

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第120號

原告 陳麗璇

訴訟代理人 陳琮涼律師

趙常皓律師

被告 泰洋環保工程有限公司

法定代理人 鄭玉琳

訴訟代理人 葉憲森律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國110年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年7月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告向被告買受坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地及其上113之1、113之2建號建物（下稱系爭不動產），價金新臺幣（下同）77,691,125元。原告已依系爭契約第2條約定給付第1期簽約款5,000,000元、第3期完稅款6,691,125元，系爭不動產亦於109年2月27日經彰化縣政府通過土壤污染評估調查及檢測資料審查（下稱土壤污染審查），被告即應依系爭契約第4條第2項約定交付系爭不動產移轉登記所需書類及證明文件，並蓋妥印鑑章予地政士辦理移轉登記手續。惟被告拒絕辦理所有權移轉登記，兩造乃於109年5月間協議由原告補貼被告200,000元繼續履約，被告仍拒絕履約，依系爭契約第8條第4項約定，原告得請求被告給付自109年6月1日起每日按價金萬分之3計算之違約

01 金。爰依民法第348條第1項規定、系爭契約第8條第4項約
02 定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應將系爭不動產所
03 有權移轉登記予原告。（二）被告應於原告給付66,000,000
04 元同時，將系爭不動產交付原告。（三）被告應給付原告自
05 109年6月1日起至交付系爭不動產之日止，每日23,307元。

06 （四）第2項、第3項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭契約第13條第2項約定被告須提供系爭不動
08 產土質檢測報告書，於108年10月28日前完成土壤檢測通
09 過，若無法通過，雙方同意無條件解約，性質上應為解除條
10 件。被告於簽約後，委託東昇工程顧問有限公司（下稱東昇
11 公司）向彰化縣政府申請土壤污染審查，因不符標準而須複
12 檢，致未能於108年10月28日前通過，依民法第99條第2項規
13 定、系爭契約第13條第2項約定，系爭契約因解除條件成就
14 而失其效力。被告自108年11月5日起即五度以存證信函通知
15 原告系爭契約已失效，未曾與原告有繼續履約或其他協議合
16 意。倘原告本件請求有理由，被告主張民法第264條同時履
17 行抗辯權，於原告給付全額價款前，被告尚無將系爭不動產
18 所有權移轉登記及交付原告之義務。另系爭契約第8條第4項
19 約定違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：

20 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判
21 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事實（見本院卷第410頁至第411頁）：

23 （一）系爭不動產為被告所有。

24 （二）兩造於108年7月26日簽訂系爭契約，約定原告向被告買受
25 系爭不動產，價金77,691,125元，給付方式為：第1期簽
26 約款5,000,000元、第2期備證款（無）、第3期完稅款6,6
27 91,125元、第4期尾款66,000,000元。原告已依約給付第1
28 期簽約款5,000,000元、第3期完稅款6,691,125元。

29 （三）被告尚未將系爭不動產所有權移轉登記、交付原告。

30 （四）被告委託東昇公司向彰化縣政府申請土壤污染審查，東昇
31 公司於108年8月20日至系爭不動產現場採樣，於108年10

01 月9日向彰化縣政府申請。彰化縣政府於108年10月18日發
02 函通知被告於文到15日內補繳規費，被告於108年10月22
03 日收受送達，於108年10月24日繳費。彰化縣政府於108年
04 11月5日通知被告於108年12月7日前補正封面、基本資料
05 表、事業運作情形、廢水處理程序圖、評估調查與檢測結
06 果表、檢測分析結果、評估調查人員及檢測機構資料、平
07 面配置暨採樣佈點圖、採樣計畫書、檢驗室主管簽名與蓋
08 章、廠址勘查結果表、重金屬分析流程內容、附錄5、附
09 錄6等事項，被告於108年11月25日補正。彰化縣政府於10
10 8年12月10日通知被告於109年1月10日前補正前次採樣點
11 佈點資料未修正、文件缺漏錯置等事項，被告於108年12
12 月13日補正。彰化縣政府於109年1月6日通知被告於109年
13 2月5日前補正S07點位重金屬超標可能原因及說明乙項，
14 被告於109年1月10日補正。彰化縣政府於109年1月16日通
15 知被告於109年2月17日前補正釐清使用原料是否含銅、S0
16 7點位周圍檢測數值等事項，被告於109年2月13日補正。
17 彰化縣政府於109年2月27日發函通知審查通過。

18 四、本件爭點應為：

- 19 (一) 系爭契約第13條第2項係解除條件或解除權之約定？系爭
20 契約是否因系爭不動產未於108年10月28日通過土壤污染
21 審查而失其效力？
- 22 (二) 兩造有無合意不受系爭契約第13條第2項約定拘束？
- 23 (三) 原告主張被告故意使解除條件成就，有無理由？原告主張
24 被告行使解除權為權利濫用，有無理由？
- 25 (四) 原告依民法第348條第1項規定，請求被告將系爭不動產所
26 有權移轉登記並交付系爭不動產予原告，有無理由？
- 27 (五) 原告前項請求如有理由，被告主張同時履行抗辯權，有無
28 理由？
- 29 (六) 原告依系爭契約第8條第4項約定，請求被告給付違約金，
30 有無理由？
- 31 (七) 被告抗辯前項違約金過高，應予酌減，有無理由？如有理

01 由，應酌減若干？

02 五、得心證之理由：

03 （一）系爭契約第13條第2項係解除條件之約定，系爭契約因系
04 爭不動產未於108年10月28日通過土壤污染審查而失其效
05 力：

06 1. 按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。民
07 法第99條第2項定有明文。如契約附有解除條件，於條件
08 成就時，契約即當然失其效力，無待當事人行使解除權。

09 2. 經查，被告為土壤及地下水污染整治法第8條、第9條公告
10 事業，終止營業時須依同法第9條第5款規定，報請主管機
11 關辦理土壤污染審查乙情，有彰化縣政府109年12月4日府
12 綠工字第1090432333號函在卷可稽（見本院卷第259頁至
13 第263頁），是被告於終止營業、將系爭不動產移轉登記
14 及交付原告前，即應依法通過土壤污染審查，此為兩造所
15 不爭執。又系爭契約第13條第2項約定：「乙方（按被
16 告）須提供本標的物土質檢測報告書，於民國108年10月2
17 8日前完成土壤檢測通過，若無法通過，雙方同意無條件
18 解約，訂金無息退還，過程衍生相關費用由乙方（按被
19 告）承擔。」等語（見本院卷第25頁），係事先明確約定
20 如系爭不動產未於108年10月28日前通過土壤污染審查
21 時，兩造即同意無條件解約，而非賦予兩造得自由選擇是
22 否行使之解除權，應認此約定性質上屬系爭契約之解除條
23 件，於條件成就時，系爭契約即當然失其效力。

24 3. 本件系爭不動產係於109年2月27日始經彰化縣政府通過土
25 壤污染審查乙情，有彰化縣政府109年2月27日府授環水字
26 第1090064665號函在卷可佐（見本院卷第29頁至第31
27 頁），復為兩造所不爭執，自堪信屬實。系爭不動產既未
28 於108年10月28日前通過土壤污染審查，揆諸前揭說明，
29 系爭契約即因第13條第2項約定解除條件成就，當然失其
30 效力，無待被告行使解除權。

31 （二）原告主張兩造合意不受系爭契約第13條第2項約定拘束，

01 為無理由：

02 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
04 限。民事訴訟法第277條定有明文。本件原告主張兩造在1
05 08年10月28日前合意不受上開約定拘束，復於109年5、6
06 月間達成繼續履約合意等語，為被告所否認，自應由原告
07 就此要件事實負舉證責任。

08 2. 經查，證人即系爭契約居間仲介人員唐銘雄證稱：

09 「（問：雙方在108年10月28日被告確定沒有通過土壤檢
10 測，當時雙方有無表示說要再修改這份書面的契約？）賣
11 方只說要解約，買方說可以再等。請我跟環保公司協調，
12 如果超標的問題點不大的話，到12月底都可以接受，如果
13 12月底無法完成，就再談。…買方有表示可以改書面契
14 約，但是賣方不同意。」、「賣方持續要求我約買方出來
15 談，後來在12月左右，雙方有在承辦代書辦公室洽談，賣
16 方堅持環保局表示無法在12月底的契約時間完成，堅持要
17 解除契約。…該次洽談後來沒有結論。」、「後續我隔年
18 與雙方不斷溝通，在109年5月、6月的時候，當時雙方曾
19 經談妥買方補貼賣方20萬元，因為契約原定的交屋日是10
20 8年12月31日，有產生一些公司的行政費用。後來賣方又
21 突然反悔，要求買方必須在109年7月15日或8月時完成交
22 屋、付清款項，否則必須要再給付賣方按月利息，經我向
23 銀行詢問，銀行表示要趕看看，當時距離賣方要求的時間
24 大約只有1到1.5個月。…後來買方不同意，因為履保從簽
25 約起，金額是逐月增加，買方認為不合理，因為買方當時
26 沒有同意解除契約，而且信託的費用本來就是要雙方負
27 擔，買方沒有必要替賣方負擔。後來就進行訴訟。」、
28 「兩造在108年12月黃代書那邊洽談的時候，是沒有討論
29 到20萬元、賣方後來提出來的那些條件，20萬元是在黃代
30 書處洽談後，雙方透過我打電話來回協調所同意的，我有
31 請代書草擬書面提供給兩造，後來被告又要求要增加條

款，原告不同意，後來就沒有簽約也沒有再見面，一直到調解時。雙方從108年12月黃代書那邊洽談後，一直到本件在109年6月18日埔鹽鄉公所調解時，雙方都沒有見面。」、「（問：109年5月、6月的時候雙方合意由買方補貼賣方20萬元的費用，履行契約的條件是否依照原本的契約履行？）是，所以我才要求代書用協議書或附約的方式。」等語（見本院卷第284頁至第289頁）。

3. 由證人唐銘雄上開證述，可知108年10月28日確定未通過土壤污染審查時，雖原告單方面同意將系爭契約第13條第2項所約定通過土壤污染審查時點延後至108年12月底，惟被告並未就此與原告達成合意。嗣兩造於108年11月24日當面協商後亦無結論（按：證人唐銘雄雖證稱兩造於108年12月協商，惟依原告108年12月30日存證信函及被告109年1月8日存證信函記載，兩造應係於108年11月24日當面協商，見本院卷第113頁、第117頁）。此後兩造即未直接聯繫，而均透過證人唐銘雄居間協商，後證人唐銘雄於109年5、6月間曾協助兩造擬定由原告補貼被告200,000元以繼續履約之方案，惟因原告不同意被告增加其他條件最終未達成合意。此外，被告於108年11月5日、108年11月20日、108年12月23日、109年1月8日、109年6月19日寄發存證信函予原告，均表明系爭契約因未於108年10月28日通過土壤污染審查而無效乙情，業據被告提出各該存證信函為證（見本院卷第93頁至第120頁）。

4. 本件原告舉證既不足以證明兩造有合意不受系爭契約第13條第2項約定拘束之要件事實，其主張上情，即非可採。

（三）原告主張被告故意使解除條件成就，為無理由：

1. 按因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件不成就。民法第101條第2項定有明文。本件原告主張：被告簽訂系爭契約後有3個月可準備土壤污染審查，惟其延滯採檢時間，遲至108年10月9日始向彰化縣政府申請審查，並於108年10月24日始補正申請

01 程序，以消極不作為方式拖延審查，故意使系爭契約第13
02 條第2項解除條件成就，依民法第101條第2項規定，系爭
03 契約解除條件視為未成就，被告仍應履約，且違反誠信原
04 則等語。本院爰就被告於簽訂系爭契約後辦理申請土壤污
05 染審查情形，說明如下。

06 2. 經查，被告於108年7月26日簽訂系爭契約後，於108年7月
07 30日即委由訴外人即技師林今生辦理申請土壤污染審查乙
08 情，業據其提出報價單為證（見本院卷第319頁），可資
09 認定，尚難認有何延宕之情。

10 3. 次查，本件係由訴外人佳美檢驗科技股份有限公司人員徐
11 明揚於108年8月20日至系爭不動產現場採樣，經該公司於
12 108年9月11日出具檢測報告，有彰化縣環境保護局109年1
13 1月25日彰環水字第1090071480號函暨檢測資料相關函文
14 及報告書光碟在卷可按（見本院卷第201頁至第256頁、證
15 物袋光碟報告書檔案第14頁至第15頁）。而被告於簽訂系
16 爭契約前，曾於108年4月間委託訴外人台旭環境科技中心
17 股份有限公司進行土壤檢驗，該公司於108年4月30日採
18 樣、於108年5月2日收樣、於108年5月15日出具土壤樣品
19 檢驗報告，有該公司土壤樣品檢驗報告、土壤採樣位置
20 圖、土壤樣品監視鏈、照片在卷可查（見本院卷第303頁
21 至第317頁）。二者在採樣至出具檢驗報告期間上，亦無
22 顯不相當情形。

23 4. 復查，被告於108年10月9日向彰化縣政府申請。彰化縣政
24 府於108年10月18日發函通知被告於文到15日內補繳規
25 費，被告於108年10月22日收受送達，於108年10月24日繳
26 費。彰化縣政府於108年11月5日通知被告於108年12月7日
27 前補正封面、基本資料表、事業運作情形、廢水處理程序
28 圖、評估調查與檢測結果表、檢測分析結果、評估調查人
29 員及檢測機構資料、平面配置暨採樣佈點圖、採樣計畫
30 書、檢驗室主管簽名與蓋章、廠址勘查結果表、重金屬分
31 析流程內容、附錄5、附錄6等事項，被告於108年11月25

01 日補正。彰化縣政府於108年12月10日通知被告於109年1
02 月10日前補正前次採樣點佈點資料未修正、文件缺漏錯置
03 等事項，被告於108年12月13日補正。彰化縣政府於109年
04 1月6日通知被告於109年2月5日前補正S07點位重金屬超標
05 可能原因及說明乙項，被告於109年1月10日補正。彰化縣
06 政府於109年1月16日通知被告於109年2月17日前補正釐清
07 使用原料是否含銅、S07點位周圍檢測數值等事項，被告
08 於109年2月13日補正。彰化縣政府於109年2月27日發函通
09 知審查通過。上開事實，有前揭彰化縣環境保護局109年1
10 1月25日彰環水字第1090071480號函暨檢測資料相關函文
11 及報告書光碟在卷可考，復為兩造所不爭執，自堪信為
12 真。而被告在提出土壤污染審查申請後，雖經彰化縣政府
13 命補繳規費及補正申請事項，惟被告均在彰化縣政府所定
14 期限內完成補正，當無故意拖延情形。

- 15 5. 本院審酌被告在簽訂系爭契約後，無論在委託技師辦理申
16 請土壤污染審查、採樣至出具檢測報告、彰化縣政府歷次
17 通知繳費及補正時，均無故意拖延之情。再依被告提出、
18 原告不爭執形式上真正之被告公司人員姚嘉琳與林今生間
19 LINE對話截圖，在108年9月11日土壤檢測結果完成後，姚
20 嘉琳於108年9月26日尚且建議林今生縮小採樣範圍以求通
21 過土壤污染審查（見本院卷第327頁至第329頁）。凡此，
22 均難認被告有故意延宕土壤污染審查時程之舉。原告此部
23 分主張，不足採信。

24 （四）原告主張被告行使解除權為權利濫用，為無理由：

25 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
26 目的。民法第148條第1項定有明文。上開規定，係對於行
27 使權利所為限制。倘當事人並未行使權利，自無此規定適
28 用餘地。經查，系爭契約第13條第2項係解除條件之約
29 定，且已成就，而使系爭契約當然失其效力，已如前述。
30 被告既不因上開約定取得系爭契約解除權，自無行使解除
31 權可言。原告此部分主張，亦不可採。

01 六、綜上所述，系爭不動產未於108年10月28日前通過土壤污染
02 審查，依民法第99條第2項規定、系爭契約第13條第2項約
03 定，系爭契約即失其效力，被告自無系爭不動產所有權移轉
04 登記暨交付義務，亦不負遲延責任。從而，原告依民法第34
05 8條第1項規定、系爭契約第8條第4項約定，請求被告將系爭
06 不動產所有權移轉登記並交付予原告，及自109年6月1日起
07 按日給付原告23,307元，即無理由，應予駁回。原告之訴既
08 經駁回，其就訴之聲明第2項、第3項所為假執行之聲請即失
09 所依據，應併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 6 月 3 日
14 民事第四庭 法 官 歐家佑

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
17 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
18 繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
20 書記官 黃明慧