

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1148號

原告 格誠建設有限公司

法定代理人 吳孟格

訴訟代理人 白裕棋律師

被告 楊文來

訴訟代理人 楊惠珠

楊振裕律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告於原告給付被告新台幣（下同）496萬元同時，應將如附表所示2筆土地之所有權移轉登記予原告，並將其中編號1之土地交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項關於交付土地部分，於原告以170萬元供擔保後，得假執行。但被告如以510萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項

原告在起訴狀送達被告後，於民國109年12月23日具狀追加先位之訴（卷第139至143頁），依買賣關係請求被告於原告給付496萬元同時，應將後述系爭土地之所有權移轉登記予原告及交付1491地號土地（關於交付1491-3地號土地、應有部分8/20部分，已於同日言詞辯論時撤回，見卷第138頁），其請求基礎事實與原訴同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，其追加應予准許。

二、原告主張：

01 (一)兩造就被告所有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地、
02 面積276m²、權利範圍全部，及同段149-3地號土地、面積61
03 m²、權利範圍8/30（以下合稱系爭土地），於108年11月9日
04 簽訂買賣契約書（下稱系爭合約），約定總價金619萬元，
05 原告已於108年11月12日給付第1期款(簽約款)123萬元至雙
06 方約定之中國信託商業銀行履約保證專戶。由於簽約當時，
07 原告尚與訴外人楊進雄（即被告胞弟）就其所有鄰地即同段
08 1491-2地號土地洽談買賣中，而且被告尚未提供無套繪證
09 明、進行土地鑑界、提供共有人之使用同意書及系爭土地有
10 地上物尚未拆除，因此於系爭合約第12條其他約定事項約
11 定：「一、本買賣案件需申請鑑界及無套繪證明，若本土地
12 有被套繪使用時，雙方同意無條件解除本買賣合約。二、本
13 買賣需等其他鄰地所有人同時簽立買賣合約時，才進行辦理
14 買賣程序。三、本土地需申請農地農許通行使用。四、本土
15 地上有未保存建物須拆除。五、本買賣案件共有持分土地需
16 其他共有人之同意書。六、本買賣案件買方可指定登記名義
17 人。七、本買賣案件若上述有無法達成時買方有權決定是否
18 繼續履行合約。」。此條第1、3、4、5款所約定之事項，乃
19 屬被告應履行之契約義務。

20 (二)在簽約已逾9個月，楊進雄仍未同意將鄰地售與原告，系爭
21 合約之履約條件尚未成就，且被告也未履行系爭合約第12條
22 其他特約事項第1、3、4、5款所約定之義務。詎被告竟然分
23 別於109年5月30日及109年6月2日，以存證信函要求原告應
24 於109年6月10日以前，完成點交程序並給付全部價金（原證
25 4）。然系爭合約第3條記載之第3、4期款項給付時間，僅為
26 預定，原告並無違約逾期給付價金情事。且原告已於109年6
27 月4日發函催告被告應儘速履行系爭合約第12條之約定事
28 項，至遲於109年6月12日處理完畢，並開始進行過戶程序
29 （原證5）。但經原告定相當期限合法催告，被告竟置之不
30 理，應自催告期間屆滿即109年6月12日起即負遲延責任。且
31 原告曾於109年6月18日向彰化縣鹿港鎮調解委員會聲請調

01 解，而以此方式要求被告履行合約，被告之調解代理人並於
02 109年7月9日調解時表明現在不想賣土地。顯見至遲於109年
03 7月9日，被告已受原告催告履行合約，即應負給付遲延責
04 任。況起訴狀送達也有合法催告效力，被告最遲在收受起訴
05 狀時，亦應負給付遲延之責。原告爰以起訴狀之送達，向被告
06 為解除系爭合約之意思表示，依民法第259條契約解除回復
07 原狀之規定及系爭合約第8條第3款約定，被告除應返還已
08 支付之價金123萬元外，並應支付原告同金額之懲罰性違約
09 金123萬元。

10 (三)倘法院認系爭合約未經合法解除，原告仍願依原買賣合約履
11 行並給付剩餘價金496萬元，且可自費拆除地上物（被告須
12 出具拆除同意書），被告依系爭合約，應將系爭土地所有權
13 移轉登記予原告並將1491-1地號土地交付之。

14 (四)被告拒不履約或返還簽約款，爰提起本件訴訟，(1)先位之訴
15 部分，依買賣關係，求為：被告於原告給付496萬元之同時，
16 應將系爭土地之所有權移轉登記予原告及將1491-1地號
17 土地交付原告之判決；(2)備位之訴部分，依民法第259條契
18 約解除回復原狀之規定及系爭合約第8條第3款之約定，求
19 為：被告應給付原告246萬元，及其中123萬元自108年11月
20 12日起，其中123萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起，均
21 至清償日止，按年息5%計算利息之判決，並均願供擔保請
22 准宣告假執行。

23 三、被告抗辯

24 (一)兩造於洽談系爭合約時，被告始終強調僅單純出售土地，其
25 餘事項概不負責。原告亦承諾所有買賣相關事宜及費用均由
26 其處理。惟慮及無法取得鄰地以遂行其推出建案出售牟利之
27 目的，故於系爭合約第12條第2款約定「二、本買賣需等其
28 他鄰地所有人同時簽立買賣合約時，才進行辦理買賣程
29 序。」。故原告買受鄰地為系爭合約所附停止條件。而原告
30 又考量其單方負責所有後續買賣事項，恐有客觀上無法進行
31 之情形，故再於同條第7款約定「七、本買賣案件若上述有

01 無法達成時，買方有權決定是否繼續履履行合約。」。亦即
02 系爭合約第12條約定意旨，係指原告有客觀上無法申請鑑
03 界、無套繪證明、申請農地農許通行使用、拆除建物及取得
04 共有人同意書等情形，被告同意由原告決定是否繼續系爭合
05 約，非如原告主張上開各款事項皆為被告之契約義務。

06 (二)為避免系爭合約效力懸而未決，兩造又於系爭合約第3條約
07 定買賣價款支付方式如下：第2期款（備證用印款）於 108
08 年12月31日支付，第3期款（完稅款）於109年3月31日支
09 付，第4期款（尾款）於109年5月29日支付。復於合約第7條
10 約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥
11 相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相
12 關作業遲延者，最遲不得逾民國約109年5月29日）同時甲方
13 應履行全部價金之給付。」故依契約整體解釋，原告至遲應
14 於109年5月29日完成買受鄰地之程序，系爭合約方得因停止
15 條件成就而繼續進行後續各期款項及申請鑑界、拆除建物等
16 特約事項與過戶、點交等相關程序。

17 (三)被告早已依約備妥一切過戶所需證件資料，原告卻遲未與鄰
18 地所有權人達成買賣之合意，致買賣延宕迄今。被告迫於無
19 奈，於109年5月30日、同年6月2日以存證信函催告原告應於
20 109年6月10日前履行契約義務，逾期將解除契約，並追究原
21 告違約責任（參原證4）。孰料，原告見系爭土地價格高
22 漲，卻苦於未能依約買受鄰地，竟然於109年6月4日以存證
23 信函指控被告違約，要求被告應於109年6月12日履約並開始
24 過戶程序，否則將請求懲罰性違約金（參原證5）。被告因
25 此再於109年6月8日以存證信函催告原告履約仍無結果（參
26 原證6），已於109年6月15日以存證信函向原告表示解除系
27 爭合約（參被證1）。是原告並未於最後期限109年6月10日
28 前履行契約義務，系爭合約因可歸責於原告未依約履行其義
29 務而陷於給付遲延之狀態，經被告依法解除契約而失其效
30 力。原告追加先位之訴，請求被告履行移轉土地所有權，即
31 無理由。況原告亦以起訴狀送達向被告表示解除契約，則兩

01 造既均已向對造為解除契約之意思表示，系爭合約即溯及歸
02 於消滅。原告猶依約請求移轉土地所有權，自屬無據。

03 (四)被告不過為系爭土地之出賣人，原告為建設公司，向被告購
04 買該土地之目的係欲建屋出售牟利，買受鄰地及與鄰地共有人
05 簽訂路權同意書等，衡情當身為建商之原告應自行處理之事項，
06 何來應由出賣人辦理之理？而系爭合約第12條約定原告買受鄰地之
07 停止條件迄未能成就，該契約是否生效尚未可知，亦無強迫被告應
08 先申請鑑界及拆除建物之理。況系爭土地上未保存登記建物，是被告
09 與訴外人楊進雄、楊敏龍等3人共有，有房屋稅額繳款書（被證2）可稽，
10 並非被告單獨所有，被告豈有權利拆除該建物？又怎可能會允諾要負
11 拆除之義務。故系爭土地上建物之拆除，應屬原告應負之契約義務。
12 原告主張應由被告負責拆除，並無理由。證人謝婷華證述上開建物
13 是賣方即被告要負責拆除，僅係其主觀上之片面認知。另系爭合約
14 第12條第2款「本買賣需等其他鄰地所有人同時簽買賣合約時，才
15 進行辦理買賣程序」、第7款「本買賣案件若上述有無法達成時，
16 買方有權決定是否繼續履行合約」之約定，實相互矛盾，第7款約定
17 不僅違背第2款，且將契約是否繼續履行逕由原告單方片面決定，亦
18 顯失公平，實與民法第247條之1規定之附合契約條款無異，已限制
19 被告在原告未履行其他約定事項第2款之義務時，是否繼續履約之
20 權利，自無可取。

21 (五)原告提出原證9之109年1月8日LINE對話紀錄，以證明被告遲
22 未依合約將印鑑證明及完成土地過戶所需資料交付代書，係被告違
23 約云云。但其對話紀錄內容無法看出對話之一方為柯孟欣，且非兩
24 造間之對話，被告無從得知其對話緣由及具體內容為何，難認為真
25 正。另原告在起訴以前，雖曾向彰化縣鹿港鎮調解委員會聲請調解，
26 兩造並於109年7月9日第2次調解期日就系爭合約之爭議進行商議，
27 但未達成共識。該調解程序中兩造討論之內容，並不能作為本件判決
28 之證據，且未見原告有何催告履約之通知。原告執以主張於109年7月
29 9日

01 調解不成立時，被告已受到原告催告履約通知，尚嫌無據。

02 (六)系爭合約業因被告合法解除而失其效力，原告再以起訴狀送
03 達被告表示解除契約，併請求被告給付違約金123萬元，為
04 無理由。退而言之，倘認被告確有違約情形，因原告並未舉
05 證其因系爭合約解除受有何種損害，且系爭合約迄今無法履
06 行，實導因於原告未能買受鄰地，又兩造簽約期間不長，客
07 觀上難認對原告造成具體損害，其請求被告給付123萬元違
08 約金，顯然過高等語，資為抗辯。並聲明原告之訴及假執行
09 之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
10 行。

11 四、兩造不爭執之事實

12 (一)兩造於108年11月9日就系爭土地簽訂買賣契約（即系爭合
13 約），約定總價金619萬元，原告於108年11月12日給付第1
14 期款（簽約款）123萬元至雙方約定之中國信託商業銀行履
15 約保證專戶（合約書影本見原證2、卷第27至49頁）。

16 (二)系爭合約第3條第2款買賣價款支付方式，其中第2至4期款記
17 載略以：

18 第2期款（備證用印款），金額0元，乙方（賣方即被告）應
19 於約108年12月31日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用
20 印手續交付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業。

21 第3期款（完稅款）約109/3/31，金額63萬元。

22 第4期款（尾款）約109/5/29，金額433萬元。

23 (三)系爭合約第7條第5款記載略以：本約買賣標的雙方應於產權
24 移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無
25 誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾約109年5
26 月29日），同時甲方應履行全部價金之給付。

27 (四)系爭合約第12條其他約定事項各款如下：

28 一、本買賣案件需申請鑑界及無套繪證明，若本土地有被套
29 繪使用時，雙方同意無條件解除本買賣合約。

30 二、本買賣需等其他鄰地所有人同時簽立買賣合約時，才進
31 行辦理買賣程序。

01 三、本土地需申請農地農許通行使用。

02 四、本土地上有未保存建物須拆除。

03 五、本買賣案件共有持分土地需其他共有人之同意書。

04 六、本買賣案件買方可指定登記名義人。

05 七、本買賣案件若上述有無法達成時買方有權決定是否繼續
06 履行合約。

07 (五)原告迄未與鄰地所有權人楊進雄就鄰地即同段1491-2地號簽
08 立買賣契約。

09 (六)因本件買賣爭議，兩造相互以下列存證信函催告或限期催告
10 對方履約，或表示解除契約：

11 1. 被告於109年5月30日以鹿港郵局存證號碼第100號存證信
12 函，催告原告應自即日起至109年6月5日止，辦理土地點交
13 及履行全部價金之給付，超過期限，系爭合約自動失效（原
14 證1、卷第63至65頁）。

15 2. 被告於109年6月2日以鹿港郵局存證號碼第103號存證信函，
16 限期催告原告應自即日起至109年6月10日止，辦理土地點交
17 並履行全部價金之給付，超過期限仍未履行給付全部價金，
18 即解除合約（原證1、卷第67至71頁）。

19 3. 原告於109年6月4日以彰化曉陽郵局存證號碼第067號存證信
20 函，表明原告有意繼續履行合約，被告並未處理系爭合約第
21 12條其他約定事項之條件，原告同意合約第12條第2及第3項
22 （款）刪除，被告依照合約須進行申請鑑界、鄰地共有人簽
23 訂路權同意書，及將系爭土地上未保存建物拆除，並於109
24 年6月12日前處理完畢暨開始進行過戶程序。若無法完成，
25 將依系爭合約第8條第3款規定，要求返還簽約金及支付懲罰
26 性違約金123萬元（原證5、卷第73至77頁）。

27 4. 被告於109年6月8日以彰化光復路郵局存證號碼第170號存證
28 信函，就原告前開109年6月4日存證信函為回復，及重申原
29 告應履行點交及給付全部價金，超過109年6月10日之期限即
30 解除契約（原證6、卷第79至89頁）。

31 5. 被告於109年6月15日以彰化光復路郵局存證號碼第176號存

證信函，以原告未於限期內辦理合約相關程序及給付第3、4期價金共496萬元為由，向原告為解除系爭合約之意思表示（被證1、卷第129至131頁）。

五、兩造爭執之重點，首在雙方各自解除系爭合約，是否發生契約解除之效力？本院認兩造解除契約均不生效力，理由分述如下。

(一)被告於109年6月15日以存證信函解除契約部分

1.被告先於109年5月30日、109年6月2日先後以存證信函催告或限期催告原告應於109年6月10日以前辦理買賣土地點交及履行給付全部之價金（即第3、4期價金合計496萬元），原告未於該項期限內支付，被告因而以109年6月15日存證信函向原告為解除契約之意思表示，已如前述。

2.惟系爭合約第3條第2款關於第2至4期款之約定，及第7條第5款買賣標的產權移轉登記及點交，於牽涉日期部分，均特別加上「約」字〔不爭執事實(二)、(三)〕，足以表明該項日期乃簽約時事先預估之日期，而非雙方合意所確定之期限。況系爭合約第12條其他事項第2款、第7款，更約定本件買賣需等其他鄰地所有人同時簽立買賣契約時，才進行辦理買賣程序，且若上述各款有無法達成時，買方（即原告）有權決定是否繼續履行合約〔不爭執事實(四)〕。故在兩造簽約後，仍須待原告與鄰地所有人簽訂買賣契約時，才進行買賣後續程序，即在原告尚未與鄰地所有人簽立買賣契約以前，系爭合約後續事宜將處於事實上停止之不確定狀態，理論上雙方均無違反系爭合約所載預估之期限之問題。且如原告確定無法買受鄰地，系爭合約是否繼續履行，原告也有決定權。則在原告確定無法與鄰地所有人簽立買賣契約之時，亦須由原告決定是否繼續履行契約，方能確定系爭合約後續是否繼續履行。原告迄109年5月30日仍未與鄰地所有人楊進雄簽立買賣合約，並在被告以存證信函催告後，即以109年6月4日存證信函表明有意繼續履行合約，並同意系爭合約第12條其他約定事項第2、3款刪除〔不爭執事實(五)、(六)之3.〕，本件買賣

01 因此確定得以繼續履行合約。則斯時之前，兩造雙方應均無
02 違約或有可歸責任之遲延給付之情形。被告在此之前所為上
03 開催告，即不生催告效力。被告以原告未在存證信函所定期
04 限109年6月15日以前點交土地及履行全部價金之給付為理
05 由，向原告表示解除契約，自亦不生契約解除之效力。

- 06 3.被告雖謂前開其他約定事項第2款，為系爭合約所附之停止
07 條件，且第2款、第7款約定相互矛盾，第7款約定違背第2
08 款，並將契約是否繼續履行交由原告單方決定，顯失公平，
09 實與民法第247條之1規定之附合契約無異，已限制被告在原
10 告未履行第2款義務時，是否繼續履約之權利云云。惟系爭
11 合約第12項其他事項之約定，是手寫之特別約定事項，並非
12 依照原告一方事先預定用於同類契約條款而簽訂，顯無民法
13 關於附合契約規定之適用。而其內容並無違反強制禁止規
14 定，也無背於公序良俗。被告此部分抗辯，不足採取。

15 (二)原告以起訴狀送達解除契約部分

- 16 1.依系爭合約第12條其他約定事項第2款、第7款約定，在原告
17 未與鄰地所有人簽立買賣合約以前，是否繼續履約處於不確
18 定狀態，雙方均無違約或遲延給付問題，已如前所述。且除
19 第2款需等其他鄰地所有人同時簽立買賣合約、第6款買方可
20 指定登記名義人及第7款買方有權決定是否繼續履行合約，
21 由其內容可知屬原告（買方）應進行事項，第5款共有持分
22 土地須其他共有人之同意書，可知屬被告（賣方）應提供事
23 項。其餘第1款之申請鑑界及無套繪證明、第3款之申請農地
24 農許通行使用、第4款之拆除系爭土地上未保存登記建物，
25 並非不得約定由買賣雙方之其中一方負責進行，但均未明確
26 約定應由買方或賣方負履行之義務，也沒有記載履行之期
27 限，應屬無確定期限之債務。
- 28 2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
29 催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任。又契約當事人
30 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履
31 行，如於期限內不履行時，得解除契約。民法第229條第2項

前段、第254條分別定有明文。是在給付無確定期限之情形，須契約當事人之一方遲延給付，經他方當事人定相當期限催告其履行而不履行，始得解除契約，非謂一方遲延給付，他方即得逕行解除契約。系爭合約第12項第1、3、4、5款約定之事項，縱認均應由被告負履行義務，其給付亦屬無確定期限。依前揭法條之規定，在經原告催告而未為給付時，或催告所附之期限屆滿而未為給付時，被告亦僅負遲延責任。換言之，原告以109年6月4日存證信函對被告催告，在所附期限109年6月15日屆至而被告未為履行時，充其量被告僅應負遲延責任。原告如欲解除契約，仍應依民法第254條之規定，定相當期限催告其履行，而於被告未於期限內履行時，始得合法解除契約，亦即為解除契約所為之催告，應定相當期限，否則無法取得契約解除權（最高法院31年上字第2840號判決先例參照）。原告在以前揭存證信函定期催告後，迄提起本件訴訟之109年9月4日止，均無再定相當期限催告被告履行上開事項，其以起訴狀送達向被告表示解除系爭合約，自不生合法解除契約之效力。

六、綜上說明，兩造各自表示解除系爭合約，均不生契約解除之效力，該合約仍有效存在。則原告先位之訴，依買賣關係，請求被告在原告給付被告496萬元同時，應將系爭土地之所有權移轉登記予原告，並將其中編號1之土地交付原告，於法即屬正當，應予准許。至備位之訴部分，因先位之訴判決原告勝訴，本院毋庸裁判。

七、兩造分別陳明願供擔保假執行或免為假執行，就交付土地部分，核均無不合，併分別酌定相當擔保准許之。而移轉土地所有權部分，為命債務人為一定意思表示，於判決確定及債權人已為對待給付時，視為自其確定時，債務人已為意思表示（強制執行法第130條參照），其性質上不適宜宣告假執行。原告此部分假執行之聲請，應予駁回。

八、本件事證已明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

民事第一庭

法 官 陳瑞水

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 110 年 11 月 26 日

書記官 廖春慧

附表：						109年度訴字第1148號		
編號	土地坐落					面積 (平方公尺)	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市	段	小段	地號			
1	彰化縣	鹿港鎮	東昇		1491-1	276	全部	
2	彰化縣	鹿港鎮	東昇		1491-3	61	8/30	