臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第694號

原告 張玉浩
訴訟代理人 劉明昌律師
 楊舒婷律師
被告 李景雄

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國113年10月17日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○地號土地上之地上物拆除之同時，給付原告新臺幣捌拾萬元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項本文定有明文。查本件依兩造所簽訂之不動產買賣契約書（以下簡稱系爭契約）第9條第2項約定，兩造如對系爭契約發生爭議，同意以本院為第一審管轄法院，業據原告提出系爭契約影本1份在卷可按（見本院卷第21頁），是本件被告之住所雖非在本院轄區，惟依上開說明，本院對本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查原告訴之聲明原為：(一)、先位聲明：被告應將其所有坐落新竹縣○○鎮○○段000地號（下逕稱地號）土地之所有權移轉登記並騰空返還予原告；(二)、備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）145萬元，及自民國103年4月5日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息（見本院卷第9頁）。嗣經被告對原告之
02 備位聲明請求，提出同時履行抗辯後，原告於本院113年10
03 月17日言詞辯論期日，當庭具狀更正其上開第(二)項備位聲明
04 為：被告應於原告將815地號土地上之地上物拆除之同時，
05 給付原告145萬元，及自103年4月5日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息（見本院卷第107-108頁）。經核原告所為上
07 揭變更後訴之聲明第(二)項之請求，同係基於被告依系爭契約
08 約定，有無給付原告土地買賣價金尾款之義務所生之糾紛，
09 與原請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終
10 結，是依上開法條規定，程序上應予以准許。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：

13 被告於102年間，為購買原告名下權利範圍1/2之815地號土
14 地，先與原告約定買賣價金為190萬元，嗣因被告亦有意另
15 購買原告名下權利範圍1/2之同段819地號（下逕稱地號）土
16 地，兩造遂合意將買賣價金變更為250萬元。起初，被告尚
17 能依約付款且確已給付105萬元，然經原告於103年4月1日辦
18 畢815地號土地之移轉登記後，被告即拒不給付尾款145萬元
19 （計算式：250萬元－105萬元＝145萬元），經原告多次委
20 請代書協助轉達被告，請被告履約，被告均置之不理。因被
21 告向原告購買815、819地號土地後，僅給付原告105萬元，
22 就尾款145萬元竟拒絕給付，經原告多次請被告履約，被告
23 仍置之不理，原告已於113年5月9日委請律師向被告之戶籍
24 地，發函催告被告限期履約，雖該函因招領逾期遭退回，然
25 依最高法院109年度台上大字第908號民事裁定意旨，亦已生
26 送達效力，原告亦依系爭契約第8條第2項約定、民法第254
27 條規定，以民事起訴狀繕本送達被告，為解除系爭契約之意
28 思表示。則系爭契約既經原告合法解除而失效，原告爰依民
29 法第259條回復原狀或第179條不當得利返還之法律關係，依
30 擇一關係，先位請求被告返還815地號土地，而移轉登記該
31 土地所有權並騰空返還予原告。至被告已交付原告之105萬

01 元，依系爭契約第8條第2項約定，原告則予以沒收充作違約
02 金。退萬步言，倘本院認原告上開所發律師函未生送達予被
03 告之效力，則原告以民事起訴狀繕本送達被告，為催告之意
04 思表示，被告應於收受民事起訴狀繕本7日內，按系爭契約
05 第8條第2項約定，就尾款145萬元附加自103年4月5日起至清
06 償日止之法定利息給付予原告，逾期如不履行，則於解除系
07 爭契約，亦得對被告為如上開先位聲明之請求。又倘本院認
08 原告不得解除系爭契約或解約之意思表示無效，因被告尚積
09 欠原告尾款145萬元，原告爰依系爭契約之手寫約定及民法
10 第367條規定，備位請求被告給付價金尾款145萬元及自103
11 年4月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並先位及備
12 位聲明如上開最後變更後訴之聲明所載。

13 二、被告之答辯：

14 兩造於102年洽談土地買賣時，起初原告向被告表示819地號
15 土地與815地號相鄰，若被告一併買受可以一同利用。被告
16 不疑有他，遂同意一併向原告買受其所有815、819地號、權
17 利範圍均二分之一之土地，約定總價金為250萬元，被告並
18 於102年12月6日給付20萬元定金予原告，雙方並就上開情
19 形，由原告出具手寫訂金簽收證明單加以載明。嗣被告發現
20 815、819地號土地並不相鄰，已無購買819地號土地之意
21 願，兩造協商後，合意被告僅向原告買受815地號土地，並
22 約定價金調降為190萬元，被告前已支付之20萬元定金，則
23 改列為815地號土地之第一期款20萬元，雙方乃於103年1月2
24 7日簽訂之書面契約即系爭契約中，將雙方上開合意變更後
25 之買賣契約內容，均載明於系爭契約內，另約定第二期款即
26 完稅款為85萬元、第三期款即尾款85萬元，原告稱兩造間之
27 買賣標的為815、819地號二筆土地，價金為250萬元云云，
28 與事實不符。嗣被告已於103年間陸續再給付原告第二期款
29 共85萬元，及因原告之要求，先行給付其第三期款中之5萬
30 元，合計共已支付原告價金110萬元。然依系爭契約第3條之
31 付款約定，原告須先辦妥815地號土地所有權移轉登記予被

01 告及拆除815地號土地上建物，並經地政士通知被告上情
02 後，被告始有給付第三期款即尾款85萬元之義務，然原告於
03 移轉815地號土地所有權予被告後，經被告多次口頭要求，
04 迄今仍未拆除815地號土地上之建物，被告即無給付剩餘尾
05 款80萬元予原告之義務，自無尾款價金給付遲延之情形，原
06 告以被告價金給付遲延為由，據以主張依爭契約第8條約定
07 及民法第254條規定，解除系爭契約云云，於法尚屬無據，
08 系爭契約仍屬有效存在，則原告先位依民法第259條及第179
09 條之規定，聲明請求被告返還、移轉815地號土地之所有權
10 登記予原告，即無理由。又依系爭契約之約定，原告負有辦
11 理815地號土地移轉登記及拆除土地上建物之給付義務，被
12 告則負有給付價金之給付義務，系爭契約為兩造互負給付義
13 務之雙務契約。且依系爭契約第3條之約定，被告所應給付
14 之各期價款，均明確約定原告應先履行其給付義務，被告方
15 有給付價金之給付義務。就系爭被告未付之第三期價款80萬
16 元部分，原告雖已完成土地所有權移轉登記，但並未著手進
17 行建物之拆除，是原告並未依約履行其給付義務，已有給付
18 遲延情事，則被告依系爭契約第3條約定及民法第264條第1
19 項之規定，自得主張同時履行抗辯，在原告未履行拆除815
20 地號土地上建物之給付義務前，得拒絕給付80萬元之價金，
21 且本件情形亦無民法第264條第2項適用之餘地。又因被告已
22 合法主張同時履行抗辯權，遲延責任即溯及免除，自無須給
23 付該80萬元價金之法定遲延利息。故原告備位聲明請求被告
24 給付其145萬元價金及自103年4月5日起至清償日止，按年息
25 5%計算之利息，亦無理由。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院之判斷：

27 (一)、經查，原告原為815、819地號土地之所有人，所有權權利範
28 圍各為1/2，於系爭契約內所附之手寫文件中，記載有關原
29 告於102年12月6日，向被告收到其出售815、819地號土地
30 (權利範圍均二分之一)予被告、總價金250萬元中之訂金2
31 0萬元等內容，並經原告按捺指印；又兩造另於103年1月27

01 日簽訂系爭契約，載明被告向原告買受之標的為815地號土
02 地（權利範圍二分之一），價金190萬元，並分三期給付價
03 金，其中第一期20萬元已於102年12月2日以已付訂金方式支
04 付，第二期85萬元於土地增值稅單核下後，經地政士通知日
05 起3日內給付，第三期價款85萬元，於辦妥土地所有權移轉
06 登記及建物拆遷完畢，經地政士通知日起3日內給付；原告
07 於103年2月26日、3月25日，另共收到價金85萬元，於上開
08 手寫文件中，亦記載有原告於103年1月30日預借5萬元，並
09 有原告簽寫該日期及簽名；再原告就其名下815地號土地
10 （權利範圍1/2），已於103年4月1日以買賣為登記原因移轉
11 登記予被告，就其名下819地號土地（權利範圍1/2），則於
12 109年1月17日以贈與為登記原因移轉登記予訴外人王思文等
13 情，有原證1系爭契約及所附之手寫文件、交款記錄影本，
14 及被告庭提之手寫文件影本，暨815、819地號土地之登記謄
15 本為證（見本院卷第17-33、51-53、101頁），且為兩造所
16 不爭執，上情堪信為真實。

17 (二)、至原告主張：其係出售815、819地號二筆土地予被告，約定
18 價金250萬元，被告迄今僅支付其價金共105萬元，尚積欠14
19 5萬元，經其多次催討拒不付款，被告已給付價金遲延，其
20 已合法解除系爭契約，縱其未合法解除系爭契約，其亦得依
21 系爭契約及手寫契約之約定，請求被告給付未付價金145萬
22 元及遲延利息等情，則為被告所否認，並辯稱如上。故本件
23 兩造間有爭執應予以審究者，在於：1、兩造間約定之買賣
24 標的，係僅為815地號土地，抑或為815、819地號2筆土地及
25 其價金為何？被告迄今已支付予原告之價金數額為多少？
26 2、被告有無遲延給付價金予原告？原告先位以被告遲延給
27 付價金為由，據以主張解除系爭契約，並依民法第259條、1
28 79條規定，請求被告返還而移轉登記815地號土地所有權
29 （權利範圍二分之一）予原告，是否合法有據？3、原告備
30 位依系爭契約之手寫約定及民法第367條規定，請求被告給
31 付其價金145萬元及遲延利息，有無理由？被告為同時履行

01 之抗辯，是否於法有據？爰予以論述如下。

02 (三)、兩造間約定之買賣標的，係僅為815地號土地，抑或為815、
03 819地號2筆土地及其價金為何？被告迄今已支付予原告之價
04 金數額為多少？

05 1、經查，觀諸兩造於103年1月27日以打字方式所簽立之系爭契
06 約，其第1條記載買賣標的為815地號土地、權利範圍1/2、
07 第2條載明價金190萬元，另第3條就價金190萬元，約定其分
08 3期付款之各期款項數額及付款條件，其中第一期價金20萬
09 元，並載明「於民國102年12月2日已付訂金」，而於系爭契
10 約所附之手寫文件中，則記載有關原告於102年12月6日，向
11 被告收到其出售815、819地號土地（權利範圍均二分之一）
12 予被告、總價金250萬元中訂金20萬元之內容，並有原告之
13 按捺指印予以確認，另原告再於103年2月26日、3月25日，
14 共收到價金85萬元等情，已如前述，且有系爭契約及其所附
15 手寫文件影本在卷可憑（見本院卷第19-29頁），則依上開
16 之情形，可知兩造原先係約定買賣標的為815、819地號2筆
17 土地（權利範圍均2分之1），總價金為250萬元，原告並已
18 於102年12月6日，向被告收取上開二筆土地買賣之訂金20萬
19 元，然之後兩造於103年1月27日簽訂系爭契約時，已改為約
20 定買賣標的僅剩815地號土地，價金調降為190萬元，並將原
21 先買賣2筆土地被告已付予原告之訂金20萬元，作為系爭契
22 約價金190萬元第一期款之支付，且嗣後於被告依系爭契約
23 再支付予原告第二期款85萬元後，原告即將買賣標的即815
24 地號土地權利範圍二分之一所有權，於103年4月1日移轉登
25 記予被告，而未將非屬買賣標的之819地號土地所有權，亦
26 一併移轉登記予被告。準此，被告辯稱兩造雖原先約定買賣
27 標的為815、819地號2筆土地、價金250萬元，然嗣後雙方已
28 合意變更為僅就815地號土地為買賣，價金降為190萬元，乃
29 於103年1月27日以系爭契約，就上開變更後之約定加以載明
30 乙節，應堪以信實。否則，倘係如原告所稱係原先約定僅購
31 買815地號土地、價金190萬元，後來合意變更為買賣815、8

01 19地號二筆土地，價金變更為250萬元，則何以兩造就該變
02 更後之總價金，均未為如何分期付款之約定？亦未就819地號
03 土地之過戶移轉事宜等情，再為任何之約定？亦均與常情相
04 違。況參以上開手寫文件第1至第4點之內容，可知該文件應
05 係原告收到出售被告土地之20萬元訂金，所出具予被告之訂
06 金簽收證明，再揆以第4點之內容，應堪認原告係於102年12
07 月6日收到被告交付訂金20萬元時，出具此份手寫文件予被
08 告，以資確認其收款情形，準此，亦堪認此份手寫文件，係
09 作成於系爭契約之前，原告主張該手寫文件，係作成於系爭
10 契約簽訂之後，並據此為其上開主張之依據云云，並不可
11 採。

12 2、次查，被告已先後於102年12月6日支付原告價金20萬元，於
13 103年2月26日、3月25日，再共支付價金85萬元予原告之
14 情，已如前述，並有系爭契約第3條第1期價金約定內容、上
15 開手寫文件、系爭契約所附交款記錄影本在卷可參（見本院
16 卷第19、24、29頁）。又依被告庭提之手寫文件影本，其上
17 亦記載原告於103年1月30日預借5萬元，並有原告簽寫該日
18 期及其簽名之情（見本院卷第101頁），再對照系爭契約第3
19 條各期之付款約定內容及前述交款記錄，可知被告先後於10
20 3年2月26日及3月25日共交付原告價金85萬元，即係系爭契
21 約所約定之第二期款即完稅款85萬元，則於原告於103年1月
22 30日向被告拿取5萬元時，依系爭契約之約定，本非被告應
23 支付原告第二期款即完稅款之時程，而係被告預先支付該價
24 金5萬元予原告，原告始會在該手寫文件中（見本院卷第101
25 頁），載明於103年1月30日預借5萬元之文字，是被告辯稱
26 其亦另有支付原告該5萬元價金之情，亦堪以信實。從而，
27 合計被告於102、103年間時，已共支付原告價金合計110萬
28 元（即20萬元+5萬元+85萬元=110萬元），並非僅105萬
29 元（即20萬元+85萬元=105萬元），原告主張被告僅支付
30 其價金105萬元云云，洵不可採。

31 (四)、被告有無遲延給付價金予原告？原告先位以被告遲延給付價

01 金為由，據以主張解除系爭契約，並依民法第259條、179條
02 規定，請求被告返還而移轉登記815地號土地所有權（權利
03 範圍二分之一）予原告，是否合法有據？

04 1、按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
05 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
06 254條固定有明文，另系爭契約第8條第2項，固亦有約定如
07 買方逾期未付價金，經賣方催告後仍未給付時，賣方得解除
08 契約（見本院卷第21頁）。惟查，就系爭契約第3條第三期
09 價金之支付，兩造係約定：於辦妥土地所有權移轉登記及建
10 物拆遷完畢，經地政士通知日起3日內給付之情，已如前
11 述，可知被告就第三期價金之支付義務，係於原告就815地
12 號土地（權利範圍二分之一）辦理所有權移轉登記予被告，
13 並將該筆土地上之建物拆除，且經地政士通知被告3日後，
14 其清償期始屆至。因被告辯稱815地號土地上，自其向原告
15 購買後，一直坐落有地上建物，迄今仍未拆除而坐落於該筆
16 土地上之情，已據被告提出815地號土地之現場照片在卷可
17 憑（見本院卷第78-79頁），且為原告所不爭執，則依上開
18 之系爭契約第3條之約定及說明，堪認被告就價金尾款即其
19 剩餘未付之第三期價金80萬元（即190萬元－110萬元＝80萬
20 元）之給付債務，其清償期尚未屆至，其即無該部分價金債
21 務給付遲延之情形。

22 2、又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
23 拒絕自己之給付，民法第264條第1項本文亦有規定。另按
24 「債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，
25 固仍會發生遲延責任之問題，然於其行使同時履行抗辯權
26 後，即得以免除遲延責任，是債務人雖負遲延責任，然於其
27 提出同時履行之抗辯後，即為免除而溯及消滅，自己無遲延
28 責任可言」，亦有最高法院50年台上字第1550號裁判、107
29 年度第8次民事庭會議決議意旨可資參照。）。經查，就系
30 爭契約上開第3條第3期價金之約定內容，即被告應支付該期
31 價金予原告，與原告應負責移轉815地號土地所有權予被告

01 及拆除該筆土地上之地上建物之間，縱使寬認係立於對待給
02 付之關係，惟該筆土地自兩造簽約後迄今，其上仍存有建
03 物，已如前述，且就被告辯稱：原告自103年至104年間，共3
04 次來找伊付第3期價金時，伊當時均有口頭請原告將土地上
05 之地上物拆除、產權釐清，伊始願意付款乙節，原告亦未加
06 以爭執（見本院卷第90-91頁），則原告嗣後改稱：被告先前
07 未曾要求其拆除地上建物云云，應不可採認。是被告既於原
08 告請求給付第三期價金時，已要求原告須拆除地上建物而為
09 同時履行之抗辯，依上開說明，被告就系爭契約第三期尚未
10 支付之價款80萬元，即不負遲延給付之責任。

11 3、依上所述，被告就系爭契約第三期尚未支付之價款80萬元，
12 並無給付遲延之情形，則原告以被告遲延給付價金為由，依
13 民法第254條及系爭契約第8條第2項之約定，據以向被告表
14 示解除系爭契約，即乏依據，自不生合法解除系爭契約之效
15 力，其進而依民法第259條或同法第179條規定，先位聲明請
16 求被告應返還815地號土地，而移轉該筆土地權利範圍二分
17 之一之所有權登記予原告，即無理由，不予准許。

18 (五)、原告備位依系爭契約之手寫約定及民法第367條規定，請求
19 被告給付其價金145萬元及遲延利息，有無理由？被告為同
20 時履行之抗辯，是否於法有據？

21 按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
22 務，民法第367條定有明文。經查，本件被告尚未給付雙方
23 之買賣標的即815地號土地之價金，即第三期價款（即尾
24 款）金額僅係80萬元，兩造並未一併買賣819地號土地，且
25 被告未付之價金，亦非原告所稱之145萬元（即250萬元－10
26 5萬元），而原告亦迄未拆除815地號土地上之建物，此均已
27 如前述，則原告請求被告支付其未付之價金80萬元部分，固
28 於法有據，惟被告主張同時履行抗辯權，抗辯其於原告拆除
29 該815地號土地上之地上建物時，對原告始負有給付價金尾
30 款之義務乙節，亦有理由；又因被告已合法為同時履行之抗
31 辯，其就尾款價金80萬元之支付，即不負遲延給付之責任，

01 此亦如前述，則原告併請求自103年4月5日起至清償日止，
02 按年息5%計算之利息部分，即不能准許。

03 (六)、綜上所述，原告先位依民法第259條、第179條之規定，聲明
04 請求被告返還、移轉登記815地號土地所有權（權利範圍二
05 分之一）予原告，並無理由，應予以駁回；另原告備位依民
06 法第367條之規定等，聲明請求被告給付剩餘買賣價金80萬
07 元，固屬有據，應予准許，惟被告為同時履行之抗辯，亦有
08 理由，且被告就價金之給付經其行使同時履行抗辯權後，並
09 無遲延，則原告請求被告於原告將815地號土地上之地上物
10 拆除之同時，給付原告80萬元，為有理由，應予准許，逾上
11 開範圍之請求，則無理由而應予駁回，並判決如主文第一、
12 二項所示。

13 (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
14 本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論列，併
15 此敘明。

16 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
18 民事第一庭 法 官 鄭政宗

19 以上正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日
23 書 記 官 黃志微