

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第435號

原告 格興工業股份有限公司

法定代理人 江淑媛

訴訟代理人 黃明展律師

張厚元律師

被告 元凱機械股份有限公司

法定代理人 鄭榮聰

訴訟代理人 林正欣律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣(下同)505萬5,300元及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用15萬8,244元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止加給按週年利率5%計算之利息。

四、本判決第一項於原告以168萬6,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以505萬5,300元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴意旨：

(一)、緣兩造於110年10月4日簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約，即原證1，見本院卷第17至24頁)，由被告買受原告所有之宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地及同段173、174、175、176等建號建物(下合稱系爭房地)，買賣總價金共計1億301萬6,000元。系爭房地業於110年10月22日移轉登記於被告所有。惟因系爭買賣契約履行至給付尾款階段時，經宜蘭

01 縣宜蘭地政事務所(下稱宜蘭地政事務所)鑑界結果系爭土地  
02 部分現況遭道路佔用，原告斯時始知悉系爭土地圍牆外約13  
03 7坪土地(下稱系爭137坪土地)，曾於109年11月27日經宜蘭  
04 縣政府公告為現有巷道，為免系爭買賣契約因系爭137坪土  
05 地爭議導致系爭買賣契約無法履行，隨即於110年12月22日  
06 就系爭137坪土地事宜，與被告另行簽立協議書(下稱系爭協  
07 議書，見原證5，本院卷第45頁)，系爭協議書並有約定時  
08 點、衍生之特別約定條款之明文、付款方式及系爭協議書之  
09 訂定過程，即原告以每坪單價3萬6,900元，以總價款505萬  
10 5,300元購買系爭137坪土地，而被告至遲須於111年3月31日  
11 前將系爭137坪土地完成分割及所有權移轉登記予原告。

12 (二)、原告已於110年12月24日將系爭137坪土地之價款505萬5,300  
13 元給付予被告。然被告迄至111年3月31日止仍無法履行系爭  
14 協議書約定義務，依113宜縣建師鑑(法院)字第65號返還價  
15 金事件鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，可知本件之所以無  
16 法履行系爭協議書分割並移轉登記系爭137坪土地予原告，  
17 實係可歸責於被告之遲延事由所致。原告既已依照系爭協議  
18 書於110年12月24日將505萬5,300元匯至被告指定之帳戶；  
19 然被告卻因可歸責於己之遲延事由未依系爭協議書第1條規  
20 定將系爭137坪土地完成分割及所有權移轉登記予原告。原  
21 告為保障自身權利，已先於111年8月8日寄發存證信函催告  
22 被告限期履行系爭協議書義務(見原證7，見本院卷第55至59  
23 頁)，然被告收受存證信函後，仍拒不履行其分割及移轉登  
24 記系爭137坪土地所有權予原告，故依民法第254條規定解除  
25 契約，並以起訴狀繕本送達被告時作為解除契約之意思表  
26 示。並依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還原  
27 告所支付之買賣價金等語。並為聲明：(一)、被告應給付原告  
28 505萬5,300元，及自受領日起至清償日止，按週年利率5%計  
29 算之利息。(二)、願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告答辯聲明請求原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不  
31 利判決，願供擔保請准免宣告假執行。答辯意旨：

01 (一)、系爭協議書書明買賣標的為「永結段464號地號及座落其上1  
02 73~176建號等四筆建物」，並載明「雙方於110年10月4日  
03 簽訂上述標的買賣契約書，鑑界點交土地時部分(約137坪)  
04 建地於南側圍牆外，且多年來遭佔用為既成巷道。…。」等  
05 語，顯係因原告未依原買賣契約就標的物現況說明書第31、  
06 32、43項如實告知不動產現況，兩造方再簽立系爭協議書，  
07 以解決系爭137坪土地遭佔用而被告多給付500餘萬元價金之  
08 爭議，是系爭協議書要非獨立之買賣契約，應可認定。系爭  
09 協議書亦可認定為原告依現況說明書最下方注意欄所應負之  
10 瑕疵擔保責任，雙方合意以減少價金505萬5,300元之方式  
11 (由被告已給付之價金扣除)免除之。又系爭協議書第五條明  
12 確載有：「本協議書係由110年10月4日甲、乙雙方簽立不動  
13 產買賣契約書之特別約定條款。…。」等語，益徵系爭協議  
14 書為系爭買賣契約之一部分，而非獨立之契約。系爭協議書  
15 既為系爭買賣契約之一部分，兩造前就系爭買賣契約所成立  
16 之本院111年度移調字第44號調解筆錄(下稱系爭調解筆  
17 錄)，自應對系爭協議書亦有拘束力，原告於系爭調解筆錄  
18 第四項已就兩造關於本件110年10月4日成立之系爭買賣契約  
19 請求均拋棄，無權再為關於系爭買賣契約之任何請求，原告  
20 所請自屬無據。

21 (二)、系爭協議書第2條約定「本協議經甲、乙雙方簽立後，雙方  
22 應將過戶所需之文件、用印及必要資料等全數備齊交由代書  
23 辦理，…。」，足見辦理分割事宜並非被告單方之義務，原  
24 告亦需偕同辦理。據證人即原告方仲介吳麗惠證述辦理分割  
25 所需補正文件建照執照影本，經買賣雙方仲介陳明昌、吳麗  
26 惠居間聯繫請求原告提出。然原告竟以建築執照、使用執照  
27 已遺失而未能提出，被告說再請原告向縣府申請補發(因原  
28 告公司為原始起造人)以憑辦理，原告卻拒絕配合並即發函  
29 解約並提起本件訴訟，實可認辦理分割程序係因原告拒絕配  
30 合提出文件所致，與被告無關。且原告訴訟代理人於勘驗時  
31 明確表示倘經法院調解可辦理分割，可以調解方式解決兩造

01 糾紛，事後又拒絕調解，亦足認本件無法辦理分割係可歸責  
02 原告之事由所致。被告簽立系爭協議書後，已配合提出相關  
03 文件予證人陳怡如，期間代書林淑芬、仲介陳明昌均稱無法  
04 辦理分割，證人陳怡如、吳麗惠亦均證稱林淑芬代書稱無法  
05 分割，可認被告並無應配合提出文件或資料而未提出之情  
06 事，主觀上亦無拒絕辦理之意思，難認本件無法辦理分割係  
07 可歸責被告之事由所致。再者，系爭137坪土地可否辦理分  
08 割程序乙節，係經本件審理過程中多方向地政事務所、宜蘭  
09 縣政府、宜蘭建築師公會函詢並請求鑑定，方得出可辦理分  
10 割之結論，且需找執業建築師辦理，此與一般民眾以為辦理  
11 土地分割程序委由代書辦理即可之認知不同，自難以被告未  
12 尋求執業建築師協助辦理而認有可歸責之事由。況最後分割  
13 程序係由原告所找未具地政士資格之證人陳怡如辦理，自應  
14 由原告及證人陳怡如負擔未能辦理分割之責任。

### 15 三、本院之判斷：

16 (一)、原告主張兩造曾於110年10月4日簽立系爭買賣契約，由被告  
17 買受原告所有系爭不動產，並110年10月22日已將系爭不動  
18 產移轉登記予被告名下。嗣經宜蘭地政事務所鑑界結果始知  
19 464地號土地遭道路佔用即系爭137坪土地，兩造另110年12  
20 月22日就系爭137坪土地事宜與被告另行簽立系爭協議書即  
21 原告以每坪單價3萬6,900元即總價款505萬5,300元，購買系  
22 爭137坪土地，其於110年12月24日已將505萬5,300元匯至被  
23 告指定之帳戶，被告至遲須於111年3月31日前應將系爭137  
24 坪土地完成分割及所有權移轉登記予原告；然被告卻因可歸  
25 責於己之遲延事由未依系爭協議書第1條規定將系爭137坪土  
26 地完成分割及所有權移轉登記予原告，其已先於111年8月8  
27 日寄發存證信函催告被告限期履行系爭協議書義務，並以起  
28 訴狀繕本送達被告時作為解除契約之意思表示，並請求被告  
29 返還原告所支付之買賣價金等語。並提出系爭協議書、台灣  
30 中小企業銀行宜蘭分行帳號000-00-000000存摺明細及存款  
31 憑條為證(見本院卷第45至53頁)，另兩造均不爭執系爭137

01 坪土地為既成道路，及簽立系爭協議書由原告回購，原告已  
02 將價款505萬5,300元匯入被告帳戶等情。惟被告抗辯系爭協  
03 議書為系爭買賣契約之一部，兩造前就系爭不動產系爭買賣  
04 契約所成立之系爭調解筆錄第四項已就兩造關於本件110年1  
05 0月4日成立之系爭買賣契約請求均拋棄，原告不得再為系爭  
06 買賣契約為任何請求等語。

07 (二)、查，依系爭協議書所載：「立協議書人：元凱機械股份有限  
08 公司(以下簡稱甲方，即被告)、格興工業股份有限公司(以  
09 下簡稱乙方，即原告)，土地：宜蘭縣○○鄉○○段000地  
10 號土地一筆。相關建物：宜蘭縣○○鄉○○段000○000○00  
11 0○000○號四筆。雙方於110年10月4日簽訂上述標的買賣契  
12 約書，鑑界點交土地部分(約137坪)建地於南側圍牆外，且  
13 多年遭佔用為既成巷道。雙方茲就約137坪土地協議如下：  
14 一、雙方協議既成巷道土地約137坪(依實測分割面積為準)  
15 乙方願以每坪單價為新台幣 36,900元計價回購，實測分割  
16 後如有坪數增減導致回購總價之差異，應於保留款500萬中  
17 做多退少補結算之(民國111年3月31日前須辦理分割完成及  
18 產權移轉完成，發票待正確坪數後再開立發票格興工業股份  
19 公司)。二、本協議經甲、乙雙方簽立後，雙方應將過戶所  
20 需之文件、用印及必要資料等全數備齊交由代書辦理，雙方  
21 可進行價金信託專戶撥款。…其餘尾款00000000元匯至乙方  
22 指定帳戶。另乙方於價金信託專戶撥付尾款00000000元同  
23 時，應就補貼甲方部分建築拆除費用新臺幣50萬元及本協議  
24 乙方回購既成巷道土地約137坪土地(依實測分割面積為準)  
25 之價款5,055,300元匯至甲方指定帳戶。三、分割後面積以  
26 買賣方式移轉予乙方，移轉時增值稅由乙方支付。分割及辦  
27 理產權移轉相關費用，雙方協議甲方負擔1/3、乙方負擔2/  
28 3。四、雙方同意買賣契約第十七條特別約定事項中第八項  
29 延遲點交，乙方每月補貼甲方15萬元延遲期間從110年12月2  
30 日起算。五、本協議系(係)由110年10月4日甲、乙雙方簽立  
31 不動產買賣契約書所衍生之特別約定條款。本協議成立後，

01 雙方不得藉詞刁難或任何理由阻擋履約撥款，同時雙方不得  
02 拖延土地過戶所需之應盡責任。…」等語。足認，系爭協議  
03 書係因被告購買464地號土地，事後鑑界時發現系爭137坪土  
04 地為既成道路而衍生特別條款約定事項存在，應由原告回購  
05 系爭137坪土地。且系爭協議書第二條明確約定應由原告另  
06 行給付被告505萬5,300元。被告對此抗辯以系爭協議書為系  
07 爭買賣契約之一部分，業經系爭調解筆錄成立而拋棄請求乙  
08 節，固據證人即系爭買賣不動產買方經紀人陳明昌、證人即  
09 書立系爭買賣契約、系爭協議書之地政士林淑芬均到庭證述  
10 系爭協議書為系爭買賣契約之一部分(見本院卷第195頁、第  
11 197頁)。惟查，據證人即辦理系爭137坪土地分割事務之地  
12 政士助理陳怡如到庭證述：「(問：就妳參與此137坪協議過  
13 程，該協議書是系爭協議書的一部分還是獨立的買賣契  
14 約?)獨立的買賣契約。(問：妳為何如此認為?)因為當時  
15 在簽定此契約時我有問承辦代書這個契約是附屬在原本的契  
16 約還是另一個買賣契約，承辦林代書稱這是另一個獨立的買  
17 賣契約。」等語(見本院卷第268頁)。並佐以系爭調解筆錄  
18 成立內容第四條明定「兩造關於本件110年10月4日成立之買  
19 賣契約請求均拋棄。」，其調解標的係針對系爭買賣契約之  
20 系爭房地之買賣價金之保留款為調解，並未涉及系爭協議書  
21 關於系爭137坪土地問題，是被告此部分抗辯，並非有理由。  
22

23 (三)、再查，原告已依系爭協議書約定購買系爭137坪土地，並於1  
24 10年12月24日將505萬5,300元匯至被告指定之帳戶，兩造無  
25 爭執，有如前述，被告依系爭協議書之約定至遲須於111年3  
26 月31日前應將系爭137坪土地完成分割及所有權移轉登記予  
27 原告，惟被告抗辯系爭137坪土地無法辦理分割云云，雖證  
28 人陳明昌到庭證稱：「(問：你就後續協議書格興公司須履  
29 行的分割土地過戶與格興公司之手續有無參與，情況為  
30 何?)…」，但因所有權已過至元凱公司名下，我身為買方經  
31 紀人，我都有參與詢問相關分割之事宜。然而經多方了解發

01 現無法照正常程序分割。」(見本院卷第第195頁)；證人林  
02 淑芬到庭證稱：「(問：元凱公司在土地過戶後，有無委託  
03 你協助辦理137坪土地分割過戶予格興公司之手續？情況為  
04 何？)有的。因為要檢討法定空地分割問題，須由建築師檢  
05 討法規問題過後才能辦理，因為有些文件沒有辦法齊全，所  
06 以至今無法辦理。」、「(問：目前是否已經評估完成？)目  
07 前卡住幾個照的問題及卡住幾個建物，建築師無法調得所有  
08 資料，所以無法完成。故目前無法辦理。發現問題後，我有  
09 去地政機關詢問，地政人員說要調相關原始建造資料供建築  
10 檢討後才能分割。」(見本院卷第199頁)等語。查，經本院  
11 至系爭土地現場履勘時，地政機關測量人員已稱系爭土地可  
12 以分割，只是現有建物有套繪之問題等情，製有勘驗筆錄及  
13 現場照片(見本院卷第125至127頁)可按，系爭土地上既成道  
14 路占有範圍及位置坐落情形並經本院囑託宜蘭地政事務所指  
15 派測量人員實地測量後繪製如附圖所示之土地複丈成果圖在  
16 卷可佐。嗣復經本院函請宜蘭地政事務所說明：「員山鄉永  
17 結段464地號土地，是否得就如附件複丈成果圖所示A、B部  
18 分辦理分割」，經該於112年5月2日宜地貳字第1120003759  
19 號函復：「…。三、查旨揭地號土地其使用分區為一般農業  
20 區；使用地類別為丁種建築用地。案經調閱登記謄本，該地  
21 號土地為宜蘭縣政府核發69年10月8日、72年3月28日、74年  
22 4月26日建局都字第7760、716、717、1512號使用執照之建  
23 築基地，並登記為同段173、174、175、176建號等4棟建  
24 物，且有法定空地註記，依上開建築基地法定空地分割辦法  
25 第5條規定，應檢附縣市主管機關准予分割之證明文件始得  
26 辦理分割。另本共有物分割事件倘經法院判決分割確定，土  
27 地所有權人無需檢附主管建築機關准予分割之證明文件，自  
28 可依上開建築基地法定空地分割辦法第6條規定檢附法院確  
29 定判決書申辦分割。」等語(見本院卷第213至214頁)。可  
30 知，系爭土地並無不能分割之情。

31 (四)、又本院經依被告聲請囑託宜蘭縣建築師公會鑑定：「一、依

01 現行建築相關法規，可否由土地所有權人將複丈成果圖所示  
02 A、B部分協議分割與第三人？二、倘經法院調(和)解成立  
03 或判決准予分割確定，可否將複丈成果圖所示A、B部分分割  
04 與第三人？」，宜蘭縣建築師公會鑑定報告書鑑定分析說明  
05 (六)：「土地複丈成果圖所示編號A、B部分土地既為現有巷  
06 道，屬於申請建築實應依建築線退讓之土地，不得建築；且  
07 分割後永結段464地號土地面積減為 $8732.09 - 486.31 = 824$   
08  $5.78$ 平方公尺，可建築面為 $8254.78 \times 0.7 = 5772.04$ 平方公  
09 尺，仍大於現有4棟建築物合計建築面積 $3130.55$ 平方公尺；  
10 同時分割後法定空地連接建築物地面長度、建築基地可連接  
11 建築線、建築物獨立出入口等條件均符合法定空地分割辦法  
12 之規定，因此可以辦理分割。」、結論與建議：「(一)員山  
13 鄉永結段464地號土地得由土地所有權人將宜蘭地政事務所1  
14 11年12月29日土地複丈成果圖所示A、B部分協議分割與第三  
15 人，或經法院調(和)解成立或判決准予分割確定後分割與第  
16 三人。(二)員山鄉永結段464地號土地如逕為分割複丈成果  
17 圖所示A、B部分，則分割出去的土地仍續受原套繪管制；如  
18 果事先取得宜蘭縣政府核發『法定空地分割證明』，再辦  
19 理分割複丈成果圖所示A、B部分，則分割出去的土地可解除  
20 套繪管制。」。是由上開鑑定報告書可知，系爭土地得由土  
21 地所有權人協議分割與第三人，或經法院調(和)解成立或判  
22 決准予分割確定後分割與第三人，分割出的土地仍續受原套  
23 繪管制。本件被告既已為系爭土地之所有權人，本應由其主  
24 導全部分割關適宜，且系爭協議書亦載由是被告辦理分割完  
25 成及產權移轉。另由證人陳怡如證述，系爭137坪土地分割  
26 案件，遭宜蘭地政事務所駁回，乃因被告遲未提供建照執照  
27 影本、法定空地分割證明所致(見本院卷第271頁)。以此顯  
28 證遲未履行系爭137坪土地之分割，係可歸責於被告之事  
29 由，被告之抗辯，自不足採。

30 (五)、從而，原告既已依系爭協議書於110年12月24日將505萬5,30  
31 0元匯至被告指定之帳戶；然被告卻因可歸責於己之遲延事

01 由，未依系爭協議書規定將系爭137坪土地完成分割及所有  
02 權移轉登記予原告。原告已先於111年8月8日寄發存證信函  
03 催告被告限期履行系爭協議書義務(見原證7)，然被告收受  
04 存證信函後，仍不履行其分割及移轉登記系爭137坪土地所  
05 有權予原告之義務，則原告依民法第254條規定解除契約，  
06 並以起訴狀繕本送達被告時作為解除契約之意思表示，並請  
07 求被告還原告所支付之買賣價金505萬5,300元，於法有據。

08 (六)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
13 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。  
14 本件原告對於被告之返還價金債權，經核對卷內資料，屬無  
15 確定期限之金錢給付。則原告請求被告給付505萬5,300元，  
16 及應自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年9月23日起至清償  
17 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾  
18 此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 四、綜上所述，本件原告之訴為有理由，應予准許。兩造陳明均  
20 願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰  
21 各酌定相當擔保金額准許之。並依職權酌定訴訟費用之負  
22 擔，判決如主文所示。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經  
24 斟酌後認均不足影響判決結果，不另逐一論列，併此敘  
25 明。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

27 臺灣宜蘭地方法院民事庭

28 法 官 張軒豪

29 以上正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

02 書記官 林憶蓉

03 第一審訴訟費用51,094元+測量費用6,050元(由被告預墊)+鑑定  
04 費用100,000元(由被告預墊)+證人日旅費550元(由被告預墊)+證  
05 人日旅費550元(由原告預墊)=158,244元。