

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第101號

原告

即反訴被告 環球材料科技有限公司

法定代理人 葉慧珍

訴訟代理人 宋明政律師

被告

即反訴原告 台宜陶瓷有限公司

法定代理人 陳東文

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

甘真綝律師

上列當事人間請求返還簽約金等事件，本院於民國112年3月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有限公司領取不動
產買賣價金履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部，戶名：中
國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-
00000000-0）內之款項新臺幣610萬元，並應給付反訴原告自民
國111年12月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決於反訴原告以203萬元供擔保後，得假執行。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告為興建廠房，乃透過欣誼泰不動產有限公司
（下稱欣誼泰公司）介紹而購買被告所有苗栗縣○○鎮○○
○段0000○0000地號土地（使用地類別均為丁種建築用地，

下合稱系爭土地)；嗣兩造於民國111年6月6日簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)，由原告以總價新臺幣(下同)6,116萬元向被告購買系爭土地，並委由僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥建經)辦理系爭土地買賣價金信託履約保證，原告乃於同年9月9日給付第一期買賣價金共610萬元至履約保證帳戶。嗣原告於簽立契約後，在準備申請建築執照過程中，發現系爭土地並無溝渠可供排水，致無法申請建築執照，而有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保之責，又被告之給付不符債之本旨，且其主觀上知悉此瑕疵亦未告知而有可歸責事由，亦應負不完全給付之責。經原告於111年9月5日催告被告就系爭土地應補正無合法排水系統之瑕疵及不完全給付之情形，遭被告明示拒絕補正，原告乃以本件起訴狀繕本送達被告之日即111年11月21日，依民法第359條、第227條、第254條規定向被告解除系爭契約。系爭契約既經解除，則被告應同意原告向僑馥建經請求返還上開款項。被告因前開違約情事致系爭契約解除，原告併得依系爭契約第8條第3項請求其給付已支付價金同額之違約金。爰依民法第259條第1項、系爭契約第8條第3項規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應同意原告向僑馥建經領取不動產買賣價金履約保證專戶(中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000-0)(下稱系爭履保專戶)內之款項610萬元，並應給付原告自111年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告610萬元，及自111年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告就系爭契約之義務僅擔保系爭土地得建築，又系爭土地已連接現有巷道得已指定建築線合法申請建照，依通常交易觀念，已具備可為建築之效用，又況，兩造並無合意被告應施作排水設施之特約，足見系爭土地並無何物之瑕疵，故被告交付無權利瑕疵且可得以建築使用之系爭土

地，即屬依債務本旨為給付；是原告請求解除契約，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告未依系爭契約給付買賣價金，經反訴原告依系爭契約第3條第4項約定以存證信函催告反訴被告應於函到10日內給付第二期款628萬，否則以該函作為解除契約之意思表示，並依系爭契約第8條第2項沒收買賣價金，詎反訴被告仍未於期限內履行付款，故反訴原告依該函解除系爭契約，並沒收反訴被告已給付之610萬元價金作為違約金等語。並聲明：(一)反訴被告應同意反訴原告向僑馥建經領取系爭履保專戶內之款項610萬元，並應給付反訴原告自111年12月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告既先有違約行為在先，其尚未補正前，反訴被告自得主張同時履行抗辯，並無給付第二期款之義務。並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

一、兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

(一)原告為興建廠房，乃透過欣誼泰公司介紹而購買被告所有苗栗縣○○鎮○○○段0000○0000地號土地即系爭土地（使用地類別均為丁種建築用地）；嗣兩造於111年6月6日簽訂系爭契約，由原告以總價6,166萬元向被告購買系爭土地，並委由僑馥建經擔任系爭土地買賣價金信託履約保證。原告乃於同年9月9日給付第一期買賣價金共610萬元至系爭履保帳戶。

(二)系爭土地上現並無排水溝渠系統之設置。

(三)原告有以新店寶橋郵局第99號存證信函催告被告就系爭土地應補正無合法排水系統之瑕疵，並表示在補正前拒絕給付價金等語，該存證信函於111年9月5日送達被告（見本院卷第45至49頁）。

01 (四)被告以頭份尖山郵局第21號存證信函表示系爭契約並無被告
02 設置排水系統之義務拒絕補正，並催告原告應於10日內給付
03 第二期款項，如逾期未履行，則以該函作為解除契約之意思
04 表示，並依系爭契約第8 條第2 項沒收簽約款等語，該存證
05 信函於111年9月10日送達原告（見本院卷第51至54頁）

06 (五)原告於111 年11月21日（起訴狀繕本送達被告時）向被告為
07 解除系爭契約之意思表示。

08 (六)被告另以民事答辯（一）暨反訴起訴狀送達原告時再作為解
09 除系爭契約之意思表示，該狀於111年12月15日送達原告。

10 二、兩造爭執事項：

11 (一)本訴部分：

12 1.系爭土地未設置排水系統是否為本件買賣之物之瑕疵？

13 2.原告依民法第359條本文或依民法第227條第1項、第254條規
14 定解除系爭契約，有無理由？

15 3.原告依民法第259條第1款規定請求被告如聲明第一項所示，
16 有無理由？

17 4.原告依系爭契約第8條第3項請求被告給付懲罰性違約金610
18 萬元，有無理由？

19 (二)反訴部分：被告解除系爭契約並依系爭契約第8 條第2 項沒
20 收原告已支付之買賣價金610 萬元作為懲罰性違約金，有無
21 理由？

22 肆、法院之判斷：

23 一、本訴部分：

24 (一)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
25 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
26 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
27 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
28 轉時，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出
29 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
30 約或請求減少其價金。」、「因可歸責於債務人之事由，致
31 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

01 定行使其權利。」，民法第227條第1項、第354條、第359條
02 分別定有明文。又按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡
03 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
04 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法
05 第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定
06 危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
07 失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物
08 如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約
09 時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有
10 瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本
11 旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。（最高法院94年
12 度台上字第1112號民事判決意旨參照）

13 (二)本件原告固主張系爭土地因欠缺排水設置而有不能建築之物
14 之瑕疵等情，惟查，系爭土地為丁種建築用地，可供工廠即
15 有關工業設施建築使用，且前有新崎頂段410建號合法建物
16 業坐落於其上，有土地、建物謄本在卷可憑（見本院卷第2
17 3、109頁），且證人即買方仲介陳臻誼、賣方仲介郭添達亦
18 均證述系爭土地上原即存有舊廠房（見本院卷第150、155
19 頁），足見系爭土地確實可供建築使用，而原告亦未提出系
20 爭土地有何禁止建築管制之證據，堪認被告出賣此可供建築
21 之系爭土地，實已符合兩造契約預定可供建築之通常效用，
22 而無何不能建築之物之瑕疵。

23 (三)至原告雖主張興建建物須系爭土地上有排水設置始能建築等
24 情，並引苗栗縣政府函文為佐（見本院卷第139頁），然在
25 得以建築之土地上申請建築執照，依建築法第32條及苗栗縣
26 建築管理自治條例第11條、第12條，固應檢附工程圖樣包括
27 新舊溝渠及出水方向，且建築物之排水溝渠與出水方向應配
28 合該地區之排水系統設計（有苗栗縣政府函文在卷可參），
29 惟此乃興建建物之申請條件，而非系爭土地本身得否建築使
30 用之問題。系爭土地既符合可供建築之資格，除非買賣雙方
31 就系爭土地將來興建建物所需之條件有特別約定由賣方負

責，否則就申請建照之要件，本應由買方（或建物興建申請方）自行處理。又查，證人陳臻誼、郭添達均證述：兩造於買賣系爭土地締約磋商時並沒有特別約定排水系統，買方亦未向賣方確認等語（見本院卷第149、150、155頁），且觀之系爭契約第12條之其他約定事項僅有就系爭土地上原舊廠房之處理特別約定，並未有何被告保證系爭土地上有排水相關設置等文字記載，堪認兩造就原告購得系爭土地將來興建建物應有排水設置乙節，並未特別約定由被告負責，則系爭土地有無排水設置，自非系爭契約之給付主旨，原告亦不得執此主張系爭土地有物之瑕疵。

(四)況且，依證人郭添達於本院審理中證述：系爭土地上確實有排水溝渠，並無隱瞞等語（見本院卷第157頁），及證人陳臻誼亦證述：後來買方反應沒有排水設置的時候，我有約賣方至現場，賣方有指出現場的水溝等語（見本院卷第151、153頁），足見系爭土地事實上存在排水溝渠無疑。又據證人陳臻誼證述：簽約前有帶買方去看過土地，據我所知，買方自己也有去看過等語（見本院卷第153頁），及參以系爭契約第1條第2項復約定「甲方（即原告）於簽訂本約前確實已親至買賣標的物所在地詳細檢視，並明確了解現在之使用狀況並同意接受」，是以，原告於系爭契約簽立前，既已確認系爭土地現有溝渠的使用狀況，且於契約磋商期間亦未提出或確認現有溝渠可否合法使用，足見原告已同意系爭土地之現況交付，亦難認被告有何知悉無排水設置之瑕疵而未告知之不完全給付情事。

(五)從而，系爭土地既無物之瑕疵，且被告之給付亦符合債之本旨，則原告依民法第359條本文或依民法第227條第1項、第254條規定解除系爭契約，難認合法，是其依民法第259條第1項、系爭契約第8條第3項請求被告返還已給付之價金610萬元及給付同額違約金，均屬無據。

二、反訴部分：

(一)按契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，

01 同時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件
02 之解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件
03 成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表
04 示（最高法院87年度台上字第564號民事裁定意旨）；又所
05 謂同時履行抗辯權係指雙務契約之雙方當事人因互負債務，
06 一方當事人於他方未為對待給付以前，得拒絕自己之給付之
07 權利。故他方當事人已為對待給付，或為給付之提出，即無
08 同時履行辯權可資行使（最高法院75年度台上字第2674號民
09 事判決要旨）

10 (二)經查，系爭契約第3條第2項約定反訴被告最遲應於111年7月
11 10日將第二期款628萬元匯入系爭履保帳戶，另同條第4項則
12 約定反訴被告如有遲延給付價金之情事，若逾10日仍未配合
13 給付該遲延價金，再經反訴原告定期間催告仍不履行時，反
14 訴原告有權解除系爭契約（見本院卷第30頁），而本件反訴
15 被告於第二期款清償期屆至（111年7月10日）後未給付價金
16 而陷於遲延給付，復再逾10日仍未給付價金，經反訴原告於
17 111年9月10日以頭份尖山郵局第21號存證信函再定期催告反
18 訴被告應於10日內給付第二期款項，如逾期未履行，則以該
19 函作為解除契約之意思表示（見不爭執事項(四)），惟反訴被
20 告仍未於期限內履行付款義務，揆諸前開說明，解除契約意
21 思表示之條件已成就，系爭契約自經反訴原告合法解除。

22 (三)又依系爭契約第8條第2項約定「本約簽訂後，甲方（即反訴
23 被告）若有違約情事經乙方（即反訴原告）合法解除本約…
24 甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金」（見
25 本院卷第33頁），查系爭契約既經反訴原告合法解除，反訴
26 原告自得依前開約定沒收反訴被告已給付之價金610萬元。
27 參以僑馥建經之函文亦表示：「本公司將依確定判決內容將
28 專戶款項返還買受人或轉交出賣人」（見本院卷第137
29 頁），故其請求反訴被告應同意反訴原告向僑馥建經領取系
30 爭履保專戶內之款項610萬元，及給付反訴原告自111年12月
31 16日（即反訴起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息

01 5%計算之利息（民法第229條第2項、第233條第1項前段、
02 第203條），即屬有據。至反訴被告雖主張同時履行抗辯，
03 惟反訴原告所出賣之系爭土地既無瑕疵，且已為對待給付，
04 反訴被告自不得拒絕自己之給付，此部分抗辯，即屬無據。
05 伍、綜上所述，原告依民法第259條第1項、系爭契約第8條第3項
06 請求如本訴聲明所示，均無理由，應予駁回。另反訴原告依
07 系爭契約第8條第2項請求如反訴聲明所示之本息，則為有理
08 由，應予准許。
09 陸、本訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應一
10 併予以駁回。另反訴原告陳明願供擔保後，請准宣告假執
11 行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。
12 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
13 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。
14 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
16 民事第二庭 法 官 黃思惠

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日內向本院提出上訴狀（須
19 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
21 書記官 林翰章