

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第214號

原告 林鉅文
訴訟代理人 林契名律師

被告 莊鎮戎

訴訟代理人 許維帆律師
李昱霆律師

受告知人 陳陸金

訴訟代理人 黃丁風律師

受告知人 江重國

李瑞碧

黃品聰

玉成不動產經紀仲介有限公司

莊宜城

上四人共同

訴訟代理人 陳雅萍律師

受告知人 蘇素娟(蘇曾玉貴之繼承人)

蘇ㄟㄟ(蘇曾玉貴之繼承人)

蘇小萍(蘇曾玉貴之繼承人)

01 上列當事人間返還價金事件，本院於民國112年10月12日言詞辯
02 論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告應於原告將坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○
05 ○○○地號土地（權利範圍全部）移轉登記並交付予被告之同
06 時，給付原告新臺幣貳佰柒拾萬元，及自民國一百一十一年六月
07 七日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用被告負擔。

10 本判決第一項於原告以新臺幣玖拾萬元為被告供擔保後，得假執
11 行；但被告如以新臺幣貳佰柒拾萬元為原告供擔保後
12 ，得免為假執行。

13 原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事實及理由

15 一、原告起訴主張：

16 (一)原告於民國110年6月19日向被告購買坐落新北市○○區○○
17 段000○00000○000○0○地號之土地（下分別稱系爭571號
18 土地、系爭571-1號土地、系爭573號土地，合稱系爭土
19 地），被告並保證系爭土地係可供建築之建築用地，兩造約
20 定總價金為新臺幣（下同）270萬元，並簽立土地買賣契約
21 書（下稱系爭買賣契約）。嗣原告委託訴外人趙文祥建築師
22 事務所就系爭土地申請建造執照，建築師委由其配合之鎮台
23 工程顧問有限公司(下稱鎮台公司)向新北市政府工務局申請
24 建築線指示後，經新北市政府工務局以110年11月29日新北
25 工養字第1104841198號函(下稱新北市工務局110年11月29日
26 函)覆以系爭土地已領有70瑞使字第2811號使用執照(69瑞建
27 字第3257建造執照)，原告始知系爭土地無法供建造房屋使
28 用，顯然無法達到買賣契約約定之使用目的。經原告通知被
29 告及訴外人即其代理人莊國璋上情，被告對於系爭土地確實
30 無法建築房屋乙節亦不否認，且無法解決不能建築房屋之問
31 題。

01 (二)系爭買賣契約第4條「土地類別」約定「建地：買賣標的如
02 為建地，不得作為法定空地、建蔽率、容積率或通行權使用
03 之土地，且須可申請為建造之建築用地，並應提供賣方或第
04 三人使用權同意書（若無則免除）使買方得申請建造興建房
05 屋，縱土地完成移轉登記予買方，賣方仍應擔保前述責
06 任。」，而依新北市政府養護工程處111年6月23日新北養一
07 字第1114848064號函(下稱新北市政府工務局養工處111年6
08 月23日函)、新北市政府工務局112年4月7日新北工建字第11
09 20641042號函文(下稱新北市政府工務局112年4月7日函)內
10 容，及受趙文祥建築師委任申請指定系爭土地建築線之證人
11 李裕濱證言，可見系爭571地號土地部分土地係70使字第281
12 1號使用執照之建築基地；系爭571-1、573地號土地係69使
13 字第2028號使用執照(下稱系爭使照)之建築基地，系爭土地
14 已全為其他建物之建築基地，原告根本無從在系爭土地上建
15 築房屋，被告顯已違反系爭買賣契約第四條約定，本件買賣
16 標的有重大瑕疵，已減少、滅失價值與預定效用，被告應對
17 原告負物之瑕疵擔保責任。原告已於111年2月14日以存證信
18 函(下稱系爭存證信函)依民法第359條、第360條規定向被告
19 為解除契約之意思表示，並催告被告於7日內依民法第259條
20 第2款規定返還原告已給付之價金270萬元，及賠償原告支出
21 之申請建造執照等費用16萬元，而被告已於111年2月15日收
22 受系爭存證信函，惟迄今尚未給付前揭286萬元【計算式：2
23 70萬元+16萬元=286萬元】，為此爰依民法第259條第2款
24 規定，請求被告返還已給付之價金270萬元，並依民法第227
25 條規定及系爭買賣契約第10條第3項約定，賠償原告支出之
26 申請建造執照費用16萬元。

27 (三)對被告抗辯所為之陳述：

28 被告雖抗辯原告未盡從速檢查義務云云，惟原告買受後已依
29 通常程序客觀上為檢查，又經建築師進一步聲請建築線始發
30 現系爭土地為他人建物之基地，且部分土地需供他人通行之
31 道路使用，非通常程序檢查可得而知。再者，原告並非專業

01 之建築人員，並不知被告所提出之網頁資訊，且被告身為建
02 築師尚且不知系爭土地有前揭重大瑕疵，自不得以此苛責原
03 告。

04 (四)並聲明：被告應給付原告286萬元，及自起訴狀繕本送達翌
05 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並陳明願供擔保，
06 請准宣告假執行。

07 二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

08 (一)系爭土地並無減失或減少價值、通常效用或系爭買賣契約預
09 定效用之瑕疵，原告不得依民法第359條之規定解除契約，
10 或依民法第360條之規定請求損害賠償：

11 新北市工務局110年11月29日函並未記載系爭土地為法定空
12 地或不得供建築使用，且該函文第1頁說明二記載「…依該
13 執照內容套繪基地內退縮路範圍請檢附留設之同意書後再向
14 本局養護工程處申請辦理」，並未排除系爭土地於取得留設
15 同意書後，仍得供建築使用之可能，且其後所附土地建築線
16 指示(定)圖之本案加註事項第3點亦指出：「本案申請基地
17 沿線寬度均達2公尺得指定建築線…。」，可見系爭土地可
18 供建築使用。

19 (二)系爭土地縱有瑕疵，原告不知系爭土地為法定空地有重大過
20 失，被告復未保證系爭土地無瑕疵或故意不告知其瑕疵，依
21 民法第355條第2項之規定，被告自不負擔保之責：

22 1. 土地買賣牽涉之權利義務重大，故應可信賴契約當事人盡相
23 當程度之查證義務，新北市政府設有「建管便民服務資訊
24 網」，一經進入即可發現「建築物地籍套繪系統便民查
25 詢」，而只需在該系統中輸入系爭土地之地號，即輕易知悉
26 系爭土地為法定空地，故原告在簽署系爭買賣契約前，未盡
27 此等普通人之注意，應屬因重大過失而不知系爭土地為法定
28 空地，而有減少契約預定效用之瑕疵。

29 2. 系爭買賣契約第4條「土地類別」中雖有勾選「建地」項
30 目，並載明賣方應擔保系爭土地可作建地之用，但此處所稱
31 之「擔保」僅係重申出賣人依民法第354條負有物之瑕疵擔

01 保義務，並非被告作為出賣人「保證」系爭土地無瑕疵之表示。
02 又被告係從前手買受系爭土地，而受土地代書與經紀人之詐欺，
03 以致相信系爭土地非屬法定空地，並基於此等確信
04 與原告簽訂系爭買賣契約，自無故意不告知瑕疵之可言。

05 (三)原告未按買賣之性質，依通常程序從速檢查其所買受之系爭
06 土地，且系爭土地之為法定空地非依通常之檢查不能發現之
07 瑕疵，依民法第356條，應視為原告承受該瑕疵：

08 系爭土地屬法定空地乙事，可在新北市「建管便民服務資訊
09 網」中使用「建築物地籍套繪系統便民查詢」，即可輕易得
10 知。而兩造於110年6月19日即簽署系爭買賣契約，原告遲於
11 111年2月15至17日方以存證信函告知被告系爭土地有法定空
12 地之瑕疵，前後間隔8個月之久，衡量系爭買賣契約所載當
13 事人權利義務之重大以及相關查詢手段之簡易、便利，實難
14 認原告於8個月後始通知被告發見瑕疵，已盡「從速」檢查
15 瑕疵並通知出賣人之義務，原告未即時履行檢查通知義務，
16 依民法第356條第2項，應視為承認系爭土地。且被告係受土
17 地代書與經紀人之詐欺，而相信系爭土地非法定空地，並無
18 故意不告知瑕疵之可言，故亦無民法第357條使原告免為檢
19 查通知義務之事由。

20 (四)縱認被告應負物之瑕疵擔保責任，因原告亦有上開與有過失
21 之事由，故若准許原告請求解除契約，將顯失公平，按民法
22 第359條但書之規定，原告不得解除契約，至多僅能請求減
23 少價金。

24 (五)又即使被告應負物之瑕疵擔保責任，且原告得依民法第359
25 條之規定解除契約，其亦不得依民法第360條之規定，請求
26 被告就申請建造執照之費用負損害賠償責任：

- 27 1. 依民法第360條規定請求損害賠償者，以出賣人有保證品質
28 或故意不告知物之瑕疵者為限，系爭買賣契約雖載明被告須
29 擔保系爭土地非屬法定空地，但此並非被告有保證系爭土地
30 非法定空地之表示，且被告係誤認系爭土地非屬法定空地，
31 自無故意不告知瑕疵可言，故原告即不得依民法第360條之

規定，請求被告賠償其申請建造執照之費用。

2. 縱認被告有保證系爭土地非屬法定空地，或有故意不告知系爭土地非屬法定空地，故原告得依民法第360條之規定主張損害賠償，其亦不得與民法第359條契約解除權同時行使。因損害賠償請求權之發生，乃契約當事人無法履行契約所約定之義務，且就其違約屬可歸責為前提，而一經行使解除權，契約關係即溯及消滅。契約關係既已溯及消滅，契約當事人自無主張以契約關係有效成立為前提之損害賠償請求權。原告一方面主張其依民法第359條規定解除系爭買賣契約並請求返還價金，一方面同時主張以契約有效成立為前提之民法第360條損害賠償請求權，已有主張矛盾，難以適用法律之情形。若原告真意在解除契約，其即無請求被告賠償申請建造執照費用之權利。

3. 原告雖主張依民法第227條不完全給付規定請求被告賠償其申請建造執照所支出之16萬元費用損害，惟此筆費用本屬原告欲建築房屋所必須支出者，無論系爭土地存有何種建築限制，於建築開始前，皆必須申請建造執照，自難謂該等損害與被告之給付間具相當因果關係。又參酌證人李裕濱之證詞，因建造執照申請未完成，原告委任之趙文祥建築師並未全額給付約定之報酬予鎮台公司，故原告為申請建造執照所實際支出之費用，亦應相應減少。

(六) 縱原告請求解除系爭買賣契約有理由，被告亦得主張同時履行抗辯：

兩造依系爭買賣契約之約定，分別互負有移轉系爭土地所有權及給付價金之義務，故縱原告解除系爭買賣契約之請求有理由，依民法第259條第1款及第264條第1項規定，原告應於被告給付原告前揭286萬元本息之同時，將系爭土地所有權移轉登記予被告。

三、受告知人陳述略以：

(一) 受告知人陳陸金：

1. 受告知人陳陸金於105年4月28日代理受告知人蘇曾玉貴（10

8年12月16日死亡)與被告就系爭土地簽訂買賣契約書，而瑞芳地區採礦業務沒落後，昔蘇曾玉貴丈夫及其子營業之礦業公司宿舍之土地閒置，建商與渠等洽議合建，如何建造、建造完成房屋基地如何分割，均由建商負責，系爭土地即係前述合建情形下之剩餘土地。系爭土地是否做為他棟建築物法定空地使用，不但渠等不知，土地登記名義人(或繼承人)之蘇曾玉貴僅係家庭主婦亦不知，遑論蘇曾玉貴簽約代理人之陳陸金或繼承人簡嘉信、蘇素娟、蘇咬咬、蘇小萍等人。被告向蘇曾玉貴簽約買受系爭土地，約定「依現況點交」，蘇曾玉貴已移轉系爭土地所有權予被告，復依系爭土地現況完成點交，蘇曾玉貴已依債之本旨而為給付，難認有何不完全給付情事。系爭土地縱有「部分土地係他建物建築基地及退縮道路用地之瑕疵」，既為買賣契約成立前即已存在之瑕疵，與不完全給付之債務不履行無涉。

(二)受告知人李瑞碧、黃品聰、玉成不動產經紀仲介有限公司、莊宜成：

新北市政府「建管便民服務資訊網」中之「建築物地籍套繪系統便民查詢」系統，係於110年間方建置上網，因資料尚未完全輸入，於110年間查詢時有關係爭土地查詢資料一片空白，即便受告知人於000年00月間於該網站查詢系爭土地相關資料，該網站查詢頁面仍以紅字警示「注意事項：1. 本系統目前仍在測試中，不含合法房屋及公所核發之執照，系統顯示之建築物地籍套繪圖僅供參考，不做為任何證明使用。2. 本府套繪作業係自民國65年施行，有關民國64年以前套繪，將陸續進行補套作業」，另有關係爭土地查詢結果亦非全為法定空地，其中系爭571地號土地標示位置有誤(標示點為鄰近619地號土地)，依圖示(外框藍色，內部白色)所示該處標示點為「地籍」，並非法定空地。系爭571-1、573地號土地標示位置，依圖示(綠色)為法定空地，可見系統屬測試階段，該網站查詢資料無從確認為真實，且於本案土地出售之110年間該網站尚無系爭3筆土地之資訊。且

01 若買賣之時得依上開網站確認系爭土地是否為法定空地，則
02 身為建築師之被告焉有不知如何查詢系爭土地是否為法定空
03 地之理？正因簽約之時無法確認系爭土地是否為法定空地，
04 始於買賣契約書勾選備註，如此買賣雙方對於系爭土地若為
05 法定空地時之權利義務均得明悉，故受告知人等並無違反善
06 良管理人義務，且均盡告知義務。

07 四、經查，原告主張其於110年6月19日向被告購買坐落新北市○
08 ○區○○段000○00000○000○0○地號土地，約定總價金為
09 270萬元，並簽立系爭買賣契約，原告已如數給付價金，被
10 告亦已將系爭土地移轉登記予原告並交付土地等事實，有系
11 爭買賣契約書影本、土地登記第一類謄本附卷可稽，並為兩
12 造所不爭執，應堪信為真實。

13 五、本件原告主張系爭土地為不得供建築使用之法定空地，而有
14 物之瑕疵，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。按物之出
15 賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定危險移
16 轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
17 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定
18 有明文。次按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
19 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
20 或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條
21 第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉
22 於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
23 其通常效用，或契約預定效用之瑕疵（最高法院94年度臺上
24 字1112號判決意旨參照）。經查：

25 （一）系爭土地為乙種建地，使用分區為鄉村區，且系爭買賣契約
26 第4條「土地類別」中勾選「建地」項目，並記載「買賣標
27 的如為建地，不得作為法定空地、建蔽率、容積率或通行權
28 使用之土地，且須可申請為建造之建築用地，並應提供賣方
29 或第三人土地使用權同意書（若無則免除）時賣方得申請建
30 造興建房屋，縱土地完成移轉登記予買方，賣方仍應擔保前
31 述責任」之事實，有系爭買賣契約影本附卷可稽，並為兩造

01 所不爭執，足見原告向被告購買系爭土地之目的即係為建築
02 房屋，為被告於締約時所明知之事實，是無論依通常交易觀
03 念或當事人之決定，系爭土地均應具備可供申請建造執照興
04 建房屋之效用，被告出賣系爭土地自應擔保系爭土地於危險
05 移轉時，可申請建造執照建築房屋使用，若系爭土地無法為
06 建築房屋之用，即存有不符通常效用及契約預定效用之瑕
07 疵。

08 (二)又查，原告買受系爭土地後委託趙文祥建築師向主管機關提
09 出建造執照申請，建築師再委由鎮台公司向新北市政府工務
10 局申請建築線指示後，經新北市政府工務局以新北市工務局
11 110年11月29日函覆以：「另查基地(即系爭土地)已領有70
12 瑞使字第2811號使用執照(69瑞建字第3257建造執照)，依該
13 執照內容套繪基地內退縮路範圍請檢附留設之同意書後再向
14 本局養護工程處申請辦理」，而本件經本院函囑新北市政府
15 查明系爭土地是否為建築法第11條規定應留設之法定空地，
16 新北市政府工務局以111年6月20日新北工建字第1111122713
17 號函覆以：「(一)吉慶段571地號土地，部分土地係69使字
18 第2028號使用執照(64建字第3257號建造執照)之建築基
19 地、部分土地為道路退縮地。(二)吉慶段571-1、573地號土
20 地，係69使字第2028號使用執照(64建字第3257號建造執
21 照)之建築基地」等事實，有上開各函文附卷可稽，足見系
22 爭土地確已經列為其他使用執照之建築基地。

23 (三)按本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
24 留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、
25 移轉，並不得重複使用，建築法第11條第1項前段、第3項前
26 段分別定有明文。經查，證人即新北市政府工務局養護工程
27 處養護科承辦人員張家苑於本院言詞辯論到庭證稱：「571
28 地號土地裡面有部分土地是系爭使用執照之建築基地，部分
29 為道路退縮地。」、「(提出地籍套繪圖)黃色部分為道路
30 退縮地，571地號土地之地界是到棕色的邊邊，棕色區域是
31 現有道路，綠色是建築基地。」、「要求退縮是因為要求道

01 路要有一定寬度，我們是要求建照上怎麼畫，就同樣畫在建
02 築線指示圖上。原告原本申請之建築線指示圖並沒有畫上道
03 路退縮地以及現有道路，是我們發函要求原告畫上去。」、
04 「（提出建築線指示圖）原告申請時申請之基地為粉紅色區
05 塊，咖啡色區塊是現有巷道，粉紅色區塊旁之紅線是指定建
06 築線。」、「只要申請人是土地所有權人，並有委託測量公
07 司，且出具委託書、同意書、圖說等，我們就會受理，期間
08 若有遇到其他問題，例如本件571地號部分土地必須是現有
09 路要供公眾通行，就需要申請人再補同意書。」、「可不可以
10 蓋房子是新北市政府工務局之業務，新北市政府養護工程
11 處的業務是前端受理資料以及確認是否有針對道路退縮地提
12 交同意書，但原告後來沒有補同意書。」、「（問：以新北
13 市政府工務局養護工程處業務範圍，若原告提交同意書，後
14 續流程如何處理？）會辦理後續核定建築線，但核定建築線
15 只是確認道路與建築基地之範圍，原告須再拿核定後之建築
16 線指定圖去跟建管單位申請執照。至於原告是否需要建築線
17 或是否能蓋房子，不是新北市政府工務局養護工程處之業務
18 範圍。」、「（問：原證5「……請檢附留設之同意書後再向
19 本局養護工程處申請辦理」為何意？）這是我們退件要原告
20 補資料後再送的意思，因為我們辦理這些是有時效性的，申
21 請人若逾時未補我們就會退件。我們沒有管原告最後能不能
22 拿到建造執照。鎮台工程顧問有限公司當初有提供一個新的
23 建築線圖說，但原告最終未提交同意書。」、「（問：本件
24 被告抗辯原證5是指原告只要補件退縮地之同意書就能拿到
25 建照，是否如此？）不是，因為養工處只管道路該留多少，
26 至於土地能不能作為建築之用並非養工處之業務。」等語
27 （見本院112年10月12日言詞辯論筆錄），而系爭土地中，除
28 系爭573地號土地部分為系爭使照之建築物所占之地面，其
29 餘部分及系爭571、571-1地號土地全部，其上均無建築物，
30 惟系爭571地號土地部分為70瑞使字第2811號使用執照（69瑞
31 建字第3257建造執照）之道路退縮地之事實，亦有證人提出

01 之前揭地籍套繪圖、建築線指示圖附卷可稽。綜上足見系爭
02 土地經列為系爭使照之建築基地者，供建築物本身所占之地
03 面固無從再申請建造執照，未供建築物占用部分亦為建築法
04 第11條第1項前所定應留設之法定空地，依建築法第11條第3
05 項前段規定，不得重複使用，自亦無從再作為建築基地；至
06 於系爭571地號土地非屬系爭使照建築基地部分，分別為現
07 有道路及道路退縮地，亦均不能作為建築基地，是縱原告依
08 新北市政府110年11月29日函通知，提出道路退縮同意書，
09 系爭土地仍不得作為建築基地，被告竟以新北市工務局110
10 年11月29日函並未記載系爭土地為法定空地或不得供建築使
11 用，且要求原告提出同意書後再申請辦理為由，辯稱系爭土
12 地可供建築使用云云，自非可採，系爭土地確因已無從作為
13 建築基地而存有不符通常效用及契約預定效用之瑕疵乙節，
14 應堪認定。

15 六、再按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之
16 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
17 價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
18 少價金，民法第359條定有明文。又所謂「依其情形解除契
19 約顯失公平」者，係指就瑕疵對買受人所生之損害，與解除
20 契約對出賣人所造成之損害，兩者權衡得失輕重，比較之
21 後，解除契約對出賣人顯失平衡之情形。系爭土地現無法供
22 建築房屋之用，而存有不符通常效用及系爭買賣契約預定效
23 用之瑕疵，既如前述，揆諸前開規定，原告自得據以解除系
24 爭買賣契約。查原告於111年2月14日發函被告，表明解除系
25 爭買賣契約之意，該意思表示已於同年月15日到達被告，有
26 存證信函暨回執影本在卷為憑，則系爭買賣契約業經原告合
27 法解除，亦堪認定。至被告雖又辯稱系爭土地屬法定空地乙
28 事，可在新北市政府「建管便民服務資訊網」中使用「建築
29 物地籍套繪系統便民查詢」，即可輕易得知，原告在簽立系
30 爭買賣契約前，未盡此等普通人之注意，應屬重大過失，依
31 民法第355條第2項規定被告不負擔擔保之責；且兩造於110年6

01 月19日即簽署系爭買賣契約，原告遲於111年2月15至17日始
02 以存證信函告知被告系爭土地有法定空地之瑕疵，未盡從速
03 檢查瑕疵並通知出賣人之義務，依民法第356條第2項規定，
04 應視為承認系爭土地；又縱認被告應負物之瑕疵擔保責任，
05 因原告亦有上開與有過失之事由，故若准許原告請求解除契
06 約，將顯失公平，依民法第359條但書之規定，原告不得解
07 除契約，至多僅能請求減少價金云云。惟查，被告為建築
08 師，且其與原告簽立系爭契約時，亦不知系爭土地有係屬其
09 他使用執照之建築基地等不得供建築使用之情事等節，既為
10 被告所不爭執，而原告係因鎮台公司向新北市工務局申請指
11 定建築線後，接獲新北市政府110年11月29日函時，始知悉
12 系爭571地號土地為70瑞使字第2811號使用執照之建築基地
13 等情，亦如前述，衡諸常情，被告身為建築師，尚且不知利
14 用新北市政府「建管便民服務資訊網」中之「建築物地籍套
15 繪系統便民查詢」，查詢系爭土地是否已領有建造執照，自
16 無從以原告未利用上開查詢服務而謂原告有何重大過失；且
17 原告遲至111年11月底始知悉系爭土地中之一筆為建築基
18 地，本須另行確認其他二筆土地有無類此情形，則其於000
19 年0月間通知被告系爭土地有前揭瑕疵，即難謂有何未依通
20 常程序從速檢查或怠於通知之情事；再者，系爭土地依通常
21 效用或契約預定效用，均係供建築使用，是原告以系爭土地
22 有不能作為建築基地之瑕疵請求解除契約，自無顯失公平可
23 言，被告前揭所辯，均非可採。

24 七、復按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付
25 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條
26 第2款定有明文。次按因契約互負債務者，於他方當事人未
27 為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段
28 定有明文，該規定於契約解除，當事人雙方互負回復原狀之
29 義務時亦有準用，此觀民法第261條規定自明。查系爭買賣
30 契約既經原告合法解除，而原告已付清買賣價金270萬元，
31 被告亦已將系爭土地移轉登記予原告等節，均如前述，揆諸

前揭規定，被告自應將所受領之買賣價金270萬元返還原告。惟原告亦負回復原狀，即將系爭土地移轉予被告，並交付系爭土地予被告之義務。則原告請求被告於原告將系爭土地移轉並交付予被告之同時，給付270萬元及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告固另主張被告應依民法第227條規定及系爭買賣契約第10條第3款約定，賠償支出申請建造執照之損害16萬元云云，惟按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付，有瑕疵給付及加害給付兩種，瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依給付遲延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使其權利(最高法院110年度台上字第1061號判決意旨參照)。又民法第227條第2項所定因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，此項加害給付係指發生原來債務不履行之損害外，更發生超過履行利益之損害。經查，原告請求被告賠償前揭損害，經本院曉諭其說明請求權基礎，僅泛稱係「依民法第227條不完全給付」請求，而未具體說明究係依該規定第1項或第2項請求、所請求者究係何種損害，其上開主張自非有據。又查，系爭買賣契約第10條第3項約定「買賣標的產權移轉登記完成後完成點交後始發生解約情事者，買賣雙方應配合辦理回復產權、返還買賣標的之作業，因此所生之稅捐及相關費用概由可歸責之一方負擔」乙節，有系爭買賣契約影本附卷可稽，顯見被告於系爭買賣契約解除後依該項約定應負擔之稅捐及「相關費用」，均係因「配合辦理回復產權、返還買賣標的之作業」所生，而與原告為申請建造執照支出之成本無關，原告自無從依上開約定請求被告賠償前揭給付予建築師之服務費用，是其請求被告給付16萬元，並非有理。

八、綜上所述，原告依民法第359條前段規定，解除系爭買賣契約，並依民法259條第2款規定，請求返還價金270萬元，為有理由，應予准許，其逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。而被告行使同時履行抗辯權，請求原告返還系爭房屋，亦有理由，爰於主文中諭知原告應負同時履行之義務。

九、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於前開規定，爰酌定相當之金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 7 日
民事庭法 官 姚貴美

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 112 年 11 月 7 日
書記官 林萱恩