

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第149號

原告 黃信瑋

訴訟代理人 周思傑律師

被告 宏海開發建設有限公司

法定代理人 邱海

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積824.59平方公尺）之權利範圍842分之496之所有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查：原告原起訴聲明為：(一)先位聲明：被告應將其所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積824.59平方公尺，權利範圍842分之496之土地所有權移轉登記予原告。(二)備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1313萬2800元，及自民國111年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告得為假執行。（見本院卷第11頁）；嗣經變更，最終聲明為：(一)先位聲明：被告應將其所有系爭土地（面積824.59平方公尺）之權利範圍842分之496之所有權移轉登記予原告。(二)備位聲明：被告應給付原告1268萬8648元，及自111年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔

01 保，請准宣告得為假執行（見本院卷第262頁）。核原告前
02 開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，
03 應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、原告起訴主張略以：

06 (一)先位部分：訴外人即原告之父黃啟方原為系爭土地之共有
07 人，應有部分為842分之496（下稱系爭應有部分），被告於
08 111年間向黃啟方購買系爭應有部分，並於同年7月2日簽定
09 不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定價金為1763萬
10 2800元、分次給付，簽約當天給付定金200萬元，其餘價金
11 於被告取得建築線並能申請建築執照時，給付250萬元價
12 金，及於系爭應有部分移轉登記予被告後，給付尾款價金。
13 系爭應有部分已於111年8月9日以買賣為原因，移轉登記予
14 被告，被告迄今僅給付定金200萬元，餘款均未給付；黃啟
15 方前於111年9月8日以台中大全街存證號碼000663號存證信
16 函（下稱663號存證信函）催告被告於收受存證信函後7日內
17 給付尾款價金，被告雖於111年9月12日收受663號存證信
18 函，但並無給付情形；黃啟方於112年2月5日死亡，其繼承
19 人為訴外人陳錦珍、黃子耘及原告3人，黃子耘依法向本院
20 拋棄繼承，原告與陳錦珍為遺產分割協議，協議由原告單獨
21 繼承系爭買賣契約之權利、義務，原告再於112年9月5日寄
22 發台中民權路郵局營收股存證號碼001589號存證信函（下稱
23 1589號存證信函）催告被告於收受存證信函後7日內給付剩
24 餘買賣價金，並表明如無按期付款即以1589號存證信函解除
25 系爭買賣契約，被告於112年9月6日收受1589號存證信函，
26 仍未按期給付尾款價金，原告已依民法第254條規定，解除
27 系爭買賣契約；並再以起訴狀繕本送達被告為解除買賣契約
28 之意思表示。則系爭買賣契約既經原告合法解除，被告即應
29 依民法第259條規定負回復原狀之義務。

30 (二)備位部分：倘本院認系爭買賣契約未經原告合法解除，則系
31 爭買賣契約仍係合法有效，原告自得依民法第367條約定，

01 請求被告給付尾款1268萬8648元（計算式：總價金1763萬28
02 00元－定金200萬元－250萬元－被告代墊土地增值稅44萬41
03 52元＝1268萬8648元），並自被告收受663號存證信函翌日
04 起即111年9月13日起算之利息。爰依民法第259條第1款、第
05 367條、第233條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上所
06 述。

07 二、被告抗辯略以：

08 (一)先位部分：依系爭買賣契約第3條第1項、第2項約定文義，
09 付款條件應具期別或先後順序，系爭土地於簽訂系爭買賣契
10 約時即已遭他筆建物（使用執照號碼：(73)花鄉建字第1397
11 號）作為法定空地使用，此為黃啟方所明知，卻未於簽立系
12 爭買賣契約時告知被告此情，反於簽約後以身體不佳為由，
13 催請被告、地政士於得取得建築線、申請建築執照前先行就
14 系爭應有部分辦理移轉登記事宜；嗣被告知悉上情後，即避
15 不見面，僅以663號存證信函催告被告給付剩餘買賣價金，
16 然系爭土地因為他筆建物留設之法定空地，迄今仍無法申請
17 建築執照，是系爭買賣契約第3條約定之第二期款之付款條
18 件自未成就，被告無給付250萬元或與原告結算尾款之義
19 務，原告主張被告未依約給付買賣價金為由，解除系爭買賣
20 契約，並非合法；其所為復違反誠信原則，更有權利濫用之
21 嫌，被告自無需依民法第259條第1款規定，負回復原狀義
22 務。

23 (二)備位部分：系爭土地因經套繪為他筆建物之法定空地，而暫
24 無法申請建築執照，原告更以被告未給付買賣價金，向本院
25 聲請假扣押並執行在案，致被告迄今仍無法辦理建築法定空
26 地相關事宜，是系爭買賣契約約定之第二期款之付款條件自
27 未成就，被告無給付250萬元或與原告結算尾款之義務，故
28 原告主張被告應依系爭買賣契約給付買賣價金1268萬8648
29 元，於法無據。並聲明：請求駁回原告之訴，如受不利之判
30 決，被告願供擔保請准免予假執行。

31 三、本件爭點：

01 (一)先位部分：

02 1.原告依民法第254條規定，解除系爭買賣契約有無理由？

03 2.原告依民法第259條第1款規定，請求被告移轉系爭應有部分
04 予原告，有無理由？

05 (二)備位部分：

06 原告依系爭買賣契約第3條第2項第2款約定，請求被告給付
07 尾款有無理由？如有理由，應給付若干款項？

08 四、本院之判斷：

09 (一)黃啟方於111年7月2日，就系爭應有部分與被告簽立系爭買
10 賣契約，約定價款為1763萬2800元，依系爭買賣契約第9條
11 賣方應負擔之增值稅為44萬4152元、拆除費用為13萬7622
12 元，被告已依系爭買賣契約第3條約定，給付200萬元予黃啟
13 方，並經黃啟方於111年8月9日將系爭應有部分移轉登記予
14 其，黃啟方有以663號存證信函催告被告於7日內給付價金15
15 63萬2800元，經被告於111年9月12日收受663號存證信函；
16 黃啟方於112年2月5日死亡，其就系爭買賣契約之權利、義
17 務經其繼承人陳錦珍、原告為遺產分割協議，協議由原告單
18 獨繼承，原告再於111年9月5日以1589號存證信函催告被告
19 於7日內給付價金1563萬2800元，並於前開存證信函表明如
20 無按期付款亦以上開存證信函解除系爭買賣契約，經被告於
21 112年9月6日收受1589號存證信函；系爭土地、同段737-1地
22 號土地（下稱737-1地號土地）上有彰化縣花壇鄉公所核發
23 之(73)花鄉建字第1397號使用執照，依前項使用執照暨竣工圖
24 所示，部分法定空地係坐落於系爭土地上；系爭土地已經彰
25 化縣花壇鄉公所（下稱花壇鄉公所）於111年10月24日以花
26 鄉建字第1110018896號函指定建築線等節，為兩造所不爭執
27 （見本院卷第207頁至第208頁、第262頁至第263頁），並有
28 系爭買賣契約、支票暨支出憑單、死亡證明書、拋棄繼承准
29 予備查函、遺產分割協議書、系爭土地第一類謄本暨異動索
30 引、663號存證信函暨回執、1589號存證信函暨回執、彰化
31 縣彰化地政事務所112年11月9日彰地一字第1120010094號函

01 附土地登記申請書、花壇鄉公所113年1月3日花鄉建字第112
02 0022401號函、花壇鄉公所113年1月23日花鄉建字第1130001
03 369號函、統一發票（三聯式）在卷可參（見本院卷第29頁
04 至第33頁、第35頁、第37頁至第40頁、第71頁至第79頁、第
05 47頁至第53頁、第55頁至第60頁、第95頁至第117頁、第157
06 頁至第167頁、第215頁、第235頁），首堪認為真實。

07 (二)按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就
08 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘
09 當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既
10 存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。清償期有由當事
11 人訂定期限者，有未定期限者，前者為定期債務，後者為不
12 定期債務；清償期有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，
13 負遲延責任，無確定期限者，自經債權人催告時起，負遲延
14 責任（民法第229條參照）。又債權人非因債務人遲延給付
15 當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於期限
16 內不履行時，始得解除契約，此觀民法第254條之規定自明
17 （最高法院102年度台上字第1558號判決參照）。而民法第2
18 29條第1項所謂確定期限，係指期限之到來已經具體指定其
19 期日；所謂無確定期限，指未定期限（不定期債務）及雖定
20 有期限而其屆至之時期不確定（不確定期限之債務）二種情
21 形（最高法院102年度台上字第1826號裁定意旨參照）；其
22 中不定期債務，債權人得隨時請求清償，自得隨時為催告，
23 不確定期限之債務，在期限屆至以前，債權人不得請求清償
24 （民法第316條參照），自不得催告，債權人係於清償期屆
25 至以後，始得請求債務人給付，即於期限屆至，得請求時，
26 經債權人催告而未為給付，債務人自受催告時起，始負遲延
27 責任（參見孫森焱著，民法債編總論下冊第532頁）。又契
28 約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告
29 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254
30 條亦定有明文。再按契約當事人之一方因他方遲延給付而催
31 告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即

01 係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表
02 示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約
03 之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高
04 法院86年度台上字第2012號判決參照）。

05 (三)經查：

06 1.黃啟芳、被告於系爭買賣契約第3條約定「本契約成立同
07 時，由甲（即被告）先向乙（即原告）給付金新台幣現金伍
08 拾萬元整、支票壹佰伍拾萬元整為定金並充為價金之壹部，
09 而由乙確實親收足訖，無訖此據。其殘餘價金付款方法約定
10 如左：(一)甲方取得建築線能申請建築執照支付新台幣貳佰伍
11 拾萬元整。(二)甲方代墊乙方土地增值稅，並由乙方鑑界後，
12 產權移轉登記完成後，結算尾款付清。」等語，有系爭買賣
13 契約在卷可參（見本院卷第29頁）。是認黃啟芳、被告就25
14 0萬價金、尾款價金於系爭買賣契約第3條第2項1款、第2款
15 有如上述約定，依上開約定內容，係以該事實的發生（取得
16 建築線能申請建築執照、產權移轉登記完成）為債務清償
17 期，僅上開期限何時屆至屬不確定，應可認屬不確定期限之
18 債務。

19 2.又系爭土地面積824.59平方公尺、737-1地號土地面積146.9
20 0平方公尺，上開2筆土地領有花壇鄉公所核發(73)花鄉建字第
21 1397號使用執照在案，基地面積：107.53平方公尺、使用面
22 積：99.30平方公尺、退縮地：面積8.23平方公尺、合計面
23 積：107.53平方公尺，雖有法定空地套繪於上，但依彰化縣
24 建築管理自治條例第4、5條規定仍可指定建築線，就申請建
25 築執照則需依建築法及建築基地法定空地分割辦法辦理；如
26 依(73)花鄉建字第1397號使用執照竣工圖整界分割，則無套繪
27 管制，系爭土地可否取得建築執照，涉及個案規劃，應由合
28 格建築師依建築法及相關法令辦理等節，有花壇鄉公所113
29 年1月3日花鄉建字第1120022401號函、113年1月23日花鄉建
30 字第1130001369號函在卷可參（見本院卷第157頁至第158
31 頁、第215頁）；系爭土地經花壇鄉公所於111年10月24日以

01 花鄉建字第1110018896號函指定建築線乙節，已如前述。堪
02 認系爭土地已經花壇鄉公所指定建築線，被告已能委由合格
03 建築師依建築法等相關規範為個案規劃後，向花壇鄉公所申
04 請審查，被告於系爭土地在111年10月24日取得建築線時即
05 屬能申請建築執照情形，上開250萬元價金債務即已屆清償
06 期。黃啟方於111年8月9日將系爭應有部分移轉被告乙節，
07 亦如上述，依系爭買賣契約第3條第2項第2款約定，於黃啟
08 芳將系爭應有部分移轉予被告時（即111年8月9日），被告
09 就尾款價金之給付義務亦屆清償期。

10 3.是被告依系爭買賣契約第3條第2項第1款、第2款約定，負有
11 給付250萬元價金、尾款價金之給付義務，上開給付義務係
12 屬不確定期限之債務，僅清償期屆至（即111年10月24日、1
13 11年8月9日）後，原告始得請求債務人即被告給付，如未給
14 付方陷於遲延。基此，黃啟芳於111年9月8日以663號存證信
15 函催告被告應於產權移轉登記完成後、結算尾款付清價金，
16 並催告被告於7日內付清所餘價金（見本院卷第47頁），被
17 告就尾款價金已屆清償期，並經原告催告而未給付，其就尾
18 款價金即已陷給付遲延（對於250萬元價金部分，因清償期
19 尚未屆至而不得催告，自無給付遲延）；原告再於112年9月
20 5日以1589號存證信函催告被告，並於上開存證信函載明
21 「再次函請貴公司於本函到後七日內依約給付本人買賣價金
22 15,632,800元（拆除地上物費用應由本人負擔之金額，請檢
23 附單據證明扣除）。倘逾期仍未給付，本人依法解除上開不
24 動產買賣契約」等語（見本院卷56頁）。堪認原告於被告就
25 尾款價金陷於給付遲延時，再以1539號存證信函催告被告限
26 期履行，被告於112年9月6日收受1589號存證信函後，未於7
27 日內給付尾款價金，原告即得依民法第254條規定，解除系
28 爭買賣契約；因1589號存證信函業已表明如逾期未給付、依
29 法解除買賣契約，被告於112年9月6日收受1589號存證信函
30 後未於7日內為尾款價金給付，依前開說明，亦已發生解除
31 契約效果。是以，原告主張系爭買賣契約已經原告依民法第

254條規定合法解除，即屬有據。

4. 至於被告抗辯250萬元價金、尾款價金應有先、後順序，原告不得跳躍以被告經催告後未依系爭買賣契約第3條第2項第2款約定給付，解除系爭買賣契約等等。參以兩造於系爭買賣契約第3條第2項第1款、第2款分別就250萬元價金、尾款價金係以「取得取得建築線能申請建築執照」、「產權移轉登記完成後」作為期限約定，並非約定第2期款、第3期款等等，以文義而言並無先、後順序情形，且上開期限屆至之約定內容即「取得取得建築線能申請建築執照」、「產權移轉登記完成後」客觀上亦無先、後順序關係，約定期限屆至亦非必然具有順序關係（即必取得建築線方得辦理移轉登記或必辦理移轉登記完成方得取得建築線），原告亦僅得於期限屆至後，方分別得為250萬價金、尾款價金之請求，於此情況，難認上開2筆價金存有先、後順序關係。是被告此部分抗辯，並非可採。被告再以系爭土地上留設有他筆建物法定空地，被告解除系爭買賣契約違反誠實信用原則、權利濫用等等，但依前開說明，被告已就系爭土地取得建築線而能申請建築執照使用，被告就系爭買賣契約亦無抗辯經其解除，是於系爭買賣契約經合法解除前，兩造均受系爭買賣契約之拘束。則黃啟方依系爭買賣契約第3條第2項第2款約定，催告被告履行給付尾款價金義務，因被告未能給付而陷於給付遲延，原告再催告被告限期履行未果，方依民法第254條規定解除系爭買賣契約。原告本於系爭買賣契約之一造，合法行使權利，要難認有違反誠實信用原則或權利濫用情形，故被告此部分抗辯，亦非可採。

(四)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，民法第259條第1款定有明文。經查：黃啟方於112年2月5日死亡，其就系爭買賣契約之權利、義務，經其繼承人陳錦珍、原告為遺產分割協議，協議由原告單獨繼承，已如前述；系爭買賣契約既經原告合法解除，兩

01 造就系爭應有部分即無買賣關係存在，被告於系爭買賣契約
02 解除後，即負有返還系爭應有部分予原告之義務。是原告依
03 民法第259條第1款規定，請求被告將系爭應有部分移轉登記
04 予原告，自屬有據。

05 五、綜上所述，原告依民法第259條第1款規定，請求被告將系爭
06 應有部分移轉登記予原告，為有理由，應予准許。又原告先
07 位之訴為有理由，既經准許，其備位之訴，即無再予審酌必
08 要，併予敘明。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之
10 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
13 民事第一庭 法 官 劉玉媛

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日
18 書記官 康綠株