

臺灣南投地方法院民事判決

112年度重訴字第27號

原告 宏基房地開發有限公司

法定代理人 沈遠吉

訴訟代理人 馬啓峰律師

被告 陳永模

訴訟代理人 劉邦遠律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國112年12月11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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)兩造於民國111年4月18日經訴外人即21世紀不動產有限公司（下稱21世紀公司）員工許睿威仲介，約定由原告以新臺幣（下同）668萬元向被告購買其所有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）並簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。原告於111年4月18日簽約時給付第一期款簽約款100萬元，及於110年10月28日給付完稅款100萬元，上開款項均匯至臺灣中小企業銀行建成分行、戶名：臺灣中小企業銀行受託信託財產專戶、履保專戶帳號：0000-0000000000號內（下稱履保帳戶），僅餘尾款468萬元未給付。故依系爭買賣契約之約定，原告於被告給付尾款後，被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。

(二)然而，原告既已給付200萬元至履保帳戶，被告卻遲未辦理移轉登記及點交事宜，經原告於111年10月31日以草屯郵局存證號碼000172號存證信函通知被告應依系爭買賣契約第7條第8項約定，應於111年10月17日點交完成，並依系爭買賣

01 契約履行申報土地增值稅及進行過戶事宜，被告仍置之不
02 理。

03 (三)原告之法定代理人沈遠吉雖於111年4月22日與被告簽立終止
04 履約保證協議書（下稱系爭終止履約保證協議書），惟依系
05 爭終止履約保證協議書之記載，原告之法定代理人沈遠吉係
06 以自身名義簽約，並非代理或代表原告簽約，則系爭終止履
07 約保證協議書對原告並不生效力。又許睿威為促使兩造繼續
08 磋商系爭買賣契約，其於111年4月23日至原告草屯辦公室向
09 原告表示其代理被告請求繼續履約，且作廢系爭終止履約保
10 證協議書；嗣經原告同意後，許睿威於111年5月6日、5月9
11 日亦持續向原告回報關於系爭買賣契約之兩造增補協議內容
12 及基於系爭買賣契約辦理之系爭土地建築線申請進度，嗣兩
13 造於111年5月9日達成共識並簽立協議書（下稱系爭協議
14 書）。系爭協議書之內容，核屬對於系爭買賣契約增訂之協
15 議，顯見兩造有意讓系爭買賣契約繼續履行，則兩造間系爭
16 買賣契約並未解除。此外，被告迄今亦尚未退還簽約款及完
17 稅款各100萬元予原告，益徵系爭買賣契約尚未解除。退步
18 言，縱認本件無廢止系爭終止履約保證協議書之意思表示合
19 致，惟依系爭協議書之約定，被告仍應負系爭買賣契約出售
20 系爭土地之義務。

21 (四)爰依民法第348條第1項規定、系爭買賣契約第7條第7項及第
22 8項約定提起本訴。並聲明：被告應於原告將468 萬元存入
23 履保帳戶之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告並將系
24 爭土地點交原告；願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則抗辯略以：

26 (一)兩造簽立系爭買賣契約後，因原告在系爭土地上欲建築房屋
27 之戶數將有不足，經被告同意後，兩造於111年4月22日簽立
28 系爭終止履約保證協議書並載明雙方同意解除系爭買賣契約
29 及終止履保等語。又原告所交付之款項，於扣除仲介費、代
30 書費等相關費用後，迄今仍在履保帳戶，被告並未收受任何
31 款項。

01 (二)再者，系爭買賣契約經兩造以系爭終止履約保證協議書合意
02 解除後，系爭買賣契約已不存在，縱嗣後兩造有意使其回復
03 效力，系爭買賣契約仍不存在。若兩造如欲繼續磋商買賣系
04 爭土地，應以另簽立新買賣契約方式為之，惟兩造並未重新
05 簽立買賣契約。因此，系爭買賣契約既經兩造合意解除，兩
06 造間已無買賣契約存在，原告自無請求被告履行契約之權
07 利。

08 (三)並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保，請
09 准免為假執行。

10 三、兩造不爭執之事項：

11 (一)兩造於111 年4 月18日經21世紀公司員工許睿威仲介後，約
12 定以668萬元就被告所有之系爭土地簽立系爭買賣契約出售
13 予原告；原告於111年4月18日給付第一期款簽約款100 萬
14 元、於110 年10月28日給付完稅款100萬元後，尚餘尾款468
15 萬元尚未給付。

16 (二)兩造曾於111 年4 月22日簽立系爭終止履約保證協議書並約
17 定同意解除契約終止履保，由地政士宋美惠扣除代書費3,07
18 0元及履約保證服務費600 元後，將餘款匯至草屯鎮農會000
19 00000000000號帳戶，原告迄今仍未收受上開帳戶之款項。

20 (三)兩造於111年5月9日簽立系爭協議書。

21 (四)系爭土地之建築線業經被告申請指定後，南投縣政府於111
22 年5 月16日申請核准完成指定。

23 四、兩造爭執之事項：

24 系爭買賣契約是否業經解除而不存在？原告依系爭買賣契約
25 及系爭協議書內容等內容請求被告履行辦理系爭土地所有權
26 移轉登記及點交等義務，是否有理由？

27 五、本院之判斷：

28 (一)兩造於111 年4 月18日經21世紀公司員工許睿威仲介後，約
29 定以668萬元就被告所有之系爭土地簽立系爭買賣契約出售
30 予原告；原告於111年4月18日給付第一期款簽約款100 萬
31 元、於110 年10月28日給付完稅款100萬元後，尚餘尾款468

萬元尚未給付。兩造曾於111 年4 月22日簽立系爭終止履約保證協議書並約定同意解除契約終止履保，由地政士宋美惠扣除代書費3,070元及履約保證服務費600 元後，將餘款匯至草屯鎮農會00000000000000號帳戶，原告迄今仍未收受上開帳戶之款項等情，為兩造所不爭，堪認屬實。

(二)按契約除當事人約定保留之解除權外，固以有民法第254條至第256條或其他法定之情形為限，有解除權人始得向他方當事人為解除之意思表示。而契約既因當事人雙方意思表示一致而成立，自亦可因互相表示意思一致而解除，故契約當事人就使所定契約發生解除效力，互相表示意思一致者，此項解除之合意，即以第二次契約解除第一次契約，足使原定第一次契約發生解除之效力，而使契約關係溯及消滅。再者，當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第153 條、第98條分別定有明文。解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，自契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察。

(三)本件原告主張兩造簽立之系爭買賣契約不因系爭終止履約保證協議書而解除，且兩造業已簽立系爭協議書，被告自負有履行系爭買賣契約義務等等，惟為被告所否認並以前詞置辯。是本件爭執之重點在於系爭買賣契約是否依合法解除而溯及消滅？經查：

1.兩造於111 年4 月18日經21世紀公司員工許睿威仲介後，約定以668萬元就被告所有之系爭土地簽立系爭買賣契約出售予原告；原告於111年4月18日給付第一期款簽約款100 萬元、於110 年10月28日給付完稅款100萬元後，尚餘尾款468萬元尚未給付。兩造曾於111 年4 月22日簽立系爭終止履約保證協議書並約定同意解除契約終止履保等情，業如前述。

又觀諸系爭終止履約保證協議書第1條約定略以：緣買賣雙方前經21世紀不動產居間仲介，於111年4月18日簽立不動產買賣契約，成交總價668萬；第3條約定：買賣雙方其他協議事項：雙方同意解除契約終止履保等語（見本院卷第55頁），而系爭終止履約保證協議書之買方簽名欄為「沈遠吉」、賣方簽名欄為「陳永模」、「簡孝全 代」。足見兩造固於111年4月18日就系爭土地簽立系爭買賣契約，惟原告之法定代理人沈遠吉與被告於111年4月22日簽立系爭終止履約保證協議書，而系爭買賣契約之買賣標的為系爭土地、買賣價金為668萬元等情，均與系爭終止履約保證協議書之記載相同，則原告之法定代理人沈遠吉與被告已就系爭土地之買賣已因雙方互相表示意思一致而解除，即以系爭終止履約保證協議書合意解除系爭買賣契約，乃有使原定第一次契約（即系爭買賣契約）發生解除之效力，而使系爭買賣契約關係溯及消滅。是被告抗辯兩造間之系爭買賣契約已合意解除而消滅乙節，應屬可採。

2.原告雖主張原告之法定代理人沈遠吉係以自身名義簽約，並非代理或代表原告簽約，則系爭終止履約保證協議書對原告並不生效力等等。惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。民法第169條第1項前段定有明文。證人宋美惠證稱：其有經手系爭買賣契約，在給付簽約款後，嗣因仲介向其告知買方（即原告）不買了，故於111年4月22日終止買賣並簽立系爭終止履約保證協議書。沈遠吉是原告公司的負責人，當時沈遠吉代表公司簽立系爭終止履約保證協議書，終止履保並不需要公司的大小章，只要認定買賣雙方有簽名即可等語（見本院卷第122頁至第123頁）。足認系爭終止履約保證協議書上固僅有沈遠吉之簽名，並無任何原告之名義，惟在簽立系爭終止履約保證協議書當時，雙方均已認知係買賣雙方終止買賣所簽立；復參以沈遠吉為原告之法定代理人，且系爭買賣契約之買賣標的為

01 系爭土地、買賣價金為668萬元，均與系爭終止履約保證協
02 議書之記載相同，沈遠吉復以原告法定代理人名義簽署系爭
03 終止履約保證協議書等情，益證應係由本件買賣之成立或解
04 除均由沈遠吉所負責，足徵原告有足使被告相信沈遠吉有代
05 理原告之事實存在。則原告乃有上開足使被告相信沈遠吉有
06 代理權之表見事實，致使被告有正當理由信賴沈遠吉具有代
07 理原告之權限，且原告於簽立系爭終止履約保證協議書時，
08 應已知悉沈遠吉對外表示為原告之代理人而不為反對之意思
09 表示之情形下，本件乃有表見代理之適用，自難謂對原告不
10 生任何效力。

11 3.至原告主張仲介許睿威為促使雙方繼續磋商買賣契約，嗣兩
12 造於111年5月9日達成共識並簽立系爭協議書，顯見兩造有
13 意讓系爭買賣契約繼續履行，則兩造間系爭買賣契約並未解
14 除等等。然而：

15 (1)系爭終止履約保證協議書合意解除系爭買賣契約，足使原定
16 第一次契約（即系爭買賣契約）發生解除之效力，而使契約
17 關係溯及消滅等情，業經本院認定如上。

18 (2)又觀諸系爭協議書記載：雙方於111年4月18日雙方簽訂土地
19 買賣契約再加上此協議內容等語，其中內容大致為申請建築
20 線、畸零地合併使用等協議（見本院卷第143頁）；另證人
21 宋美惠證稱：簽立系爭終止履約保證協議書後，仲介說買賣
22 雙方要再協議並繼續努力看看，系爭協議書部分內容是否能
23 完成並無法確定，且其不知雙方是否有繼續履約之意願，若
24 雙方未達成共識，就是終止契約，就會退款等語（見本院卷
25 第123頁至第124頁）；證人許睿威證稱：雙方簽立系爭終止
26 履約保證協議書後，其有主動向原告討論，並由買方擬好系
27 爭協議書，再得到賣方同意，雙方有繼續努力看看之意，其
28 亦有意願為雙方繼續磋商等語（見本院卷第127頁至第129
29 頁）；證人林淑珍證稱：其亦係經手本件買賣之仲介，在簽
30 立系爭終止履約保證協議書後，其有請託賣方再讓其努力看

看，建築線都是其幫忙申請的等語（見本院卷第131頁至第133頁）。

(3)基上，兩造在簽立系爭終止履約保證協議書後，系爭買賣契約已生解除效力而溯及消滅，兩造間關於系爭土地之買賣事宜固經簽立系爭協議書而有繼續履約之意願，惟此係經由仲介許睿威、林淑珍為促使兩造買賣能順利成立之磋商過程，在未明確約定買賣契約仍繼續履行之情形下，兩造復未重新就買賣契約內容、買賣價金等情形重新約定，則兩造間關於系爭土地之買賣契約之意思表示是否合致而重新成立買賣契約，進而於111年5月9日後成立另一新的買賣契約關係，即非無疑，尚難逕以系爭協議書之約定即認定兩造有重新成立買賣契約之情形存在；此外，原告並未提出任何證據資料足佐兩造間重新達成買賣契約意思表示合致之情，即難憑此為有利原告之認定。

六、綜上所述，系爭買賣契約業經兩造合意解除溯及消滅，且原告就兩造間重新達成買賣契約意思表示合致乙節，復未能舉證以實其說。從而，原告依前開規定而訴其如其聲明，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 12 日
民事第二庭 法 官 鄭順福

以上正本係照原本作成。

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，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 15 日
書記官