

【裁判字號】99,台上,949

【裁判日期】990527

【裁判案由】土地所有權移轉登記等

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第九四九號

上訴人 乙○○

丙○○

丁○○

上二人共同

訴訟代理人 李秋銘律師

上訴人共同

訴訟代理人 林世超律師

被上訴人 甲○○ 住台灣省桃園縣八德市○○街216巷5號5樓

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國九十八年十二月十五日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更(一)字第三○號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用，由上訴人乙○○負擔十分之一，餘由其他上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國八十二年六月十五日與上訴人乙○○簽訂買賣預約書（下稱系爭契約），將除坐落宜蘭縣冬山鄉○○段一四八七地號土地面臨義成路靠北邊部分約一〇五坪外之伊所有一四八七地號、一四八七—一地號、一四八八地號、一四八八—一地號、一四九一地號及一四九二地號等六筆土地出售予乙○○，因法令限制無法辦理分割移轉登記，一四八七地號土地乃全部暫時登記在乙○○名下，並約定乙○○應按伊需要隨時將保留範圍分割移轉登記予伊指定之人。同年七月十五日雙方再追認約定（下稱追認約定）保留二五坪，合計保留未出賣土地之面積為一三〇坪，並於同年十月二十三日簽訂協議書（下稱系爭協議），重新計算買賣價金為新台幣（下同）七千九百二十五萬六千一百元。一四八七地號土地已於九十三年九月十日辦理分割，面積為三九六平方公尺（重測後為宜蘭縣冬山鄉○○○段六〇九地號、面積三九七．三一平方公尺「折合約一百二十坪」，下稱系爭土地）。上訴人丙○○、丁○○於乙○○移轉上開六筆土地所有權登記在其名下之際，既已知悉並同意上情，核屬債務承擔，倘非承擔，其二人無法律上之原因受有該土地登記在其名下之利

益，致伊受有無法請求移轉系爭土地所有權登記之損害，伊自得依買賣契約、債務承擔及不當得利之法律關係，請求其二人將系爭土地所有權移轉登記予伊。至無法移轉所有權登記之十坪部分，乙○○應按約定買賣價金每坪六萬元計算，賠償伊六十萬元。又倘丙○○、丁○○未承擔乙○○移轉系爭土地所有權登記之義務，伊亦得依債務不履行之法律關係，請求乙○○賠償損害。爰以先位之訴求為命丙○○、丁○○將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人及乙○○給付被上訴人六十萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決；另以備位之訴求為命乙○○給付被上訴人七百八十萬元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

上訴人則以：被上訴人保留未出賣之土地面積為一〇五坪，系爭土地因被上訴人在其上興建農舍，依順安都市計畫使用分區管制要點及相關建築法規限制，須留最小基地面積三九六平方公尺，則無法分割出一〇五坪，且丙○○、丁○○亦未承擔乙○○移轉系爭土地所有權登記之義務，是被上訴人請求丙○○、丁○○移轉該土地所有權登記，及請求乙○○按一三〇坪計算賠償差額，均屬無據。況乙○○向被上訴人購買之土地，按約定單價即建地每坪六萬元、路地依公告現值加四成計算後，乙○○已溢付價金一千四百十萬六千二百二十八元，且被上訴人保留未出賣之一〇五坪，依順安都市計畫申請開發，須捐三六·七五坪作為公共設施，亦使乙○○受有三百三十九萬二千四百元之損害，乙○○除得以被上訴人應還價金為同時履行抗辯外，亦得主張抵銷等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：依系爭契約、追認約定、系爭協議所示及證人彭志鵬在偵查中之證言可知，乙○○就約定不賣之一〇五坪及保留二五坪土地，未曾給付價款。而乙○○於將包括系爭土地在內之六筆土地移轉所有權登記予其餘上訴人後，上訴人即共同將之提供參與冬山（順安地區）都市計畫整體開發案（下稱順安開發案）之基地，並捐贈百分之三十五土地作為公共設施用地。依宜蘭縣政府九十五年十一月十四日府建城字第0000000000號函意旨、同府九十五年六月二日

府建城字第〇九五〇〇六六七一〇號函所檢附之「變更冬山（順安地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土地開發及使用分區管制要點對照表」可知，「整體開發之最小基地規模不得小於一公頃（含已劃定為公共設施用地部分）」，而上訴人自行申請將該六筆土地納為順安開發案基地，其總面積為一〇、三七四平方公尺，倘扣除系爭土地之三九六平方公尺，該開發案能否被核准顯有疑義。又斟酌證人即代書彭志鵬於偵查中之證言，八十二年間之

追認約定，係因系爭契約中有部分路地位置面積不確定所致，蓋當時順安地區僅有市地重劃之規畫，尚無民眾申請開發許可及捐地之規定，則系爭契約訂立時，被上訴人顯無可能同意另以捐地比例之土地作為路地計算買賣價款，或以「系爭土地加入順安都市計畫開發案且願同受拘束」，作為締約之條件。況參酌證人即宜蘭縣政府建設局城鄉計畫課課員林志明及該課課長黃志良之證言，被上訴人若不參加開發，原有系爭土地上之農舍，仍可繼續使用系爭土地。是系爭土地被列為順安都市計畫之開發土地，自係上訴人為自己之利益所為，尚難謂係併為被上訴人之利益。故上訴人辯稱被上訴人應共同負擔捐地義務，亦應以捐出三六·七五坪計賠，並據以主張為抵銷及同時履行之抗辯，均非有據。再者，乙○○認為系爭契約因順安都市○○道路用地佔約三五二·三五二坪，非僅二五坪而已，請求被上訴人退還價款，乃有系爭協議由被上訴人退還價款一千二百三十五萬四千三百元之約定。而依前揭第0000000000號、第○九五○○六六七一

○號函內容，同府九十八年七月十日府建城字第○九八○○九四七九七號函暨附圖所示，現今終局確定之都市○○道路用地，係上訴人片面自行申請開發結果，其主要道路用地面積五五八平方公尺，細部計畫道路用地面積四一〇平方公尺，合計九六八平方公尺，相當二九二·八二坪，顯然較系爭協議時所預計之道路用地約三五二·三五二坪為少，該協議既載明：協議書經協議人員同意，各無反悔等語，雙方應受拘束，乙○○即不得再為被上訴人應退還一千四百十萬六千二百二十八元價款之抗辯，是其行使同時履行抗辯，並主張抵銷，殊屬無據。此外，系爭土地上之農舍依六十五年所核發之使用執照，一樓及騎樓面積合計一九七·八九平方公尺，即約五九·八六坪。而系爭契約卻約定保留約一〇五坪不出售，顯見雙方締約時，已慮及包括建蔽率、容積率及建築法定空地分割辦法等相關規定，始從寬保留，並約定分割後按實際面積核算雙方再行互補價款。該保留土地既經分割為三九六平方公尺（九十四年十一月二日地籍圖重測後地號變更為宜蘭縣冬山鄉○○○段六〇九地號，面積三九七·三一平方公尺，即系爭土地），而上訴人丙○○、丁○○於偵查中自承於買受包括系爭土地之六筆土地時，知悉並同意一〇五坪為地主保留地，分割後要還給原地主，可認該二人受讓系爭土地時，已有承擔乙○○債務之意思，則被上訴人依債務承擔之法律關係，請求該二人將系爭土地所有權移轉登記為其所有，即屬有據。另因系爭契約及追認約定所保留未收價款之土地共計一三〇坪，扣除須由丙○○、丁○○返還之系爭土地約一二〇坪後，被上訴人請求乙○○給付十坪土地之差額價款六十萬元，亦屬有據。從而，被上訴人

本於買賣契約、債務承擔及債務不履行之法律關係，提起先位之訴，請求上訴人丙○○、丁○○將系爭土地所有權移轉登記為被上訴人所有，另乙○○應給付被上訴人六十萬元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息，洵屬正當，應予准許。為原審心證之所由得，暨說明兩造其餘攻擊防禦方法毋庸逐一論述之理由，因而廢棄第一審所為駁回被上訴人上開先位之訴請求之判決，改判命上訴人給付。

按第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認，對於債權人不生效力。民法第三百零一條定有明文。查上訴人丙○○、丁○○於刑事偵查中，既自承其二人於買受包括系爭土地在內之六筆土地時，知悉系爭土地未在其等前手即上訴人乙○○向被上訴人買受之土地範圍，並同意日後將系爭土地移轉登記予被上訴人等情，為原審合法認定之事實，則原審認定乙○○依系爭契約所負擔移轉系爭土地所有權之債務，已與丙○○、丁○○因意思表示一致而訂立債務承擔契約，並非單純事實之告知，被上訴人自得依債務不履行及債務承擔之法律關係，向該二人請求辦理系爭土地之所有權移轉登記，並無可議。另包括系爭土地在內之六筆土地買賣時，依系爭契約及追認約定所示，乙○○尚有一○五坪及二五坪之土地未付價款，扣除系爭土地約一二○坪後，應再給付一○坪土地之價款六十萬元本息。此外，上訴人既知未曾買受系爭土地，須於分割後返還被上訴人，且上訴人亦未主張及證明被上訴人曾同意參與開發，則原審認定上訴人係為自己之利益捐地開發，不得要求被上訴人捐地或退還價款，並據此行使同時履行抗辯權或為抵銷抗辯一節，核無違誤可言。上訴意旨，徒就原審取捨證據、認定事實、解釋契約及適用法律之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條、第八十五條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 五 月 二 十 七 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

法官 鄭 玉 山

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 八 日

