臺灣澎湖地方法院民事判決

109年度訴字第103號

原　　告　高紹恩
訴訟代理人　高子鵬
　　洪錫鵬律師
被　　告　沐石空間設計有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼
法定代理人　詹月真
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　蕭隆泉律師
複　代理人　鍾佳富

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告將澎湖縣○○市○○段00000○00000地號土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予被告甲○○之同時，給付原告新臺幣（下同）150萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以50萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以150萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國106年12月28日向被告沐石空間設計有限公司（下稱沐石公司）訂購案名為○○段、編號0戶、

總價808萬元之房地，並簽訂預訂單、土地預定買賣合約書及房屋預定買賣合約書。嗣後原告並有給付30萬元之訂金及120萬元之簽約金交由被告沐石公司收執。被告甲○○則分別於107年8月15日及108年5月17日將其名下之澎湖縣○○市○○段00000地號土地辦理所有權登記予原告及共有物分割登記；亦於107年8月15日將坐落澎湖縣○○市○○段00000地號土地辦理所有權移轉登記予原告。然被告迄今仍未開工建造房屋，期間原告曾分別於108年9月24日催告主張權利、109年3月4日具狀聲請調解而於調解期日催告履約、再以110年9月23日之民事準備書（一）狀之送達為解除契約之意思表示。是上開土地及房屋預定買賣合約既經合法解除，被告自應將所收受之150萬元返還原告以回復原狀。爰依民法第254條、229條第2項之給付遲延法律關係及回復原狀之法律關係，請求被告返還150萬元等語，並聲明：㈠被告應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造所簽訂之上開契約係約定實際開工日起算400個工作天交付標的物，但所謂實際開工日則不確定，是屆至之期日並不確定，係屬給付無確定期限之契約。是原告應先為催告，而被告仍未給付，被告始負遲延責任，嗣後原告仍須定相當期限催告被告履行，被告如於期限內不履行時，原告始得依據民法第254條解除契約。然原告主張之寄發存證信函及具狀聲請調解，均無催告給付之意思表示，亦無催告或定相當期限催告被告履行債務。縱然原告確實於調解時有催告被告履約，然經過原告之催告，被告僅負遲延責任，原告尚不得解除契約。是原告依法尚未取得解除契約之權利。

㈡退步言之，縱然原告得解除契約、請求返還價金，被告仍得依民法第259條第2款、第3款、第261及264條第1項之規定，主張同時履行抗辯，於原告未將土地返還予被告甲○○前，拒絕返還買賣價金等語置辯。

㈢聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件堪以認定之基礎事實：

㈠原告與被告沐石公司於106年12月18日簽訂預定單、於106年12月27日與被告甲○○簽訂土地預定買賣合約書及與被告沐石公司簽訂房屋預定買賣合約書（下合稱系爭契約，見本院卷第17至47頁），由原告向被告甲○○購買澎湖縣○○市○○段000○000○地號土地之部分面積（詳如合約書附件二之編號0及相關交通用地，即後來由原告取得之澎湖縣○○市○○段00000○00000地號土地，下合稱系爭土地，見本院卷第49至55頁）。

㈡原告已給付被告沐石公司合計150萬元之買賣價金，此有支票2紙及合作金庫商業銀行存款往來對帳單在卷可參（見本院卷第281至285頁）。

㈢澎湖縣○○市○○段00000○00000地號土地原為甲○○所有，且原屬於馬公市○○段000○000地號2筆土地之一部分，嗣後甲○○申請用地變更由農地變更為建地，再過戶給原告及訴外人陳○○等6人共有，原告及訴外人陳○○等6人再就該共有物進行分割，而各自取得單獨所有權。原告因而取得澎湖縣○○市○○段00000○00000地號土地之單獨所有權。此據兩造表示在卷，復有異動索引、土地登記第一類謄本等件可參（見本院卷第14、49至55、247至249、298、367頁）。

㈣原告向沐石公司簽訂之房屋預定買賣合約書所載之編號0棟房屋，至言詞辯論終結時，均尚未動工，系爭土地上復未有任何建築或施工之情形，此業據兩造陳稱無誤（見本院卷第411頁），復有現場照片4張在卷可佐（見本院卷第139、141頁）。

四、兩造爭執要旨及得心證之理由：

原告主張被告遲未開工而於催告後已陷於給付遲延，進而解除系爭契約，並請求被告返還買賣價金150萬元等情，為被

告所否認，並以上開情詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：㈠系爭契約是否已合法解除？㈡如系爭契約業已解除，後續之法律效果為何？分述如下：

㈠本院認定系爭契約已合法解除：

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人於債務人遲延給付後，仍須定相當期限催告債務人履行，如債務人於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明。所謂給付無確定期限，係指給付未定期限及給付雖定有期限而其屆至之時期不確定而言。又催告為請求給付之意思表示，乃準法律行為，債權人為催告時，僅表示對該特定債權請求債務人給付之意思即足，亦無需表明其確定之金額或數量。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

2.經查，系爭契約關於被告之債務履行期限部分，固有約定建築工程應於實際開工日起算400個工作天內完成，但並未約定「實際開工日」應於簽約日後何時內進行，此觀房屋預定買賣合約書第7條自明（見本院卷第29頁），是關於工程「開工」之給付義務，契約顯未約定確定之履行期限，應屬不確定期限之債務無誤。而原告主張曾於109年3月6日就本事件向本院聲請調解，且該次聲請調解，也是有催告之意思等語，業經本院調取本院109年度司調字第22號調解卷宗核閱無誤，參以於該調解案件中兩造於109年5月8日進行第一次調解時，兩造有表示：因替代人選尚未尋覓，建議給予相對人（即被告）一個月之協商時間，安排第二次調解等語，後續復於109年8月27日進行第二次調解，此有調解委員紀錄

表2紙可參（見調解卷第77、129頁），足見兩造間確實有就建築房屋或開工乙節進行磋商或為相關之表示，而應認原告至遲於109年5月8日進行第一次調解時，已有為催告被告履約之意思，被告自斯時起，負遲延責任。原告此部分主張尚可採信。

3.又原告主張具狀起訴之內容亦有催告之意思等語。觀之原告之起訴狀內容，不外有記載：與被告簽約迄今已近2年9個月，被告迄今仍未開工建造房屋，期間原告曾分別於108年9月24日已存證信函催告主張權利及於109年3月4日具狀聲請調解，並於調解期日催告被告履約等語（見本院卷第14頁），且參酌被告自行提出之110年10月5日之簡訊內容（見本院卷第371頁），亦有其他購屋者有向被告表示：請你自行或找你簽訂意向書的廠商接手把房子蓋起來吧等語，以及被告已書狀自陳：「由於先前被告仍在與買受人協商，然而協商均未有結果，並非被告刻意不動工」等語，衡以整起買賣糾紛之脈絡觀察暨誠信原則，可認原告起訴主張其權利時，亦應同有催告請求被告履約之意思。而本件起訴日為109年9月24日，迄至被告提出答辯狀於本院之110年7月21日時，業已經過相當之期限而仍未履行，原告自取得契約解除權。

4.而原告於110年9月23日具狀表示為解除契約之意思表示，被告並於110年9月24日收受等情，此經被告表示無誤，復有原告之110年9月23日民事準備書（一）狀在卷可參（見本院卷第280、298頁）。參以上開土地預定買賣合約書第11條已約定：「與『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分之關係，應共同履行，任何一部分不履約時視同全部違約，解除本約時視為全部解除」等法律效果（見本院卷第22頁），堪認原告已合法行使契約解除權，且係解除系爭契約之全部（即土地及房屋之2份合約）。

5.被告固然抗辯原告所舉之事證並非催告之意思表示，然本院業已認定如上，且被告所辯並未慮及兩造調解過程及整體交

易糾紛之脈絡，以及誠信原則等意思表示之解釋原則，尚無法逕採。

㈡系爭契約既已合法解除，兩造則應依民法第259條之規定，互負回復原狀之義務：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259 條第1 款、第2 款亦有明定。經查，系爭契約既已合法解除，已如上述，兩造自應依民法第259條之規定，互負回復原狀之義務。

2.系爭土地雖係由甲○○移轉給原告及訴外人陳○○等6人共有，原告及訴外人陳○○等6人再就系爭土地進行共有物分割而各自取得單獨所有權，雖非逕自由甲○○移轉單獨之所有權給原告，然之所以系爭土地之移轉過程為如此，實為依據澎湖縣政府所推行之「一般農業區非都市土地農牧用地或養殖用地興建住宅計畫」（俗稱農變建），依照一般慣行，建商係先行購買已經會勘通過之「一般農業區農牧用地」核無「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」第五點不得申請變更編定情形，之後再委由建築師向縣府工務單位申請「建築線指示圖」確認可供興建或得保留空地位置，同時推出預售屋建案，尋找居住設籍澎湖滿2年，本人、配偶及未成年子女均無自用自宅，也從未向政府申請變更編定作為興建住宅使用之買家，將土地過戶承購買家共同持有，依承購戶數土地面積向澎湖縣政府申請變更編定，俟審核通過後，辦理土地分割為各買家單獨所有。是由整體之交易觀察及常人之認知，實質上仍係買方向建商購買預售屋、建商移轉基地給買方之情形，只是為符合上開行政法規之規定，建商乃透過輾轉之方式將基地移轉過戶給買方，是若要回復原狀，基地亦應回復最初之狀態。從而，系爭土地最初既係甲○○提供，復無其他移轉之限制，原告自應將系爭土地回復給甲○○。

3.而沐石公司業已收受原告所支付之150萬元，於系爭契約解除後，亦應返還。參以系爭契約間既有不可分之關係，且業已明定應「共同」履行，已如上述，則解釋上，除了契約之主給付義務應共同履行之外，尚應包含後續之債務不履行或契約善後之法律責任，是被告2人自應就受領物之返還責任共同履行。原告主張被告應共同給付150萬元，洵屬有據。

㈢按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，上開規定，於當事人因契約解除而生之相互義務準用之，此觀民法第261 條、第264 條第1 項本文規定即明。又契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有明文。此項互負之義務，依同法第261 條準用第264條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此一同時履行抗辯權之援用無需以訴為之，倘當事人一方在訴訟上已為此抗辯，法院即應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決（最高法院85年度台上字第2220號判決意旨參照）。經查，系爭契約經原告合法解除，且兩造應互負之回復原狀之義務，均已如前述，則依前揭規定，被告抗辯原告返還系爭土地之義務應與價金返還義務同時履行，即屬有據，本院自應依此為原告將系爭土地所有權移轉登記予被告甲○○之同時，被告應返還150萬元之對待給付判決。

五、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第1項、第23 3條第1 項本文、第203 條分別定有明文。又債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。經查，系爭契約已經原告於110年9月23日解除，已如上述，則被告本應於翌日即110年9月24日返還已收價金，然被告早已於110年7月19日以民事答辯狀為同時履行抗辯，並於110

年9月24日前即已送達原告，是揆諸上開見解，原告於將系爭土地返還被告甲○○前，被告就應返還之價金，尚不負遲延責任，故原告請求被告給付遲延利息部分，應無理由。

六、綜上所述，原告解除系爭契約應屬合法，故其依系爭契約及解除契約後之法律關係，請求被告給付150萬元，為有理由，應予准許，又因被告就此部分所為同時履行抗辯，核屬可採，爰於主文第1 項中諭知原告應負同時履行之義務；至原告逾上述範圍之請求，則非有據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，併予准許。原告敗訴部分，其假執行之聲請已無依據，並予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、原告雖一部勝訴、一部敗訴，惟審酌原告敗訴部分甚微，爰依民事訴訟法第79條規定，仍命由被告負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　15　　日

民事庭　　審判長法　官　李宛玲

法　官　陳順輝

法　官　陳立祥

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　　111　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　林映君