

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第511號

原告 翁俊昇
訴訟代理人 張啟富律師
複代理人 蔡宜宏律師
被告 莊榮華
訴訟代理人 陳姿君律師
複代理人 邱靜怡律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣992萬6282元，及其中新台幣900萬元自民國108年7月2日起、其中新台幣92萬6282元自民國109年10月20日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之23，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣331萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣992萬6282元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告提起本件訴訟時，先位之訴依兩造間不動產買賣契約，請求移轉附表所示不動產及給付逾期違約金；備位之訴主張解除兩造間不動產買賣契約，依民法第259條第2款規定及系爭買賣契約之約定，請求被告返還已付買賣價金及給付違約金。嗣於本件審理中追加依不當得利法律關係及民法第113條、第247條規定提起第二備位之訴，復

追加依不當得利法律關係及民法第91條規定請提起第三備位之訴，請求被告返還不當得利及賠償損害，因原告追加前、後所主張之事實，均為兩造於民國108年4月2日簽訂之不動產買賣契約書所生之糾紛，其請求之基礎事實同一，是原告所為訴之追加，於上揭規定無違，應予准許。

貳、原告主張：

一、先位之訴：

兩造於108年4月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告將其所有坐落臺中市○里區○○段000地號土地（下稱592地號土地）及同段771建號建物即門牌號碼臺中市○里區○里街00巷00○0號之農舍（下稱系爭農舍，與592地號土地合稱系爭房地）以總價新台幣（下同）4400萬元出售予原告。嗣經委請地政士申請辦理系爭房地所有權移轉登記，經地政事務所以系爭農舍坐落基地除592地號土地外，另有被告所有同段591地號土地（下稱591地號土地），依農業發展條例第18條規定及相關函釋，應併同移轉及設定為由，通知限期補正，而依系爭買賣契約第5條第5項之約定，被告負無條件將591地號土地一併移轉登記予原告之義務，詎為被告所拒絕。爰依民法第348條第1項規定及系爭買賣契約第5條第5項之約定，請求被告將系爭房地及591地號土地移轉登記予原告。又依系爭買賣契約之約定，被告應於108年7月25日前辦妥不動產所有權移轉登記，被告迄未履行，依系爭買賣契約第8條第1項之約定，被告應自108年7月26日起按日給付原告按買賣總價款萬分之2計算之違約金，計至108年8月16日起訴日止（計22日），被告應給付原告違約金19萬3600元，另自108年8月17日起至辦妥所有權移轉登記日止，應按日給付原告8800元之違約金等語。並先位聲明：（一）被告應將附表所示土地及建物移轉登記予原告。（二）被告應給付原告19萬3600元，及自108年8月17日起至辦妥前項移轉登記日止，按日給付原告8800元。

01 二、備位之訴：

02 (一)原告前經定期催告被告履行系爭買賣契約約定之所有權移
03 轉登記義務，然被告置不理會，倘認原告先位之訴無理
04 由，則原告得依系爭買賣契約第8條第1項之約定解除系爭
05 買賣契約，並依該條約定及民法第259條第2款規定，請求
06 被告返還原告已付價款900萬元暨自受領時起之利息、及
07 給付同額即900萬元之懲罰性違約金等語。並第一備位聲
08 明：(1)被告應給付原告1800萬元，及其中800萬元自108年
09 4月3日起、100萬元自108年6月27日起、900萬元自起訴狀
10 繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計
11 算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 (二)如認系爭買賣契約無效，則被告受領原告所交付之買賣價
13 金900萬元即構成不當得利，且被告至遲在108年7月2日大
14 里地政事務所通知需將591地號土地併同系爭房地移轉登
15 記時，即已知悉若未將591地號土地併同移轉，其無法履
16 行系爭買賣契約之出賣人義務，亦即被告於是日已知悉其
17 受領原告所給付之買賣價金係無法律上原因，原告得依民
18 法第179條、第182條第2項規定，請求被告返還已付價金9
19 00萬元並附加自108年7月2日起之利息。另被告為系爭農
20 舍所有權人，對系爭農舍坐落基地包含591及592地號土地
21 縱非明知，亦難諉稱非可得而知，被告對於肇致系爭買賣
22 契約無效之結果可歸責，而原告因信賴系爭買賣契約有
23 效，支出仲介費22萬元、契稅8萬8530元、履保費1萬3200
24 元、預收地政規費8萬8270元（含土地買賣印花稅1萬6994
25 元、建物買賣印花稅1476元在內）、土地增值稅89萬4612
26 元，受有合計130萬4612元之損害，原告得依民法第113
27 條、第247條第1項規定，請求被告賠償損害等語。並第二
28 備位聲明：(1)被告應給付原告1030萬4612元，及其中900
29 萬元自108年7月2日起、130萬4612元自109年10月20日起
30 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(2)原告願
31 供擔保，請准宣告假執行。

01 (三)若認被告主張依民法第88條第1項規定撤銷系爭買賣契
02 約，為有理由，則兩造間系爭買賣契約溯及失其效力，原
03 告依民法第179條、第182條第2項及第203條規定，得請求
04 被告返還已付買賣價金900萬元並附加利息；另得依民法
05 第91條規定，請求被告賠償原告因信賴系爭買賣契約有
06 效，致支出之仲介費22萬元、契稅8萬8530元、履保費1萬
07 3200元、預收地政規費8萬8270元、土地增值稅89萬4612
08 元（合計130萬4612元）之損害等語。並第三備位聲明：
09 (1)被告應給付原告1030萬4612元，及其中900萬元自108年
10 9月20日起、130萬4612元自110年8月7日起至清償日止，
11 按週年利率百分之5計算之利息。(2)原告願供擔保，請准
12 宣告假執行。

13 參、被告抗辯：

14 一、先位之訴部分：

15 (一)兩造於系爭買賣契約約定之買賣標的物僅有系爭房地，兩
16 造簽約後，被告業已依約交付系爭房地所有權移轉登記所
17 需相關文件予地政士。惟因兩造簽約時，被告依592地號
18 土地之地籍圖謄本、網路地籍圖及系爭農舍之建物外觀
19 等，無從知悉系爭農舍坐落基地另有591地號土地，而不
20 知系爭農舍坐落基地除592地號土地外，併有591地號土
21 地，且系爭買賣契約屬定型化契約，兩造締約時，並未就
22 系爭買賣契約之約款逐條討論、修正，兩造實質上並無系
23 爭買賣契約第5條第5項所載內容之合意，該條項之記載因
24 兩造未有意思表示之合致而未成立生效，致系爭買賣契約
25 因違反農業發展條例第18條第4項規定而無法辦理移轉登
26 記，則系爭買賣契約因法律上給付不能，應屬無效。

27 (二)如被告於簽訂系爭買賣契約前，知悉591地號土地亦為系
28 爭農舍之基地及農業發展條例第18條第4項之規定，必不
29 會與原告簽訂系爭買賣契約，或會併同出賣591地號土
30 地，應有民法第88條第1項規定之適用，被告爰依民法第8
31 8條1項規定，以108年9月20日答辯狀為撤銷系爭買賣契約

之意思表示。

(三)縱認系爭買賣契約有效且不得撤銷，然因被告乃不諳法律之人，102年間併同取得附表所示不動產及同段590地號等土地或設定抵押權時，均係委託代書辦理，於兩造因系爭買賣契約發生糾紛前，無從得知農業發展條例第18條第4項之規定，是被告不知農業發展條例第18條第4項規定，乃不可歸責於被告。況兩造除未就系爭買賣契約第5條第5項為實質約定外，系爭買賣契約第5條第5項之定型化約款，預先使被告拋棄與592地號土地價值相當、高達3000餘萬元之591地號土地，對被告顯失公平，依民法第247條之1第3、4款規定，系爭買賣契約第5條第5項「無條件配合移轉」之約定應為無效。

二、備位之訴部分：

(一)原告所給付之買賣價金，係全數繳入兩造約定之「安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶」（下稱履保專戶），被告並未受有該價金利益，且系爭房地無法辦理所有權移轉登記非可歸責於被告，依民法第230條規定，被告不負遲延責任，原告請求被告返還價金及自受領時起之法定利息，均無理由。

(二)兩造間系爭買賣契約應屬無效或經被告撤銷，原告自無從依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告給付懲罰性違約金。又被告於兩造簽約後，即交付系爭房地辦理所有權移轉登記之相關文件予地政士，並無違約，原告請求懲罰性違約金，亦無理由。另系爭房地無法完成移轉登記非可歸責於被告，而原告所繳納之價金均在約定之履保專戶內，被告並未受有價金利益，原告請求900萬元之懲罰性違約金，顯屬過高，應請酌減至適當數額。

(三)兩造簽訂系爭買賣契約時，專業代書及有多年仲介經驗之林家名均在場，卻無人提及農業發展條例第18條第4項規定，被告當時不知或可得而知該規定，系爭買賣契約無效非可歸責於被告，被告自無須依民法第113條、第247條等

規定，負損害賠償責任。況原告因系爭買賣契約無效所受之損害，僅有履保費用1萬3200元、印花稅1萬8470元，並未受有仲介費、契稅、土地增值稅、地政規費等損害，原告主張受有130萬4612元損害，亦無理由。

三、並聲明：

(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

肆、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：（見卷一第143至144頁、卷二第52頁反面）

一、兩造不爭執之事實

(一)兩造於108年4月2日就系爭房地簽訂系爭買賣契約書（見卷一第6至9頁）及其附件「其他約定事項」（見卷一第45頁）。復於108年4月30日簽訂「土地增值稅費用支付分擔書」（見卷一第73頁）。

(二)系爭買賣契約第3條買賣價金之給付中第四期尾款欄以手寫記載「產權及抵押權登記完畢三日內於民國108年7月25日前」（見卷一第7頁）。

(三)系爭買賣契約第5條產權移轉第5項約定：「辦理產權移轉手續時，若有賣方未提供之土地地號，但地政機關查得賣方持有同為建築基地之其他筆土地須併同移轉之情形時，賣方應無條件配合辦理，並自行負擔該土地之土地增值稅及其他相關費用」（見卷一第7頁背面）。

(四)兩造於簽訂系爭買賣契約時，並未向被告確認過系爭農舍是否仍有其他用地存在。

(五)被告已依系爭買賣契約第5條第1項約定於108年6月28日向臺中市大里地政事務所申請將系爭房地辦理所有權移轉登記予原告，嗣經大里地政事務所通知應補正將591地號土地併同移轉，然嗣因未補正，經大里地政事務所駁回所有權移轉登記之申請。

(六)原告已依約定將買賣價金900萬元存入履保專戶。（見卷一第17、18頁）

01 (七)原告已於108年6月27日將契稅8萬8530元、履保手續費1萬
02 3200元、仲介服務費22萬元、地政規費8萬8270元、土地
03 增值稅89萬4612元存入履保專戶，合計共存入履保專戶13
04 0萬4612元。（見卷二第47頁）

05 (八)原告曾於108年7月26日寄送存證信函向被告催告履行將系
06 爭房地及591地號土地併同移轉登記與原告之義務。（見
07 卷一第14至16頁）。

08 (九)592地號土地與591號土地同為系爭農舍之基地，但系爭農
09 舍僅實際坐落在592地號土地上，系爭農舍之建造執照、
10 使用執照之起造人為訴外人莊榮東。

11 二、爭點之所在：

12 (一)原告依系爭買賣契約第5條第5項約定，先位請求被告將系
13 爭房地併同591地號土地移轉登記與原告，並依系爭買賣
14 契約第8條第1項前段之約定，請求按日以買賣總價萬分之
15 2計算之遲延給付之違約金，有無理由？

16 1.系爭買賣契約是否因違反農業發展條例第18條第4項之
17 規定而無效？或因給付不能，依民法第246條第1項前段
18 規定而無效？

19 2.兩造是否有約定系爭買賣契約第5條第5項？又該條項規
20 定對兩造是否生拘束效力？

21 3.系爭買賣契約第5條第5項之約定，是否符合民法第247
22 條之1所規定無效之情形？

23 4.如系爭買賣契約為有效契約，被告依民法第88條第1項
24 規定主張撤銷系爭買賣契約，有無理由？

25 5.如系爭買賣契約有效且無撤銷理由，被告依誠信原則請
26 求調整系爭買賣契約？或解除系爭買賣契約，有無理
27 由？

28 6.原告請求違約金是否有理由？是否過高？

29 (二)先位請求如無理由，原告依系爭買賣契約書第8條第1項後
30 段之約定解除買賣契約，備位請求被告返還已付價金900
31 萬元及被告自受領時起之利息，以及請求900萬元之懲罰

性違約金及損害賠償，有無理由？原告請求給付之懲罰性違約金是否過高？

(三)若系爭買賣契約無效，原告依不當得利法律關係請求返還買賣價金，有無理由？原告依民法第113條、民法第247條第1項請求賠償損害130萬4612元，有無理由？

伍、得心證之理由：

一、先位之訴部分：

原告主張依系爭買賣契約第5條第5項之約定，被告應將系爭房地併同591地號土地移轉登記予原告等語。被告則以兩造間並無上開條款內容之合意，系爭買賣契約因法律上給付不能而無效等語為辯。是本件兩造爭執之焦點，首為兩造於簽訂系爭買賣契約時，是否有系爭買賣契約第5條第5項所載內容之合意？亦即，系爭買賣契約第5條第5項所載內容對兩造是否有拘束力？經查：

(一)按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」民法第345條定有明文。是買賣標的物及價金為買賣契約之必要之點，需契約當事人對之意思表示合致。系爭買賣契約除買賣雙方當事人姓名、買賣標的物、買賣價金及履約期限等以手寫記載外，其餘包含系爭買賣契約第5條第5項在內之契約條款內容均屬事先印製完妥之記載，是系爭買賣契約第5條第5項固有「辦理產權移轉手續時，若有賣方未提供之土地地號，但地政機關查得賣方持有同為建築基地之其他筆土地須併同移轉之情形時，賣方應無條件配合辦理，並自行負擔該土地之土地增值稅及其他相關費用。」之記載，惟該條項之上開內容既屬事先印製之記載，尤其上開內容涉及出賣人應移轉之標的物範圍，為系爭買賣買賣契約之必要之點，自需為系爭買賣契約當事人之兩造對之有意思表示合致，該條項始能成為系爭買賣契約之約定內容。被告既否認兩造簽約時曾就系爭買賣契約第5條第5項所記載之上開內容有意

思表示之合致，依民事訴訟法第277條規定，自應由主張兩造有該條項所載內容約定之原告就此利己事實負舉證之責任。

(二)關於兩造於簽訂系爭買賣契約之經過，經證人即擔任系爭買賣契約原告經紀人之春耕不動產經紀股份有限公司業務人員林家名結證稱：兩造簽訂系爭買賣契約時伊在場，兩造是在伊公司簽約，簽約之前買賣雙方還沒有確定買賣金額，簽約當天買賣雙方還在就買賣總價做議價溝通，伊不知道農發條例要併同移轉的規定，簽約時沒有逐條朗讀系爭買賣契約書面內容，簽約當下由雙方自行審閱，沒有人特別提到系爭買賣契約第5條第5項等語（見卷一第124至127頁），證人即原告哥哥翁聰敏結證稱：伊有去仲介公司陪原告簽約，買賣雙方是簽約當天才敲定買賣總價，兩造簽約都有看過買賣契約書，當天提出來的意見就是房子要清理，被告願意支付2萬元請原告清理，且農地有增值稅，因為要請農證，圍牆、車庫、廚房要敲掉一點點，被告願意提供20萬元作為處理費，若農證請不下來，增值稅就各半負擔，除了上開外，雙方都沒有其他意見，伊不知道農發條例規定農舍要併同移轉等語（見卷一第127至128頁）。由林家名、翁聰敏上開證述內容，可知兩造於磋商系爭買賣契約內容時，並未提及農舍坐落用地是否應併同移轉之問題，兩造於約當日磋商之內容，乃著重於買賣價金、農舍清理、農地農用證明及增值稅等，且林家名、翁聰敏均不知農業發展條例有農舍坐落用地必須併同移轉之規定。在林家名等仲介人員均不知農業發展條例有農舍坐落用地均必須併同移轉之規定、兩造復均未提及該問題下，兩造顯無可能就系爭農舍除592地號土地外，如有其他坐落用地是否需併同移轉乙節為磋商、達成合意之可能。林家名、翁聰敏雖均稱兩造簽約時有看系爭買賣契約內容，然以兩造於簽約當日尚在洽談買賣價金中，關於契約內容復著重前述農舍清理、增值稅等問題，在系爭買賣

01 契約文字非大，契約條款不但多達17條，且篇幅達7頁之
02 多，被告復非以不動產交易為業之人或法律專家，實無從
03 苛求被告當下即能瞭解、判斷系爭買賣契約第5條第5項所
04 載內容之意涵，自不足僅以兩造簽約時有看契約，即逕推
05 認兩造就系爭買賣契約第5條第5項所載內容已達成意思表
06 示之合意。此外，原告復未舉證證明兩造於簽訂系爭買賣
07 契約當時，確有就系爭買賣契約第5條第5項所載內容為磋
08 商並達成合意，則原告主張兩造有系爭買賣契約第5條第5
09 項所載內容之約定，並應受該條項之拘束，即難採憑。被
10 告抗辯兩造於簽訂系爭買賣契約時，並未就系爭買賣契約
11 第5條第5項所載內容達成合意等語，則堪採取。

12 (三)次按「第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」為農業發展條例第18條第4項所明定。是依契約之約定，如有未能將農舍坐落用地併同移轉或併同設定抵押權之情事，即因違反上揭規定而屬法律上給付不能，依民法第246條第1項規定，應歸於無效。查，系爭農舍之坐落用地，除592地號土地外，並有591地號土地，有土地登記謄本、建物登記謄本在卷可按（見卷一第4、5、13頁），依上揭規定，系爭房地與591地號土地自需併同移轉或併同設定抵押權，否則即因違反上揭規定而不得為移轉或設定抵押權。本件兩造並未就系爭買賣契約第5條第5項所載內容達成合意，已詳如前述，則該條項所載內容自非屬兩造系爭買賣契約之約定，兩造不受該條項所載內容之拘束，是原告依系爭買賣契約所得請求被告移轉所有權者，僅限於系爭買賣契約所約定之買賣標的物即系爭房地，而不及於591地號土地，堪以認定。從而，系爭買賣契約因買賣之標的物僅有系爭房地，原告所得請求移轉者僅限於系爭房地，致因違反農業發展條例第18條第4項規定，而無法為所有權移轉登記，依上揭規定及說明，系爭買賣契約因法

01 律上給付不能而無效。

02 (四)基上，系爭買賣契約既因給付不能而無效，則原告先位之
03 訴依民法第348條規定及系爭買賣契約第5條第5項、第8條
04 第1項之約定，請求被告將附表所示土地及建物移轉登記
05 予原告、並請求被告給付違約金，於法即屬無據，不應准
06 許。

07 二、備位之訴部分：

08 (一)第一備位之訴：

09 原告主張其已定期催告被告履約未果，得依系爭買賣契約
10 第8條第1項之約定解除系爭買賣契約，並依該條約定及民
11 法第259條第2款規定，請求被告返還原告已付價款及給付
12 懲罰性違約金等語。然查，系爭買賣契約因給付不能而無
13 效，已詳如前述，原告要無從就自始無效而不存在之系爭
14 買賣契約行使解除權或其他契約約定之權利，故原告第一
15 備位之訴主張解除兩造間系爭買賣契約，並依民法第259
16 條第2款規定、系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告
17 返還買賣價金及給付懲罰性違約金，於法亦屬無據，無從
18 准許。

19 (二)第二備位之訴：

20 原告主張系爭契約如無效，原告除得依不當得利法律關
21 係，請求被告返還已付價金外，且原告因信賴系爭買賣契
22 約有效，受有支出仲介費22萬元、契稅8萬8530元、履保
23 費1萬3200元、預收地政規費8萬8270元（含土地買賣印花
24 稅1萬6994元、建物買賣印花稅1476元在內）、土地增值
25 稅89萬4612元等合計130萬4612元之損害，原告得依民法
26 第113條、第247條第1項規定請求被告賠償損害等語。被
27 告則以其未受有利益及原告未受損害等語為辯。經查：

28 (1)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
29 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
30 同。」民法第179條定有明文。系爭買賣契約既因給付
31 不能而無效，被告自無法律上原因受領系爭買賣契約約

01 定之價金，而原告業已依系爭買賣契約之約定將買賣價
02 金900萬元存入履保專戶，為兩造不爭執之事實（見不
03 爭執事項(六)），被告雖以其並未受有該價金利益為辯。
04 然查，兩造於簽訂系爭買賣契約時，除於系爭買賣契約
05 第2條約明「買賣雙方同意就本買賣契約之履約，委由
06 安新建築經理股份有限公司（以下簡稱安新建經）辦理
07 買賣價金履約保證（以下簡稱價金履保）及交易管理作
08 業，由安新建經依據雙方所簽署相關契約約定辦理價金
09 給付或返還作業。…」等語外，並同時與安新建經簽署
10 「買賣價金履約保證申請書」（下稱履保申請書），於
11 該申請書第4條約明履保專戶收受原告存入之買賣價金
12 後得逕以之代為支付被告因移轉登記所生之稅費等，第
13 6條則約明如兩造就系爭買賣契約有爭議並已提起民事
14 訴訟，關於履保專戶內之款項應保留並以確定判決結果
15 作為價款撥付之依據（見卷一第10至11頁），足見兩造
16 乃約定以原告將買賣價金存入履保專戶之時，為被告收
17 受買賣價金之時點，且嗣後如有解約或被告應返還價金
18 之情事時，被告得以履保專戶內尚存之款項返還之，是
19 被告以原告係將買賣價金存入履保專戶為由，辯稱其未
20 受有買賣價金之利益云云，殊不足採。基上，系爭買賣
21 契約既屬無效，被告所受有原告已付900萬元買賣價金
22 之利益，即屬不當得利，而被告至遲在108年7月2日知
23 悉系爭房地所有權移轉登記之申請，遭大里地政事務所
24 以未併同591地號土地移轉於法不合而駁回，為被告所
25 不爭執，則原告依民法第179條、第182條第2項規定，
26 請求被告返還已付價金900萬元並附加自108年7月2日起
27 之法定利息，自屬有據。

28 (2)次按「契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於
29 訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約
30 為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任。」民法第
31 247條第1項亦有明文。經查，依卷附土地及建物登記謄

01 本所示，592地號土地登記謄本標明「其他登記事項：
02 已興建農舍，使用執照核發日期77年9月12日」、系爭
03 農舍建物登記謄本則標明「建物坐落地號：中興段0000
04 -0000」（見卷一第4至5頁），在系爭買賣契約約定之
05 買賣標的物僅有系爭房地下，原告由上開土地及建物登
06 記謄本之記載，實無從得知系爭農舍坐落用地尚有591
07 地號土地，則原告主張其非因過失而信系爭買賣契約為
08 有效，自屬可採。反之，被告為系爭房地及591地號土
09 地之所有權人，而591地號土地登記謄本上已標明「其
10 他登記事項：已提供興建農舍，基地坐落：大里區中興
11 段592地號。」（見卷一第13頁），則被告於簽訂系爭
12 買賣契約時知或可得而知591地號土地亦為之系爭農舍
13 之坐落用地，亦堪認定。被告雖以其不知農業發展條例
14 第18條第4項規定為辯，然任何人不得以不知法律主張
15 不負責任，被告所辯要不足採。從而，原告依上揭規
16 定，請求被告賠償其因信賴系爭買賣契約有效所受之損
17 害，於法洵屬有據。茲就原告請求賠償之項目、金額分
18 述如下：

- 19 1.仲介費22萬元部分：原告雖有將該仲介費匯入履保專
20 戶（見卷一第47頁），然該筆款項尚在履保專戶中，
21 並未經安新建經將該筆仲介費給付仲介公司，是原告
22 並未受有該筆仲介費之損害，原告請求被告賠償仲介
23 費22萬元，即屬無據。
- 24 2.契稅8萬8530元部分：原告雖已將契稅8萬8530元匯入
25 履保專戶，並經安新建經支付該契稅予代書（見卷一
26 第47頁），惟契稅乃在因買賣等原因取得所有權時課
27 徵（參契稅條例第2條），系爭買賣契約既屬無效，
28 自無需繳納契稅，縱經繳納亦得申請退還，原告主張
29 受有契稅8萬8530元之損害，自無可採。
- 30 3.履保費1萬3200元部分：原告主張因系爭買賣契約無
31 效受有履保費1萬3200元損害，為被告所不爭執，則

原告請求被告賠償此項損害，自屬有據。

4.預收地政規費8萬8270元部分：被告就原告受有土地買賣印花稅1萬6994元、建物買賣印花稅1476元之損害部分不爭執，惟否認原告有其他地政規費之支出，原告未舉證證明除前述印花稅外，有其他地政規費之支出，且縱然原告有其他地政規費之支出，依臺中市政府地政局所屬各地政事務所退還地政規費作業注意事項第4條之規定，亦得申請退還，是原告主張除前述印花稅外，另受有其他地政規費之損害，即無可採。從而，原告請求賠償預收地政規費等之損害部分，於1萬8740元（計算式：土地買賣印花稅1萬6994元＋建物買賣印花稅1476元＝1萬8740元）範圍內為有理由，逾上開範圍部分，則無理由。

5.土地增值稅89萬4612元部分：被告就原告已匯入土地增值稅89萬4612元、該筆款項並經安新建經撥繳，並無爭執。按系爭買賣契約所生土地增值稅之納稅義務人為出賣人即被告（參土地稅法第5條），則上開土地增值稅雖因系爭買賣契約無效而得申請退還，其得申請者亦為被告，是被告受有上開土地增值稅之利益，亦堪認定。被告雖以如系爭買賣契約經認定為無效，被告願退還上開土地增值稅，原告無以訴請求必要等語置辯。然兩造就系爭買賣契約是否有效尚有爭議，原告並未將上開土地增值稅為清償提存，且原告除請求被告賠償上揭土地增值稅外，並請求附加遲延利息，兩造就此仍有爭議，原告就此仍有以訴請求之必要。從而，原告請求被告賠償土地增值稅89萬4612元部分，委屬有據。

合計原告得請求被告賠償之金額為：92萬6282元（計算式：履保費1萬3200元＋預收地政規費1萬8470元＋土地增值稅89萬4612元＝92萬6282元）。原告之上開損害賠償請求債權，核屬無確定期限之給付，原告就上開金額

併請求被告給付自109年10月20日（即民事準備書(七)狀繕本送達翌日）起至清償日止之法定遲延利息，亦合於民法第229條第2項、第233條第1項、第203條之規定。

(3)基上，原告得請求被告給付之金額為992萬6282元（計算式：返還價金900萬元＋賠償損害92萬6282元＝992萬6282元），及其中900萬元自108年7月2日起、其中92萬6282元自109年10月20日起均至清償日止之法定遲延利息。

(三)本件既經就第二備位之訴部分，認原告之請求為有理由，而為原告一部勝訴之判決，則第三備位之訴部分即無再予審酌之餘地，附此敘明。

三、綜據上述，原告第二備位之訴依不當得利及民法第247條第1項規定，請求被告給付992萬6282元，及其中900萬元自108年7月2日起、其中92萬6282元自109年10月20日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告先位之訴、第一備位之訴及第二備位之訴逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、兩造均陳明願供擔保，分別為准、免假執行之聲請，就原告勝訴部分，核均無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，各酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
民事第二庭 法 官

附表：

土地部分：			
編號	土地坐落地號	面 積	權利範圍

1	臺中市○里區○○段000地號	1049平方公尺	全部	
2	同上段591地號	854平方公尺	全部	
建物部分：				
編號	建物建號	坐落基地	面 積	權利範圍
1	771 建 號 （門牌號碼：臺中市○里區○里街00巷00○0號）	臺中市○里區○○段000地號、同段592地號土地	514.72平方公尺（另有附屬建物44.18平方公尺）	全部