

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第55號

原告 郭晉睿

訴訟代理人 吳啟勳律師

被告 馮黃初枝

訴訟代理人 馮建勝

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告將新臺幣970萬元匯入附件所示之履約保證信託專戶之同時，將坐落嘉義縣○路鄉○○○段000地號土地（權利範圍全部、面積3,240.1平方公尺）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：原告於民國113年1月23日與被告簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），由原告購買被告所有坐落嘉義縣○路鄉○○○段000地號土地（權利範圍全部、面積3,240.1平方公尺，下稱系爭土地），約定買賣總價新臺幣（下同）1,470萬元，且依系爭契約第2條、第6條第1項約定，原告應於113年2月20日前給付備證用印款300萬元，而被告於原告給付上開款項後，應將買賣土地過戶所需之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。嗣原告依約於113年2月20日前將備證用印款300萬元匯入至附件所示之履約保證信託專戶（下稱本件履保專戶）後，被告竟藉詞主張原告在系爭土地上違法傾倒廢棄物，致被告無法申請土地農用證明，而拒將相關文件交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。爰依兩造間之買賣契約關係及民法第348條第1項之規定，提起本訴。並聲明：（一）被告應將系爭土地移轉登記予原告。（二）訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

01 (一)被告於出賣系爭土地前，為節省買賣相關賦稅，因而須申請
02 土地農用證明，且亦有告知原告上情，惟原告仍指使訴外人
03 林清根在系爭土地上傾倒廢棄土方，使被告無法申請土地農
04 用證明，致被告陷於給付不能（即不能交付農地），經被告
05 多次函知改善，原告皆置之不理，係可歸責於原告之給付不
06 能，嗣經被告依民法第256條、系爭契約第10條第1項約定通
07 知解除契約，故被告自無須移轉系爭土地之所有權予原告。

08 (二)縱認原告主張有理由，惟被告主張同時履行抗辯權，原告應
09 依據系爭契約將尾款970萬元匯入本件履保專戶後，被告始
10 須負擔移轉登記系爭土地之義務。

11 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

12 三、本院之判斷：

13 (一)兩造於113年1月23日簽訂系爭契約，約定由原告以總價1,47
14 0萬元購買被告所有之系爭土地，嗣原告依系爭契約第2條約
15 定，於113年2月20日前之同年月17日將備證用印款匯入本件
16 履保專戶內等情，有卷附之系爭契約（含價金履約保證申請
17 書、買賣增補條款等）、系爭土地之土地登記第一類謄本、
18 中埔鄉農會匯款申請書各1份在卷可憑（本院卷13至25頁、3
19 1頁），且為被告所不爭執（本院卷120頁），應堪信為真
20 實。

21 (二)系爭契約仍有效存在：

22 1.被告抗辯因原告指示訴外人林清根在系爭土地傾倒廢棄物，
23 使被告無法申請農業使用證明書，而認係可歸責於原告之原
24 因，致被告陷於給付不能，故已依民法第256條規定、系爭
25 契約第10條第1項約定解除契約云云。

26 2.惟查，系爭契約所附之「買賣增補條款」第3條第1項係約
27 定：「賣方委託正和地政士代為申請土地農用證明書，以申
28 請不課徵土地增值稅，倘無法取得前述農用證書者，賣方知
29 悉依法應納相關稅賦，所需相關規費、代書費由賣方負
30 擔。」從此約定可知，系爭土地是否得以取得農業使用證明
31 書，兩造在簽訂買賣契約之前並無法確認，顯見此非本件土

01 地買賣契約之必要之點，僅涉及得否免稅之問題。亦即，兩
02 造既係基於買賣系爭土地而簽訂系爭契約，則身為賣方之被
03 告，主給付義務就是將系爭土地移轉予原告，而目前被告既
04 仍為系爭土地之所有權人，且嘉義縣環境保護局也未將系爭
05 土地列為污染場址而禁止異動，此有該局113年9月19日嘉環
06 稽字第1130032023號函附卷可考（本院卷137頁），顯然被
07 告並無不能給付之情事。被告辯稱其給付不能云云，自難憑
08 採。

09 3.況且，系爭土地目前無法申請農業使用證明，並非如被告所
10 稱係因遭傾倒廢棄物之故，反而係因系爭土地因存在非農業
11 設施性質之道路，經嘉義縣番路鄉公所審認有應補正事項，
12 但被告未辦理補正，始未核發農業使用證明乙節，有嘉義縣
13 ○路鄉○○○○○○○○○○鄉○○○○○○○○○○號函在卷
14 可稽（本院卷135頁）。加以，嘉義縣環境保護局於113年3
15 月20日前至系爭土地稽查時，發現2處堆置土石，並未見參
16 雜有廢棄物情形（見前述該局之函文，本院卷137頁）。是
17 以，被告辯稱因原告違約在系爭土地傾倒廢棄物，致其無法
18 申請農業使用證明云云，自屬虛妄。

19 4.被告既無法證明原告有前揭所述違反契約履行之行為，且被
20 告也無給付不能之情事，則被告主張依民法第256條規定、
21 系爭契約第10條第1項約定，已解除系爭契約云云，自無理
22 由。系爭契約既未經被告合法解除，自仍有效存在，兩造自
23 應繼續履行系爭契約所約定之契約上義務。

24 (三)系爭契約第6條第1項約定：「賣方應將本買賣土地過戶所需
25 之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於買方給付備證
26 用印款時交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。」而系
27 爭土地之所有權狀自屬該條所稱證明文件。因此，依上開約
28 定，被告自負有將系爭土地所有權狀交由承辦地政士辦理所
29 有權移轉登記手續之契約上義務。然而，被告到庭自承因認
30 原告非法在系爭土地上傾倒廢棄物，且遲未回復原狀，遂向
31 承辦地政士取回系爭土地所有權狀等語（本院卷191頁、193

頁），並提出113年4月2日對正和代書事務所所為之聲明書影本1份為證（本院卷203頁），而被告亦坦認若將系爭土地所有權狀交回給地政士，地政士就可以辦理過戶之相關程序（本院卷191頁），故原告主張因被告未依系爭契約第6條第1項約定履行，致無法續行系爭土地之所有權移轉登記程序，而請求被告應將系爭土地移轉登記予原告等語，自有理由。

(四)被告抗辯原告尚未將尾款970萬元匯入本件履保專戶內，而主張同時履行抗辯等語。本院審酌買賣契約為雙務契約，被告即有移轉系爭土地所有權給原告之義務，但因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，原告既否認迄今未給付970萬元尾款給被告，且綜觀系爭契約第5條第2項暨所附之價金履約保證申請書第1條第3項、第4項約定，亦具有同時互為履行之精神，加以原告亦到庭表示對於被告之上開主張沒有意見等語（本院卷192頁），故被告主張同時履行抗辯，亦有理由。

四、綜上所述，原告既已依約給付300萬元備證用印款，而依系爭契約之法律關係，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。但被告就原告尚未給付買賣價金970萬元，為同時履行抗辯，亦有所憑，爰依法為對待給付判決如主文第1項所示。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

民事第一庭法 官 張佐榕

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴須於判決送達後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 113 年 11 月 14 日

01

書記官 張宇安

02

附件：

03

銀行別：台新國際商業銀行建北分行

戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶

信託帳號：00000-0000000000