臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上字第25號

上　訴　人　趙君平
訴訟代理人　萬鴻均律師
　　許嚴中律師
被 上訴 人　鍾年進
訴訟代理人　鍾年展律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年3月12日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第356號第一審判決提起上訴，本院於111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰玖拾萬元，及自民國109年10月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人在第一審之反訴及其假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用（含本訴及反訴部分），由被上訴人負擔。

本判決第二項，於上訴人以新臺幣玖拾陸萬陸仟元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣貳佰玖拾萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、上訴人主張：

一、本訴部分：

㈠兩造於民國109年7月30日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由上訴人向被上訴人購買花蓮縣○○段000○000地號土地及坐落其上之同段000建號房屋（門牌號碼花蓮縣○○市○○路00號）。系爭買賣契約第16條第㈡項特別約定：「賣方須申請土地鑑界，費用由買賣双方各負擔一半，双方合意若鑑界結果有被第三人佔用或其他項目佔用或佔用他人土地，賣方須負責排除，排除時間於鑑界完成後一個月內，若無法於上述時間排除完成時，解除本買賣契約，買方所支付之款項全數無息退還買方，產生之相關費用由買賣双

方各負擔一半。」上訴人並分別於109年7月30日將第一期買賣價金新臺幣（下同）145萬元交付被上訴人匯入履約保證金專戶內，同年9月26日再將第二期買賣價金匯入前開專戶，合計已支付價金290萬元。而系爭房屋經花蓮縣花蓮地政事務所（以下稱花蓮地政事務所）於109年8月26日進行鑑界，鑑界結果系爭房屋之兩側牆壁及前方遮雨棚均有占用他人土地，上訴人遂依系爭買賣契約第16條第㈡項之約定，通知被上訴人應於鑑界後一個月內（即109年9月26日前），將系爭房屋占用他人土地之狀況排除，惟被上訴人逾期仍未排除，上訴人乃依是項約定，於109年9月28日寄發存證信函，解除系爭買賣契約，並限被上訴人於文到10日內返還已付價款，然被上訴人於109年9月29日收受存證信函後，迄今仍未返還，上訴人自得請求被上訴人返還上訴人已給付之買賣價金290萬元。

㈡依系爭買賣契約第16條第㈡項增訂特約之經過及特約內容之文義可知，兩造於簽立上開特約時，就系爭買賣契約意思合致內容，係指系爭房屋只要鑑界結果有占用他人土地之情事，不論占用之原因為何，被上訴人均有排除之義務，若被上訴人未能於期限內排除，上訴人即得解除系爭買賣契約，約定之內容無違反強制或禁止規定，依契約自由原則，自有拘束兩造之效力。又民法就物之瑕疵或權利瑕疵擔保已有規定，系爭買賣契約第6條亦訂有擔保責任，上訴人於系爭買賣契約第16條其他約定事項中特別記載上開特約，可知此為上訴人締約時特別在意之點，當有本條款之情形發生，則契約解除、款項無息退還，不生損害賠償、債務不履行或其他違約責任，所產生之相關費用亦由買賣雙方各負擔一半，本條項之要件與法律效果與民法買賣瑕疵擔保或系爭買賣契約第6條擔保責任並不相同，且實務上對於共同壁法律性質之認定見解不一，系爭房屋有共同壁占用鄰地之事實，則共同壁的存在將來有產生糾紛之風險，實務上亦有不利於上訴人立場之見解，實屬上訴人將來可能面臨之風險，故此訂定特

約之目的以及本條項所生的法律效果，不應被認違反誠信原則或構成權利濫用。此外，如認上訴人不能依上開特約事項解除契約，無異是強迫上訴人必須接受系爭房屋共同壁占用鄰地之狀態，並不合理。

㈢原判決就共同壁法律關係所持之見解，與最高法院見解不同，且究竟土地所有人就共同壁超出基地界限部分有無支配及管領權，理由也前後矛盾。況若依原判決所認共同壁超出基地境界線之另一半，土地所有權人享有支配及管領之權利，何以系爭房屋欲於共同壁上開鑿窗戶時，仍須經過鄰地所有人之同意，足見「共同壁使用協定」之性質確屬「使用借貸」關係，使用人必須按約定之方法使用借用物，若需開鑿窗戶，即屬改變借用物之性質，自應取得借用人之同意方得開鑿，且該協定並無拘束鄰地繼受人之效力，因此系爭房屋既有占用鄰地之事實，則上訴人取得系爭房屋後，將可能因共同壁占用鄰地而被訴拆屋還地，上訴人為此請求被上訴人依系爭買賣契約第16條第㈡項之特約，於期限內排除上開占用情形，自屬有據。

㈣本件上訴人於解除契約後，已寄發存證信函催告被上訴人應於文到10日內返還受領之價金，但被上訴人於109年9月29日收受存證信函後，迄同年10月9日期限屆至止仍未返還，則被上訴人自應於同年10月10日起，負遲延責任。爰依系爭買賣契約第16條第㈡項、民法259條第1款、第229條第2、3項、第233條第1項、第203條等規定，請求被上訴人返還已付價金290萬元及遲延利息。並聲明：1.被上訴人應給付上訴人290萬元，及自109年10月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴部分：針對被上訴人之反訴答辯如下：

㈠兩造於簽立系爭買賣契約前，上訴人即表示應先進行鑑界確認系爭房屋產權清楚，無越界或占用他人土地情事再行簽約，但上訴人所委託之仲介公司表示應簽約後再鑑界，上訴人因非地政專業，且有無占用之事實，只有被上訴人清楚，

在專業及資訊不對等之情況下，上訴人只能先配合簽約，但被上訴人明知系爭房屋牆壁有共同壁之問題，前方遮雨棚也是占用他人土地所搭建，卻隱瞞不告，甚至在系爭買賣契約所附「不動產標的現況說明書」第25項「建物有無占用他人地或土地有被占用、借用或其他界址糾紛之情形？」勾選「無」，而系爭房屋嗣後經地政機關鑑界，其兩側牆壁及前方遮雨棚確實均有占用他人土地之情事，但因被上訴人隱瞞占用事實在先，經上訴人通知限期排除，被上訴人又拒不處理，反而要求上訴人繼續給付第三期價金，上訴人只能解除契約，絕非被上訴人所稱有何不可告人之毀約動機。又上訴人增訂系爭買賣契約第16條第㈡項特約之目的，是希望能取得一個完整、乾淨的房、地所有權，因此不論系爭房屋鑑界後是否有「被第三人占用」或「占用他人土地」之情形，也不論占用他人土地是「合法」（如承租、借用）或「非法」占用均包含在內，此即當時增訂此特約之真意，若此特約僅限「非法占用」，則系爭買賣契約第6條第1款及民法第349條權利瑕疵擔保責任之相關規定即足供上訴人行使權利，又何需另立特約規範之。

㈡被上訴人雖主張系爭房屋左右側牆壁占用他人土地部分係屬共同壁，惟依最高法院86年台上字第2704號判決及75年度第5次民事庭會議決議認為，共同壁性質上應屬「互為租賃關係」，且屬「有償契約」，縱使鄰地所有人（包含繼受人）有容忍上訴人使用共同壁而不能請求拆除返還越界之土地，但仍無法改變共同壁「使用鄰地土地部分」屬於「占用」之事實。況且，系爭房屋右側係空地，無建築物相鄰，而左側房屋則係重新建築，其建物兩側牆壁，均未使用兩側房屋之共同壁進行建築，而係自行內縮獨立建築牆壁，即可知共同壁存在許多爭議，所以系爭房屋之左右兩側均未使用共同壁，僅剩系爭房屋有以共同壁占用鄰地情形，未來左右兩側之土地所有權人，均可能因此向上訴人請求拆屋還地或請求給付租金，而構成權利瑕疵，但此項瑕疵均是上訴人訂約時

所不知悉，且無從知悉之事項。

㈢系爭房屋係被上訴人所有，其左右側牆壁為共同壁及前方遮雨棚係占用他人土地之事實，被上訴人於雙方訂約前既已知悉，卻隱瞞不告，倘若被上訴人訂約時誠實將共同壁及遮雨棚占用他人土地之事實告知上訴人，上訴人斷不會與被上訴人簽立系爭買賣契約，而會待被上訴人提出共同壁使用協議書後再行決定是否購買，此即為何上訴人堅持必須在系爭買賣契約第16條特別約定應先進行鑑界之原因。是以，被上訴人無法於特約所定鑑界後一個月內排除占用他人土地之問題，顯可歸責於被上訴人而不可歸責於上訴人，是上訴人於鑑界後一個月，即同年9月28日向被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，且該解除之意思亦於同年月29日送達被上訴人，則系爭買賣契約業經上訴人合法解除。至於被上訴人抗辯上訴人於起訴前從未以遮雨棚占用鄰地屬於特約事項之「占用」通知被上訴人於一個月內拆除，且遮雨棚之存在對上訴人係有利而無害云云，均無可採，因系爭買賣契約第16條特約事項已載明鑑界後發現有「其他項目占用或占用他人土地」等情事，則「賣方須負責排除，排除時間於鑑界完成後一個月內」，並未要求上訴人需將占用項目通知被上訴人排除，故系爭房屋經鑑界後，確認兩側牆壁及前方遮雨棚均有占用他人土地之情事後，被上訴人依上開約定內容，即有主動排除之義務，不待上訴人通知。因此上訴人縱使於109年9月25日通知被上訴人應排除兩側牆壁占用鄰地，而未提及遮雨棚部分，被上訴人也不因此而免去排除遮雨棚占用之義務。何況，鑑界後翌日（即109年8月27日），上訴人即在LINE群組中將兩側牆壁及車棚占用照片張貼於群組，促請被上訴人依特約處理，被上訴人亦有讀取該則貼文，足見被上訴人對遮雨棚占用之事實，知之甚詳。

㈣系爭買賣契約既經上訴人於109年9月29日合法解除，則被上訴人於上訴人解除契約後，始於同年月30日請求上訴人給付第三期款160萬元，並因上訴人遲未給付，而以給付遲延為

由，於同年11月6日對上訴人解除系爭買賣契約，甚至請求上訴人給付違約金2,175,000元等主張，均屬無據，不生效力。又原判決以內政部頒布之「成屋買賣契約書範本」所訂房地買賣總價15%之法定最高上限來計算違約金，完全未審酌本件買賣之履約進程、當事人之違約情形等客觀事實、社會經濟狀況、被上訴人實際上所受之積極損害及消極損害等節來加以衡量。以本件買賣之履約進程以觀，本案在簽約未久的鑑界階段即發生爭議，雙方於契約初期即互相解除契約，尚未進入到備證、完稅、貸款、過戶等後續履約階段，被上訴人應不致發生何積極或消極損害，縱有被上訴人所主張之「仲介報酬、履約保證專戶費用、代書費用」等損害，該等費用亦顯然未達217萬5千元，且如認上訴人違約亦係因為本件鑑界結果確實發生共同壁占用鄰地之情形，上訴人之可非難程度不高，故倘認被上訴人之反訴請求為有理由，請依法酌減違約金。另被上訴人沒收價金超過法院酌定違約金之範圍，上訴人仍得依民法第179條、第259條請求返還。並聲明：1.被上訴人之反訴駁回；2.上訴人願供擔保請准宣告免予假執行。

貳、被上訴人則以：

一、本訴部分：

㈠兩造於締約時均不知系爭建築係採共同壁建築方式，而係於鑑界後始知悉此事，且鑑界後花蓮地政事務所測量課沈忠守課長已告知上訴人採共同壁建築鄰地所有人無權拆除共同壁，共同壁非無權占有鄰地等語，被上訴人亦檢附相關共同壁法令實務判決等資料，明確告知共同壁非買賣權利瑕疵，鄰地所有權人無權拆除共同壁，甚至鄰地所有權人使用共同壁時尚需支付上訴人工料費，但上訴人仍堅持共同壁就是越界建築占用鄰地，並堅持解約。惟共同壁之建築依花蓮縣建築自治條例第11條之規定於申請建照執照時應檢附協定書（即鄰地所有人同意使用其一部分土地作為共同壁建築之用之協議），系爭房屋既取得採取共同壁建築之建照執照並早

已建築完畢，當可推知鄰地所有人已出具土地使用同意書，上訴人竟無理要求被上訴人契約上所無之義務「於一個月內提出已取得占用土地所有權證明或土地所有權人於買賣標的建物建築前出具之同意使用土地之合法文件」，並以被上訴人未於一個月內提出上揭書面文件，即認定契約書所訂解除條件已成就，而為解約之意思表示，其解約顯非合法。

㈡實務見解一致認為相鄰土地所有權人訂立共同壁約定後，相鄰土地所有權人及其繼受人不得請求拆除共同壁，且該共同壁協定之效力，具有債權物權化之性質，為調和雙方利益，以保障土地及其上建物充分利用，維護社會秩序及增進國民經濟，認共同壁協定有拘束鄰地繼受人之效力，上訴人主張系爭共同壁協定係單純無償使用借貸契約，不能拘束鄰地後手，與法理、實務通說均不符合，應非可採。縱認共同壁法律性質為使用借貸關係，而無拘束受讓人之效力，惟依占有連鎖之法律概念，上訴人既然因買賣關係繼受被上訴人之占有，鄰地及其後手即無拆壁還地請求權，故上訴人主張之訴訟風險顯係憑空想像而來，且與可能遭濫訴之風險混為一談。又原判決已闡明共同壁協定之性質為具備對價性之有償契約，上訴人僅擇一最高法院之判決即認共同壁協定性質上屬於使用借貸契約，亦非可採。此外，為符合現實狀況原判決乃將共同壁協定解釋為物權契約，直接發生雙方地主各自取得在其土地上共同壁一半所有權之物權效果，如此則不需再適用或類推適用租賃關係來解決物權化之問題，其所持見解確實較合於現實狀態。另共同壁之占用隔鄰土地乃合法占有使用，並非系爭買賣權利有任何瑕疵，鄰地所有人及其後繼受人依法均不得拆除或有任何法律上權利得以主張，此與上揭約定事項所稱「占用他人土地」性質迥然不同，且法理上共同壁建築既非違法無權占用鄰地，被上訴人又如何負責排除該占用？又如何在現有拆除技術下可以拆除一半之鋼筋混凝土造牆壁而不損害另一半？顯然上訴人係誤解系爭買賣契約特約事項約定真意及共同壁之法律性質。

㈢兩造訂約時均不知有共同壁，惟共同壁屬於系爭房屋權利範圍實際上有所擴張，對上訴人日後使用房地也無影響，亦無貶損價值之情形，並非權利有何瑕疵，原審以共同壁不影響本件房地交易價值，考量系爭買賣契約目的業已達成，而不拘泥於越界占用文義，作出上訴人輕率解約不合法之判斷，當符合上開解釋契約之法理。又本件共同壁協定是合法使用鄰地而非占用，該占用也非屬買賣權利瑕疵，更無排除之可能及需要，上訴人一再拘泥占用二字，要求被上訴人於一個月內排除占用，不顧系爭買賣契約目的及交易、使用價值未有任何貶損，上訴人濫用解除權甚為灼然等語，資為抗辯。並聲明：1.上訴人之訴駁回；2.如受不利判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免假執行。

二、反訴部分主張：

㈠兩造成立系爭買賣契約後，上訴人僅依約將第一期款145萬元匯入信託專戶，第二期款145萬元則經被上訴人於109年9月18日委請律師發函催告後而為給付，其餘尚未履行，被上訴人乃於109年9月30日委請律師發函說明共同壁爭議，並同時發函泛太建築經理股份有限公司凍結上訴人匯入專戶之款項。依契約所定訂之履約流程，上訴人應至劉淑芳地政士處履行用印申報契稅等配合辦理繳納稅款作業及在不動產所有權移轉契約（公契）用印事宜，並依約給付第三期款160萬元，被上訴人先促請劉地政士通知上訴人配合辦理上開事項，另於109年10月22日發函催告上訴人履約，惟均遭其拒絕履行，顯然已給付遲延，被上訴人乃於109年11月6日依民法第254條解除系爭買賣契約，並通知上訴人依約賠償違約金290萬元。

㈡系爭房屋騎樓及一樓空地作為停車位使用，明載於不動產現況說明書，騎樓面積固足供一輛自用客車側停，但此種停車方式極為不便，故通常均以直停直退方式為之，且騎樓至馬路間留有空地，車輛進出間必須通過該空地，遮雨棚之搭建即為遮避車輛避免風吹日曬所設，上訴人締約前親往現場查

看多次，當知該遮雨棚係以輕鋁架作為支撐，上覆蓋輕材質半透明PC板，設置及拆除均甚為簡單，遮雨棚之續留對其有利而無一害。況上訴人於提起本訴前，從未以遮雨棚占用鄰地屬於特約事項「占用」通知被上訴人於一個月內拆除，足見上訴人起訴後方以枝微未節且隨時可輕易拆除之遮雨棚問題認屬占用，其行使權利顯然違反誠信原則。另考量上訴人雖經專業人員提供共同壁相關法律見解供其參考釋其疑問，仍堅持共同壁之占用為民法796條之越界建築無權占有，執意要被上訴人於一個月內拆除共同壁占有鄰地部分（系爭共同壁為鋼筋混凝土建築，拆除一半在拆除技術上斷無可能），並要求被上訴人於一個月內提出並非契約義務之鄰地土地使用同意書，共同壁占用不過是上訴人毀約之藉口。

㈢兩造約定之違約解除契約暨賠償責任明訂於系爭買賣契約書第10條，該條第2項約定屬損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人原本不待證明所受損害額，即得依約請求以上訴人已付價金290萬元作為違約賠償金。又上訴人違反交易秩序且輕率違約，雖解約後被上訴人得再出售系爭房屋，但再出售之價格恐難優於此次之成交價，且解約後尚有仲介服務報酬之支付、建築經理公司之費用、代書費用等具體之損害或可能面臨之訴訟風險，均因上訴人之違約所造成，其違約之情節程度不可謂不嚴重。被上訴人依約雖得以上訴人已繳價金290萬元作為違約賠償金額，但考量公平原則及被上訴人損害、上訴人違約情節等情，參酌內政部頒布成屋買賣契約書範本，縱被上訴人得沒收已付價款充作違約金，但仍以不超過房地總價15%為限，爰參酌此標準，請求按系爭買賣契約總價1,450萬元之百分之15計算，以217萬5千元作為本件請求違約賠償之金額。上訴人主張其非難程度不高，原判決定違約金過高請求再予酌減，並無理由。並聲明：1.上訴人應給付被上訴人217萬5千元及自109年11月17日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

參、原審就本、反訴部分，均為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：一、本訴部分：㈠原判決廢棄。㈡前項廢棄部分，被上訴人應給付上訴人290萬元，及自109年10月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。二、反訴部分：㈠原判決廢棄。㈡前項廢棄部分，被上訴人於第一審之反訴及假執行之聲請均駁回；被上訴人答辯聲明：一、本訴部分：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，被上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。二、反訴部分：上訴駁回。

肆、兩造不爭執事項如下：

一、上訴人於109年7月30日以1,450萬元價格向被上訴人購買系爭房地，並同日簽立系爭買賣契約，簽約後上訴人分別將第一期款及第二期款各145萬元（合計290萬元）匯入泛太建築經理股份有限公司第一銀行信託專戶。

二、系爭買賣契約第16條其他約定事項第㈡項約定：「賣方須申請土地鑑界，費用由買賣双方各負擔一半，双方合意若鑑界結果有被第三人佔用或其他項目佔用或佔用他人土地，賣方須負責排除，排除時間於鑑界完成後一個月內，若無法於上述時間排除完成時，解除本買賣契約，買方所支付之款項全數無息退還買方，產生之相關費用由買賣雙方各負擔一半」。

三、依109年8月26日花蓮地政事務所鑑界結果，系爭房屋左右二側牆壁及前方遮雨棚均有占用鄰地情形。

四、上訴人於109年9月25日委請公義聯合法律事務所發函，催告被上訴人應依約排除房屋占用鄰地情事。

五、上訴人於109年9月28日委請柯勝義律師發函被上訴人，依系爭買賣契約第16條約定，被上訴人對於建物兩側牆占有鄰地之事實，未能於1個月內排除該占用，且被上訴人未於1個月內提出已取得占用土地所有權證明或土地所有權人於買賣標的建物建築前出具之同意使用土地之合法文件，該約定之解除條件成就，乃為解除買賣契約之意思表示，並請求被上訴

人於10日內返還已付價款。

六、被上訴人於109年10月22日委請鍾年展律師事務所發函請求上訴人於文到7日內至地政士處用印俾辦理完稅及移轉所有權等作業，並依約給付第三期款160萬元。

七、被上訴人於109年11月6日委請鍾年展律師事務所發函請求上訴人於文到7日內依約履行，否則以此函作為解除契約之意思表示，並主張解除契約後上訴人應賠償被上訴人290萬元。

伍、爭執事項：

一、本訴部分：上訴人以系爭房屋依鑑界結果其兩側牆壁及前方遮雨棚均有占用他人土地之情事，主張被上訴人未依系爭契約第16條第㈡項約定，履行於期限內排除上項占用情事之義務，而解除契約及請求被上訴人返還已付價金290萬元及其法定遲延利息，有無理由？

二、反訴部分：被上訴人以上訴人未依約於催告期限內履行而解除契約，並請求上訴人依系爭契約第10條第2項約定給付違約金217萬5千元及其法定遲延利息，有無理由？

陸、本院之判斷：

一、系爭買賣契約第16條第㈡項載明鑑界有占用他人土地，賣方即被上訴人須負責排除，上訴人主張所稱占用不以無權占用為限，被上訴人則抗辯本件鄰地所有人及其後繼受人依法均不得拆除或有任何法律上權利得以主張，此與上揭約定事項所稱「占用他人土地」性質迥然不同，且法理上共同壁建築既非違法無權占用鄰地，本件自無違反上揭第16條第㈡項之問題。然查：證人即系爭買賣契約簽立時之地政士劉淑芳於本院審理時到庭證稱：系爭買賣契約係仲介公司找伊擔任地政士，在簽約前並不認識兩造，簽約時兩造均在場，仲介公司人員也在，系爭買賣契約第16條其他約定事項，係兩造合意由伊以手寫方式書寫，會有這約定是因為簽約時，買方有提出要申請鑑界，鑑界我們就會寫在特約，並將鑑界結果出來後要如何處理記載清楚，因為怕有占用的問題。一般房子

交易申請鑑界的很少見，一般都是空地的買賣才會去申請鑑界，這樣的特約事項通常是針對空地的買賣，房屋買賣的話房子就已經蓋好在那裡，所以很少有這樣的特約，在房屋買賣中伊很少幫客戶擬到第16條第㈡項這樣的特約條文。本件現場鑑界時，兩造、仲介都有到場，鑑界人員就有提出界址剛好在牆中間，伊忘記上訴人是現場表示，還是回去後表示，就說這是占用問題。後來伊才和仲介、上訴人一起到地政事務所去找課長問是否算占用，他們建議調地籍調查表，所以我們才會取得本件土地的地籍調查表等語（見本院卷第186頁至第190頁），就本件簽約及鑑界過程已證述明確。況系爭買賣契約以制式契約為基礎，在第16條其他約定事項欄則原係留白，而由證人以手寫方式填載二項特別約定事由，有系爭買賣契約附卷足憑（見原審卷第39頁）。且上訴人於109年8月27日即現場鑑界翌日即以通訊軟體表示對鑑界結果關於緊臨空地之「共同壁」有疑義，亦有該通訊軟體畫面附卷可稽（見原審卷第211頁）。則兩造一方面在簽立契約當時，即就本件應辦理鑑界，並就如有占用他人土地之情形為特別約定，且上訴人在現場鑑界當下或翌日旋馬上表示疑義，足見上訴人主張對系爭房屋是否占用他人土地，為其特別在意之點，系爭房屋只要鑑界結果有占用他人土地之情事，不論占用之原因為何，被上訴人均有排除之義務等語，並非無據。

二、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院110年度台上字第3277號、 110年度台上字第3268號、111年度台上字第150號民事裁判參照）。又附解除條件之契約及契約之解除，係屬不同之法律概念。附解除條件之契約，於條件成就時，不待當事人另為意思表示，該契約當然失其效力；而契約之解除，則須有解除權之人以意思表示行使其解除權，始生契約解除之效力（最高法院97年度台上字第2631號、第27

25號、98年度台上字第362號、99年度台上字第1532號、108年度台上字第1948號民事裁判參照）。本件系爭買賣契約第16條第㈡項已約定「賣方須申請土地鑑界，費用由買賣双方負擔一半，双方合意若鑑界結果有被第三人佔用或其他項目佔用或佔用他人土地，賣方須負責排除，排除時間於鑑界完成後一個月內，若無法於上述時間排除完成時，解除本買賣契約，買方所支付之款項全數無息退還買方，產生之相關費用由買賣雙方各負擔一半。」，並未以系爭房屋須無權占用他人土地為限始解除契約之約定，被上訴人徒以系爭房屋係以共同壁方式占用鄰地，並非無權占用，自不構成系爭買賣契約第16條第㈡項之違反，顯與系爭買賣契約文字約定並不相符。又系爭買賣契約第16條第㈡項已表明兩造合意鑑界結果有占用他人土地，且未於鑑界完成後1個月內完成排除時，解除系爭契約。上訴人預先排除將來糾紛風險，兩造本於契約自由原則訂立系爭買賣契約，則上揭約款之契約文字已表示當事人之真意，兩造簽立契約即應依約履行，不應嗣後再加限制或以並未不利於他造即可不受拘束。被上訴人徒以共同壁並非無權占有他人土地，主張被上訴人並未違反系爭買賣契約第16條第㈡項之約定等語，自難憑採。是本件系爭房屋既確有占用他人之情事，且被上訴人未於鑑界後1個月內排除，則系爭買賣契所約定之解除條件即已成就，系爭買賣契約當然失其效力。不因嗣兩造再為解除契約之意思表示而有異。從而，上訴人請求被上訴人返還已付之價金290萬元，即屬有據。又上訴人已於109年9月28日以存證信函催告被上訴人應於10日內返還上揭價款，該存證信函亦同年月29日送達被上訴人，有台北法院郵局存證號碼000445號存證信函及投遞回執在卷足憑（見原審第69頁、第81頁），是上訴人請求自109年10月10日起依法定週年利率計算之利息，亦有理由。

三、又系爭買賣契約之解除條件既已成就，契約即失其效力，不因上訴人嗣以前揭存證信函表示解除而異其結果，系爭買賣

契約既因解除條件成就而失其效力，則被上訴人以上訴人未配合辦理繳納稅款作業及在公契用印並依約給付第三期款160萬元，而解除系爭買賣契約，提起反訴請求217萬5千元之損害賠償，即無理由，應予駁回。

四、綜上所述，上訴人本訴部分因系爭買賣約定之解除條件即系爭房屋有占用他人土地之情事而成就，買賣契約依約已失其效力，是上訴人請求被上訴人返還已付之價金290萬元及法定遲延利息，於法即無不合，應予准許。而被上訴人提起反訴，執已失效之契約請求債務不履行之損害賠償，則無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴人指摘原判決不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二、三項所示。另兩造就主文第二項即本訴部分已陳明願供擔保聲請准免假執行之宣告，於法尚無不合，爰分別酌定如主文第五項所示金額，予以准許。

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，附此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　18　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　林碧玲

法　官　林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　111　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人