

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第594號

原告 張曉涵  
訴訟代理人 陳冠智律師  
被告 郭振安

上列當事人間給付買賣價金等事件，本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣19,900元及自民國113年7月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證帳戶即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」、帳號00000-0000000000號帳戶內之新臺幣250,000元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔82%，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣19,900元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣250,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

- 一、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項但書第3款定有明文。查原告起訴聲明第二項原為：被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證帳戶即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」、帳號00000-0000000000號帳戶內之新臺幣(下同)25萬元，並應給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至原告領取前開款項日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於113年8月16日言詞辯論筆錄更正為如主文第2項所

01 示。經核，原告不請求利息部分屬減縮訴之聲明，與前開規  
02 定相符，應予准許。

03 二、原告主張：

04 (一)原告為嘉義縣○○鄉○○段000○○000地號土地(均為乙種建  
05 築用地，下稱系爭土地)所有權人，原告前與被告於112年12  
06 月1日就系爭土地訂有不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)  
07 約定系爭土地以252萬元出售，簽約金25萬元。簽約金已於  
08 簽約當日交付，並由第一建築經理股份有限公司(下稱第一  
09 建經)存入台新國際商業銀行建北分行、戶名「台新國際商  
10 業銀行受託信託財產專戶」、帳號00000-0000000000號帳戶  
11 (下稱履保專戶)，以做買賣價金信託履約保證。而依系爭買  
12 賣契約約定，113年1月5日被告應再給付第二期25萬元用印  
13 款，豈料，被告竟屢以無法申請建照為由，拖欠第二期及後  
14 續款項，然系爭買賣契約中本無買方無法申請建照即可解約  
15 之約定，況嘉義縣政府已以嘉義縣政府府經使字第12030150  
16 1號函文說明系爭土地無套繪，且系爭土地可以申請建築  
17 線，可知被告拒絕付款難認有據。

18 (二)原告爰依系爭買賣契約第10條第1項規定，於113年4月25日  
19 以台中英才郵局1083號存證信函向被告催告第二、三期款，  
20 而被告於113年4月29日親自簽名收受後，未依約給付。依系  
21 爭買賣契約第10條第3項規定在賣方即原告催告未果後，第  
22 一建經應為最終催告，而第一建經亦業以台北體育場郵局第  
23 493號存證信函向被告催告，並告知如不依約履行，原告將  
24 行使相關權利，然被告屆期仍未給付。為此原告再委託天澤  
25 法律事務所於113年5月22日寄發113年天智律字第0522號律  
26 師函予被告行使解約權，並副本通知第一建經與永慶房屋，  
27 而被告已於113年5月29日收受。

28 (三)依系爭買賣契約第10條第3項後段規定，第一建經在知悉原  
29 告已向被告行使買賣契約解除權後，契約即生解除效力，被  
30 告所支付之訂金，依買賣契約第10條第1項規定應予沒收並  
31 匯予原告，然第一建經口頭向原告表示，本件爭議宜以訴訟

01 釐清，待法院判決結果被告應同意時再予撥款。

02 (四)依系爭買賣契約第10條第1項前段規定，買方即被告違反契  
03 約義務時，每逾一日應按應付期款萬分之二計算違約金。而  
04 被告應於113年1月5日給付用印款25萬元，被告第二期款迄  
05 今未給付，故違約金應自113年1月6日起算。又原告以上開  
06 律師函行使解約權，被告於113年5月29日收受後知悉，系爭  
07 買賣契約自113年5月29日解除。準此，違約天數自113年1月  
08 6日起至113年5月29日止，共計145天，則系爭買賣契約總價  
09 款252萬元，系爭買賣契約雖約定以萬分之二計算，原告則  
10 僅請求萬分之一即一日252元，依此計算方式原告得請求之  
11 違約金，應為36,540元。

12 (五)再依系爭買賣契約第10條第1項後段規定，買方即被告違反  
13 契約義務時，全部稅捐及相關費用，亦由被告支出，而原告  
14 依系爭買賣契約約定原告有鑑界、一半代書費用之義務，原  
15 告為履行契約而支出上開費用，然因被告給付遲延致系爭買  
16 賣契約解除，原告無端支出上開費用而受有損失，應屬解除  
17 契約之衍生費用，而得向被告請求返還，共計支出項目如  
18 下：

19 1、許榮方建築師事務所建築線指示費用35,000元。

20 2、嘉義縣水上地政事務所地政規費7,000元。

21 (六)對於被告抗辯之回應：系爭買賣契約中沒有約定系爭土地必  
22 須保證可以申請到使用執照，且沒有約定是要供建築所使  
23 用。且使用執照是否可以核發涉及因素很多，與系爭土地不  
24 一定有關，就算系爭土地有排水問題，也可以依照民法規定  
25 向鄰地所有人主張權利。且依被告所提出line的對話紀錄中  
26 並未說明要解約的原因，只是說無法申請建照，仲介也跟被  
27 告確認是如何確認無法申請到建照，而被告回稱自己發現，  
28 並拒絕提出任何證明。所以才做後來的鑑界，被告解約的意  
29 思仲介確實有轉達。對於嘉義縣水上鄉公所113年8月29日函  
30 之意見為函文並沒有說到將來都不會設置的可能，也有提到  
31 以後設置應申請。

01 (七)爰依系爭買賣契約第10條第1項、第3項、第7項請求。並聲  
02 明：

03 1、被告應給付原告78,540元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清  
04 償日止，按年息百分之五計算之利息。

05 2、被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證  
06 帳戶即台新國際商業銀行建北分行、戶名「台新國際商業銀  
07 行受託信託財產專戶」、帳號00000-000000000號帳戶內之  
08 25萬元。

09 3、願供擔保請准宣告假執行。

10 三、被告則以：

11 (一)系爭買賣契約目的為供被告未來建屋居住所需，然被告發現  
12 根本無從取得使用執照，惟原告卻未曾盡其協助被告後續取  
13 得使用執照之附隨義務。依系爭買賣契約第1條第3款註記  
14 「占用人、交地前排除占用」、「買方負責過戶前拆除」及  
15 第8條第4款中註記「鑑界、無套繪」及第13條之特約事項之  
16 綜合意旨觀之，系爭買賣契約之目的為供被告未來建屋使  
17 用，然經被告洽詢嘉義縣水上鄉公所建設課承辦人員詢問系  
18 爭土地未來是否得以核發使用執照，承辦人員明確回覆，系  
19 爭土地並無排水設施，未來無從核發使用執照，蓋該地區污  
20 水設備未能到達系爭土地，從而未能符合申請使用執照時，  
21 需依嘉義縣建築管理自治條例第12條規定應檢附下水道或污  
22 水處理設備合格文件，從而被告得知系爭買賣契約未來無從  
23 達成契約之目的即取得使用執照之附隨義務，是本契約既因  
24 本契約目的不達，顯屬可歸責於原告之事由，是依最高法院  
25 100年台上字第2號民事判決之要旨，倘為與給付目的相關之  
26 附隨義務之違反足以影響契約目的達成，則與違反主給付義  
27 務對債權人所造成之結果，本質上並無差異，自應賦予債權  
28 人契約解除權，故被告依民法第255條規定解除契約，並以  
29 LINE通知仲介由仲介轉知原告。是本件屬可歸責原告之事由  
30 使系爭買賣契約目的不達，豈能向被告要求訴之聲明之金  
31 額。

01 (二)另被告不想被對方知道系爭土地沒有排水設施，所以沒有辦  
02 法核發使用執照，我在跟仲介進行Line對話紀錄之前就已經  
03 知道可以發建照了，因為我有去量過臨路的寬度，可以畫建  
04 築線，我只有用LINE告知仲介，轉知原告要解約。對於嘉義  
05 縣水上鄉公所113年8月29日函之意見為因為無法私設排水設  
06 施，因為會經過別人的地。

07 (三)並聲明：原告之訴駁回。

08 四、本院之判斷：

09 (一)原告主張其為系爭土地所有人，於上開日期與被告就系爭土  
10 地簽立系爭買賣契約，並約定系爭土地以252萬元出售，簽  
11 約金25萬元。簽約金已於簽約當日交付，並由第一建經存入  
12 履保專戶，以做買賣價金信託履約保證。而依系爭買賣契約  
13 約定，113年1月5日被告應再給付第二期25萬元用印款，然  
14 被告並未給付，嗣經原告依系爭買賣契約之約定於上開日期  
15 催告、第一建經為最終催告，被告屆期仍未給付，原告再以  
16 律師函予被告行使解約權，被告已於113年5月29日收受等  
17 節，業據原告提出第一建經不動產買賣契約書價金履約保  
18 證、存匯款暨查詢提示卡、買賣雙方簽約交付文件/款項簽  
19 收表、系爭買賣契約、第一建經價金信託履約保證申請書、  
20 標的物現況說明書、價金信託履約保證書、臺中英才郵局存  
21 證號碼001083號、001114號存證信函、被告收受回執、第一  
22 建經收受回執、台北體育場郵局存證號碼000493號存證信  
23 函、天澤法律事務所113年5月22日113年天智律字第0522號  
24 律師函、被告收受回執為證(見補字卷)，且為被告不爭執，  
25 堪信原告此部分主張為真實。

26 (二)又被告抗辯系爭土地無法取得使用執照一情，業據本院函詢  
27 嘉義縣水上鄉公所，經該所以113年8月29日嘉水鄉建字第11  
28 30017432號函覆本院系爭土地南側所臨現有巷道未開設道  
29 路側溝(道路附屬設施)，即無該區域之排水系統，無法據以  
30 設計建築物之排水溝渠與出水方向，故依建築法第32條及嘉  
31 義縣建築管理自治條例第9條及第10條，未達核發建築執照

要件，但參考內政部102.2.6台內營字第1020800210號令內容，得由起造人自行開闢該區域之排水系統-道路側溝(道路附屬設施)，惟開闢前應向本所提出申請等語(見本院卷第41頁至第43頁)，可知系爭土地現因未開設道路側溝(道路附屬設施)故無法取建築執照，另參以嘉義縣建築管理自治條例第12條：申請使用執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：六、下水道或污水處理設備合格文件，是系爭土地既現無道路側溝，自無法提出下水道或污水處理合格文件，而無法取得使用執照，是被告抗辯系爭土地無法取得使用執照應可採信。

(三)惟被告抗辯購買系爭土地係為未來建屋居住所需，而原告有協助被告取得使用執照之附隨義務，然此部分為原告所否認。按契約既係因當事人互相表示意思一致而成立，債權人並因契約成立而得基於債之關係，向債務人請求為給付，債務人則只須依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償即可(民法第153、199、309條規定參照)，故所謂「主給付義務」、「從給付義務」、「附隨義務」之內容及範圍為何，即應視契約兩造之合意內容為定。至於契約當事人訂立契約之動機本屬多端，不論其動機是否對造所明知，苟未將動機表明契約當中，並將「與動機滿足有關之事項」列於契約給付範圍內，即不能逕行認為「與動機滿足有關之事項」亦在契約之「主給付義務」、「從給付義務」、「附隨義務」內容及範圍內。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文，故當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責。又物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。是被告應就系爭買賣契約成立之時，雙方有約定是要讓被告建屋使用並需取得使用執照為舉證。經查：

1、依上開系爭買賣契約觀之，系爭買賣契約係約定原告出售系

01 爭土地給被告，則原告就系爭買賣契約之主給付義務係應將  
02 上開二筆土地交付被告，並使被告取得該地所有權之義務。  
03 至於原告是否負有其他從給付義務及附隨義務，則應視契約  
04 雙方合意之內容而定。依系爭買賣契約第4條及第7條約定，  
05 買賣標的為建地，不得作為法定空地、或供建蔽率、容積  
06 率、通行權之土地，興建需有第三人使用同意書，賣方應提  
07 供予買方；擔保責任：一、權利瑕疵擔保：賣方應保證買賣  
08 標的之產權無任何瑕疵，如第三人向買賣標的主張任何權利  
09 或糾紛時，賣方應於發現瑕疵後負責排除，如無法排除，買  
10 方得解除契約，若因此致買方受有損害時，賣方除負權利擔  
11 保責任外，並負損害賠償責任；物之瑕疵擔保：賣方保證本  
12 買賣標的於點交前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約  
13 另有規定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕  
14 疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金；第13條  
15 特約事項：賣方於交屋時補貼新台幣5萬元予買方，由買方  
16 自行將地上未保存建物拆除及清運、代書費雙方平均分擔、  
17 鑑界費用賣方負擔及現況說明書(其他重要事項(針對產權、  
18 現況等任何補充，說明：目前有佔用人，賣方於交地前排  
19 除)等情。可知系爭買賣契約係有特約約定需交付無第三人  
20 向買賣標的主張任何權利、不得作為法定空地、或供建蔽  
21 率、容積率、通行權及符合標的物現況說明書及需於交屋前  
22 將其他占用人排除之系爭土地，但系爭買賣契約並無系爭土  
23 地應使被告未來建屋居住並得以取得使用執照之約定存在，  
24 被告並未舉證證明，且陳明不聲請傳喚仲介及代書作證(見  
25 本院卷第22頁)，自難僅以系爭土地為建築用地而逕認被告  
26 購地係為未來自己建築房屋使用。

27 2、至被告稱依系爭買賣契約第1條第3款註記「占用人、交地前  
28 排除占用」、「買方負責過戶前拆除」及第8條第4款中註記  
29 「鑑界、無套繪」及第13條之特約事項綜合意旨等情即可推  
30 得被告購買系爭地係為未來建屋居住使用，惟上開情況僅可  
31 推知系爭買賣契約之目的為被告係取得無他人使用及無他人

01 主張權利之系爭土地，尚難認為被告購買系爭土地係為未來  
02 建屋居住使用，況依原告提出與仲介之LINE對話紀錄(見本  
03 院卷第50頁至第56頁)觀之，被告係112年12月30日與仲介說  
04 明因為系爭土地無法申請建照而要求解約，仲介向被告確認  
05 有無相關文件證明系爭土地無法申請建照，被告稱不用申請  
06 就知道不會給建照，也拒絕跟仲介說明原因，自己去實地勘  
07 查就會發現等語，亦可證簽訂系爭買賣契約當時，確實未討  
08 論到購買土地應使被告得以取得使用執照或系爭土地有無排  
09 水系統等情，否則應會於Line對話中提及當初之保證內容。

10 3、是以，依據系爭買賣契約所載內容，顯然兩造以書面約定賣  
11 方即原告所負之「主給付義務」、「從給付義務」、「附隨  
12 義務」(即契約目的)之內容及範圍尚難認有包括被告所抗辯  
13 之「應使被告未來建屋居住並取得使用執照」，是被告此部  
14 分抗辯並無理由，是被告自無由依民法第255條主張因契約  
15 目的不達而解除系爭買賣契約。

16 (四)被告既無得解除契約之事由，業如上述。是被告自有依系爭  
17 買賣契約履行之義務。自系爭買賣契約第3條及買賣雙方簽  
18 約交付文件/款項簽收表觀之，可知雙方約定系爭土地之買  
19 賣總價款為252萬元，而第一期款(簽約款)25萬元係買方於  
20 簽約時匯入履保專戶、第二期款(備證用印款)25萬元，應由  
21 買方即被告應最遲於113年1月5日匯入履保專戶、第三期款  
22 (完稅款)25萬元應由買方於113年2月5日匯入履保專戶、第  
23 四期款177萬元應最晚於113年5月31日交屋前匯入履保專  
24 戶。而被告僅於簽約時有匯25萬元進入履保專戶，其後第二  
25 期、第三期及尾款均未按期匯入履保專戶一節，為兩造所不  
26 爭執，是被告確未依系爭買賣契約之約定履行其付款義務，  
27 且屬可歸責被告之事由應可認定。

28 (五)又依系爭買賣契約第10條第1項規定：買方違反契約之義務  
29 時，每逾1日按應付期款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起  
30 起至完成給付日止)；經賣方定七日期限催告仍未履履行，  
31 賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契約解除時，除

01 同意賣方得沒收已支付全部價款及擔保期款支本票聲請執行  
02 作為違約金外，並負擔因此衍生之全部稅捐及相關費用。而  
03 系爭買賣契約之賣方即原告依系爭買賣契約之約定為催告、  
04 第一建經為最終催告，被告屆期仍未依系爭買賣契約給付，  
05 原告再以律師函予被告行使解約權，被告已於113年5月29日  
06 收受等節，亦業如上述，是系爭買賣契約應於113年5月29日  
07 解除。

08 (六)從而，原告主張依系爭買賣契約第10條第1款前段規定，請  
09 求被告每逾1日應按應付期款之萬分之二計算違約金及同條  
10 第1項後段規定同意賣方得沒收已支付全部價款作為違約  
11 金，並負擔因此衍生之全部稅捐及相關費用應屬有據。茲就  
12 原告可請求金額敘述如下：

13 1、被告未按期履行之款項為第二期款(備證用印款)25萬元，並  
14 應最遲於113年1月5日匯入履保專戶、第三期款(完稅款)25  
15 萬元應由買方於113年2月5日匯入履保專戶、第四期款177萬  
16 元應最晚於113年5月31日交屋前匯入履保專戶，業如上述。  
17 是第二期款25萬元，應自113年1月6日計算至113年5月29日  
18 計算違約金，共計145日(27+28+31+30+29)，合計7,250元(5  
19 0元/1日\*145日)；第三期款25萬元應自113年2月6日計算至1  
20 13年5月29日，共計113日(23+31+30+29)，合計5,650元(50  
21 元/1日\*113日)；第四期款177萬，因原告已於113年5月29日  
22 解除契約，故第四期款尚未到期，是自無違約金之情形，是  
23 原告依系爭買賣契約第10條第1項前段所可請求之違約金為1  
24 2,900元。

25 2、依系爭買賣契約第8條第4款規定：產權移轉時，賣方所需負  
26 擔費用為地政士執行業務費、實價登錄費、簽約費、塗銷費  
27 及鑑界無套繪，是依系爭買賣契約第10條第1項後段賣方即  
28 原告可請求之金額即應以上述為限，是原告所支出嘉義縣水  
29 上地政事務所土地勘查複丈費7,000元(見補字卷)即屬鑑界  
30 費用應可請求。至原告主張系爭土地建築線指示申辦費用3  
31 5,000元部分(見補字卷)，則因系爭買賣契約中並無由賣方

01 需申辦建築線之約定，是原告此部分請求尚難准許。是原告  
02 依系爭買賣契約第10條第1項後段所可請求之金額為7,000  
03 元。

04 五、綜上所述，本件原告已合法解除與被告簽立之系爭買賣契約  
05 為由，依系爭買賣契約書第10條第1項前段、後段，請求被  
06 告應給付原告19,900元及自起訴狀繕本送達之翌日即113年7  
07 月24日(送達證書見本院卷第13頁)起至清償日止，按年息百  
08 分之五計算之利息；系爭買賣契約書第10條第1項後段請求  
09 如主文第2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請  
10 求，為無理由，應予駁回。

11 六、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判  
12 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣  
13 告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於  
14 預供擔保後，得免為假執行。至原告雖陳明願供擔保請准宣  
15 告假執行，然此僅促使本院依職權發動，自毋庸為准駁之諭  
16 知。另原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附  
17 麗，應併予駁回。

18 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據暨所提  
19 之攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影  
20 響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

23 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

24 法 官 謝其達

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
27 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

30 書記官 黃意雯