

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度新訴字第4號

原告 品泓建設有限公司

法定代理人 閻淑惠

訴訟代理人 王奐淳律師

複代理人 湯巧綺律師

被告 郭育麟

訴訟代理人 江于屏

被告 郭建志

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年9月15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

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。經查，本件原告原起訴主張被告有給付遲延情事，請求被告支付違約金作為損害賠償，並聲明：「一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）10萬2,900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行」，嗣於112年4月20日，具狀主張行使解除權，請求被告返還已受領之第一期買賣價金，並聲明：「被告應連帶給付原告735萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執

行」(新訴字卷第275頁至第291頁)，核屬訴之變更，被告於112年4月28日言詞辯論期日，就訴之變更無異議，而為本案之言詞辯論(新訴字卷第319頁至第325頁)，揆諸前揭規定，視為同意變更，應予准許。

二、被告原於111年9月1日，對原告提起反訴請求違約金(新司簡調字卷第127頁至第135頁)，嗣於112年9月15日言詞辯論期日，當庭撤回反訴，經原告同意而生合法撤回反訴之效力(新訴字卷第458頁)，是被告原對原告提起之反訴部分，已非本案繫屬審理範圍，併予敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)兩造於民國111年1月20日，簽立不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書，由原告向被告買受臺南市○區○段000○00000地號土地(下稱系爭土地)，及其上門牌號碼：臺南市○區○○路0段000巷00弄00號建物(下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地)，買賣標的總價金為7,350萬元，分為四期給付，以僑馥建築經理股份有限公司為履約保證機構，並約定系爭房地之最後點交日期至遲不得逾111年7月27日。原告於111年1月22日，將第一期價金(簽約款)735萬元存入履約保證專戶，經兩造同意，由被告於111年1月25日自專戶內領取該筆簽約款。嗣原告於111年5月16日，經測量公司告知，始得知系爭土地上存在現有巷道，並將上開情形透過代書轉知被告，原告復於111年6月21日，透過代書傳送原告草擬之「增補合約書」，提議兩造合意修訂契約條款，由被告負責就上開現有巷道辦理廢道程序，並將原定系爭房地最遲點交日111年7月27日，變更為廢道完成後，被告通知地政士開始報稅等流程，並於被告通知地政士廢道完成後21日內完成點交手續，惟被告拒絕簽署「增補合約書」，因雙方就如於被告完成廢道後再點交、付款，原告是否須加計利息乙事，經協調仍無結果，原告乃依系爭房地買賣契約，請求被告繼續依約履行，詎被告竟於111年6月24

01 日，擅自向承辦代書表示暫停履約，拒絕將印鑑證明交與承
02 辦代書，並要求代書停止系爭房地買賣契約之報稅程序，迫
03 使申報稅費之履約程序停止，後續核發稅單、完納稅捐及辦
04 理產權過戶、點交等程序皆未能辦理，致未能於111年7月27
05 日完成系爭房地之點交事宜，顯可歸責於被告。

06 (二)系爭房地買賣契約第7條第5點記載：「本約買賣標的雙方應
07 於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等
08 作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾11
09 1年7月27日）…。如屆最後期限乙方（按：乙方為賣方即被
10 告）仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1
11 日按買賣總價萬分之2計付違約金賠償甲方（按：甲方為買
12 方即原告），如逾15日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催
13 告仍不履行時，甲方有權解除本約」，其中被告應辦理點交
14 之「最後期限」為111年7月27日，「逾最後期限15日」之末
15 日為111年8月11日，原告於111年8月16日寄發存證信函與被
16 告，定15日期間進行催告，於111年9月1日催告期間屆滿，
17 原告已依系爭房地買賣契約第7條第5點取得約定解除權。原
18 告以112年4月20日民事變更聲明暨準備(三)狀繕本之送達，作
19 為對被告行使上開約定解除權之意思表示，已發生合法解除
20 系爭房地買賣契約之效力，原告自得依民法第259條規定，
21 請求被告將其實際領取支配之第一期價金（簽約款）735萬
22 元返還與原告。

23 (三)並聲明：

24 1.被告應連帶給付原告735萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
25 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

26 2.願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)系爭房地買賣契約第1條第2點記載：「甲方於簽訂本約前確
29 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
30 用狀況並同意接受」，第7條第4點記載：「點交之買賣標的
31 應以簽約時之現況或本約之約定為準」，原告罔顧上開契約

約定內容，擅指系爭土地上已存在20年以上、毫無遮掩之柏油路現有巷道為瑕疵，並主張被告應負瑕疵擔保責任，被告認為無理由，被告因此依照系爭房地買賣契約行使抗辯權，主張兩造就現有巷道之爭議，應尋求協議或司法救濟，於爭議釐清前，應暫停買賣過戶程序，詎原告猶陸續寄發存證信函與被告，主張被告須辦理廢道並交付無瑕疵之土地，其中於111年8月16日寄發之存證信函記載：「請台端於文到15日內，聯繫承辦代書續行履約所需之完稅等程序，並著手辦理廢道，如逾期，品泓公司有權解除契約」，表面上是原告「定期限催告被告履行契約」，實則係原告拒絕依現況受領系爭房地，被告於此爭議未解決前，當無配合產權移轉登記過戶及點交之義務，原告自不得依系爭房地買賣契約第7條第5點主張解除契約等語置辯。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（新訴字卷第459頁至第460頁）：

(一)兩造於111年1月20日，簽立不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書，由原告向被告買受系爭土地，及其上之系爭建物，買賣標的總價金為7,350萬元，分為四期給付，以僑馥建築經理股份有限公司為履約保證機構，並約定系爭房地最後點交日期至遲不得逾111年7月27日。

(二)原告於111年1月22日，將第一期價金（簽約款）735萬元存入履約保證專戶，經兩造同意，由被告於111年1月25日自專戶內領取該筆簽約款。

(三)地政事務所於111年3月25日，就系爭房地實施鑑界，鑑界後兩造取得複丈成果圖（新訴字卷第171頁）。

(四)原告於111年4月21日，將第二期價金（備證用印款）735萬元、第三期價金（完稅款）735萬元存入履約保證專戶。

(五)原告於111年5月16日，經測量公司告知系爭土地存在現有巷道，該現有巷道所在位置如原告提出之平面圖所示（新司簡

01 調字卷第45頁），並將上開情形透過代書轉知被告。

02 (六)原告於111年6月21日，透過代書傳送原告草擬之「增補合約
03 書」（新訴字卷第299頁），提議合意修訂契約條款，由被
04 告就上開現有巷道辦理廢道程序，並將原定系爭房地最遲點
05 交日111年7月27日，變更為廢道完成後，被告通知地政士開
06 始報稅等流程，並於被告通知地政士廢道完成後21日內完成
07 點交手續。因被告要求如原告要完成廢道後再點交、付款，
08 原告須加計利息，惟原告不同意，雙方經協調無結果，故被
09 告不同意簽立上開「增補合約書」。

10 (七)被告於111年6月24日，向承辦代書表示暫停履約，要求代書
11 停止報稅程序。

12 (八)被告於111年6月29日，寄發存證信函與原告，主張上開現有
13 巷道於買賣雙方簽約當下前所不知，嗣因雙方協議未果，被
14 告認為雙方既有爭議，應先暫停報稅等買賣程序，待尋求協
15 議或司法救濟，釐清爭議，再續行買賣程序（新司簡調字卷
16 第53頁至第57頁）。

17 (九)原告於111年7月4日，寄發存證信函與被告，主張上開現有
18 巷道屬於物之瑕疵，請被告依不完全給付、瑕疵擔保責任，
19 於系爭土地點交前解決瑕疵，並依約給付無瑕疵之土地，如
20 被告無法、不願如期解決，原告將主張減少價金，並請求損
21 害賠償（新司簡調字卷第59頁至第61頁）。

22 (十)原告於111年8月3日，提起本件訴訟。

23 (十一)原告於111年8月16日，寄發存證信函與被告，主張請被告於
24 文到後15日內聯繫代書續行履約所需完稅等程序，並著手辦
25 理廢道，如逾期，原告有權解除契約（新訴字卷第297
26 頁）。

27 (十二)被告於111年8月16日，送件申請廢除現有巷道，於111年12
28 月23日經都發局公告廢止，111年12月27日生效。

29 (十三)兩造於112年2月14日，在本院新市簡易庭調解仍不成立。

30 四、兩造同意協議簡化爭點為：「原告主張依系爭房地買賣契約
31 第7條第5點，取得並行使約定解除權，復依民法第259條規

01 定，請求被告返還已領取之735萬元簽約款，有無理由？」

02 （新訴字卷第461頁），茲分述如下：

03 (一)原告並未依系爭房地買賣契約第7條第5點，取得約定解除
04 權：

05 1.觀諸地政事務所於111年3月25日，就系爭土地實施鑑界後，
06 兩造取得之複丈成果圖（新訴字卷第171頁），雖有標明與
07 相鄰各地號土地之界標，並說明：「一、編號1、2、8為紅
08 漆3支，請補制式界標。二、編號5、6、9至12為鋼釘6支。
09 三、編號3、4、7為塑膠樁3支。四、其餘界址申請人同意免
10 釘界標」，惟對照測量公司於111年5月16日提供與原告之平
11 面圖（新司簡調字卷第45頁、第49頁），可知本件系爭土地
12 上之現有巷道，並未顯現於上開複丈成果圖上，且該現有巷
13 道僅末端位在系爭土地上，並未貫穿系爭土地，另一端則位
14 在鄰地上，並與聯外道路相連接，其上雖鋪設有柏油，然參
15 諸原告所提出系爭土地現場履勘拍攝之照片及111年7月間之
16 Google街景照片（新訴字卷第35頁至第37頁、第435頁至第4
17 41頁），該現有巷道於系爭土地與鄰地之邊界處，遭人架設
18 鐵皮、鐵架加以阻斷，並未供公眾通行使用，核與被告提出
19 之現場照片相符（新訴字卷第87頁至第89頁），客觀上確足
20 使人誤認該位在系爭土地上之柏油路面並非現有巷道，而係
21 私人為求連接連外道路通行方便而私自鋪設，原告主張其於
22 簽立系爭房地買賣契約前，難以預見該處存在現有巷道，係
23 經測量公司告知，始得知上情，並非無據。參以被告於111
24 年6月29日，寄發與原告之存證信函，亦明確記載「緣於既
25 成道路於買賣雙方簽約當下前所不知」、「鑒於既成道路為
26 雙方簽約當下前所未知」等語（新司簡調字卷第53頁、第55
27 頁），堪認兩造於111年1月20日簽立系爭房地買賣契約之
28 前，對於系爭土地上存在現有巷道一事，確實均不知情。

29 2.系爭房地買賣契約第6條第3點記載：「本標的物如需鑑界，
30 乙方應於簽約後申請鑑界，如發現標的物有被人占用或其地
31 上物，乙方應負責排除，如發現地形地貌與約定不同者，甲

乙雙方應達成和解協議或依法提起訴訟，除雙方另有協議外，應停止繳稅及產權移轉登記作業」。系爭土地上存有現有巷道一事，為兩造於111年1月20日簽立系爭房地買賣契約前所不知乙節，業如前述，雙方更未就系爭土地上存有之現有巷道是否屬於瑕疵、應由何方負責辦理廢道、如影響後續都市計畫、貸款或買賣價金撥付日期等事宜致生損害時，應由何方承擔等相關爭議事項，於系爭房地買賣契約中進行約定，嗣系爭土地於111年3月25日鑑界後，由原告委請之測量公司於辦理指定建築線之申請作業過程中，調閱相關資料，始得知系爭土地上存在現有巷道，並告知原告，復由原告將上開情形透過代書轉知被告，自屬事後「發現地形地貌與約定不同」之情形，依上開系爭房地買賣契約第6條第3點規定，應由兩造進行協議，或依法提起訴訟，於是項爭議之相關責任歸屬，透過協議或訴訟程序釐清、解決前，除雙方另有協議外，應停止繳稅及產權移轉登記作業。被告雖僅稱依照系爭房地買賣契約行使抗辯權，未具體言明其主張之契約條款，惟其於111年6月29日，寄發與原告之存證信函，已明確主張：「上開現有巷道於買賣雙方簽約當下前所不知，嗣因雙方協議未果，被告認為雙方既有爭議，應先暫停報稅等買賣程序，待尋求協議或司法救濟，釐清爭議，再續行買賣程序」（新司簡調字卷第53頁至第57頁），核與前揭關於系爭房地買賣契約第6條第3點規定，於本件適用之情形與效果之說明相符，可認被告之真意，實係依照上開系爭房地買賣契約第6條第3點規定，主張於兩造就現有巷道之相關爭議及責任歸屬，透過協議或訴訟程序釐清、解決前，應停止繳稅及產權移轉登記作業，洵屬有據。

- 3.復依系爭房地買賣契約第7條第5點記載：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤『後』辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年7月27日）」，雖就被告「點交」系爭房地之義務，定有最後履行期限，惟就被告應履行之各項給付義務，

01 定有先、後順序之關聯性，亦即必以被告先將系爭房地「產
02 權移轉登記」、「他項權利登記或塗銷等作業」之給付義務
03 均履行完畢後，始負有「點交」系爭房地之給付義務。本件
04 因兩造事後發現系爭土地上存在現有巷道，與簽立系爭房地
05 買賣契約時之約定情形不同，於相關爭議及責任歸屬透過協
06 議或訴訟程序釐清、解決前，被告原先所負應配合繳稅及產
07 權移轉登記作業之給付義務，均已依系爭房地買賣契約第6
08 條第3點規定停止，如前所述，則其原先應於產權移轉登記
09 完畢後，所負之「點交」義務，自亦一併停止。而兩造迄今
10 既未能就相關爭議及責任歸屬，透過協議或訴訟程序加以釐
11 清、解決，被告上開已經停止之「配合繳稅」、「產權移轉
12 登記作業」及「點交」等各項給付義務之履行期限，自亦無
13 從確定，原告主張被告應點交系爭房地之「最後期限」仍為
14 系爭房地買賣契約原定之111年7月27日，尚非有據，被告雖
15 逾上開原定期限，未將系爭房地點交與原告，然被告並不因
16 此需負擔逾期點交之責任。是原告主張透過於111年8月16日
17 寄發存證信函與被告，進行定期催告，屆期被告仍不履行點
18 交系爭房地之義務，原告依系爭房地買賣契約第7條第5點，
19 取得約定解除權等語，並無理由。

20 (二)基此，原告既未依系爭房地買賣契約第7條第5點，取得約定
21 解除權，其主張以112年4月20日民事變更聲明暨準備(三)狀繕
22 本之送達，作為對被告行使上開約定解除權之意思表示，即
23 無理由，系爭房地買賣契約並未經原告合法解除，被告自無
24 需依民法第259條規定，負擔回復原狀之義務，是原告請求
25 被告返還已領取之735萬元買賣價金，亦無理由。

26 五、綜上所述，被告並無原告上揭所指逾期未將系爭房地點交與
27 原告之違約情事，原告未依系爭房地買賣契約第7條第5點，
28 取得約定解除權，其主張解除系爭房地買賣契約，並本於買
29 賣契約解除之法律關係，請求被告返還已受領之買賣價金73
30 5萬元，為無理由，應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經

01 本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附
02 此敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
06 臺灣臺南地方法院新市簡易庭
07 法 官 陳品謙

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
10 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
12 應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
14 書記官 黃心瑋