

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第812號

原告 郭振安

被告 張曉涵

訴訟代理人 陳冠智律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國113年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3項定有明文。查原告起訴第一項原為：被告應給付原告新臺幣(下同)25萬元，及自起訴後翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於113年10月25日以民事準備狀追加先位聲明：被告應給付原告25萬元，及自民國112年12月1日翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，及民法第179條不當得利為其請求權基礎；並變更原聲明為備位聲明：被告應給付原告25萬元，及自113年5月30日之存證信函送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。經核，原告追加先位聲明及請求權基礎部分屬請求之基礎事實同一，而增加備位聲明之利息起算時點屬擴張訴之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

(一)先位聲明部分：

1、兩造於112年12月1日簽立第一建築經理股份有限公司(下稱第一建經)土地買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，買賣原為被告所有之嘉義縣○○鄉○○段000○○000地號土地(下稱系爭土地)，而自兩造於系爭買賣契約之第8條第4款中註記

01 「鑑界、無套繪」以及第13條之特約事項綜合意旨觀之，原  
02 告承買系爭土地之目的是供原告建屋使用，原告無法申請建  
03 築執照及使用執照，於系爭土地建物居住，系爭買賣契約目  
04 的，應屬自始客觀不能，因而主張系爭買賣契約無效。

05 (1)建築執照部分：依嘉義縣污水下水道管理自治條例第12條規  
06 定於新建建築物時，應於開工前向管理機關申請核准。而於  
07 112年12月30日原告早已向房仲張永政提及「就算建築線有  
08 還是沒辦法 這塊建地犯了很嚴重的錯」，原告認為專業人  
09 士除建築線書面、套繪書面外，亦應知悉嘉義縣政府亦將  
10 「排水系統」列為申請建築執照之必備文件，而系爭土地相  
11 鄰土地皆為私人農地，亦無公共污水下水道系統可容納該新  
12 建建築物之污水，根本無從取得建築執照已利開工，是專業  
13 人員應知悉嗣後原告根本無從取得建築執照。

14 (2)使用執照部分，原告欲取得使用執照必須提供「污水設施竣  
15 工證明」、「污水下水道用戶排水設備竣工審查同意函」，  
16 然系爭土地相鄰土地皆為私人農地，亦無公共污水下水道系  
17 統可容納該新建建築物之污水，未來根本無從取得使用執  
18 照。

19 (3)綜上，系爭土地自始無法取得建築執照及使用執照，原告無  
20 從達到居住之目的，應屬自始客觀不能，系爭買賣契約應屬  
21 無效，是被告既無法律上原因受有利益，使原告受有損害，  
22 爰依不當得利之法律關係，請求被告返還原告於112年12月1  
23 日所交付25萬元。

24 2、並聲明：被告應給付原告25萬元，及自民國112年12月1日翌  
25 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。願供擔保請  
26 准宣告假執行。

27 (二)備位聲明部分：

28 1、原告承買系爭土地之目的是供原告建屋使用，然原告於系爭  
29 買賣契約第一期簽約款匯款後至第二期之用印款繳款日之11  
30 3年1月5日之前，原告洽詢嘉義縣水上鄉之建設課承辦員，  
31 並詢問系爭土地未來是否得以核發使用執照，經承辦員明確

01 回覆系爭土地無排水設施，未來無從核發使用執照，原告即  
02 有通知仲介人員轉達予被告系爭買賣契約使用目的不達，並  
03 告知仲介人員解除契約，並要求返還25萬元簽約款，但原告  
04 亦表示若被告得以排除前開障礙，原告則依約履行款項，並  
05 於113年5月30日寄送存證信函予被告解除系爭買賣契約。

06 2、系爭買賣契約既因契約目的不達，顯屬可歸責於被告之事  
07 由，爰依民法第255條解除契約，並依民法第259條第2款請  
08 求被告返還原告已給付之第一期款，另被告於113年5月22日  
09 之律師函稱系爭土地可申請建照一事，顯屬誤會，實則無從  
10 核發使用執照，未來原告亦無從達成建屋之目的，附此敘  
11 明。

12 3、並聲明：被告應給付原告25萬元，及自113年5月30日之存證  
13 信函送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。  
14 願供擔保請准宣告假執行。

15 (三)對於被告抗辯之回應：系爭土地無法設置污水溝是我自己發  
16 現的，對方隱瞞這個事實，而且銀行也不會貸款給我，第一  
17 建經通知我如果沒有提出民事訴訟就會依法撥款給對方，所  
18 以我才起訴，後來調解對方也沒來。我有在112年12月30日  
19 以LINE向仲介提出解約，我當時只有請仲介轉達說這個土地  
20 犯了很嚴重的問題，並沒有說是排水問題，讓仲介自己去發  
21 覺。我認為系爭買賣契約約定如果沒有辦法在113年5月31日  
22 交付土地，不能申請建照、使照，會導致我向農會的貸款被  
23 取消，我是自己發現不能申請使用執照及建築執照，我才自  
24 行向核貸的農會撤回貸款，所以我認為沒有在113年5月31日  
25 交付具有排水溝之系爭土地給我，就不能達到我建屋之目  
26 的。

27 三、被告則以：

28 (一)兩造以系爭買賣契約約定系爭土地以252萬元出售，簽約金2  
29 5萬元。簽約金已於簽約當日交付，並由第一建經存入台新  
30 國際商業銀行建北分行、戶名「台新國際商業銀行受託信託  
31 財產專戶」、帳號00000-000000000號帳戶(下稱履保專

01 戶)，以做買賣價金信託履約保證。

02 (二)依系爭買賣契約約定，113年1月5日原告應再給付第二期用  
03 印款，豈料，原告竟屢以無法申請建照為由，拖欠第二期及  
04 後續款項，然系爭買賣契約中本無買方無法申請建照即可解  
05 約之約定，況嘉義縣政府已以府經使字第1120301501號函文  
06 說明系爭土地無套繪，且系爭土地可以申請建築線，可知原  
07 告拒絕付款難認有據。又系爭土地之買賣本來也可以轉售套  
08 利，並非只有建築一途，雙方也沒有約定應該要在何時讓原  
09 告興建房屋及何形式之房屋，要提供如何的排水系統，所以  
10 沒有契約目的客觀不能或符合民法第255條解約之情形。

11 (三)另被告臨訟又以未來無法核發使用執照及該事由可歸責於被  
12 告，然使用執照得否核發，事涉實際施工與竣工平面圖有無  
13 相符等施工注意事項，與系爭土地出賣人並無關係。再系爭  
14 土地縱有原告所稱排水問題，原告仍得依民法第775條至第7  
15 86條，對鄰地所有人行使相關權利，原告捨此不為，擅自曲  
16 解契約本意，逕稱此為可歸責於被告之事由，並無足採。

17 (四)再被告已依系爭買賣契約第10條第1項規定，於113年4月25  
18 日以台中英才郵局1083號存證信函向原告催告第二、三期  
19 款，而原告於113年4月29日親自簽名收受後，未依約給付。  
20 依系爭買賣契約第10條第3項規定在賣方即被告催告未果  
21 後，第一建經應為最終催告，而第一建經亦業以台北體育場  
22 郵局第493號存證信函向原告催告，並告知如不依約履行，  
23 被告將行使相關權利，然原告屆期仍未給付。為此被告再委  
24 託天澤法律事務所於113年5月22日寄發113年天智律字第052  
25 2號律師函予原告行使解約權，並副本通知第一建經與永慶  
26 房屋，而原告已於113年5月29日收受。是被告既已依法行使  
27 系爭契約解除權，是系爭契約已於113年5月29日解除，原告  
28 再以民法第255條主張解約，已有違誤，況本件有何「非於  
29 一定時期為給付不能達其契約目的」之情事，並未見原告說  
30 明。

31 (五)再依系爭契約第10條第2項規定，原告如果認為被告有違約

01 之事由，原告應該先催告，才取得解除的權利，後續才可以  
02 行始解約權，原告只有向仲介表達要解約，並未依照系爭契  
03 約之約定限期催告，難認原告已經合法行使解約權。

04 (六)並聲明：原告之訴駁回。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張其為系爭土地之買受人，於上開日期與被告就系爭  
07 土地簽立系爭買賣契約，簽約金25萬元已於簽約當日交付，  
08 並由第一建經存入履保專戶，以做買賣價金信託履約保證等  
09 情，業據原告提出系爭買賣契約為證(見中簡卷第17頁至第5  
10 2頁)，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

11 (二)又自系爭買賣契約觀之，原告於113年1月5日應再給付第二  
12 期25萬元用印款、第三期款(完稅款)25萬元應由原告於113  
13 年2月5日匯入履保專戶、第四期款177萬元應最晚於113年5  
14 月31日交屋前匯入履保專戶，而原告並未給付，嗣經被告依  
15 系爭買賣契約之約定於上開日期催告、第一建經為最終催  
16 告，原告屆期仍未給付，被告再以律師函予原告行使解約  
17 權，原告已於113年5月29日收受等節，業據被告提出第一建  
18 經不動產買賣契約書價金信託履約保證、存匯款暨查詢提示  
19 卡、買賣雙方簽約交付文件/款項簽收表、系爭買賣契約  
20 書、第一建經價金信託履約保證申請書、標的物現況說明  
21 書、價金信託履約保證書、臺中英才郵局存證號碼001083  
22 號、001114號存證信函、被告收受回執、第一建經收受回  
23 執、台北體育場郵局存證號碼00493號存證信函、天澤法律  
24 事務所113年5月22日113年天智律字第0522號律師函、被告  
25 收受回執為證(見本院卷第23頁至第77頁)，且為兩造所不爭  
26 執，堪信為真。

27 (三)就原告主張先位聲明部分：

28 1、按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情  
29 形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為  
30 給付者，其契約仍為有效。無效法律行為之當事人，於行為  
31 當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之

01 責任，民法第246條第1項、第113條分別定有明文。又民  
02 法第246條第1項前段所稱「不能之給付」者，係指自始客  
03 觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不  
04 能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時不能給付，自難  
05 謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判決參  
06 照）。另按契約既係因當事人互相表示意思一致而成立，債  
07 權人並因契約成立而得基於債之關係，向債務人請求為給  
08 付，債務人則只須依債務本旨，向債權人或其他有受領權人  
09 為清償即可（民法第153、199、309條規定參照），故所  
10 謂「主給付義務」、「從給付義務」、「附隨義務」之內容  
11 及範圍為何，即應視契約兩造之合意內容為定。至於契約當  
12 事人訂立契約之動機本屬多端，不論其動機是否對造所明  
13 知，苟未將動機表明契約當中，並將「與動機滿足有關之事  
14 項」列於契約給付範圍內，即不能逕行認為「與動機滿足有  
15 關之事項」亦在契約之「主給付義務」、「從給付義務」、  
16 「附隨義務」內容及範圍內。次按，當事人主張有利於己之  
17 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有  
18 明文，故當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯  
19 著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責。又物之出賣  
20 人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，  
21 民法第348條第1項定有明文。而原告主張簽定系爭買賣契  
22 約係以建屋使用為目的而簽定契約，而系爭土地因欠缺排水  
23 溝渠無法申請建築執照及使用執照等情，此為被告所否認，  
24 是應由原告就此有利於己之事實為舉證。經查：

- 25 (1)就原告主張系爭土地因欠缺排水溝渠而無法申請建築執照及  
26 使用執照一節，經原告聲請本院函詢嘉義縣水上鄉公所系爭  
27 土地是否可以申請建築執照及使用執照一情，經該所以113  
28 年8月29日嘉水鄉建字第1130017432號函覆本院系爭土地  
29 南側所臨現有巷道未開設道路側溝(道路附屬設施)，即無該  
30 區域之排水系統，無法據以設計建築物之排水溝渠與出水方  
31 項，故依建築法第32條及嘉義縣建築管理自治條例第9條及

01 第10條，未達核發建築執照要件，但參考內政部102.2.6台  
02 內營字第1020800210號令內容，得由起造人自行開闢該區域  
03 之排水系統-道路側溝(道路附屬設施)，惟開闢前應向本所  
04 提出申請等語(見本院卷第147頁至第149頁)，可知系爭土地  
05 現因未開設道路側溝(道路附屬設施)故無法取建築執照，另  
06 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  
07 法規定外，並應檢附下列文件：六、下水道或污水處理設備  
08 合格文件，是系爭土地既現無道路側溝，自無法提出下水道  
09 或污水處理合格文件，而無法取得使用執照，是原告主張系  
10 爭土地無法取得建築執照及使用執照應可採信。

11 (2)系爭買賣契約成立之時，雙方並未約定是要讓原告建屋使用  
12 一節。

13 ①依上開系爭買賣契約觀之，系爭買賣契約係約定被告出售系  
14 爭土地給原告，則被告就系爭買賣契約之主給付義務係應將  
15 上開二筆土地交付原告，並使原告取得該地所有權之義務。  
16 至於被告是否負有其他從給付義務及附隨義務，則應視契約  
17 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，  
18 買賣標的為建地，不得作為法定空地、或供建蔽率、容積  
19 率、通行權之土地，興建需有第三人使用同意書，賣方應提  
20 供予買方；擔保責任：一、權利瑕疵擔保：賣方應保證買賣  
21 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  
22 或糾紛時，賣方應於發現瑕疵後負責排除，如無法排除，買  
23 方得解除契約，若因此致買方受有損害時，賣方除負權利擔  
24 保責任外，並負損害賠償責任；物之瑕疵擔保：賣方保證本  
25 買賣標的於點交前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約  
26 另有規定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕  
27 疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金；第13條  
28 特約事項：賣方於交屋時補貼新台幣5萬元予買方，由買方  
29 自行將地上未保存建物拆除及清運、代書費雙方平均分擔、  
30 鑑界費用賣方負擔及現況說明書(其他重要事項(針對產權、  
31 現況等任何補充，說明：目前有佔用人，賣方於交地前排

01 除)等情。可知系爭買賣契約書有約定需交付無第三人向買  
02 賣標的主張任何權利、不得作為法定空地、或供建蔽率、容  
03 積率、通行權及符合標的物現況說明書及需於交屋前將其他  
04 占用人排除之系爭土地，但系爭買賣契約並無系爭土地應使  
05 原告建屋、申請建築執照、使用執照之約定存在，原告並未  
06 舉證證明，且陳明不聲請傳喚仲介及代書作證(見本院卷第8  
07 6頁)，自難僅以系爭土地為建築用地而逕認原告購地係為建  
08 築使用。

09 ②至原告稱依系爭買賣契約書第1條第3款註記「占用人、交地  
10 前排除佔用」、「買方負責過戶前拆除」及第8條第4款中註  
11 記「鑑界、無套繪」及第13條之特約事項綜合意旨等情即可  
12 推得原告購買系爭地係為建屋使用，惟上開情況僅可推知系  
13 爭買賣契約之目的為原告係取得無他人使用及無他人主張權  
14 利之系爭土地，尚難認為原告購買系爭土地係為建屋使用，  
15 況依原告提出與仲介之LINE對話紀錄(見本院卷第96頁至第  
16 116頁、第151頁至第170頁)觀之，原告與仲介所討論之內容  
17 均係系爭土地上現有房屋拆除及關於農會貸款之內容，並無  
18 針對簽立系爭買賣契約目的之討論，況原告係於112年12月  
19 30日與仲介說明因為系爭土地無法申請建照而要求解約，仲  
20 介向原告確認有無相關文件證明系爭土地無法申請建照，原  
21 告稱不用申請就知道不會給建照，也拒絕跟仲介說明原因，  
22 自己去實地勘查就會發現等語，亦可證簽訂系爭買賣契約當  
23 時，確實未討論到系爭土地是否有排水系統或被告或仲介有  
24 保證系爭土地有排水系統得以申請建築執照或使用執照一  
25 情。

26 (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  
27 方即被告所負之「主給付義務」、「從給付義務」、「附隨  
28 義務」之內容及範圍，尚難認有包括原告所主張「應使原告  
29 建屋，並得取得建築執照及使用執照」，是原告此部分主張  
30 並無理由。另依上開嘉義縣○○鄉○○000○○000○○○○鄉  
31 ○○○0000000000號函：參考內政部102.2.6台內營字第102

01 0800210號令內容，得由起造人自行開闢該區域之排水系統-  
02 道路側溝(道路附屬設施)，惟開闢前應向本所提出申請等  
03 語，可知系爭土地尚可依相鄰關係主張開闢排水系統，並無  
04 無法開闢之法令限制，或其開闢在物理上、技術上有重大難  
05 以克服之障礙，亦非屬民法第246條第1項前段所稱以不能之  
06 給付為契約標的。

07 2、準此，系爭買賣契約既無原告主張自始客觀給付不能之情事  
08 而仍為有效，故原告自應依系爭買賣契約規定履行，是被告  
09 並無法律上原因受有利益，而使原告受有損害，故原告依民  
10 法第179條請求返還價金云云，難認有據。

11 (四)就備位聲明部分：

12 1、按契約當事人之一方遲延給付者，除當事人另約定得不經催  
13 告逕行解除契約及依契約之性質或當事人之意思表示非於一  
14 定時期為給付不能達其契約之目的外，必經他方當事人定相  
15 當期限催告其履行而不於期限內履行時，始得解除其契約，  
16 此觀民法第二百五十四條及第二百五十五條之規定自明。  
17 (最高法院86年度台上字第3105號判決要旨參照)。查系爭買  
18 賣契約之約定並無「應使原告建屋，並得取得建築執照及使用  
19 執照」為契約目的一節，業如上述，故本件無合於民法第  
20 255條之要件，且系爭買賣契約亦無約定得不經催告逕行解  
21 除契約之約定，是原告自無從依民法第255條或未經催告而  
22 解除契約。

23 2、又原告既無得解除契約之事由，且於112年12月30日向房仲  
24 表達解約之意思表示，並不符民法第255條及系爭買賣契約  
25 之約定，而解約無效，原告自應依系爭買賣契約履行。嗣因  
26 原告未依期履行，經被告依系爭買賣契約之約定為催告、第  
27 一建經為最終催告，原告屆期仍未依系爭買賣契約給付，被  
28 告再以律師函予被告行使解約權，原告已於113年5月29日收  
29 受等節，業如上述，是系爭買賣契約應於113年5月29日由被  
30 告解除，是原告亦無由再於113年5月30日以存證信函(見中  
31 簡卷第59頁至第66頁)解除契約。

01 五、綜上所述，原告先位主張系爭買賣契約自始客觀不能無效，  
02 而依不當得利之法律關係請求返還價金，並聲明被告應給付  
03 原告25萬元，及自112年12月1日翌日起至清償日止，按年息  
04 百分之五計算之利息；及備位主張依民法第255條解除契  
05 約，而依民法第259條第2項請求回復原狀，並聲明被告應給  
06 付原告25萬元，及自113年5月30日之存證信函送達翌日起至  
07 清償日止，按年息百分之五計算之利息為無理由，應予駁  
08 回。另原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應  
09 併予駁回。

10 六、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  
11 之攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影  
12 響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

15 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

16 法 官 謝其達

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

22 書記官 黃意雯