

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1644號

原告 虎燁機械工業股份有限公司

法定代理人 劉公權

訴訟代理人 鄭國安律師

謝孟璇律師

被告 政侑企業有限公司

法定代理人 黃安正

訴訟代理人 陳俊偉律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣350萬元，及自民國114年6月3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、訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣117萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣350萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國114年4月9日簽訂「機具及設備場地使用權利」讓渡契約書（下稱系爭契約），約定被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭16地號土地）上廠房、機具設備之承租權與使用權，同段17、21地號（21地號出租人為訴外人台灣糖業股份有限公司，下稱台糖公司）土地之承租權，以及相關水電錶、天車設備等，以新臺幣（下同）1,050萬元之價格移轉予原告。原告已依約於同年4月11日匯款給付第一期款350萬元，並分別於同年5月26

01 日、6月2日各匯款30萬元、5萬7,000元以結算系爭16地號土
02 地租金，合計給付385萬7,000元。詎被告收受款項後，未依
03 系爭契約第7條第2項約定於同年4月15日前完成水電過戶及
04 變更台糖公司租約之承租人。又系爭16地號土地及其上廠房
05 業經原地主周輝鳴等訴請騰空遷讓，被告並無合法占有權
06 源；系爭17地號土地地主亦表明拒絕變更承租人為原告；水
07 電變更未獲地主同意；系爭21地號土地租約亦未如期完成承
08 租人變更。被告就系爭契約之主給付義務即系爭16、17、21
09 地號土地合法使用權之移轉，已全部陷於給付不能。至其餘
10 水電、天車設備部分，縱日後仍得由原告取得水電之申辦權
11 限、天車設備之所有權，然因基地使用權既已無法移轉，原
12 告取得該等設備名義客觀上已無實益。原告遂於同年6月20
13 日寄發存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示（信函內
14 雖誤載為「中止契約」，惟其真意為解除，被告就此亦不爭
15 執），被告於翌（21）日收受，系爭契約即生解除之效力。
16 退步言之，縱該函不生解除效力，原告嗣於同年7月1日再度
17 發函解約，被告於翌（2）日收受，系爭契約至遲於114年7
18 月2日即已合法解除。系爭契約既經解除，爰依民法第259條
19 第2款規定，請求被告返還已受領之全部款項，並自上開各
20 筆款項最後受領翌日即114年6月3日起算之法定遲延利息等
21 語。並聲明：（一）被告應給付原告385萬7,000元，及自114年
22 6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）原告
23 願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：兩造於114年4月9日簽訂系爭契約前，原告本已
25 因承租坐落系爭16地號土地上之廠房，而知悉被告與該土地
26 所有權人周輝鳴等人，因返還土地事件在臺灣高等法院高雄
27 分院成立和解（下稱系爭和解），約定被告應於115年1月1
28 日前將該土地上之建物騰空返還。原告係為期日後得與土地
29 所有權人繼續承租該土地，始與被告洽談並簽訂系爭契約。
30 依約原告應分3期各給付350萬元，詎原告僅於114年4月11日
31 給付第1期款350萬元，其餘第2、3期款均未依約給付。有鑑

01 於前揭締約背景，系爭契約之標的僅有系爭16地號土地上廠
02 房、機具、設備等權利移轉，並不包括土地之承租權或使用
03 權。且被告已於114年4月15日配合向台糖公司申請將同段21
04 地號土地之承租人名義變更為原告，僅因該公司內部行政流
05 程尚在處理中，故未及於114年4月15日前完成；其餘水電名
06 義變更、天車設備交付等義務，被告均已準備或積極配合辦
07 理，並無違約。又系爭16地號土地之強制執程序，因執行
08 名義所附條件尚未成就而由法院進行調查，嗣經原地主同意
09 暫緩執行，並無點交予周輝鳴等人之情事。至同段17地號土
10 地非被告所承租，與系爭契約無涉。足見，被告就系爭契約
11 之給付義務並無可歸責之事由致給付不能。且原告另於114
12 年6月5日已明確向被告表示不願繼續履行系爭契約，其不履
13 行契約係可歸責於原告自身之事由。原告於翌日旋與系爭16
14 地號土地所有權人另行成立土地租賃契約，亦足徵系爭土地
15 之執行或租約爭議，並不妨礙原告繼續使用土地。原告既屬
16 惡意違約在先，自無權主張解除系爭契約。另原告給付予訴
17 外人恩尼莫創新工作室之35萬7,000元，核屬原告占有使用
18 廠房之租金對價，與系爭契約無涉，原告不得請求返還。再
19 者，本件系爭契約既係因可歸責於原告之事由致無法履行，
20 原告先前之解約難謂合法。因原告遲付第2、3期價金，經被
21 告依法催告仍未依限給付，被告業已於114年7月2日寄發存
22 證信函為解除系爭契約並沒入第1期款350萬元之意思表示。
23 原告於翌（3）日收受該函，系爭契約即因被告合法解除而
24 消滅。系爭契約既已合法解除，則其後系爭16、17地號土地
25 雖因地主聲請強制執行，而於115年2月間拆除其上廠房，亦
26 與被告無涉，被告自無違約之可言等語，資為抗辯，並聲
27 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
28 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、不爭執事項：

30 (一)兩造於114年4月9日簽訂系爭契約，約定系爭16地號土地上
31 廠房內現有一切機具暨場地、設備（包含：①被告對台糖公

01 司承租之下稱系爭21地號土地內638平方公尺承租權協同原
02 告辦理轉換至原告名義程序之義務；②台電電錶並含其所有
03 配線、自來水水錶；③場地上之天車6台（須提供無任何擔
04 保之切結證明書），讓渡予原告，權利讓渡總價金為1,050
05 萬元，系爭契約為買賣契約。

06 (二)原告於114年4月11日匯款第1期款350萬元至被告指定之恩尼
07 莫創新工作室帳戶。

08 (三)原告分別於114年5月26日匯款30萬元、114年6月2日匯款5萬
09 7,000元，至被告指定之恩尼莫創新工作室帳戶。

10 (四)系爭16地號土地經周輝文、周輝鳴聲請強制執行，由臺灣屏
11 東地方法院（下稱屏東地方法院）114年度司執字第9915號
12 於114年4月24日進行履勘程序（測量其上建物應騰空遷讓位
13 置）。

14 (五)原告與周輝文、蘇淑芳、周輝鳴於114年6月6日在新園鄉調
15 解委員會成立調解，由原告與地主周輝文等3人就系爭16地
16 號土地成立租賃契約。

17 (六)原告於114年6月20日寄發存證信函（下稱114年6月20日存證
18 信函）予被告之真意為請求解除系爭契約，114年6月20日存
19 證信函內所載114年5月1日「中止」系爭契約，實以被告收
20 受存證信函時為解除系爭契約之時點，而本件被告係於114
21 年6月21日收受上開存證信函。原告另於114年7月1日再寄發
22 存證信函予被告請求解約，被告則於114年7月2日收受前揭
23 存證信函。

24 (七)被告於114年7月2日寄發存證信函（下稱114年7月2日存證信
25 函）予原告，以原告遲付價金經催告仍未依限給付為由，為
26 解除系爭契約之意思表示，而本件原告係於114年7月3日收
27 受上開存證信函。

28 四、本件之爭點為：(一)兩造各主張因可歸責於對造之事項解除契
29 約，何者為有理由？(二)原告得否以民法第259條第2款規定，
30 請求被告返還受領之價金350萬元？(三)原告得否依民法第259
31 條第2款規定，請求被告返還受領之租金35萬7,000元？茲分

01 別論述如下：

02 (一)兩造各主張因可歸責於對造之事項解除契約，何者為有理
03 由？

04 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
05 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又債務人因
06 可歸責於己之事由，致給付不能者，債權人得解除其契約，
07 民法第227條第1項、第256條分別定有明文。次按對價關係
08 之契約，其非取得相關土地之合法使用權源，即無從實現契
09 約之整體目的者，該土地使用權源之移轉或取得，即屬契約
10 之主要給付義務。

11 2. 查原告主張：兩造締結系爭契約之目的，在於被告負有提供
12 系爭16、17、21地號土地之承租權，及移轉其在系爭16、21
13 地號土地上廠房、設備（含天車六部）所有權予原告，以及
14 經地主同意之水電申設權，暨被告同意將系爭17地號土地
15 上之廠房出租原告之義務，原告則負有給付1,050萬元之價金
16 予被告之義務，然因被告未能提供上開土地之承租權，繼續
17 履約對其已無實益，原告因此以114年6月20日存證信函解約
18 自屬合法等語，惟為被告所否認，並以系爭契約之標的不含
19 上開土地承租權，原告解約於法不合等語置辯。經查：

20 (1)兩造於114年4月9日簽訂系爭契約，約定權利讓渡總價金為
21 1,050萬元，原告已依約於同年4月11日、5月26日、6月2日
22 分別匯款350萬元、30萬元、5萬7,000元，合計給付385萬7,
23 000元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第121頁）。依系爭
24 契約第1條、第3條、第6條之約定，被告移轉之標的除系爭1
25 6地號土地上廠房內一切機具、設備、水電錶及天車、系爭1
26 6地號土地之承租權外，尚包括協同原告辦理轉換同段21地
27 號土地內638平方公尺之台糖公司承租權、系爭17地號土地
28 之承租權，暨同段17地號土地上廠房之出租義務均列入契約
29 範圍，原告需給付之權利讓渡金則為1,050萬元等語，有系
30 爭契約在卷可稽（見本院卷第21-22頁）。綜觀系爭契約文
31 義所載之契約整體目的及對價結構，原告受讓上開機具設

01 備，主觀真意與客觀實益均係為在該場地繼續營運使用。是
02 被告依約將系爭16、17、21地號土地之承租權或合法使用權
03 源移轉予原告，核屬被告依系爭契約所負之主要給付義務，
04 原告若未能取得上開土地之合法占有使用權源，即無從實現
05 系爭契約之目的。

06 (2)又關於原告主張因被告未能依約履行，致其無法取得上開土
07 地承租權一節，業據其提出與所述相符之屏東地方法院執行
08 處函文、調解書、台糖公司回函、上開土地現況照片為證，
09 依該屏東地方法院之函文所載，該院定於114年4月24日上午
10 9時30分進行履勘，履勘之目的則在系爭16地號土地、同段3
11 地號土地，測量上開土地上之建物應騰空遷讓之範圍等情，
12 有該函文在卷可稽（見審訴卷第29-42頁），準此，系爭契
13 約係於114年4月9日締約後不久，系爭16地號土地上之廠房
14 於同年月24日即有遭測量後擬拆除之情事。又依前揭調解書
15 所載，原告與系爭16地號土地、同段3地號土地之地主周輝
16 鳴等3人就系爭16地號土地、同段3地號土地成立租賃契約，
17 該調解書並記載：對造人（即原告）確實明瞭上開土地遭無
18 權占有，而由周輝鳴等人聲請臺灣屏東地方法院執行處以11
19 4年度司執字第9915號執行中，仍願承租、同意現待執行之
20 部分於執行完畢後再由聲請人（地主）交付等語（見本院卷
21 第114頁），準此，被告占有系爭16地號土地本無合法權
22 源，亦無法將承租權轉讓原告，或使原告取得合法承租權，
23 縱原告另與地主成立調解並取得承租權，亦與被告履約與否
24 無關，亦難以此認定被告已履約或具有履約能力。另依前揭
25 台糖公司之函文，其上載明被告已撤回將系爭21地號土地承
26 租人變更為原告之申請等語，有該函文在卷可稽（見審訴卷
27 第43頁），惟依系爭契約第7條第2項之履行期限為被告應於1
28 14年4月15日前完成台糖公司租約之承租人更換，然被告自
29 承未於該期限前完成租約變更（見本院卷第89-90頁），益
30 見被告就此亦未能依約履行。再者，依前揭系爭16、17地號
31 土地現況照片所示，於115年2月26日上開土地之現況已為除

01 原地主自建房屋外，系爭契約標的之廠房均已因地主聲請強
02 制執行而不存在等情，有該照片在卷可稽（見本院卷第65至
03 68頁），不論此情形是否發生於兩造任一方主張解約之後，
04 亦可推認被告於兩造締約時，就系爭16、17地號土地上之廠
05 房本無合法存在上開土地之權源，卻仍將上開廠房及租約承
06 受權出售予原告，終致事後無法交付上開兩筆土地之承租權
07 予原告之結果，並陷入給付不能之情狀。

08 (3)至被告雖抗辯：系爭契約僅屬機具及設備之買賣，不包括土
09 地承租權或使用權之出售，原告以其未能使原告取得上開土
10 地承租權為由，於114年6月20日所為之解約並不合法，自不
11 生效，反係原告因未依期給付第2、3期價金，被告已於114
12 年7月2日發函合法解約並沒入第1期款，並為原告所合法收
13 受，已生解約之效力云云。惟查：系爭契約第5條明定：

14 「為確保乙方（即被告）所租賃土地契約轉讓後地主向乙方
15 （即被告）以任何形式求償，甲方（即原告）向地主得同意
16 乙方（即被告）轉讓租賃契約，且註記乙方於原地主租賃契
17 約中無違約事項。」等語，有系爭契約在卷可稽（見審訴卷
18 第21-22頁），顯見兩造締約時均明知系爭16、17、21地號
19 土地租賃契約之承租人變更為原告應為系爭契約標的之一
20 部，始為前揭系爭契約第5條之約定。詎系爭16地號土地早
21 經原地主周輝文、周輝鳴聲請強制執行（屏東地院114年度
22 司執字第9915號），並於兩造締約後不久之114年4月24日進
23 行履勘程序以測量拆除建物之範圍等情，有屏東地方法院函
24 文可稽（見審訴卷第29頁）；且被告就系爭17、21地號土地
25 亦無法取得原地主或台糖公司之同意將承租權移轉予原告，
26 導致系爭契約主要標的所依恃之基地合法使用權全部陷於給
27 付不能之狀態。被告身為原承租人，對於地主是否同意轉讓
28 租約、基地是否即將遭強制執行點交等情，理應於締約前審
29 慎評估，其對上開主要給付義務之給付不能顯具有可歸責
30 性，堪以認定。被告之主要給付義務（提供基地合法使用權
31 源）既已先陷入給付不能之狀態，致原告契約目的根本無從

01 實現，則原告縱如被告所稱於114年6月5日表示不願繼續履
02 行（見審訴卷第143頁），或未依期給付第2、3期價金，亦
03 係因被告違約在先所為之正當拒絕履行，自不可歸責於原
04 告。被告以原告遲延給付價金為由，於114年7月2日寄發存
05 證信函主張解除契約並沒入價金，於法不合，不生效力，是
06 被告此部分所辯，自難認為可採。

07 (4)承前所述，被告就系爭契約之主給付義務既陷於可歸責之給
08 付不能，原告自得依民法第256條規定解除系爭契約。原告
09 嗣以114年6月20日存證信函向被告為解除系爭契約之意思表
10 示，被告不爭執已於同年6月21日收受該函，且對原告真意
11 為解除契約亦不爭執（見本院卷第121頁），依民法第258條
12 第1項規定，系爭契約於原告解除之意思表示到達被告時，
13 即於114年6月21日合法解除。是本件原告主張因可歸責於被
14 告之事由解除契約，為有理由；被告抗辯原告違約而解約沒
15 入價金350萬元，則屬無據。

16 (二)原告得否依民法第259條第2款規定，請求被告返還受領之價
17 金350萬元？

18 1. 按契約解除後，當事人雙方負回復原狀之義務；受領之金
19 錢，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定
20 有明文。又契約解除後之回復原狀請求權，係以契約合法解
21 除為前提，依民法第259條規定請求相對人返還已受領之給
22 付，毋庸另行證明相對人受領欠缺法律上原因。

23 2. 查系爭契約業經原告於114年6月21日合法解除，業經認定如
24 前。系爭契約解除後，兩造互負回復原狀之義務，原告自得
25 依民法第259條第2款規定，請求被告返還依系爭契約所受領
26 之金錢。又原告已依系爭契約第7條第1項約定，於114年4月
27 11日給付第一期款350萬元予被告，為兩造所不爭執（見本
28 院卷第121頁），且被告係依系爭契約受領上開款項，堪以
29 認定。從而，原告依民法第259條第2款規定，請求被告返還
30 第一期款350萬元，為有理由，應予准許。

31 (三)原告得否依民法第259條第2款、第179條規定，請求被告返

01 還受領之租金35萬7,000元？

- 02 1. 按契約解除後，當事人雙方負回復原狀之義務；受領之金
03 錢，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定
04 有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
05 返還其利益，民法第179條前段亦有明文。次按主張法律關
06 係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具備之要件事實
07 負舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
- 08 2. 查原告主張其依系爭契約第4條約定，於114年5月、6月間給
09 付系爭16地號土地114年4月之租金35萬7,000元至被告指定
10 之恩尼莫創新工作室帳戶等事實，為兩造所不爭執（見本院
11 卷第121頁）。然依系爭契約第4條之約定：「乙方（即被
12 告）現有與地主之土地合約溢付之租金、押金，由甲方（即
13 原告）代地主退還乙方（即被告），乙方（即被告）需協助
14 轉換與原地主合約予甲方，甲乙雙方以114年4月30日為地租
15 合約轉讓時間點作相對結算，114年4月1日至同年月30日以
16 原租金作結算。」有系爭契約在卷可稽（見審訴卷第21-22
17 頁）。依上開條文文義觀之，該條係規範被告原已溢付地主
18 之租金、押金由原告代地主退還，以及兩造就地租合約轉讓
19 時間點所為之相對結算，並非創設原告應另行給付租金予被
20 告之契約義務，是難認上開35萬7,000元係原告依系爭契約
21 第4條所負義務而為之給付，原告援引系爭契約第4條作為給
22 付依據，核與該條文義不符。
- 23 3. 次查，原告自承於114年4月間確有占有使用系爭16地號土地
24 （見本院卷第118頁、第119頁），則原告於占有使用系爭16
25 地號土地期間所給付之租金，性質上係其實際占有使用土地
26 之對價，與系爭契約之履行與否係屬二事。被告亦抗辯上開
27 租金之給付與系爭契約之履行無關（見審訴卷第124頁、本
28 院卷第89頁），尚非無據。原告就上開35萬7,000元係基於
29 系爭契約所負義務而為給付之事實，雖以匯款紀錄及對話記
30 錄（見審訴卷第23頁、第143頁）為憑，然此僅可證明其曾
31 將上開金額給付被告，並為被告所收受，未能進一步證明該

01 款項究係依系爭契約何項義務所為之給付，其舉證尚有不足，自難認上開35萬7,000元係原告依系爭契約所負義務而為之給付。

- 04 4. 承前所述，就民法第259條第2款部分，原告既未能舉證證明系爭35萬7,000元係依約給付，縱系爭契約業經合法解除，原告依民法第259條第2款規定請求被告返還上開款項，即難認有據。至原告另依民法第179條請求返還部分，本院審酌原告自承於114年4月間確曾占有使用系爭16地號土地（見本院卷第118頁、第119頁），該期間租金之給付應屬原告使用土地之對價，被告受領上開款項具有法律上原因，並非無法律上原因而受有利益，則原告依民法第179條規定請求被告返還，即屬無據。從而，原告依民法第259條第2款、第179條規定，請求被告返還租金35萬7,000元，均難認有理由，應予駁回。

- 15 (四)次按民法第259條第2款規定，契約解除後受領之金錢，應附加自受領時起之利息償還之。查本件原告依民法第259條第2款規定，請求被告返還已受領之款項，並主張自114年6月3日起算法定遲延利息。就被告受領本院准許部分（即第一期款350萬元）之時點，原告係於114年4月11日匯款給付，為兩造所不爭執（見本院卷第121頁）。依前揭規定，該350萬元之利息本應自受領時即114年4月11日起算，然原告就利息部分僅請求自114年6月3日起算，晚於前揭規定之起算日，屬於就已不利之減縮，於法並無不合，本院自應在原告請求範圍內為准許，爰認定利息自114年6月3日起算。從而，原告依民法第259條第2款規定，請求被告返還350萬元，及自114年6月3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。

- 28 五、綜上所述，原告依民法第256條、第258條、第259條第2款規定，請求被告返還第一期款350萬元，及自114年6月3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。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告勝訴

01 部分，兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
02 行，核無不合，爰均酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴
03 部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
05 本院審酌後，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
06 明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

09 民事第三庭法官 林綉君

10 以上正本係照原本作成。

11 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。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

14 書記官 儲鳴霄