

【裁判字號】99,台上,1591

【裁判日期】990826

【裁判案由】請求給付買賣價金

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一五九一號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 鄭文婷律師

被上訴人 乙○○

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國九十九年四月二十日台灣高等法院第二審判決（九十八年度上字第二二二號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及命其再給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國九十六年三月十二日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），由伊將所有坐落台北市○○區○○段四小段一一七、一一八、一一八之一號土地（下稱一一七號等土地）所有權應有部分，以總價金新台幣（下同）一千八百九十七萬元出售予上訴人，已辦妥所有權移轉登記予上訴人所指定之訴外人謝雪娟，並將地上物拆除後點交上訴人。惟上訴人尚積欠尾款一千一百八十五萬九千二百五十四元，迄未給付。爰依系爭契約書第三條之約定，求為命上訴人給付四百二十七萬七千九百九十八元及自訴狀繕本送達翌日（九十七年六月十七日）起加付法定遲延利息之判決（上訴人原請求一千一百八十五萬九千二百五十四元之本息，其中超過前述四百二十七萬七千九百九十八元本息部分，業經第一審或原審判決被上訴人敗訴確定）。

上訴人則以：被上訴人前於九十五年八月間向伊表示坐落台北市○○區○○段四小段一一三之三、一一三之七、一一五、一一六、一一七、一一八號等六筆土地（下稱一一三之三號等土地）之整合作業已接近成功，伊因而先於九十五年十一月八日與被上訴人簽訂土地買賣協議書（下稱系爭協議書），同意以每坪四十七萬元之價格，向被上訴人購買包括其他地主所有土地在內之一一三之三號等土地，總價金為七千七百九十一萬元。嗣兩造雖於九十六年三月十二日，再就被上訴人所有一一七號等土地所有權應有部分簽訂系爭契約書，但該協議書仍屬有效，即應與系爭契約書一併履行。故依被上訴人與各地主約定之買賣價金計算，被上訴人本應負擔（吸收）超過每坪四十七萬元之價差共計三千四百零八萬二千六百二十元；加上伊為被上訴人依序代償訴外人黃露

影、周正雄、周欽陽三百萬元、七百三十七萬五千元、六十萬元、及代墊訴外人周建銘、周春鑑等之搬遷費二萬元、地上物拆除工程款三十萬元暨其他地主之土地增值稅款二百二十八萬三千七百六十八元，經扣抵結果，被上訴人反而應給付伊三千五百二十萬九千七百三十三元，其猶請求伊給付系爭契約書之尾款，實屬無據等語，資為抗辯。

原審除維持第一審所命上訴人應給付被上訴人三百九十萬九千二百五十四元本息之判決，駁回上訴人對該部分之上訴外，並就被上訴人之附帶上訴，廢棄其中第一審所為駁回被上訴人請求上訴人給付三十六萬八千七百四十四元本息部分之判決，改判上訴人應再為該部分之給付。係以：兩造簽訂系爭契約書，由被上訴人將一一七號等土地所有權應有部分以總價金一千八百九十七萬元出售予上訴人，已辦妥所有權移轉登記予上訴人指定之訴外人謝雪娟，及點交上訴人等事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約書及土地登記謄本可稽；另被上訴人已自認上訴人有交付簽約金五百五十五萬元，及代其繳納土地增值稅款九十六萬八千三百四十五元，暨其本於系爭協議書之約定，與地主即訴外人周德旺、周德智、周德炎、馬鴻麗、周安、陳淑玲等六人（下稱周德旺等六人）簽訂買賣同意書，應負擔超過每坪四十七萬元之價差及補貼該六人之土地增值稅共計五十九萬二千四百零一元，均得自上訴人應付之買賣價金內扣除等情；均堪認為真實。上訴人雖抗辯：除上開扣除金額外，另有其餘款項應予扣抵，經扣抵後，被上訴人已無買賣價金可向其請求等語。惟查：（一）關於周德旺等六人以外之其他地主，超過每坪四十七萬元之土地價差三千三百九十三萬二千九百元部分：被上訴人就其主張兩造間於簽訂系爭契約書後，已合意解除系爭協議書之事實，固不能舉證證明兩造間確有合意解除該協議之意思表示，不能因其未再繼續履行系爭協議書之約定，即謂該協議業已合意解除。但被上訴人既否認其應負擔除周德旺等六人以外之其他地主部分之土地價差，而該土地部分又均非經由被上訴人出面收購，其收購價格亦非出於被上訴人之決定，再參諸上訴人自認兩造簽訂系爭契約書後，其為求加速整合，乃自行出面收購土地之情，足見周德旺等六人以外之其他地主部分，顯非屬於被上訴人履行系爭協議書之範圍，自不應由被上訴人負擔該部分買賣價金與每坪以四十七萬元計算之價差。（二）關於代償訴外人黃露影三百萬元部分：上訴人為被上訴人代償積欠黃露影之債務三百萬元，與上訴人代償林正義三百萬元為同一筆債權，並經被上訴人自認而自其請求之金額內扣除，上訴人即不得再次予以扣抵。（三）關於代償訴外人周正雄七百三十七萬五千元、周欽陽六十萬元部分：上訴人代償周正雄之款項，扣除周正

雄自行借款部分，僅得向被上訴人主張抵扣六百六十八萬一千二百五十六元；至於代償周欽陽部分，其向被上訴人主張抵扣六十萬元，則無不合。(四)關於代墊訴外人周建銘搬遷費二萬元部分：上訴人未舉證其代墊該部分搬遷費，即不得扣抵。(五)關於代墊地上物拆除工程款三十萬元部分：經被上訴人於另件刑事案審理中供承其應負責該部分工程款，上訴人抗辯該代墊地上物拆除工程款三十萬元，得用以扣抵系爭買賣價金乙節，應屬可取。(六)關於代墊被上訴人及周德旺等六人以外之其他地主之土地增值稅款一百二十九萬二千零八十七元部分：其他地主周正豐部分，非由被上訴人出面收購及訂約，復未經被上訴人承諾負擔，該部分土地增值稅款一百二十九萬二千零八十七元，自非屬於被上訴人履行系爭協議書之範圍，不應由被上訴人負擔該部分土地增值稅。是上訴人抗辯應扣抵該部分土地增值稅款，即非可取。綜上所述，被上訴人原得請求上訴人給付之買賣價金為一千八百九十七萬元，經扣除被上訴人自認應扣除之簽約金五百五十五萬元、上訴人代繳之土地增值稅款九十六萬八千三百四十五元、暨由被上訴人出面簽約之地主周德旺等六人之土地價差及補貼土地增值稅款共計五十九萬二千四百零一元，再扣抵上述上訴人代償之六百六十八萬一千二百五十六元、六十萬元、及代墊地上物拆除工程款三十萬元後，被上訴人尚得請求上訴人給付買賣價金四百二十七萬七千九百九十八元。從而，被上訴人本於系爭買賣契約書第三條之約定，就該金額本息部分請求上訴人給付，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按事實審法院認定事實或解釋契約（意思表示）如有悖於經驗或論理法則，所為之判決，即屬違背法令。查兩造簽訂之系爭協議書並未合意解除，既為原審所認定之事實，則兩造即應繼續履行系爭協議書所約定之義務。而依該協議書約定：被上訴人應負責整合一一三之三號等地主、拆除地上物、移轉並交付土地所有權予上訴人，如被上訴人違約，應將已收之價金加倍返還上訴人，以為懲罰等情（見一審卷一四頁至一六頁）。苟原審認定：除周德旺等六人外，其他地主之土地，並非經由被上訴人出面收購，而係上訴人自行收購等事實均屬無訛，似見被上訴人未依照仍然有效存在之系爭協議書履約，上訴人是否可能無任何異議？且未要求被上訴人給付違約金或其他賠償？反逕予履行原屬於被上訴人應履行之契約義務？原審未詳加研求，遽認被上訴人僅單純未再履約，而為不利上訴人之判斷，是否無悖於經驗法則？非無疑義。其次，系爭協議書倘確未經兩造合意解除，依該協議書第三條價款給付方式（三）約明：「甲方（指上訴人）墊款本約土地增值稅款視為第三期款。」之旨（見一審卷一四頁），上訴人墊

繳之土地增值稅似應包括系爭協議書內有關之全部土地（即一一三之三號等土地）。上訴人據以抗辯其所墊繳全部土地之增值稅為三百二十五萬二千一百十三元（見原審卷二五六頁反面附表、三〇四頁）是否純屬無稽？乃原審未進一步調查，即謂僅被上訴人部分之土地增值稅九十六萬八千三百四十五元，及周德旺等六人之土地價差與土地增值稅款計五十九萬二千四百零一元，得自系爭買賣價金中扣除云云，已不免速斷；況周德旺等六人之土地增值稅款及其土地價差之分項金額究為若干？原判決既未明認定連同土地價差，僅如被上訴人所自認計五十九萬二千四百零一元之依據，又未就上訴人抗辯：其代墊周德旺等六人之土地增值稅款為九十九萬一千六百八十一元等語（見上開附表），於判決理由項下，說明其取舍意見，所為上訴人敗訴之判決，亦有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決駁回其上訴及命其再給付部分為不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 八 月 二 十 六 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 蘇 茂 秋

法官 李 慧 兒

法官 王 仁 貴

法官 張 宗 權

法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 七 日

Q