

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2972號

原告 李宗唐

訴訟代理人 陳聰能律師

參加人 集安開發股份有限公司

法定代理人 王錫河

被告 廖德英

訴訟代理人 陳凱翔律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於參加人集安開發股份有限公司將臺中市○○區○○段○○地號土地、權利範圍全部之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為被告所有之同時，給付原告新臺幣肆佰壹拾伍萬元，及自民國一百零九年九月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

參加費用由參加人負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰壹拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）415萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日

起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國109年11月17日以民事準備書暨告知訴訟狀，變更聲明第1項為：被告於參加人集安開發股份有限公司將臺中市○○區○○段000地號土地、權利範圍全部（下稱系爭土地）之所有權塗銷回復登記予被告之同時，應給付原告415萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告上開所為變更訴之聲明，均係本於系爭土地買賣關係之同一基礎事實，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：其為購買道路用地以辦理容積移轉，於108年4月19日與被告訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以415萬元之價金，向被告買受其所有之系爭土地，原告已依約給付被告415萬元價金，被告亦於108年5月10日將系爭土地之所有權移轉登記予原告所指定之第三人即參加人集安開發股份有限公司（下稱集安公司）所有。嗣經集安公司於109年5月7日以系爭土地向臺中市經濟發展局（下稱經發局）申請作為容積移轉之送出基地，經發局以109年7月15日中市經工字第1090034206號函覆集安公司，系爭土地依法不宜作為容積移轉之送出基地。又原告已徵得集安公司之同意，而願將系爭土地再移轉登記予被告所有，則依系爭契約第10條約定，原告自得請求被告返還已給付之價金415萬元，然經原告請求被告配合辦理退地還款之手續後，被告拒不履行，為此，爰依系爭契約第10條約定，及民法第179條、第227條、第256條、第359條暨第259條第2款規定，提起本訴等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：依系爭契約第10條約定可知，兩造當時締約之真意，是針對都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項第2款、臺中市都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點第15點第10款、第16點第1、4款中所稱清理送出基地上土地改良物而來，故系爭契約第10條之保證範圍，應僅限於保證因「他人占用情形」，而無法依都市計畫容積移轉實施辦法及臺中市

01 都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點辦理容積移轉，
02 或因「他人占用情形」而使原告無法取得容積移轉確認函、
03 許可函等情形，始符兩造契約之真意。衡情，若原告當時除
04 系爭土地需為「無他人占用之公共設施保留地」之外，確實
05 另有要求「無論如何均得作為容積移轉基地使用(即要求被
06 告負無窮無盡的保證責任)」，並以之作為系爭契約之保證
07 品質、效用、範圍，應會於條文中約明。再依系爭契約之議
08 約地位、系爭契約第10條之約定目的及締約時之條文內容掌
09 控力，均已明顯偏利原告之下，有關契約條文約定之解釋，
10 自應採嚴格之文義解釋，不容原告恣意擴張約定範圍。此
11 外，依民法第153條第2項規定，兩造對於系爭契約第10條保
12 證之內容(即不得作為容積移轉之事由為何)、保證之範圍
13 (即作為接受基地是何筆土地)、保證之時間(即期限為何)等
14 必要之點，難認於兩造簽約時，均已清楚明瞭且有共識，更
15 難想像無窮無盡的保證責任係為被告所欲發生之法律效果，
16 亦不符公平原則。倘認系爭契約第10條之約定，尚含「作為
17 不特定建案之接受基地」、「不定期限」等，亦僅當原告舉
18 證證明系爭土地「未來」、「永遠」皆不可能作為容積移轉
19 送出基地者，方可認為被告違約，依內政部86年11月3日台
20 內營字第8681994號函釋及臺中市政府都市發展局（下稱都
21 發局）110年5月21日中市都計字第1100098108號函可知，太
22 平工業區倘依產業創新條例先為廢止，該土地未來有可能因
23 辦理都市計畫檢討或變更，而轉變為得作為容積移轉送出基
24 地，故原告仍不得解除契約。又被告係於104年5月14日始登
25 記為系爭土地所有人，斯時查閱系爭土地之地籍謄本等登記
26 資料，均顯示系爭土地使用分區為公共設施保留地，足證被
27 告已盡其查證義務，並無過失；反觀原告陳稱得私下向都發
28 局之承辦人員為查證或確認，且於給付系爭土地尾款後逾7
29 個月始委託田清益建築師向都發局申請建造執照及系爭土地
30 之容積移轉，不啻自認其就系爭土地得否做為送出基地欠缺
31 查證義務，且未盡其從速檢查義務，故原告不得依民法第22

7條、第256條、第359條等規定向被告主張解除系爭契約。再者，原告本件請求屬因系爭買賣契約之解除所生兩造互負回復原狀之債務，有民法第264條第1項前段所定同時履行抗辯權之適用，故就價金返還義務所負遲延責任應即溯及免除，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起計之法定遲延利息，應無理由。又系爭土地於69年間納入太平都市計畫，已確定不得作為容積移轉之送出基地，非屬客觀上將來不確定之事實，核與解除條件無涉等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、參加人輔助原告為參加，其陳述略以：其同意依本案之確定判決將系爭土地所有權應有部分全部塗銷回復登記為被告所有，其餘理由則同原告主張等語。

四、得心證之理由：

(一)原告主張為購買道路用地以辦理容積移轉，於108年4月19日與被告訂立系爭契約，約定由原告以415萬元向被告買受系爭土地，於系爭契約第10條並約定「乙方（即被告）保證所出售之道路用地，並無他人占用情形屬實，得依『都市計畫容積移轉實施辦法』及『臺中市都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點』辦理容積移轉，並保證所出售之道路用地得使買方取得容積移轉確認函、許可函。如該道路用地因不符合前述規定無法作為容積移轉送出基地者，出賣人應無條件辦理退地還款。」，原告已依約給付被告415萬元，被告亦於108年5月10日將系爭土地之所有權移轉登記予原告所指定之集安公司。嗣經集安公司於109年5月7日以系爭土地向經發局申請作為容積移轉之送出基地，嗣經發局以109年7月15日中市經工字第1090034206號函覆：「查本市○○區○○段000地號土地，係位於中邑產業開發股份有限公司依『獎勵投資條例』規定，投資開發之太平工業區範圍（行政院63年8月8日台63內6070號函編定）內，屬整體開發取得之道路用地，依上開都市發展局109年4月24日函，不得作為容積移轉

01 送出基地，又依產業創新條例第51條，該筆土地未來應無償
02 移轉登記予該管理機構，依法不宜作為容積移轉之送出基
03 地」等情，業據提出系爭契約、支票、土地登記謄本、地籍
04 異動索引、集安公司函、經發局函、都發局函（見本院卷第
05 15至40頁）等件為證，亦為被告所不爭執，應堪信實。

06 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
07 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
09 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
10 其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359
11 條本文定有明文。而所謂契約預定效用係指買受人要求標的
12 物除具一般之效用外，更應具有如該契約所預定之效用。次
13 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
14 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，
15 受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民
16 法第259條第1、2款亦有明文。是解除契約乃當事人一方行
17 使解除權，使契約自始歸於消滅之行為。故契約如經合法解
18 除，雙方即應互負回復原狀之義務。經查，系爭契約第10條
19 明文約定：乙方（即被告）保證所出售之道路用地，並無他
20 人占用情形屬實，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」及
21 「臺中市都市計畫容積移轉審查許可條件作業要點」辦理容
22 積移轉，並保證所出售之道路用地得使買方取得容積移轉確
23 認函、許可函。如該道路用地因不符合前述規定無法作為容
24 積移轉送出基地者，出賣人應無條件辦理退地還款。復依證
25 人張桂森到庭結證：系爭契約第10條有關「容積移轉保證」
26 之約定，係因買方要買系爭土地主要目的是作容積移轉，容
27 積移轉要過戶完畢後，請建築師送到都發局去申請是否可作
28 容積移轉，所以要特別約定這條。若都發局說不得申請容積
29 移轉，則此買賣契約作廢，賣方就要把錢還給買方，買方也
30 要把土地還給賣方；在未簽立系爭契約之前，買賣雙方與伊
31 有在便利商店談過，簽約前原告一直強調系爭土地是要作容

01 積移轉，若不行的話，原告說要退地還款，所以伊依當時與
02 買賣雙方會談的內容自行擬定系爭契約第10條之文字；簽約
03 時有大約說明一下，也有針對系爭契約第10條容積移轉的部
04 分特別說明。伊聽原告說被告是逢甲大學老師，屬於高學歷
05 之人，所以伊便未再逐字說明，僅大約說一下，簽約前有讓
06 兩造先看過契約，兩造認為沒問題才簽約；當時就系爭契約
07 第10條是特別說明系爭土地是要作容積移轉，若容積移轉無
08 法作就要退地還款；簽約時也有講到容積移轉的事情，原告
09 在簽約時又再說一次購買系爭土地是要作容積移轉，若不能
10 作容積移轉，就要退地還款；本件是原告有特別要求才加入
11 有關容積移轉保證的約定；重點是這塊道路用地假如不能作
12 容積移轉送出基地的話，就無法買賣，買賣就不成立，因買
13 方的目的是要作容積移轉的。假如被占用很嚴重無法排除或
14 分割，買賣就不會成立；所謂的保證就是購買的這塊道路用
15 地，若送去容積移轉申請無法核准，就解除買賣契約退地還
16 款，伊是依此內容跟兩造解釋系爭契約第10條；在便利商
17 店、張素珍代書事務所兩造簽約時，伊都是這樣認知說明，
18 因原告都有跟被告講說系爭土地是要作容積移轉等語（見本
19 院卷第159至161頁、第166至168頁），是原告買受系爭土地
20 係為辦理容積移轉之用，且為此與被告特別約定，若系爭土
21 地無法作為容積移轉之送出基地，雙方應辦理退地還款，堪
22 認系爭土地得作為容積移轉之送出基地，為系爭契約預定效
23 用。則系爭土地由集安公司申請作為容積移轉送出基地後，
24 嗣經發局函覆系爭土地屬太平工業區範圍內整體開發取得之
25 道路用地，依產業創新條例第51條規定，未來應無償移轉登
26 記予該管理機構，不宜作為容積移轉之送出基地，足徵系爭
27 土地無法達成契約預定效用甚明。從而，依首揭說明，原告
28 自得因系爭土地欠缺契約預定效用解除契約，並於集安公司
29 將系爭土地所有權回復為被告所有同時，請求被告返還系爭
30 土地價金415萬元。

31 （三）雖被告抗辯系爭契約第10條之約定，僅限於「因他人占用」

01 致無法辦理容積移轉或取得容積移轉確認函、許可函；契約
02 之解釋應採嚴格文義解釋，不容原告恣意擴張契約範圍；又
03 原告對於系爭契約有關保證內容、範圍、時間等必要之點未
04 達成合意，且不符合公平原則；原告亦未證明系爭土地未
05 來、永遠不能作為容積移轉送出基地，自不能認被告違約；
06 被告對於系爭土地無法作為容積移轉送出基地並無過失，且
07 原告既得以口頭向都發局人員詢問，仍買受系爭土地，顯欠
08 缺查證義務，並遲於交付土地尾款後7個月始申請容積移
09 轉，亦未盡從速檢查義務。而系爭土地於69年間納入太平都
10 市計畫，已確定不得作為容積移轉之送出基地，非屬客觀上
11 將來不確定之事實，該約定自非解除條件等語。惟查：

12 1.依證人張桂森上開證述，系爭契約第10條之約定，係系爭土
13 地若無法作為容積移轉之送出基地，即應退地還款，並未限
14 於系爭土地因遭他人占用而無法作為容積移轉送出基地之情
15 形。再依系爭契約第10條約定：乙方保證所出售之道路用
16 地，並無他人占用情形屬實，得依「都市計畫容積移轉實施
17 辦法」及「臺中市都市計畫容積移轉審查許可條件作業要
18 點」辦理容積移轉，並保證所出售之道路用地得使買方取得
19 容積移轉確認函、許可函。如該道路用地因不符合前述規定
20 無法作為容積移轉送出基地者，出賣人應無條件辦理退地還
21 款。觀其文義亦無限於土地遭他人占用致無法辦理容積移轉
22 之情形，且衡諸常情，原告買受系爭土地之目的既係為辦理
23 容積移轉，豈可能約定僅限於土地因遭他人占用而無法作為
24 容積移轉送出基地時，始需退地還款，於其他情形則不論，
25 故通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時之事實，並無從認定
26 系爭契約第10條之約定，僅限於土地遭他人占用致無法辦理
27 容積移轉時，始有退地還款約定之適用。

28 2.又系爭契約固為原告委請代書即證人張桂森書立，惟原告並
29 無較被告優勢之締約地位，且被告為大學退休教師，其智識
30 程度及社會經驗並非無法瞭解系爭契約內容，於締約過程
31 中，證人張桂森亦多次說明系爭契約第10條之約定，再依系

01 爭契約文義觀之，除系爭土地遭他人占用之情形外，但凡無
02 法作為容積移轉送出基地者，原告均可請求退地還款，如此
03 解釋並未逸脫系爭契約文義範疇，自無被告所辯有擴張契約
04 範圍之情事。

05 3.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
06 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
07 契約即為成立，民法第345條第1、2項定有明文。次按買賣
08 契約以價金及標的物為其要素；兩造間就買賣數量、給付方
09 式、付款等買賣契約必要之點，意思表示一致，依民法第15
10 3條第1項、第2項前段規定，買賣契約已成立（最高法院82
11 年度台上字第2848號、80年度台上字第2621號判決參照）。
12 是兩造既已表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點
13 （要素）意思表示一致，依民法第153條第2項、第345條第2
14 項規定，系爭契約自屬有效成立，被告抗辯對於保證內容、
15 範圍、時間無合意，縱屬為真，亦不影響系爭契約之效力。
16 又系爭契約約定系爭土地無法辦理容積移轉，即原告購買系
17 爭土地之目的不達時，原告應返還土地、被告應返還價金，
18 即雙方互負回復原狀義務，並無減免原告義務或加重被告義
19 務之情，尚難認有何違反公平原則之處。

20 4.被告復抗辯系爭土地應於未來、永遠皆不可能作為容積移轉
21 送出基地，方可認為被告違約云云，則系爭契約並無此約
22 定，且雙方於締約過程中亦無提及有此限制，況系爭契約若
23 久懸未定，亦有礙交易之安全與維持社會秩序，考量契約之
24 目的及經濟價值，自難如此解釋。

25 5.至於被告抗辯原告有違查證及從速檢查義務等語。惟原告既
26 已否認得以口頭詢問都發局人員，並事先獲悉系爭土地能否
27 作為容積移轉送出基地，被告復未舉證證明原告得藉此查
28 證，自難以此逕認原告可藉由口頭詢問都發局、經發局人
29 員，並獲取系爭土地能否辦理容積移轉訊息而未為，而有違
30 查證義務；況系爭契約或相關法令，並無課以原告查證之作
31 為義務，自難認其不作為有何可歸責之情事。又按依民法第

356條規定，買受人應按物之性質，依通常程序，從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其受領之物（最高法院69年度台上字第982號判決參照），是買受人從速檢查期間之久暫，應按物之性質並依通常程序認定，則依證人張桂森所述：買道路用地作容積移轉要過戶完畢，再交給建築師，建築師向臺中市政府都發局申請，將系爭土地加到建築基地的容積是否可以，此要市政府核准；建造執照與申請容積移轉是同時申請；容積移轉要附鑑界成果圖、土地使用分區、技師簽證圖，還有土地謄本、地籍圖謄本，伊都是習慣這樣一套交給建築師；是由建築師連同上開文件，連同建造執照申請文件，一併送到臺中市政府都市發展局等語（見本院卷第163頁），是依上開證人所述，辦理容積移轉程序需檢附相當資料，其中不乏需費時申請之建造執照、鑑界成果圖、技師簽證圖等，顯見辦理土地容積移轉，需費時多日，被告復未能指出原告於過程中有何怠於提出申請，致無從及時發現系爭土地無法作為容積移轉送出基地之情，其泛言原告未盡從速檢查之義務，即無可採。

6.又本件係依瑕疵擔保之法律關係准許原告之請求，與系爭契約第10條究否為條件無涉，茲不贅述，併此敘明。

7.基上，被告上開所辯，均無可採。

（四）再按契約解除時，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，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第2款、第203條定有明文。是系爭契約解除後，原告得請求被告給付自受領上開415萬元款項時起，按年息百分之5計算之利息，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即109年9月17日（見本院卷第53頁）起之利息，合於上開規定，應予准許。又上開利息非為賠償遲延之損害，自與被告行使同時履行抗

01 辯後，其遲延責任應溯及免除無涉，附此敘明。

02 五、綜上所述，原告依瑕疵擔保之法律關係，請求被告於集安公
03 司將系爭土地所有權移轉登記塗銷，並回復登記為被告所有
04 之同時，應給付原告415萬元，及自109年9月17日起至清償
05 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。
06 又本件既准原告之請求，其另依系爭契約及不完全給付之法
07 律關係為本件之請求，核屬請求權競合，毋庸贅述，附此敘
08 明。

09 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無
10 不合，應予准許，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

11 七、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於
12 事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

13 八、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第78條、第86
14 條第1項本文、第390條第2項、第392條第2項。

15 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日

16 民事第六庭 審判長法 官 陳學德

17 法 官 夏一峯

18 法 官 楊雅婷

19 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。如
21 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 110 年 11 月 5 日

23 書記官 謝其任