臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第14號

上　訴　人　葉李桂賢
訴訟代理人　孫裕傑律師(法扶律師)
被上訴人　徐福錦
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國109年1月22日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第161號第一審判決提起上訴，本院於109年5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、被上訴人即原告徐福錦（下稱被上訴人）於原審起訴主張略以：兩造於民國102年4月19日簽訂「讓渡書契約書」（下稱系爭契約），約定上訴人即被告葉李桂賢（下稱上訴人）應將花蓮縣○○鄉○○段○○○○○段0000000000地號之公有土地申請劃編為原住民保留地，並申請於其上設定地上權，待取得該他項權利後5年期滿後，申請取得所有權，再轉讓予被上訴人指定之人及應申請於○○段000地號土地上設定地上權，於5年期滿後，申請取得該土地所有權，再將該土地所有權轉讓予被上訴人指定之人，及應協助將被上訴人向行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處（下稱林管處）承租花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○段00000000地號土地辦理變更承租人為被上訴人（前開土地合稱為系爭土地）、及應將上訴人所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○路○○號房屋2戶（下稱系爭房屋）之事實上處分權讓與並交付占有予被上訴人，由被上訴人給付讓渡權利金（即價金，下稱價金）新台幣（下同）280萬元予上訴人。兩造復於102年7月1日就上開讓渡事宜之協議內容辦理公證。又系爭土地部分之價金為200萬元，房屋部分價金為80萬元，被上

訴人已給付土地部分款項200萬元予上訴人。惟○○段000、000之1地號土地經花蓮縣壽豐鄉公所（下稱壽豐鄉公所）函復不得申請劃編為原住民保留地，○○○段00之0、00之0地號土地上訴人亦於106年間已放棄承租權，上訴人根本無法將該土地轉讓由被上訴人承租，上訴人就此均已無法履約。又上訴人雖已於○○段000地號土地設定普通地上權（下稱系爭地上權），但依壽豐鄉公所108年6月11日壽鄉原字第1080009317號函顯示其認系爭契約書約定有違反原住民保留地開發管理辦法第15條規定，後續將依同辦法第16條規定訴請法院塗銷系爭地上權登記，此部分有履行上疑慮，上訴人應無法履約。據此，系爭土地部分上訴人均不能履約，被上訴人爰依民法第226條、第256條規定行使解除權解除該一部契約，並以於108年12月26日送達上訴人之民事準備五狀繕本作為該解除權行使之意思表示，並依民法第259條規定，請求上訴人回復原狀即返還上開200萬元及給付利息。另上訴人既無法交付系爭土地予被上訴人，依系爭契約第7條約定及民法第226條、第260條規定，請求上訴人賠償損害200萬元。以上請求權僅請求上訴人給付200萬元。再依系爭契約約定，系爭房屋價金為80萬元，以上開上訴人須給付之200萬元扣抵該房屋價金後，上訴人應給付被上訴人120萬元，及應將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人並交付占有予被上訴人等語，並聲明：上訴人應給付被上訴人120萬元，及自102年5月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息；上訴人應將系爭房屋騰空遷讓點交予被上訴人；願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人於原審答辯略以：兩造簽訂之系爭契約書係約定由被上訴人以280萬元向上訴人購買系爭房屋，約定上訴人應將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人，且約定上訴人配合被上訴人申請辦理系爭房屋坐落土地之使用權益，但並未保證被上訴人一定可以取得土地所有權。又被上訴人目前僅給付200萬元予上訴人，尚有80萬元之交屋款尚未給付，故尚未

將該屋事實上處分權讓與被上訴人。又就與本件有關之系爭土地，上訴人應負之義務及履約情形部分，其中○○段000、000之0、000地號土地部分，兩造係約定上訴人應配合被上訴人需求，依據公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範，以上訴人名義向壽豐鄉公所申請增編或劃編該3筆土地為原住民保留地，依原住民保留地開發管理辦法第9、12條規定申請設定地上權，並於繼續自行經營或自用滿5年後，以上訴人名義向壽豐鄉公所申請辦理所有權移轉登記，屆時再將該3筆土地所有權移轉登記予被上訴人指定之人，上訴人已依約辦理，○○段000地號土地部分上訴人已取得系爭地上權登記，待將來自用滿5年取得所有權後，上訴人將會將土地所有權移轉予被上訴人指定之人，至於○○段000、000之0地號土地部分，雖未經主管機關同意劃編，惟兩造於系爭契約內並未約定上訴人「必然」可取得○○段000、000之0地號土地之地上權或所有權，此為兩造簽訂系爭契約所明知之事實，同時為被上訴人投資買賣標的所應承擔之商業風險，故縱使無法取得地上權或所有權，仍不影響上訴人已完成本件履約義務之事實。再就○○○段00之0、00之0地號土地部分，兩造係約定上訴人將系爭房屋之事實上處分權讓與被上訴人後，上訴人應全力配合且無條件協助被上訴人向林管處申請承租該2筆土地，故待被上訴人給付系爭房屋尾款80萬元同時，上訴人將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人後，上訴人亦會全力配合被上訴人辦理承租等一切事宜。據上，兩造於系爭契約係約定房屋之買賣價金為280萬元，而非如被上訴人所述房屋之價金為80萬元、系爭土地部分為200萬元，兩造更未約定於土地無法辦理時，僅買賣房屋而不處理系爭土地。本件並無可一部解約之情況。又系爭契約第7條約定部分，其中提到若政府政策不在此限等語，係表示有該等情況時，上訴人可以不用給付違約金，但非約定如無法取得土地所有權時，上訴人必須返還價金等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審以兩造締約當時之真意應係將土地及房屋均作為上訴人應移轉權利予被上訴人之標的物，且土地部分之價金為200萬元，房屋部分為80萬元，然因可歸責於上訴人之給付不能，被上訴人解除契約為有理由，而為上訴人敗訴判決（被上訴人依系爭契約第7條，依民法第226條、第260條規定請求上訴人因債務不履行受有損害應給付200萬元及其利息部分，因未舉證，經原審駁回，被上訴人未提起上訴或附帶上訴，故此部分業已確定，附此敘明）。上訴人葉李桂賢不服，提起上訴，除援引原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）兩造間僅訂立單一買賣契約，約定價金280萬元，絕無約定房屋部分得單獨出售80萬元，故原判決稱土地價金200萬元、房屋80萬元等，係將房屋及土地割裂適用不同法律效果，顯有違誤：

1、兩造間簽立之「讓渡書契約書」，僅約定被上訴人應給付上訴人280萬元，但未區分「房屋」得單獨出售價金80萬元，亦未約定「土地」單獨出售價金200萬元，更未約定於土地無法辦理所有權移轉登記時，買受人得僅購買「房屋」而解除「土地」買賣之約定，原審未依據兩造間系爭契約之文字推敲當事人真意，逕自將「交屋尾款80萬元」認作為「房屋價金」，顯有違誤。

2、系爭房屋坐落○○○鄉○○段000、000-0、000地號土地上，凡生活在系爭房屋之人，均不可能避免占有使用○○段000、000-0、000地號土地，此為客觀週知事實，上訴人目前仍為○○段000地號地上權人，有合法占有使用○○段000地號土地之法律上權利，乃被上訴人主張其得以80萬元單獨購買系爭房屋，顯然與實際使用情況不符，殊難想像有如此荒謬之約定，僅徒增兩造日後糾紛不斷，毫無促進土地交易及利用之目的，顯不可採。

3、本件契約承辦代書即證人陳○珍於原審到庭證稱：「（問：本件契約依讓渡書載明讓渡金額總共為280萬元，280萬元有沒有區分土地跟房屋的讓渡金？）答：沒有。」、「

（問：兩造是否有約定上開房屋事實上處分權轉讓給被上訴人或其指定之人，讓渡價金是80萬元？）答：當初約定的時候兩造並沒有說房屋的價值是80萬元，土地的價值是200萬元」。足見兩造約定買賣時，並未區分「房屋」價金80萬元及「土地」價金200萬元。至於證人陳○珍稱其認為房屋的價金80萬元，是因為兩造約定交屋款80萬元，純屬證人主觀臆測之詞，並非證人親自見聞兩造曾約定房屋價金80萬元之事實存在，自不能逕認為兩造有此約定。

4、另買賣仲介即證人衍麗玲於原審到庭稱：「（問：102年4月19日兩造簽讓渡書時，是否將房子、土地一起用280萬元做買賣？）對。」、「（問：兩造有約定如果土地沒有辦法讓渡，只有房子可以讓渡時，單獨購買房子不買土地嗎？）我忘記了。」等語，足見兩造簽約時，並未區分「房屋價金80萬元」或「土地價金200萬元」。雖衍麗玲事後又稱兩造約定土地是200萬元，房子是80萬元云云，惟觀諸系爭契約內容，契約右下方所記載之標的，係於簽約時已全部記載完畢，業經衍麗玲證述在卷，未見有追加文字記載之跡象；且系爭契約記載讓渡權利金：「新台幣貳佰捌拾萬元」，亦無任何增、減、塗改之情事，足見兩造簽立「讓渡書契約書」時，係當場同時就「房屋」及「土地」部分約定單一價金280萬元，均未區分「房屋價金80萬元」或「土地價金200萬元」，故衍麗玲改口稱土地200萬元、房子80萬元云云，完全與客觀契約書文字不符，該部分證詞要難採信。

5、甚者，參酌系爭契約第七點約定：「雙方若有違約情事，甲方（即原告）不買其已付之價金由乙方（即被告）沒收，乙方不賣或無法點交則加倍賠償（若政府政策無法讓渡不在此限）」等語，可知兩造簽約時，已經預見將來可能有無法履約之情形，並先行約定其法律效果，如有一部解約之權利，雙方豈可能不在契約書內記載「得一部解約」等文字約定？又，如得一部解約，解約後當然涉及返還金

額之多寡，同時涉及各項履約標的（不動產）之價值計算，兩造自應事先明確約定各項履約標的之價值，豈可能任由雙方事後各自估算，迭生爭議？故被上訴人稱伊得一部解約，僅購買房屋價金80萬元云云，殊屬無據，更無理由。

6、準此，本件「讓渡書契約書」約定履約標的及內容，具有連帶不可分性，應共同履行，乃原判決稱土地價金200萬元，房屋80萬元等語，將房屋及土地割裂適用不同法律效果，致使系爭房屋由被上訴人購買取得，但上訴人仍然具有系爭房屋坐落之○○段000地號土地地上權，產生權利狀態矛盾之結果，顯有判決違誤之處。

（二）兩造間所簽立系爭契約，係約定由被上訴人以280萬元向上訴人購買系爭房屋，且上訴人須配合被上訴人辦理系爭房屋坐落使用之土地權益讓渡事宜（各筆土地權益讓渡方式詳如下述），該契約係屬有效，上訴人並無違反契約：

1、兩造為完成系爭契約書之簽立及履行，耗費諸多勞力、時間及費用等社會交易成本，實不可能共同簽立違反法律規定或無效之契約書，是於解釋兩造所立系爭契約書之真意，應以當時事實及其他資料為判斷標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意或違反法律規定。

2、兩造簽立之系爭契約，係約定由被上訴人以280萬元向上訴人購買系爭房屋，且上訴人必須配合被上訴人申請辦理系爭房屋坐落之土地使用權益，其辦理方式如下：

⑴關於系爭房屋之移轉方式：系爭房屋未辦理保存登記，為上訴人單獨所有，於法令限制之範圍內，上訴人得自由處分其所有系爭房屋之事實上處分權，故兩造約定上訴人應將系爭房屋之事實上處分權轉與被上訴人，係屬有效，並無違法情事。

⑵關於花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地使用權益部分：

①兩造係約定上訴人應配合被上訴人之需求，依據公有土

地增劃編原住民保留地審查作業規範，以上訴人名義向壽豐鄉公所申請增編或劃編花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地為原住民保留地，並於完成增編或劃編後，依原住民保留地開發管理辦法第9、12條規定申請設定地上權登記，並於繼續自行經營或自用滿五年後，以上訴人名義向壽豐鄉公所申請辦理所有權移轉登記，屆時再○○○鄉○○段000、000-0、000地號土地所有權移轉登記予被上訴人指定之人，但上訴人絕無保證一定可以取得土地地上權或所有權。

②而上訴人申○○○鄉○○段000、000-0、000地號土地之他項權利設定案，目前有取得○○段000地號土地之地上權，嗣上訴人繼續自行經營或自用土地滿五年取得所有權後，上訴人得將土地所有權移轉登記予被上訴人指定之人。

⑶關於花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○號土地使用權益部分：

①兩造係約定上訴人將系爭房屋之事實上處分權移轉予被上訴人後，由被上訴人向行政院農業委員會林務局花蓮林區管理處申請承租○○○段00-0、00-0地號土地，依讓渡書契約書第五點約定，上訴人應全力配合且無條件協助被上訴人辦理一切程序，但上訴人絕無保證一定可以取得土地承租權。

②是以，兩造間○○○鄉○○○段00-0、00-0地號土地所約定之履行方式，係屬有效，上訴人無不能履行之情事。

3、準此，兩造簽立系爭契約書，係約定由被上訴人以280萬元向上訴人購買系爭房屋，至於○○鄉○○段000、000-0、000地號及○○○段000、00-0地號土地之使用權部分，依系爭契約書第五點約定，上訴人僅有全力配合及協助被上訴人申請辦理一切程序之契約義務，但無保證被上訴人將來必然可以取得○○段000、000-0、000地號土地所有

權或○○○段000、00-0地號土地之承租權。尤其上開土地均為國有土地，非為上訴人所有，將來能否取得土地權利係屬未知，兩造知悉甚詳，上訴人絕不可能承諾一定可將國有土地所有權或承租權移轉予被上訴人，故被上訴人事後曲解兩造之約定，指稱○○段000、000-0、000地號及○○○段00-0、00-0地號土地已無履約可能云云，進而要求上訴人返還一部分買賣價金，實不可採。

（三）上訴聲明：

1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

2、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

3、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人除援引原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）上訴人主張原審判決割裂適用法律云云，顯與事實及法令不符：

1、本案仲介即證人衍麗玲及代書均明確證稱本案契約標的為系爭房屋與土地，且土地是200萬，房屋是80萬部分，上訴人上訴所引證人證詞顯斷章取義，並非事實，原審判決已詳為交代。證人衍麗玲已證稱上訴人委賣承租地時，有帶承租單子，說可以辦原住民保留地，如耕作5年後可以向原委會申請變更為原住民保留地，變成私有。且房子部分上訴人原開價100萬元，伊轉知被上訴人後，被上訴人認太貴應減為80萬元，經伊再回報後，上訴人同意減為80萬元，故房子價金為80萬元，總共買賣金額為280萬元等語。

2、參以證人衍麗玲於原審證稱「當初他們講全部土地是200萬元，後面說土地上面有房子，才會有房子80萬元。」、「當時被告只是說要賣他承租的土地並沒有說要賣房子。」均與上訴人上訴所述不同，已詳為說明如上，上訴人上訴並無理由，洵無疑義。

（二）上訴人上訴主張伊並無違反契約云云，亦與事實及法令不符。本案是購買土地與房屋，業經仲介說明清楚，原審亦

已詳為認定，上訴人上訴稱只買房屋並無違反契約云云，與事實不符，亦與雙方契約、公證內容均不相符：

1、系爭契約明載，讓渡標的為系○○○鄉○○段000、000-0、000地號、花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○號土地等5筆土地及門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○號之房屋2戶，十分明確。

2、系爭契約書第四條也載明上訴人原租金繳納至102年7月19日止，更證明系爭契約標的是房屋與土地。

3、系爭契約書第七條，如上訴人不賣或無法點交加倍賠償，若政府政策無法讓渡不在此限（不必加倍賠償），然仍應返還被上訴人已交付價金部分，為免爭議被上訴人僅請求返還交付價金部分。如僅有房屋，根本無政府政策無法讓渡之情況。

4、公證書證明部分：依雙方公證書「第一條緣由，也載明甲方徐福錦於102年間項乙方葉李桂賢購買不動產，因土地尚屬公有，故暫無法移轉所有權。第二條也載明花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○號土地，前項土地乙方已售予甲方。」是本案系爭契約書標的是房屋與土地，實已無疑。

5、102年6月5日補充契約證明部分：上項標的000、000-0地號之使用權轉由買主徐福錦承受…葉李桂賢同意放棄使用權，所有權並不得轉讓第三人。

6、本案相關雙方的權利義務關係均已十分明確，絕非上訴人所稱無法辦理也無須退款、僅買賣房屋並不包括土地部分等等，洵無疑義。

（三）再退步言之，除上訴人不能依約履行，上訴人就本案履約亦有可歸責事由，更應負責，再說明如下：

1、有○○○鄉○○段000、000-0地號土地：

⑴自原證五可知，此部份土地先前已因為買賣出售給花蓮縣政府，已由政府價購，不符合原住民已於77年2月1日前使使用且目前仍繼續使用之要件，依規定不能增編為原住民保留地。

⑵當時上訴人聲稱可以劃為原住民保留地之後，其可取得設定地上權或耕作權，未來5年期滿後可取得土地所有權之權利，此部份上訴人所述顯然不實，也根本無法達成102年6月5日補充契約所約定「上項標的000、000-0地號之使用權轉由買主徐福錦承受…葉李桂賢同意放棄使用權，所有權並不得轉讓第三人。」之目的。

⑶是000、000-0地號根本無法變更為原住民保留地，也根本無法依約履行，且均係上訴人所述不實所導致。

2、有○○○鄉○○段○○○○號土地部分：

⑴從原證三觀之，目前上訴人雖已取得地上權，上訴人可於取得地上權滿五年後取得所有權，並於該時轉讓給被上訴人，然依實務見解此恐無法履行。

⑵參原審卷第119頁壽豐鄉公所回函，其表示二造之讓渡書違反原住民保留地開發管理辦法第15條規定，後續將依第16條規定訴請法院塗銷上訴人之普通地上權登記，此部分依106年度原上易字第7號：「縱使採最高法院102年度台上字第2189號判決之見解，認出售原住民保留地與無原住民身分者，如同時約定登記與買受人所指定具有原住民身分之人，此項約定，非法律所不許，難謂係以不能之給付為標的，其契約為有效，其債權行為（負擔行為）縱非因民法第246條第1項之規定無效，亦因買受人指定具原住民身分之第三人為登記名義人，而買受人指定之目的僅在借用其名義，而作成徒具形式而無實質之利他契約，並無使登記名義人取得原住民保留地之意，而係以迂迴方法逃避山坡地保育利用條例第37條及原住民保留地開發管理辦法第18條第1項之規定，揆諸前開見解，仍屬脫法行為而無效。再者，私有農地與原住民保留地之限制規定不同，原住民保留地限於具原住民「身分」者始能移轉登記為所有權人，係依無從改變之身分關係作為限制，無從在立約當時承買人雖無原住民身分，而約定待承買人自己有原住民身分時方為移轉登記，或約定原住民保留地所有權移轉與

無原住民身分之特定第三人，待該第三人有原住民身分時再為移轉登記之可能性，自無從依民法第246條第1項但書之情形，認為有效，併此敘明。」。

⑶是此部分確已無法履行，上訴人亦應依契約或無法履行，將此部分價金返還被上訴人。

3、有關花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○○號土地部份：此部份上訴人早已違約放棄承租，顯已違背約定，且已無承租權，所以當時花蓮區林管處暫准租約只剩○○段000地號（原審卷第80至86頁），00-0、00-0地號根本也無可能轉讓承租權給被上訴人，遑論其轉租根本未經花蓮區林管處同意（原審卷第77頁），其無承租權也不能未經同意轉租，且目前根本無法轉租，無法履約，上訴人稱可以履約，然訴訟至今根本完全無法提出方案，且依經驗法則也根本不可能，被上訴人多次催告也都無法履約，被上訴人依約解除，洵無疑義。

4、綜上，除系爭房屋以外，上訴人就上開土地或陳述不實根本不能變更為原住民保留地，取得所有權（000、000-0），或根本違約放棄承租（○○○段00-0、00-0地號土地），或違反法令規定將來無法履行（000地號），均顯係可歸責上訴人，上訴人也無法履行，是依法均應依契約約定或被上訴人可解除之事由，請求上訴人返還相關價金，洵無疑義。

（四）答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、訴訟費用由上訴人負擔。

五、本件經協商兩造確認不爭執事項如下（本院卷第94-97頁）：

（一）兩造於102年4月19日簽訂系爭契約書，內容記載：「讓渡書契約書。立契約書人：徐福錦，以下簡稱甲方。葉李桂賢，以下簡稱乙方。雙方茲就標的門牌：花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○號，花蓮縣○○鄉○○○段○○

○○○○○○號，門牌：花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○號等兩戶之讓渡條件如下：一、讓渡權利金：新台幣貳佰捌拾萬元正。二、讓渡付款方式：102/4/19簽約金壹佰萬元正，102/5/30前壹佰萬元正，102/7/9前捌拾萬元正（交屋同時給付）。三、讓渡後使用狀況：雙方同意按原租賃契約內容履約。四、讓渡之標的乙方原租金應繳納至102年7月19日止。五、木瓜山事業區第00林班（依附件）之正式契約如變更甲方時，乙方應全力配合並無條件協助契約變為甲方之任何程序。六、雙方本就誠信原則交易此契約，雙方若依本交易有未盡列明事項而雙方有所爭執時，悉按一般社會慣例處理。七、雙方若有違約情事，甲方不買其已付之價金由乙方沒收，乙方不賣或無法點交則加倍賠償（若政府政策無法讓渡不在此限）。甲方立讓渡書人：徐福錦…。乙方立讓渡書人：葉李桂賢…。見證人：陳○珍…。中華民國102年4月19日」、「5/3若讓渡無法順利完成則雙方辦理公證程序，雙方無異議。葉李貴賢。簽約金壹佰萬元由○○公司暫保至權利讓渡確定。簽收人：葉李桂賢。代收人：蔣忠輝。5/3二期款壹佰萬元正，1143-8BA0000000。簽收：葉李桂賢，5/3。」（原審卷㈠第6頁）。

（二）上訴人於102年6月5日簽立內容為「上項標的池南000、000 -0地號之使用權轉由買主徐福錦承受，唯恐口無憑特例此條約為證。葉李桂賢同意放棄使用權、所有權並不得轉讓第三人。確認人：葉李桂賢」之文件（原審卷㈠第7頁背面）。

（三）兩造於102年7月1日在民間公證人何叔孋事務所將如原審法院卷㈠第14至15頁之協議書辦理公證，內容記載：「公證書。壹、請求人。甲方：徐福錦…。乙方：葉李桂賢…。貳、請求公證之法律行為：協議書。雙方就讓渡事，達成協議條款如下：第一條：緣由。甲方徐福錦於民國一○二年間向乙方葉李桂賢購買不動產（如後附讓渡契約書）

，因土地尚屬公有，故暫無法移轉所有權。現讓渡標的中部分土地已得放領，為確認雙方權利義務，特作成本契約。第二條：協議標的。一、花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號土地（面積如後附花蓮縣壽豐鄉公所清冊）。二、前項土地乙方已售予甲方，現土地得放領，乙方同意配合甲方辦理放領及後續登記所有權等相關事宜。第三條：協議事項。一、乙方應於第二條標的辦竣放領手續時，提供第二條標的予甲方設定抵押權。甲方應於乙方辦竣放領手續之日起三日內，給付乙方新台幣五十萬元整之酬金。二、乙方同意配合甲方申請放領並登記所有權予甲方或甲方指定之人。如有違反，乙方應按原買賣價金（280萬元）及前項已收之費用（50萬元）加倍賠償甲方（即330萬元x2 =660萬元）。三、甲方如於放領之日起五年內，仍未覓得所有權登記人時，乙方同意繼續擔任登記名義人，甲方應每年給付乙方新台幣三萬元整之酬金，至所有權移轉為止。四、乙方不得再將第二條標的售予他人。第四條：強制執行約定。一、乙方應於收到甲方通知時，配合將第二條標的移轉所有權予甲方或甲方指定之人，如有違反，應賠償甲方新台幣五百六十萬元整，如未履行，同意逕受強制執行。二、甲方應於乙方辦竣放領手續之日起三日內，給付乙方新台幣五十萬元整，如未履行，同意逕受強制執行。第五條：其他約定。一、本契約如有未盡事宜，依一般相關法律規定辦理。二、本契約經公證後生效。…」（原審卷㈠第14、15頁）。

（四）兩造於102年8月14日約定就上開契約再約定「雙方於102年8月14日協調，為配合原保地放領案件方便，雙方同意暫以乙方名義為準，其交屋部分雙方並同意延期至104年7月18日止，若逾期屬政府機關政策之因素者不在此限，雙方再行協議；另交屋款捌拾萬元則順延至交屋同時給付。」（原審卷㈠第7頁背面）

（五）○○段000地號土地（面積為24.80平方公尺）為中華民國

所有，原登記管理者為行政院農業委員會林務局，復於108年9月8日變更管理者為原住民族委員會。上訴人於107年12月7日於該土地上設定系爭地上權登記，存續期間為107年11月2日至112年11月1日，該地上權迄今未撤銷登記。

（六）○○段000地號土地（面積為850.75平方公尺）及同段000之1地號土地（面積為457.44平方公尺）於72年9月3日以買賣為原因登記為花蓮縣所有。上訴人曾向花蓮縣○○○○○○段000000000地號土地增劃編為原住民保留地，經花蓮縣壽豐鄉公所以105年6月8日壽鄉原字第1050009508號函（原審法院卷㈠第19頁函文）駁回其申請。

（七）○○○段00之0地號土地（面積為349.99平方公尺）、00之0地號土地（面積為322.69平方公尺）為中華民國所有，管理者為農業委員會林務局。

（八）上訴人自63年10月24日起向農業委員會林務局承租木瓜山事業區第00林班範圍之土地（含○○段000地號土地及○○○段00之0、00之0地號土地範圍），復於106年間換約時，經勘查現地發現○○○段00之0、00之0地號土地範圍為道路用地使用，故上訴人同意承租範圍扣除該部分，故自106年8月14日起上訴人僅承租○○段000地號土地，又該土地管理機關於106年9月8日變更為原住民委員會，故上訴人與林務局就該土地之租約於106年9月8日起終止，該日後上訴人未再承租該土地。

（九）被上訴人未具有原住民身分，上訴人於94年12月30日取得山地原住民身分。兩造所簽定系爭契約書之讓渡標的土地中，○○段000地號土地為原住民保留地，其餘○○段000、000之0地號及○○○段00之0地號及00之0地號土地非原住民保留地。

（十）系爭房屋為上訴人所有並占有，該屋迄今未辦理保存登記及房屋稅稅籍登記。該屋坐落於○○段000、000之0、000地號土地上。

（十一）被上訴人已因本件契約於102年4月19日、102年5月3日分別給付各100萬元予上訴人。

六、本院判斷：

（一）被上訴人主張上訴人未依系爭契約履行，乃依法解除系爭契約中有關土地履約部分，並請求回復原狀，及扣除已付200萬中之80萬元給付系爭房屋價金後，請求上訴人應將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者為系爭契約所約定之權利義務關係分別為何？被上訴人主張解除系爭契約有關土地部分之履約約定，有無理由？被上訴人主張依民法第259條規定，請求上訴人回復原狀即返還200萬元及給付利息，有無理由？倘被上訴人前開主張有理由時，被上訴人主張以該200萬元中之80萬元給付系爭房屋價金80萬元，及請求上訴人將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人並騰空遷讓點交予被上訴人，有無理由？茲分述如下。

（二）兩造依系爭契約所約定之權利義務關係分別為何？

1、被上訴人主張兩造於102年4月19日簽訂系爭契約書，復於102年7月1日就系爭協議內容辦理公證。系爭契約係約定上訴人應將公有土地即系爭土地分別申請劃編為原住民保留地、設定地上權並於取得所有權後轉讓予被上訴人指定之人及辦理承租土地變更，及未辦保存登記之系爭房屋轉讓予被上訴人，被上訴人則應給付價金280萬元予上訴人，並提出系爭契約書、木瓜山事業區第00林班租賃契約書及相關資料、壽豐鄉公所補辦增編原住民保留地土地會勘期程清冊、GOOGLE地圖、○○段000、000之0、000地號土地登記謄本、系爭公證書等影本為證（見原審卷㈠第6至18頁）；上訴人則以系爭契約僅約定被上訴人以280萬元向上訴人購買系爭房屋，並未區分200萬元為土地價金，80萬元為房屋價金，及上訴人應將該屋事實上處分權讓與被上訴人，至系爭土地部分，上訴人係配合被上訴人申請辦理系爭房屋坐落系爭土地之使用權益，但並未保證被上

訴人一定可以取得土地所有權等語。故兩造對系爭契約內容之解釋不同。

2、參以兩造均不爭執之系爭契約書內，就標的部分雖係記載「雙方茲就標的門牌」，惟實際所列之標的為「花蓮縣○○鄉○○段000、000-0、花蓮縣○○鄉○○段○○○○號、花蓮縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○號、門牌：花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○號等兩戶」（原審卷㈠第6頁）。依前開所述，系爭契約內容自整體觀察自包括土地，且房屋及土地原即係屬可分之不動產，而被上訴人主張上訴人須於○○段000地號土地上設定地上權，於取得該他項權利後5年期滿後申請取得所有權，將該土地所有權登記予被上訴人指定之人，另上訴人須先申請將○○段000、000之1地號土地增劃編為原住民保留地後，並申請於其上設定地上權，於取得該他項權利後5年期滿後申請取得所有權，再轉讓登記予被上訴人指定之人。又○○○段00之0、00之0地號土地部分，上訴人應協助將被上訴人向林管處承租之該2筆土地辦理變更承租人為被上訴人等，亦有系爭公證書可證，故此即應為上訴人之契約義務。上訴人辯稱被上訴人所述之上開內容僅為協助義務，並未保證被上訴人一定可取得所有權云云，參以前揭兩造不爭執事項㈠、㈢顯示，系爭契約書既已明載本件讓渡標的為系爭土地及房屋，且讓渡權利金為280萬元等語，另經公證之系爭協議書則載明：被上訴人於102年間向上訴人購買不動產（如後附讓渡契約書即系爭契約書），因土地尚屬公有，故暫無法移轉所有權。現讓渡標的中部分土地已得放領，為確認雙方權利義務，特作成本契約等語，由上開書面資料互核觀之，並參酌兩造上開所述，兩造於簽訂系爭契約書時，既將土地與房屋等同列為讓渡標的，甚至於系爭協議書上直接明載「購買不動產」、「因土地尚屬公有，故暫無法移轉所有權」等語，顯見兩造締約真意應係將土地及房屋均作為上訴人要移轉權利予被上訴人之標的物，

上訴人辯稱買賣標的僅有系爭房屋云云，核與系爭契約及公證書記載內容不符，尚難信實。

3、再參以證人陳○珍於原審證稱：伊係陳○○土地代書事務所負責人。有協助辦理兩造就○○段000、000之0、000地號及○○○段00-0、00-0地號土地及系爭房屋讓渡事宜。本件係仲介公司○○不動產所承包。伊僅於兩造談妥後寫系爭契約書。讓渡書的格式是其自擬。因為沒有看過現場，當時在講的時候都是上訴人所提供。○○段000、000之0地號土地部分兩造約定契約履行的內容部分，木瓜山事業區第00林班的租約承租人原為上訴人，因被上訴人不具原住民身份，當初雙方講的是要把承租人改為被上訴人借名之蔣忠輝。○○段000地號土地部分，兩造是約定這塊土地在壽豐鄉公所有辦增編為原住民保留地，有點忘記，但應該是這個地號。印象中他們要把這個改成原住民保留地的建地。當時在讓渡的時候伊不知道標的是哪一些，這都是仲介公司提供的。讓渡是指土地使用權還有房屋的使用權及原來跟政府機關承租的，如果名字可以更換的話，就是要配合改為成被上訴人指定的人，就是讓被上訴人指定的人變成承租人或是使用權人。這些資料都是仲介公司給的資料，當時只是認為如果名字可以更換就更換，因為沒有看過現場。○○○段00-0、00-0地號土地及系爭房屋也是一樣的情況，其實當下他們來簽約的時候，都是他們自行有講好。當時有問如果政府不准的話，那要如何處理。本件契約依讓渡書載明讓渡金總共為280萬元，280萬元沒有區分土地跟房屋的讓渡金，當初約定的時候兩造並沒有說房屋的價值是80萬元，土地的價值是200萬元，但有講到80萬元就是要交屋的事，所以伊認知是認房屋的讓渡價金是80萬元等語（見原審卷㈠第146頁背面至第148頁）。

4、另證人即辦理本件讓渡事宜之仲介衍麗玲於原審亦證稱：伊係擔任仲介，之前在○○不動產，現在在○○不動產。

有因仲介不動產的事，跟兩造有會面或處理過。伊知道兩造買賣標的承租地是○○○段00之0、00之0地號土地、還有○○段000、000、000之0，還有林班地，上面有坐落房子。有看過系爭契約書，是伊仲介兩造租賃的案子。當初上訴人找伊仲介要賣承租地，伊接到案子後回公司後由伊找買方。系爭契約書是陳○珍代書提供的，是她的例稿。上訴人當時帶承租的單子，說可以辦原住民保留地，就說如果耕作5年後可以向原住民委員會申請變更為原住民保留地，變成私有的。上訴人告知之內容就是包括讓渡書上所有的地段土地。兩造在陳○珍代書事務所簽系爭契約書時，伊也在場。讓渡權利金的讓渡意思，如果是承租地的話，就是要配合讓承租地的承租人由上訴人變成被上訴人。房子的部分，當初上訴人說土地上有房子也要有價金，開價100萬元，伊跟被上訴人講後，被上訴人說太貴並要求減為80萬元，伊再跟上訴人回報後，上訴人同意為80萬元，所以房子的價金部分80萬，總共買賣金額是280萬元。系爭契約書上所示締約日期102年4月19日是當天簽的。契約書背面手寫資料，伊有看過。這份資料上有載明兩個日期分別是102年6月5日、102年8月14日，伊忘記有無在場，沒有印象我有參與。兩造在簽訂系爭契約書，約定若無法辦理過戶或變更承租人為被上訴人時，就是價金全額歸還給買方。當時他們全部土地都寫在一起，當初有講說如果沒辦法過戶或變更就全部還。有無針對個別土地無法辦理過戶或變更時是否要全部或個別價金返還，伊忘記了，當時都是上訴人自己在跑，是上訴人說可以辦理變成原住民保留地。當時兩造約定土地是200萬元，房子是80萬元。有關土地部分，如果無法辦理承租，是要返還土地價金200萬元。房子的部分，如果可以辦理的話，被上訴人要給上訴人80萬元。系爭契約書右下角記載的土地於簽系爭契約書時就已經在上面，沒有追加，只有房子是追加的，是針對房子價金80萬元要給上訴人。伊沒有印象系爭公

證書的事。當初他們講全部土地是200萬元，後面說土地上面有房子，才會有房子80萬元。上訴人一開始找伊時只是要賣土地，當時上訴人只是說要賣他承租的土地並沒有說要賣房子。有去現場看過有，有看到房子。一開始只有講土地，是後來上訴人才追加房子的部分。102年4月19日兩造簽讓渡書時，是將房子、土地一起用280萬元做買賣。伊忘記兩造是否有約定如果土地沒有辦法讓渡，只有房子可以讓渡時，單獨購買房子不買土地等語（見原審卷㈠第155頁背面至第157頁背面）。

5、由上開辦理系爭契約及不動產買賣之代書及仲介人員之證人證述內容觀之，雖就簽約過程因時間、記憶等因素而略有出入，但由其等陳述，並參酌上開兩造不爭執事項㈣所示兩造有約定交屋款為80萬元，及對屋款討價還價之舉動，及上訴人原委賣之標的為土地等，亦可證兩造於簽訂系爭契約時，應有約定將系爭土地及房屋作為本件讓渡權利之標的物，且土地部分之讓渡金為200萬元，房屋部分為80萬元等情堪以認定。上訴人就前開證人證詞予以摘採部分內容之解釋並非可採，應自證人全部證述內容予以審酌。

6、況若如上訴人所述，兩造於締約時本件讓渡契約約定之契約主給付義務僅為上訴人應將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人，被上訴人給付該屋價款280萬元予上訴人等，則依上開兩造不爭執事項㈠至㈣、㈥之內容顯示，上訴人自102年間起至105年間確實有陸續辦理上開○○段土地辦理增劃編為原住民保留地或設定地上權等相關事宜，甚至前往辦理公證，而土地若非系爭契約轉讓之主要標的物，何以兩造要耗費大量時間、精力處理上開土地取得權利事宜，反未就上訴人所謂之契約主要標的即系爭房屋先辦理遷讓或交付占有等，顯不合常情。故上訴人前揭所述，自不足採。

7、據上，本院審酌上開事證，認兩造間就系爭契約約定之權

利義務關係分別為：㈠上訴人部分：上訴人應將系爭土地及房屋等讓渡予被上訴人，即包括應將○○段000、000之0地號土地申請劃編為原住民保留地，並申請於其上設定地上權，於取得該他項權利後5年期滿後申請取得所有權，再將該所有權轉讓予被上訴人指定之人；及上訴人應申請於○○段000地號土地上設定地上權，於5年期滿後，申請取得該土地所有權，再將該土地所有權轉讓予被上訴人指定之人；及上訴人應協助將其向林管處承租之○○○段00之0、00之0地號土地辦理變更承租人為被上訴人；及將系爭房屋之事實上處分權讓與被上訴人並交付占有予被上訴人等內容。㈡被上訴人部分：被上訴人應給付讓渡價款280萬元予上訴人（其中200萬元為土地部分，80萬元為房屋部分）。上開契約內容均為兩造分別之契約主給付義務等，應可認定。

（三）被上訴人主張解除本件讓渡契約有關土地部分之履約約定，有無理由？

1、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。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。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226條、第256條分別定有明文。又按給付為可分而有一部給付不能或給付遲延之情形時，債權人非不得就該契約之一部解除之，此依民法第226條第2項及第256條規定推之自明。所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意（最高法院103年度台上字第2674號判決意旨參照）。

2、被上訴人主張系爭契約所訂之○○段000、000之1地號土地經壽豐鄉公所函復並不得申請劃編為原住民保留地，且○○○段00之0、00之0地號土地上訴人亦於106年間已放棄承租權，根本無法將該土地轉讓由被上訴人承租，上訴

人就此等均已無法履約。又上訴人雖已於○○段000地號土地設定系爭地上權，但依壽豐鄉公所108年6月11日壽鄉原字第0000000000號函顯示其認系爭契約書約定有違反原住民保留地開發管理辦法第15條規定，後續將依同辦法第16條規定訴請法院塗銷系爭地上權登記，此部分有履行上疑慮，上訴人應無法履約。據此，系爭土地上訴人均不能履約，被上訴人爰依民法第226條、第256條規定行使解除權解除該一部契約，並以民事準備五狀繕本送達上訴人作為該解除權行使之意思表示，且該狀繕本已於108年12月26日送達上訴人等語，並提出該書狀1份為證（見原審卷㈡第33頁），上訴人則以前詞置辯。

3、經查，原審曾函詢花蓮縣000000000000段地號土地之讓渡有無經過縣政府同意或申請，花蓮縣政府以108年5月29日府原地字第0000000000號函回覆略以：...三、本案讓渡一事，當事人未向本府申請及未經過本府同意。四、次查，葉李桂賢君向壽豐鄉公所申請○○段000、000之1地號土地等2筆縣有土地補辦劃編原住民保留地，因申請人（葉君）使用範圍非全筆使用，公所於105年5月23日壽鄉原字第0000000000號函請本府同意辦理土地複丈分割，惟案地土地登記謄本所有權部所載登記原因為「買賣」，依原住民委員會104年1月28日原民土字第0000000000號函說明三略以，協議價購係政府經與私人協議而使用私有土地移轉為公有之權利狀態，是公有土地增劃編原住民保留地有關原住民於77年2月1日前即已使用其祖先遺留且迄今仍繼續使用之公有土地之要件於事實不能併存（事實不能），要無可能再由原住民提出相關申請。故案地為政府價購私有土地而取得之公有土地權利狀態，依規不得申請增劃編原住民保留地，本府於105年6月3日府原地字第0000000000號函復公所在案。五、另○○段000地號土地，依原住民保留地開發管理辦法第2條規定：「本辦法所稱主管機關：在中央為原住民族委員會；在直轄市為直轄市政府

；在縣（市）為縣（市）政府。有關農業事項，中央由行政院農業委員會會同中央主管機關辦理。本辦法之執行機關為鄉（鎮、市、區）公所。」、第15條規定略以：「原住民取得原住民保留地之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，除繼承或贈與於得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民外，不得轉讓或出租。」及第16條：「原住民違反前條第一項規定者，除得由鄉（鎮、市、區）公所收回原住民保留地外，應依下列規定處理之：一、已為耕作權或地上權登記者，訴請法院塗銷登記。二、租用或無償使用者，終止其契約。」。是以，本案土地權責機關為壽豐鄉公所，宜由公所查明有無違反上開規定。...等語（原審卷㈠第99、100頁）。又上開函文經原審函轉壽豐鄉公所確認有無違反上開原住民保留地開發管理辦法之規定，該公所以108年6月11日壽鄉原字第0000000000號函回覆略以：...二、查○○段000地號他項權利人即葉李桂賢君與徐福錦君所作讓渡書契約書，有違原住民保留地開發管理辦法第15條第1項之規定。三、承上，本所後續將依同法第16條之規定訴請法院塗銷葉君之普通地上權登記等語（原審卷㈠第119頁）。由上開函文內容可知，系爭○○段000地號之地上權因違反上開函文揭示之108年7月3日修正前原住民保留地開發管理辦法之規定，將由壽豐鄉公所辦理訴請法院辦理塗銷登記，足見上訴人現實上就○○段000地號土地部分未來已無法完成履約（即申請為該地所有權人後，將土地所有權登記予被上訴人指定之人之契約義務），故就此部分上訴人已屬給付不能。

4、次就○○段000、000之0地號土地部分，參酌上開花蓮縣政府函文及兩造不爭執事項㈢、㈥內容，可知該2筆土地並無法劃編為原住民保留地，即無法由上訴人申請取得設定地上權後，於該權利期滿後再申請取得所有權，再將該土地所有權登記予被上訴人指定之人，亦即上訴人現實上亦已無法履約，故就此契約義務部分上訴人已為給付不能

。

5、再又就○○○段00之0、00之0地號土地部分，參酌上開兩造不爭執事項㈧之內容，可知上訴人雖曾向林管處承租○○○段00之0、00之0地號土地，但自106年8月14日起即未再承租上開2筆土地，故上訴人自無從依系爭契約所載協助被上訴人向土地管理機關承租之○○○段00之0、00之0地號土地辦理變更承租人為被上訴人之本件契約義務，故就此部分上訴人亦為給付不能。

6、再就上訴人就系爭土地無法履約而為給付不能是否可歸責於上訴人部分，查依前開證人證述簽約過程觀之，係上訴人主動找仲介公司人員處理系爭土地讓渡事宜，上訴人並稱可辦理取得原住民保留地之相關事宜等，而系爭契約書簽訂當時即102年間，依兩造不爭執事項㈧顯示上訴人當時僅有○○段000地號土地及○○○段00之0、00之0地號土地等之承租權權利，亦即上訴人既明知其所讓渡標的即原為公有土地，並無所有權，竟仍將之作為取得本件讓渡金之標的，被上訴人亦因之交付土地部分價款200萬元予上訴人，足見上訴人當時應有向被上訴人保證可取得如上所述本件讓渡契約約定就系爭土地之相關權利，否則顯難認被上訴人會同意交付高達200萬元之讓渡金予上訴人。據此，上訴人事後既無法履約此其所保證之系爭土地部分契約義務，經核應屬可歸責於上訴人之事由。

7、又系爭土地與系爭房屋均為本件轉讓標的，上訴人就該等標的應為之契約給付內容係房屋與土地，均屬可分，並無上訴人所稱割裂適用之問題，故被上訴人依上開規定，解除系爭契約有關土地部分之履約約定，並以被上訴人之民事準備五狀繕本送達上訴人作為該解除權行使之意思表示等（該狀繕本已於108年12月26日送達上訴人，見原審卷㈡第33頁），經核自屬有理由。上訴人固主張對系爭土地尚有權利云云，惟參以前揭所述，其主張並非可採。

（四）被上訴人主張依民法第259條規定，請求上訴人回復原狀

即返還200萬元及給付利息，有無理由？

1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1項第1至2款定有明文。查由上開兩造不爭執事項㈢之內容可知被上訴人已於102年5月3日前給付200萬元予上訴人，復對照上開兩造不爭執事項㈣之內容係兩造約定本件交屋款為80萬元，及被上訴人尚未給付該80萬元予上訴人等，可推知被上訴人給付之上開200萬元應為系爭土地部分履約之價金。

2、依前開認定，被上訴人行使該部契約之解除權為有理由，故被上訴人依民法第259條第1項第1至2款規定，自可請求上訴人返還其200萬元，及自上訴人受領日即102年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（五）被上訴人主張以前開200萬元中之80萬元給付系爭房屋本件價金80萬元，並請求上訴人將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人並騰空遷讓點交予被上訴人，有無理由？

查被上訴人主張民法第259條第1項第1至2款規定，請求上訴人給付其200萬元，為有理由，已如上述，又被上訴人尚未給付系爭房屋之價款80萬元部分，故被上訴人主張以該200萬元中之80萬元給付系爭房屋本件價金80萬元，並依系爭契約約定請求上訴人將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人並騰空遷讓點交予被上訴人等，即為有理由，應予准許。

（六）本件被上訴人得請求上訴人給付之金額為何？

依前所述，可知被上訴人於行使契約一部解除權後，可請求上訴人給付其200萬元，及自102年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息等，因被上訴人於本件主張要扣除系爭房屋價款80萬元部分，且本件利息部分僅請求扣除80萬元後之以120萬元計算自102年5月4日起之遲延利息部分，又此扣除80萬元並用以給付房屋價款主張部分亦經認定

有理由如上，故被上訴人於本件請求上訴人給付其120萬元，及自102年5月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息等，應為有理由，應予准許。

七、綜上所述，被上訴人主張依系爭契約就有關系爭土地部分因可歸責於上訴人事由而無法履約，上訴人就此陷於給付不能之情，而行使解除權解除此部分之契約，經核為有理由，故其依民法第259條第1項第1至2款規定，請求回復原狀即請求上訴人返還被上訴人已給付金額200萬元及利息，自屬有據。又被上訴人另主張以上開上訴人應返還金額200萬元中之80萬元用以支付本件讓渡契約有關系爭房屋價款部分，故依系爭契約約定，上訴人自應將系爭房屋事實上處分權讓與被上訴人並交付占有。是扣除上開80萬元價款後，被上訴人主張請求上訴人返還之金額為120萬元，及自102年5月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息等即有所憑。從而，原審認被上訴人依民法第259條第1項第1至2款規定，及系爭契約約定而為請求為有理由，故原審判決並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經核均與結論之判斷，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、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、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　11　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　李珮瑜

法　官　王紋瑩

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　　109　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　徐文彬

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。