資購買系爭000地號等10
29 筆國有地（兩造應有部分各2分之1）之約定，及系爭不動產
30 買賣契約之體系解釋，及兩造間除系爭000地號等10筆土地
31 外，別無其他國有地之買賣情形，足以認定系爭不動產買賣

01 契約第8條所謂「相關國有地買賣」，即指兩造間合資購買
02 系爭000地號等10筆國有地(兩造應有部分各2分之1)之買賣
03 。

04 (3)而上訴人雖以上揭雙聯公司89年5月26日書立授權書，其中
05 包含「不得撤銷、終止、解除」之文字，而認為被上訴人不得
06 撤銷、終止或解除由上訴人取得系爭000地號等10筆土地
07 所有權應有部分2分之1之授權。然前開文書既為雙聯公司書
08 立之授權書，依其清楚明確之文義，乃是授權「惠安代書事
09 務所」辦理所有權移轉登記，並非授權上訴人，且係此「授
10 權書」不得撤銷、終止、解除，而非前開買賣不得撤銷、終
11 止、解除，上訴人據此主張系爭000地號等10筆土地所有權
12 應有部分2分之1買賣不得解除等語，顯有誤解。

13 (五)系爭解除條件既已成就，被上訴人請求上訴人返還系爭○○
14 段000、000、000、000、000-0地號土地所有權為有理由：

15 1.契約解除之效果：

16 (1)按契約附有解除條件者，於條件成就後失其效力，至條件成
17 就之效果，應否溯及既往，即應否追溯於法律行為成立之
18 時，應依當事人之特約定之（民法第99條第3項）。又契約
19 之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責於一方
20 之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當
21 然適用民法第259條之規定，倘契約已為全部或一部之履行
22 者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益（最高法院59年
23 台上字第4297號判例要旨參照）。換言之，附解除條件之契
24 約，於條件成就時，當然失其效力；倘當事人已就契約失效
25 後之法律效果有所約定，除約定之內容違反強制或禁止規定
26 外，自應優先適用。

27 (2)觀諸兩造系爭買賣契約第8條：「甲方（上訴人）所有鯉魚
28 潭潭北土地即○○段000地號等土地約8.3公頃於通盤檢討未
29 能變更為觀光旅館用地時，雙方同意解除本約及相關國有土
30 地之買賣，恢復原狀，『於一個月內甲方還地，乙方（被上
31 訴人）還款』。」之文字（原審卷一第158頁反面），顯示

兩造間就解除契約之效果並無記載「依民法相關規定辦理」等類似字樣，僅約明契約解除時雙方互負恢復原狀，即「甲方（上訴人）還地」、「乙方（被上訴人）還款」之義務，從而依上開說明，本件系爭契約之解除既係因解除條件成就而致，其解除後之法律效果均應優先適用契約約定而非民法第259條之相關規定。

2.系爭被證1之不動產買賣契約書第8條「恢復原狀」所指為何？

(1)因履行契約而為給付後，該契約經撤銷(或契約解除條件成就)者，給付之目的既規消滅，給付受領人受此利益之法律上原因既已失其存在，依民法第179條之規定，自應返還其利益；所受利益雖原有法律上之原因，而其後原因已不存在者，依民法第179條後段之規定，仍屬不當得利(最高法院23年上字第1528號、61年台再字第174號判例要旨參照)。又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得，並應返還；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，亦為民法第181條明文所定。所謂「本於該利益更有所取得者」係指①原物之用益：指原物之孳息(包含天然孳息與法定孳息)即使用利益(如居住房屋、使用他人之汽車)；②基於權利之所得：如原物為債權，其所受之清償。原物為所有權時，其中所發現之埋藏物(民法第808條)。③原物之代償權利：如原物毀損，係第三人取得之損害賠償請求權、對保險人取得保險金即被徵收而取得之補償費。

(2)本件上訴人於系爭不動產買賣契約解除條件成就後，本即負有回復原狀，而將其自被上訴人所受領之10筆土地即花蓮縣○○鄉○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000地號所有權各2分之1及○○段000地號所有權應有部分1萬分之9096「應有部分」返還予被上訴人之義務。雖嗣後上訴人因共有物分割裁判而喪失其中5筆土地應有部分2分之1，為該喪失部分實已移轉至上訴人因裁判分割所取得之5筆

01 土地上(即花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○
02 ○○號)。今上訴人自系爭不動產買賣契約所受領之利益，僅
03 係其性質因裁判分割而從上開000地號等10筆土地之應有部分
04 轉換為上開000地號等所有權全部；參酌司法院大法官會
05 議釋字第562號解釋文闡明：「共有物之應有部分，係指共
06 有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同」之
07 法理，被上訴人自仍可請求返還上開000地號等5筆土地以恢
08 復原狀。

09 (3)上訴人原買自被上訴人之000地號等10筆土地所有權應有部
10 分，其後雖係因裁判分割而由原地主各自取得同一面積之半
11 數土地，實質上等同彼此間互相交換應有部分比例之結果。
12 故上訴人經裁判分割所取得○○段000、000、000、000、00
13 0-0等5筆土地之所有權，其中除前所述買自被上訴人之土地
14 應有部分外之○○段000地號所有權應有部分1萬分之904，
15 及○○段000、000、000、000、000、000地號所有權應有部
16 分2分之1之「代位物」。是上訴人經裁判分割所取得之○○
17 段000、000、000、000、000-0等5筆土地之所有權，縱非係
18 徵不動產買賣契約書訂立時之原狀，依上開說明，被上訴人
19 仍得請求返還，亦應無疑。

20 3.被上訴人請求返還如訴之聲明所示系爭000地號等5筆土地之
21 全部為有理由：

22 (1)法院裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有
23 關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換（
24 最高法院69年台上字第1134號判例要旨參照）。亦即共有物
25 之原物分割，依民法第824條之1第1項、第825條規定觀之，
26 係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各
27 共有人取得各自分得部分之單獨所有權。此時共有人對於該
28 共有物之物權上客體雖發生變化，自共有土地應有部分轉為
29 分得土地單獨所有權，惟該分得土地為原共有土地應有部分
30 之代替物，在債之標的上，仍不失其同一性。查被上訴人係
31 因系爭買賣契約之約定，取得系爭買受土地之應有部分；嗣

01 因法院分割共有物判決，致該共有土地應有部分之權利，移
02 轉至000地號等5筆土地等情，已如前述。又被上訴人須負系
03 爭買賣契約解除條件成就後之約定回復原狀義務，其本應依
04 約返還之系爭買受土地應有部分，既因裁判分割而由000地
05 號等5筆土地取代，依上說明，上訴人請求原應返還應有部
06 分之代替物，並無何給付不能之情形。是以，上訴人所受領
07 自被上訴人之土地應有部分，僅係因裁判分割而從上開000
08 地號等10筆土地之應有部分轉為系爭000地號等5筆土地所有
09 權全部，被上訴人請求其返還，自有理由。

10 (六)兩造間於本案之所有契約解除時，上訴人可否請求被上訴人
11 就其前支付之款項加計利息返還？如應予返還，從何時起算
12 ？計算至何時止？

13 1.依兩造所簽訂之系爭買賣契約第8條約定「甲方(上訴人)所
14 有鯉魚潭潭北土地即○○段000地號等土地約8.3公頃於通盤
15 檢討未能變更為觀光旅館用地時，雙方同意解除本約及相關
16 國有地之買賣，恢復原狀，於一個月內甲方還地，乙方還款
17 。」之文字，顯示兩造間就解除契約之效果並無記載「依民
18 法相關規定辦理」等類似字樣，僅約明契約解除時雙方互負
19 恢復原狀，即「甲方(上訴人)還地」、「乙方(被上訴人)還
20 款」之義務。從而依上開說明，系爭契約之解除既係因解除
21 條件成就而致，其解除後之法律效果均應優先適用契約約定
22 而非民法第259條之相關規定。

23 2.系爭不動產買賣契約書既因系爭○○段000地號等8.3公頃土
24 地「不能通過通盤檢討」之具體事由已成就而解除，當買賣
25 不動產目的不達時，探求上開契約真意應即指被上訴人除請
26 求「還地」外，不得請求上訴人給付相當於租金之損害；反
27 之，上訴人除請求返還原支付價金外，亦不得請求被上訴人
28 支付按原支付價金計算之法定利息。

29 3.且依證人李欽財於本院審判中證稱：「(問：你簽呈上寫還
30 地還錢，及契約書還地還錢是否公平？你在寫原證二的簽呈
31 時，那段話及你讀到契約書第8條的約定，在你的理解，是

否合作不成，所以就還地還錢？）是。」、「（問：隨著時間經過，土地會漲價，如果一方還土地，另一方只還金錢而不含利息的話，不是不公平了嗎？）當時沒有考慮到那個問題，因為覺得很快就會結束。」等語（詳見本院102年度重上字第2號卷第161頁），亦可證該特別約定之「還錢」應毋須加計利息返還。蓋若解除條件成就契約解除，兩造皆蒙受巨大損失，倘若僅一方需加計利息返還金錢，另一方卻毋須給付相當於租金之不當得利，則形同給付金錢之一方於回復原狀後將不需負擔任何損失，難謂公平。是上訴人主張被上訴人依民法第259條第2款返還土地之價金並加計法定利息云云，自不足採而無從准許。

(七)就上訴人先前就前開土地(即被證1或被證1及原證20)所支付之價金，可否行使同時履行抗辯？若可以行使同時履行抗辯，則可以行使同時履行抗辯的金額為何？

上訴人先前就前開土地所支付之價金，主張行使同時履行抗辯，被上訴人自承上訴人購買同地段第000地號土地價金為72,551,499元；購買相關國有地之買賣價金為30,975,490元；共計103,526,989元（原審卷一第98頁）；自應於此數額准為同時履行之判決。

(八)上訴人可否就其於91年7月2日及91月11月27日分2次，每次各1千萬元合計2千萬元，支付予被上訴人之金錢請求加計利息返還？此部分可否於本件主張「同時履行抗辯」？

- 1.依據卷內所附之鯉魚潭潭北申請國有觀光旅館用地案報告、雙聯聯興永育公司鯉魚潭潭北土地變更觀光旅館用地案合作開發之範圍及面積報告、永育公司鯉魚潭潭北土地變更為觀光旅館用地案報告、上訴人91年6月24日內部簽呈等證據資料顯示，兩造間確曾約定上訴人應向被上訴人購買1,000坪私有地。
- 2.再參諸證人李欽財於審判中之證詞：「上證6第一張『李欽財』三個字是我簽的，第二張應該也有收到，目的就是2,900多萬元補未購足1,000坪的差額。當時約定每坪15萬元購買

01 1,000坪私有地，才享有買國有地一半的權利之優惠，因為
02 沒有購足，所以才補足該差額。」足徵上訴人有違約拒絕購
03 買1,000坪私有地之事實，且因其違約行為同意先行給付被
04 上訴人29,196,208元為補償，並分別於91年7月2日及91年11
05 月27日，各給付被上訴人1,000萬元，共計2,000萬元。上開
06 2,000萬元為賠償金，為兩造間原契約目的不達之損害賠償
07 ，與購地之價金有別，不生返還或自價金中扣除之問題。退
08 步言之，縱認該2,000萬元之性質為上訴人所主張之「週轉
09 金」，因其為兩造間另行簽訂之借貸契約，縱使其背後之原
10 因事實與本案系爭契約在事實上有密切之關係，亦不因本案
11 契約遭解除而生返還之問題。故上訴人主張被上訴人應同時
12 返還上開2,000萬元，甚至應加計利息返還云云，為無理由
13 ，自不應准許。

14 八、綜上所述，被上訴人本於解除契約回復原狀之法律關係，請
15 求上訴人返還坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
16 ○○○○○○○○○○號5筆土地，即屬有據，另上訴人所為之同時履
17 行抗辯亦應予准許，其數額業如前述（72,551,499元+30,9
18 75,490元=103,526,989元，見原審卷一第98頁），原審因
19 而判決上訴人應於被上訴人給付上訴人103,526,989元之同
20 時，將上開5筆土地移轉登記返還予被上訴人，並分別為准
21 、免假執行之宣告，其允准之理由雖與本院所持見解並非全
22 然相同，但結論並無二致，經核尚無不合，上訴意旨仍執前
23 詞求予廢棄改判，洵屬無據，要難准許，本件上訴為無理由
24 ，應予駁回。

25 九、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或
26 防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以
27 影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。
28 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第
29 78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 1 月 28 日
31 民事庭審判長法官 張健河

法官 林慧英
法官 李水源

以上正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 1 月 29 日
書記官 陳有信

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。