

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第49號

原告 黃丑瑞

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1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積824.59平方公尺、權利範圍八四二分之三四六）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

一、原告起訴主張：

(一)被告於民國（下同）111年7月2日與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向原告購買所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積824.59平方公尺、權利範圍八四二分之三四六，下稱系爭土地應有部分），約定總價款為新臺幣（下同）壹仟貳佰參拾萬元。原告已依約於111年8月9日移轉登記系爭土地權利範圍八四二分之三四六予被告，詎被告除支付150萬元外，迄未給付價金8,148,223元（即總價款減去訂金150萬元、取得建築線之250萬元、土地增值稅151,777元），嗣經原告於111年12月19日寄發存證信函予被告催告給付上開價款，被告於111年12月20日收受，均未置理，則被告依民法第229條第2項規定，自111年12月21日起負遲延責任。原告再於111年12月23日寄發存證信函予被告催告限期於7日內給付積欠之上開價款，並表明倘仍未如期

履行，即以該存證信函為解除兩造系爭契約之意思表示，而被告已於111年12月26日收受，然迄未給付，原告爰再以民事起狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，依民法第259條第1項第1款規定，先位請求被告將系爭土地應有部分辦理移轉登記予原告。倘鈞院認原告解除系爭契約不合法，爰依系爭契約第叁條約定及民法第367條規定，備位請求被告給付8,148,223元暨自111年12月21日起至清償日止之遲延利息。

(二)被告辯稱尾款係以辦妥建築線指定申請建築執照為條件云云，與系爭契約記載不符，蓋系爭契約第叁條(一)、(二)關於價金給付方式並無先後順位關係，依系爭契約第叁條(二)之約定，原告既已完成移轉登記，付款條件已成就等語。

(三)並聲明：

1.先位聲明：被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積824.59平方公尺、權利範圍八四二分之三四六）之所有權移轉登記予原告。

2.備位聲明：被告應給付原告8,148,223元，及自111年12月21日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)被告遲未能以系爭土地取得建築線及申請建築執照，乃因系爭土地於原告出售前，即將系爭土地提供經花壇鄉公所核發73花鄉建字第1397號使用執照之建物（下稱系爭建物）作為法定空地使用，未經進行法定空地分割前，無法指定建築線、申請建築執照，故第二期款付款條件遲無法成就，尚非可歸責於被告。是原告以被告遲延給付為由解除契約，顯非合法，原告主張其解除契約後被告負有返還系爭土地之義務，更屬無稽。

(二)系爭土地又經原告聲請假扣押獲准，致被告迄今仍無法辦理法定空地分割相關事宜，導致被告無法以系爭土地取得建築線，原告明知此情，反指摘被告有違反誠信原則，顯非有理。更遑論被告簽立系爭契約迄今，空有系爭土地登記名義

人之頭銜，然實際上除需給付予出賣人買賣定金150萬元、代出賣人繳納土地增值稅外，更需負擔系爭土地之地價稅，惟系爭土地並無法依原定使用計畫進行建築，是本件顯係因可歸責於原告之事由致被告遲無法取得建築線及申請建築執照，實難認被告有何惡意不履約之行為。

(三)再者，依據系爭契約第叁條約定，本件買賣契約之付款條件乃為1.簽約時交付定金150萬元、2.甲方（按即被告）取得建築線能申請建築執照後給付第二期款250萬元、3.甲方為乙方（按即原告）代墊土地增值稅，並待鑑界確認、產權移轉登記後，雙方始結算尾款金額，甲方並予付清。是本件尾款應係辦妥建築線指定後、土地鑑界及移轉土地所有權後，再就雙方所支出之費用進行結算並為給付，尚非得先於第二期款前請求給付，此自契約中僅記載「尾款」而約定明確之數額即可知悉。因本件被告既尚未以系爭土地取得建築線能申請建築執照，第二期款之付款條件自未成就，被告應無給付第二期款250萬元或與原告結算尾款之義務，原告備位主張被告應給付8,148,223元之買賣價款，顯於法無據等語。

(四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，被告願供擔保請准免予假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告原為系爭土地之所有權人，權利範圍為八四二分之三四六，於111年間出售予被告，兩造並於111年7月2日簽訂系爭契約，約定買賣價金1,230萬元（本院卷第23-27頁）。

(二)原告於兩造簽約後當場收受由被告開立之面額100萬元之銀行支票及現金50萬元（本院卷第29頁），餘款被告則均未給付。

(三)原告已於111年8月9日將系爭土地應有部分八四二分之三四六移轉登記予被告（本院卷第31頁）。

(四)原告於111年12月19日寄發存證信函予被告催告給付價款，經被告於111年12月20日收受，惟被告並未如期給付。原告並再於111年12月23日向被告催告限期於7日內給付積欠之價

01 款，並表明倘仍未如期履行，即以該存證信函為解除兩造系
02 爭契約之意思表示，經被告於111年12月26日收受（見本院
03 卷第35-47頁）。

04 四、得心證之理由：

05 原告主張被告遲未給付價款8,148,223元而構成給付遲延，
06 經原告解除系爭契約，先位依民法第259條第1項第1款請求
07 被告移轉其依系爭契約買受之系爭土地應有部分予原告；備
08 位依系爭契約第叁條約定及民法第367條規定，請求被告給
09 付8,148,223元暨自111年12月21日起至清償日止之遲延利息
10 等情，為被告所否認並以前詞置辯，茲就爭點分別論述如
11 下：

12 (一)系爭契約是否合法解除？

13 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法
16 第229條第1項、第2項定有明文。所謂確定期限，係指期
17 限之到來已經具體指定其期日；所謂無確定期限，指未定
18 期限（不定期債務）及雖定有期限而其屆至之時期不確定
19 （不確定期限之債務）二種情形（最高法院102年度台上
20 字第1826號裁定意旨參照）。次按民法規定之條件，係當
21 事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律
22 行為效力之發生或消滅之一種附款。倘當事人就已存在之
23 債務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為履行期之
24 約定，而非條件。又按契約當事人之一方遲延給付者，他
25 方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行
26 時，得解除其契約，民法第254條亦定有明文。

27 2.經查，系爭契約第叁條約定：「本契約成立同時，由甲
28 （按即被告）先向乙（按即原告）給付金新台幣現金伍拾
29 萬元整、支票壹佰萬元整為定金並充為價金之壹部，而由
30 乙確實親收足訖，無訛此據。其殘餘價金付款方法約定如
31 左：(一)甲方取得建築線能申請建築執照支付新台幣貳佰伍

拾萬元整。(二)甲方代墊乙方土地增值稅，並由乙方鑑界後，產權移轉完成後，結算尾款付清。」(本院卷第23頁)。被告雖主張上開被告取得建築線日、產權移轉登記完成日等事由，乃為條件云云。然系爭契約因兩造意思表示合致即已有效成立，兩造就系爭契約之義務均已發生，僅因約定買賣價金分期給付，而將買賣價金應給付之時間，繫於將來不確定何時發生之事實，然此乃屬履行期之約定，與附停止條件之法律行為因條件成效而生效，全然不同，自非屬停止條件，是被告主張關於取得建築線等乃屬停止條件云云，並無可採。

3.系爭契約第叁條就殘餘價金之給付期限，雖均未約定明確時間，屬無確定期限之債務，然依(二)之約定既應於產權移轉登記完成後給付尾款，顯見被告就系爭契約所負給付價金之義務，至遲應於產權移轉登記完成後，經原告催告而逾期未履行，即屬給付遲延，應堪認定。而系爭土地應有部分已於111年8月9日移轉登記予被告，經原告於111年12月19日以存證信函催告被告給付價金8,148,223元，被告於同年月20日收受，仍未給付分毫，原告再以111年12月23日存證信函催告被告限期於7日內給付，並表明倘仍未如期履行，即以該存證信函為解除兩造系爭契約之意思表示，經被告於111年12月26日收受，被告仍未履行，即屬給付遲延，應可認定。

4.被告雖主張本件尾款應於辦妥建築線指定、土地鑑界及移轉土地所有權後，再就雙方所支出之費用進行結算始為給付，尚非得先於第二期款前請求給付，且系爭土地因供系爭建物作為法定空地使用，未進行法定空地分割前，無法指定建築線、申請建築執照，故第二期款付款條件遲無法成就，亦不可歸責於被告云云。惟查：

(1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，

01 本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
02 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面
03 或截取書據中一二語，任意推解致失其真意；解釋契約
04 之結果應符合公平原則，故除將誠信原則涵攝在內外，
05 亦應斟酌立約當時之情形，通觀契約全文，從契約之主
06 要目的、社會通念及一般客觀情事，就文義上及論理上
07 詳為推求；倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法
08 院應為闡明性之解釋，就文義上及理論上詳為推求，以
09 探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義
10 務之依據(最高法院103年台上字第713號、102年台上字
11 第2211號)。

12 (2)依系爭契約第叁條(二)之記載，已具體載明產權移轉完成
13 後，即結算尾款付清，依其契約文義，難認需被告取得
14 建築線後，原告始得請求尾款。縱使依照(一)之記載，需
15 待被告取得建築線後，原告始得請領支付250萬元，惟
16 被告除給付150萬元價金外，殘餘價金均全未給付，自
17 有給付遲延，是被告上開主張，乃屬無據。

18 (3)又遍觀系爭契約，並無載明被告承購系爭土地應有部分
19 以須能指定建築線、能申請建築執照為條件，足認被告
20 買受系爭土地後可取得建築線、能申請建築執照等，並
21 非原告所應負之契約義務，而被告身為建設公司有相當
22 之專業能力可調查評估得悉後再為本件買賣，卻未查證
23 相關資訊，難認不可歸責於被告。是被告主張系爭土地
24 迄今無法取得建築線係不可歸責伊，亦無理由。

25 (4)被告雖另聲請向彰化縣花壇鄉公所函查系爭土地是否經
26 申請建築而為套繪管制中之建築基地或依法應保留之法
27 定空地，及是否可取得建築線並申請建築執照等情，惟
28 與本案爭點並無關聯，且本案事證已臻明確，本院因認
29 均無調查必要，附此敘明。

30 5.承上，被告既全未給付殘餘價金，已有給付遲延，經原告
31 定期催告其於文到7日內完成履約，惟被告屆期仍未履

01 行，是系爭契約業已合法解除。

02 (二)原告請求被告移轉系爭土地應有部分，有無理由？

03 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
04 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受
05 領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。

06 2.承上，系爭契約既經原告合法解除，故兩造已無買賣關係
07 存在，被告於系爭契約解除後，負有返還系爭土地應有部
08 分予原告之義務。準此，原告基於民法第259條第1項第1
09 款規定，請求被告將其依系爭契約買受之系爭土地應有部
10 分移轉登記予原告，自屬有據。

11 五、綜上所述，原告依民法第259條第1項第1款規定，先位請求
12 被告將其依系爭契約買受之系爭土地應有部分八四二分之三
13 四六移轉登記予原告，為有理由，應予准許。又原告之先位
14 請求有理由，備位請求即無再論斷，併此敘明。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

20 民事第四庭 法 官 姚銘鴻

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

25 書記官 楊美芳