

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第5號

原告 富騰開發建設有限公司

法定代理人 莊富傑

訴訟代理人 陳隆律師

被告 懋懋開發有限公司

法定代理人 黃建民

訴訟代理人 張奕群律師

黃歆淳

上列當事人間請求返還土地價款事件，本院於民國112年7月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年7月27日與被告公司簽訂坐落彰化縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）之買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定總價款為新台幣（下同）1400萬元，伊已依約給付第一期款140萬元、第二期款280萬元，合計420萬元至履約保證帳戶。系爭土地為建地，被告於締約時保證可於111年9月12日前取得系爭土地連接山腳路指定建築線，並應使伊得以申請建造興建房屋。然締約後伊委請測量公司測量結果，系爭土地並未直接與山腳路現有之實際道路相連，仍有第三人私有之產權間隔，依系爭買賣契約第4條第2項約定，被告應提供第三人土地使用同意書與伊，作為日後連接通行建築線及申請水電瓦斯管路以興建建物。然被告竟以不實手法，擅自在該第三人土地鋪設瀝青混凝土路面，佯裝為現有道路範圍，使現有道路中心線往西側偏移而使彰化縣田中鎮公所核准位於系爭土地內之建築線，

01 惟系爭土地實際上未直接臨建築線而違反系爭買賣契約第4
02 條第2項、第7條而不具契約約定效用；又系爭土地與山腳路
03 5段現況道路部分，尚有私人所有之土地，依約被告需取得
04 第三人之同意書解決系爭土地之通行問題，然被告遲未取得
05 第三人之同意書，伊已依系爭買賣契約第10條第1項催告被告
06 7日內履約，被告仍未提出合法之建築線指定或第三人同意
07 書，伊再於111年11月8日聲請調解狀繕本之送達為解除系
08 爭買賣契約之意思表示，被告依系爭買賣契約第10條第1項
09 應返還伊已給付之價金420萬元，並給付同額之違約金予伊
10 等語。並聲明：被告應給付原告840萬元，及自調解聲請狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 二、被告則以：系爭土地業經彰化縣田中鎮公所於111年10月3日
13 核發建築線指定圖，已符合系爭買賣契約約定之效用，原告
14 主張系爭買賣標的具有瑕疵應無理由，伊並無賠償違約金之
15 義務。況原告依系爭買賣契約第3條約定，應於建築線申請
16 核准後支付第3期款140萬元，伊已於111年10月25日以員林
17 西門郵局000145號存證信函催告原告應於7日內給付剩餘價
18 金140萬元及840萬元，原告仍未履行，伊於同年11月2日再
19 以員林郵局000385號存證信函向原告為解除契約之意思表
20 示，是系爭買賣契約已因原告遲未給付價金而合法解除，伊
21 依系爭買賣契約第10條第2項得沒收原告已給付之價金，原
22 告請求伊返還已給付之價金亦無理由等語。並聲明：原告之
23 訴駁回。

24 三、本院判斷：

25 (一)兩造於111年7月27日簽訂系爭買賣契約，約定總價款為1400
26 萬元，原告已依約給付第一期款140萬元、第二期款280萬
27 元，合計420萬元至履約保證帳戶；系爭買賣契約第4條第2
28 項約定系爭土地需為可申請建造之建築用地，並應提供賣方
29 或第三人土地使用同意書使買方得申請建造房屋，第3條約
30 定第三期價款140萬元於建築線申請核准後支付等節，為兩
31 造所不爭執，並有系爭買賣契約在卷為憑（見卷第27至43

頁），堪以採信。

(二)系爭土地應為可指定連接山腳路之建築線，始符契約約定：

1. 查系爭買賣契約第4條第2款約定買賣標的需為「可申請建造之建築用地」，第3條第2項第3期買賣價款之給付時期，為「建築線核准後支付」，第13條特約事項約定「乙方（即被告）同意先申請鑑界及建築線（建築線費用由甲方（即原告）負擔）」（見卷第29、35頁），可信兩造締約時，系爭土地尚未經指定連接建築線，兩造約定原告待建築主管機關指定建築線完成後，始繼續支付第3期買賣價金。

2. 兩造締約後，被告於111年9月間委任訴外人洪坤正建築師事務所向彰化縣田中鎮公所申請指定連接系爭土地之建築線，該申請書係申請指定系爭土地東西兩側連接山腳路5段與太平路之建築線，有彰化縣田中鎮公所112年2月9日函及檢附之111年9月5日建築線指示（定）申請書在卷為憑（見卷第137、149、159、161頁）。又被告係依系爭買賣契約之約定向建築主管機關即彰化縣田中鎮公所提出申請，如兩造約定系爭土地僅需連接西側太平路之建築線即可，本件申請書豈會同時申請東西兩側之指定建築線，可信依據系爭買賣契約，系爭土地東側亦需連接山腳路5段之建築線，始符合契約約定，是被告辯稱僅需臨太平路可指定建築線為已足云云，難以採信。

(三)原告主張系爭土地未能指定連接山腳路5段之建築線，而不符合契約約定效用，應無理由：

1. 查彰化縣田中鎮公所於111年10月3日以田鎮建字第1110016713號函（下稱系爭處分）核發系爭土地東側連接山腳路5段及西側連接太平路之建築線，兩側之建築線指定位置均於系爭土地內一事，此有彰化縣田中鎮公所回函及檢附之建築線指定申請書圖在卷為憑（見卷第137至163頁），是系爭土地可臨山腳路5段建築應屬可信。

2. 原告主張系爭處分係被告自行拓寬現有道路誤導主管機關所致，有遭撤銷之可能云云。經查：證人詹盈傑即彰化縣田中

01 鎮公所本件建築線指定案件之承辦人到庭證稱：本件建築線
02 指定案件伊至現場現勘時，明顯可見基地側邊有新鋪設瀝青
03 之情形，經伊查詢非道路管理單位彰化縣政府或田中鎮公所
04 所鋪設，為避免影響建築線指定之公平，故私自鋪設瀝青部
05 分，不會認定是道路範圍，本件係依一般之道路形式，以既
06 有公共設施如電線桿、水溝之連續性作為判斷基線，認定道
07 路位置在電線桿後方30公分以內，新鋪設之道路並未認定為
08 道路範圍，系爭處分加註「現況倘有非道路管理單位鋪設之
09 瀝青部分，不予認定為道路範圍」是建築線指定公文的例
10 稿，並非本件才加上，是為了普及觀念，因為鄉下有一些
11 申請案會自己鋪設瀝青，避免後續申請建造執照還要取得額
12 外的通行權，所以公文內都會加這句話等語（見卷第320至3
13 23頁），核之系爭土地建築線指定申請書所附之現況套繪地
14 籍測量成果圖，系爭土地東側所臨之山腳路5段現況道路邊
15 界，確為綠色標示之電線桿處，並以此認定道路中線位置，
16 再往左右延伸6米為建築線，該建築線位於系爭土地內等
17 節，有上開圖說為據（見卷第161頁）。堪信被告於申請指
18 定建築線前，雖有在山腳路5段新鋪設瀝青，然系爭處分並
19 未以被告所鋪設之瀝青範圍認定為現況道路範圍，而係以既
20 有之公用設施即電線桿設立處認定為道路邊界，是系爭處分
21 之內容與被告有無新鋪設柏油並無關係，主管機關並未受被
22 告誤導而核發本件建築線指定圖，應堪認定。

- 23 3. 至原告聲請傳喚創源測量有限公司之負責人曾國榮證明被告
24 有以不正當方法影響主管機關為系爭處分之情形。查證人曾
25 國榮於本院審理時證稱：伊曾於109年1月11日受被告公司委
26 任前往系爭土地測量建築線位置，當時測量結果山腳路5段
27 之道路寬度為8.34公尺至9.9公尺之間，系爭土地與現有道
28 路仍有段距離，以道路中心退縮6米後，系爭土地沒有緊鄰
29 建築線，後來111年8月間被告又請伊測量一次，伊到場發現
30 現況有新鋪設柏油讓路寬變大、道路中心線偏西邊，所以那
31 次伊沒有接受委託，因為伊沒有把握可以讓系爭土地緊鄰建

01 築線，伊認為系爭土地應該是沒有緊鄰建築線，但還是要以
02 主管機關之認定為主等語（見卷第280、281頁）。固可證明
03 被告於111年8月時確有自行鋪設柏油拓寬道路之情形，然證
04 人詹盈傑已證稱主管機關就現況道路之認定並非以新鋪設之
05 柏油為準，而係以路邊原有之電線桿為依據，是系爭處分核
06 准之建築線指定圖，應與被告有無鋪設柏油無關，原告主張
07 系爭處分係受被告詐欺所致，而有得撤銷事由云云，尚無足
08 採。

09 (四)原告主張被告未取得第三人同意書而違反系爭契約，應無理
10 由：

- 11 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
12 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
13 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。
- 14 2. 查系爭契約第4條約定：「買賣標的...須可申請為建造之建
15 築用地，並應提供賣方或第三人土地使用權同意書（若無則
16 免除）使買方得申請建造興建房屋...」（見卷第29頁），
17 是依系爭契約文義，出賣人即被告擔保之範圍乃系爭土地得
18 供建築使用，依約需第三人提出使用同意書之範圍，乃限於
19 申請建造執照之目的，即若原告需第三人同意始得取得建造
20 執照時，被告需擔保可取得該第三人之同意書，而無約定被
21 告需提出經第三人同意之通行許可，則原告以被告未提出第
22 三人之通行同意書即屬違約，應無足採。又證人詹盈傑證
23 稱：只要建築基地有臨接建築線，且達2公尺以上，就屬於
24 可以核發建造執照之要件之一，建築退讓地範圍內是無法申
25 請興建建築物或雜項工作物，以保障建築線到道路之間緊急
26 逃生的權利，建築時只要符合建築要件，其餘如何進出通行
27 並非建管單位職權，建造執照不會管起造人的通行問題等語
28 （卷第325、326、327頁），是依證人所述，原告申請建造
29 執照時，應無須提出第三人之通行許可，原告主張山腳路5
30 段目前非屬於現況道路之部分，需由同段211地號土地所有
31 人提出通行許可始得申請建築云云，難以憑採。況原告目前

01 尚未申請建造執照，並無積極證據證明需第三人之同意書始
02 得申請建築，原告以此主張被告違反系爭契約第4條第2項一
03 事，難以採信。

- 04 3. 至原告主張因同段211地號土地為私人所有，目前系爭土地
05 與山腳路5段之間尚有屬於非現況道路之部分，需第三人提
06 出同意書始無礙系爭土地通行至現況道路等語。然查，同段
07 211地號土地為鄉村區交通用地，現仍為私人所有，為彰化
08 縣政府管理之縣道137線之一部份，計畫寬度為12公尺，然
09 縣政府尚無拓寬計畫等節，有彰化縣政府函、土地登記謄本
10 在卷為憑（見卷第147、229頁）。是系爭土地所臨之山腳路
11 5段雖經縣政府開闢為道路，然所有權仍為私人所有，審酌
12 原告為建設公司，此應為原告締約前得自行查詢之資訊，如
13 原告擔憂同段211地號土地可能不具公用地役關係，而需土
14 地所有人出具之通行同意書時，應於契約約定出賣人應擔保
15 買受人取得通行權利，然系爭契約並未為前述約定，應認原
16 告於締約時就此部分已有考量，嗣後再以契約未約定之事項
17 主張被告違約，難認有據。

- 18 四、綜上所述，原告主張系爭土地未能取得臨山腳路5段之核准
19 指定建築線，以及被告未提出第三人同意書，違反系爭契約
20 第4條第2項約定，依系爭契約第10條第1項解除契約及返還
21 已支付價金併請求同額違約金云云，難認有據，應予駁回。
22 至被告於訴訟外雖曾向原告為催告給付價金及解約之意思表
23 示，據被告提出被證2至4為憑（見卷第105至128頁），然被
24 告係以前述被證2至4之存證信函主張原告解約無理由，屬於
25 攻擊防禦方法，至於被告於訴訟外解除契約是否有據，並非
26 本件爭執事項（見卷第279頁）。基此，原告於民事準備二
27 狀雖主張被告應酌減違約金等語（見卷第343頁），然原告
28 並未就此部分具體表明訴訟標的、訴之聲明、請求權基礎之
29 訴訟上主張，且原告請求酌減違約金之基礎事實乃原告有無
30 違約、系爭契約效力存否與被告得否沒收價款之爭議，尚與
31 本件原告主張被告有無違約之基礎事實相異，並非本件訴訟

01 標的範圍，附此敘明。

02 五、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與
03 結果不生影響，自勿庸一一論列，併此敘明。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日

06 民事第二庭 法 官 王姿婷

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

11 書記官 謝志鑫