

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3806號

原告 慶陽建設有限公司

法定代理人 何瑞雄

訴訟代理人 吳瑞堯律師

莊典憲律師

受告知訴訟

人 安新建築經理股份有限公司

法定代理人 高志尚

被告 張辰彰

張高榮

張高華

張高邦

張宏昇

張彥哲

共同

訴訟代理人 韓國銓律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國111年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張高榮、張高華、張高邦、張宏昇、張彥哲應同意原告向安新建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶，玉山銀行敦南分行帳號：00000-00-000000-0）內之新臺幣200萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張高榮、張高華、張高邦、張宏昇、張彥哲負擔百分之38，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣67萬元為被告張高榮、張高華、張高邦、張宏昇、張彥哲供擔保後，得為假執行。但被告張高榮、

01 張高華、張高邦、張宏昇、張彥哲如以新臺幣200萬元為原告預
02 供擔保後，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一者者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
08 2款定有明文。查本件原告公司起訴時原聲明：(一)被告張高
09 榮、張高華、張高邦、張宏昇、張彥哲（下稱被告張高榮等
10 5人）應給付原告公司新臺幣（下同）200萬元，並自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
12 (二)被告張高榮等5人應同意原告公司向安新建築經理股份有
13 限公司（下稱安新建經公司）領取履約保證金專戶（戶名：
14 安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶，玉山銀行敦
15 南分行帳號：00000-00-000000-0號）內之200萬元。(三)被告
16 張高榮等5人及被告張辰彰應給付原告公司60萬元，並自起
17 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利
18 息。(四)原告公司願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第15
19 -19頁），嗣經變更如下述之聲明（見本院卷第355-357
20 頁），核原告公司所為訴之變更，合於前揭法條規定，應予
21 准許（原告公司雖於訴狀列有先位聲明、備位聲明，惟其內
22 容皆屬相同，僅係請求權基礎之不同，已據其陳明在卷，見
23 本院卷第351頁，故本院於本件判決不予分列，併此敘
24 明）。

25 貳、實體部分：

26 一、原告公司起訴主張：

27 (一)、原告公司之法定代理人何瑞雄於民國107年9月17日與被告張
28 高榮等5人簽定土地買賣合約書(下稱第一份買賣契約，見本
29 院卷第75-99頁)，約定由何瑞雄以1020萬元購買被告張高
30 榮等5人所有之臺中市○○區○○○段00000地號土地(下稱4
31 35-3地號土地)，雙方委由安新建經公司辦理買賣價金履約

保證事宜，何瑞雄於同日就約定簽約款100萬元開立同額支票交付予地政士鄭桂合收受，並由其將款項存至上開履約保證專戶。嗣原告公司於107年10月31日經核准設立登記，原告、何瑞雄及被告張高榮等5人同意進行換約，由原告與被告張高榮等5人於108年3月6日另就435-3地號土地簽訂土地買賣合約書（下稱第二份買賣契約，見本院卷第127-151頁），價金仍為1020萬元，亦委由安新建經公司辦理買賣價金履約保證事宜，並申設履約保證專戶（戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶，玉山銀行敦南分行帳號：00000-00-000000-0號，下稱系爭履約保證專戶），原告公司並簽發簽約款及用印款面額200萬元支票交付地政士鄭桂合收受，由其將款項存至系爭履約保證專戶（原告公司另就435-1地號土地與張世龍《嗣於109年12月3日過世，由其繼承人江美祝、張文樺、張文忠、張馨云繼承並承受訴訟》簽立土地買賣合約書而生爭執並於本件一併起訴請求部分，業經原告公司於111年3月23日撤回訴訟，並經江美祝、張文樺、張文忠、張馨云同意，見本院卷第343、351頁）。

(二)、又因435-3地號土地有被告張辰彰所有未辦保存登記之鐵皮屋（下稱系爭鐵皮屋）坐落其上，故何瑞雄與被告張高榮等5人簽立第一份買賣契約時，即於第15條「特約事項」第4項約定由被告張高榮等5人以60萬元作為被告張辰彰拆除系爭鐵皮屋之補償金（下稱補償金60萬元），其後原告公司核准登記，為盡速拆除系爭鐵皮屋以方便辦理鑑界，即由原告公司及訴外人胡文瓏於108年1月3日開立面額30萬元支票（支票號碼AA00000000）予被告張辰彰，被告張辰彰即拆除建物，並由買賣雙方申請鑑界，迨至簽署第二份買賣契約，原告公司及胡文瓏再開立面額30萬元支票（支票號碼AA00000000）交付被告張辰彰，前開票據均已自原告公司后里區農會帳戶（帳號00000-00-000000-0）轉帳支付完畢；買賣雙方亦約定上開金額日後得自系爭履約保證專戶扣除，此觀第二份買賣契約第15條「特約事項」第3項約定即明。

01 (三)、然因435-3地號土地未臨接現有巷道或公路系統道路，不符
02 臺中市建築管理自治條例第10條規定，無法申請指定建築
03 線，系爭契約之目的無法達成，依第二份買賣契約第15條
04 「特約事項」第2項約定，買賣雙方無條件解除契約，原告
05 公司爰以起訴狀繕本之送達為解除第二份買賣契約之意思表
06 示，既經被告張高榮等5人同意解除契約，原告公司自得依
07 民法第259條第1、2款或第179條向被告張高榮等5人為如下
08 聲明第1項之請求。

09 (四)、又第二份買賣契約既經解除，系爭補償金係作為買賣價金之
10 一部，原告公司自得依民法第259條第1、2款或第179條請求
11 被告張高榮等5人將作為買賣價金一部之60萬元返還；倘鈞
12 院認系爭補償金並非買賣價金，原告公司係為被告張高榮等
13 5人向被告張辰彰清償債務，使其等無法律上原因，受有債
14 務消滅之利益，原告公司得依民法第179條向被告張高榮等5
15 人請求返還；再若鈞院認系爭補償金非買賣價金且原告公司
16 亦不得請求被告張高榮等5人返還，則因被告張高榮等5人對
17 被告張辰彰並無補償金之債務，則原告公司之給付60萬元欠
18 缺給付目的，被告張辰彰無法律上原因受有60萬元之利益，
19 原告公司亦得爰依民法第179條向被告張辰彰請求返還。

20 (五)、另435-3地號土地因臺中市建築管理自治條例第10條等相關
21 法令之限制，而無法供建築使用，屬自始客觀給付不能，第
22 二份買賣契約，既以不能之給付而為契約之標的，應為無
23 效，原告公司備位依民法第179條前段、第113條為如聲明1.
24 所示之請求。

25 (六)、聲明：1.被告張高榮等5人應同意原告公司向安新建經公司
26 領取系爭履約保證專戶內之200萬元。2.被告張高榮等5人應
27 給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
28 按年息5%計算之利息。3.被告張辰彰應給付原告60萬元，及
29 自訴之變更追加暨準備三狀繕本送達翌日起至清償日止，按
30 年息5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：

01 (一)、被告張高榮等5人部分：本件應生合意解除之效果，同意原告
02 公司如聲明第1項之請求，惟435-3地號土地並非不能之給
03 付標的，僅係未能達成一般建築利用目的，非民法第246條
04 第1項所定不能給付之情形。至原告公司請求返還60萬元部
05 分，因被告張高榮等5人願意給付被告張辰彰60萬元，係基
06 於補償關係而來，與435-3地號土地之買賣契約屬不同法律
07 關係，且給付之時間約定「買方取得相關主管機關核准函文
08 確定可興建使用後」，始須交付補償金，原告公司逕自給付
09 並要求拆除被告張辰彰之系爭鐵皮屋，已逾被告張高榮等5
10 人同意範圍，屬原告公司與被告張辰彰間之補償關係，非民
11 法第259條回復原狀之範圍，亦無不當得利。故原告公司請
12 求被告張高榮等5人給付60萬元為無理由，並聲明：1.原告
13 公司聲明2之請求及假執行之聲請駁回。2.如受不利判決，
14 願供擔保請准宣告免為假執行。

15 (二)、被告張辰彰部分：被告張辰彰已將鐵皮屋拆除完畢，其所受
16 領之60萬元，不因雙方合意解除之條件成就而受影響，原告
17 公司給付被告張辰彰亦未欠缺給付目的。並聲明：1.原告公
18 司之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
19 行。

20 三、兩造不爭執事項（見本院卷第353頁，並由本院依卷內資料
21 作文字修正）：

22 (一)、原告之法定代理人何瑞雄於107年9月17日與被告張高榮等5
23 人簽定如原證2所示之土地買賣合約書（即第一份買賣契
24 約），約定何瑞雄以總價1020萬元購買被告張高榮等5人所
25 有435-3地號土地，雙方約定委由安新建經公司辦理買賣價
26 金履約保證事宜，設有履約保證專戶，何瑞雄於同日就合約
27 書記載之簽約款100萬元，開立面額100萬元支票交付地政士
28 鄭桂合收受，由地政士鄭桂合將上開款項存至上述履約保證
29 專戶。

30 (二)、原告公司於107年10月31日經核准設立登記，經雙方同意
31 後，買方由何瑞雄更換為原告公司，原告公司即於108年3月

01 6日與被告張高榮等5人另簽定如原證4所示之土地買賣合約
02 書（即第二份買賣契約），約定由原告公司以總價1020萬元
03 購買被告張高榮等5人所有435-3地號土地，買賣雙方委由安
04 新建經公司辦理買賣價金履約保證事宜，履約保證專戶戶
05 名：「安新建建築經理股份有限公司價金履約保證專戶」，銀
06 行別：「玉山銀行敦南分行，帳號：000000-00-0000000-0
07 號」（即系爭履約保證專戶），原告公司並於同日就契約所
08 載之簽約款及用印款合計200萬元，開立面額200萬元支票乙
09 張交付地政士鄭桂合收受，由地政士鄭桂合將上開款項存至
10 雙方約定之系爭履約保證專戶內。

11 (三)、原證4土地買賣合約書（即第二份買賣契約）因申請基地未
12 臨接現有巷道或公路系統道路，無法申請指定（示）建築線
13 （詳原證6臺中市都市發展局函文所示）。原告公司乃以起
14 訴狀繕本為解除契約之意思表示，被告張高榮等5人同意解
15 除契約。

16 (四)、被告張辰彰於108年1月3日、同年3月10日分別收受原告公司
17 及胡文瓏所開立如原證5之面額30萬元支票，並於108年1月3
18 日、3月14日分別自原告所有后里區農會帳戶轉帳支付完
19 畢。

20 (五)、被告張高榮等5人曾於110年1月12日民事答辯狀二(二)同意原
21 告公司向安新建經公司領取系爭履約保證專戶內之200萬
22 元。

23 四、兩造爭執事項（見本院卷第353頁）：

24 (一)、原告公司得否依民法第259條第1、2款、第179條，或同法第
25 179條、第113條請求被告張高榮等5人應同意原告公司向安
26 新建經公司領取系爭履約保證專戶內之200萬元？

27 (二)、原告公司得否依民法第259條第1、2款、第179條或同法第17
28 9條、第113條對被告張高榮等5人請求返還60萬元？

29 (三)、原告公司得否依民法第179條對被告張辰彰返還60萬元？

30 五、本院之判斷：

01 (一)、原告公司請求被告張高榮等5人應同意原告公司向安新建經
02 公司領取系爭履約保證專戶內之200萬元部分：

03 1.原告公司主張其與被告張高榮等5人就435-3地號土地簽立第
04 二份買賣契約，因原告公司申請指定建築線未獲臺中市都市
05 發展局核准，依契約第15條第2項約定，雙方無條件解除契
06 約，互不負違約責任，業經原告以起訴狀繕本為解除第二份
07 買賣契約之意思表示等情，為被告張高榮等5人所不爭執，
08 並同意原告公司解除契約，有原告公司提出之第一、二份買
09 賣契約及臺中市都市發展局函文可佐（見本院卷第75-89、1
10 21-149、157頁），自堪認定。

11 2.第二份買賣契約既經解除，依民法第259條第1項第1款規
12 定，契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之。而買
13 賣雙方已於契約第2條第1項、第2項約定就契約之履約，委
14 由安新建經公司辦理買賣價金履約保證，及合意委託授權地
15 政士鄭桂合將簽約款存匯入履約保證專戶，且原告公司於簽
16 立第二份買賣契約時，已依約支付簽約款100萬元、用印款1
17 00萬元，合計200萬元，並由地政士鄭桂合存入兩造約定之
18 系爭履約保證專戶，此情為兩造所不爭執，並有第二份買賣
19 契約在卷可佐，原告公司自得請求被告張高榮等5人返還原
20 告公司給付之200萬元，且被告張高榮等5人亦同意原告公司
21 可向安新建經公司領取系爭履約保證專戶內之200萬元（見
22 本院卷第351頁），是原告公司此部分之請求即應准許。

23 3.原告公司依民法第259條第1款規定，請求被告張高榮等5人
24 應同意原告公司向安新建經理股份有限公司領取系爭履約
25 保證專戶內之200萬元之部分，業經准許如上，原告公司雖
26 另主張第二份買賣契約有民法第246條第1項前段之情形，惟
27 民法第246條第1項前段所稱之「不能之給付」者，係指自始
28 客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，
29 不能依債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，
30 自難謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判
31 決、88年度台上字第2023號判決意旨參照）；查第二份買賣

01 契約係以435-3地號土地為標的物，該土地並無無法給付之
02 情形，且經買賣雙方於契約特約事項約定無法指定建築線係
03 買賣雙方無條件解約之事項，核無自始客觀不能情事，依前
04 述說明，即與民法第246條第1項前段要件不符。

05 (二)、原告公司請求返還60萬元部分：

- 06 1.查原告公司依第二份買賣契約約定所給付之價金為簽約款10
07 0萬元、用印款100萬元，合計200萬元，已由地政士鄭桂合
08 存入系爭履約保證專戶，原告公司尚未給付之款項為第三期
09 款完稅款100萬元及第四期款點交尾款720萬元，除此之外，
10 並無其他款項。至於契約第15條其他特約事項第3項約定
11 「本件買賣標的原有地上鐵皮屋先行拆除之補償金60萬元，
12 由賣方負擔補償予張辰彰並得自履保專戶中扣除交付」，係
13 賣方應負擔之費用，而賣方得自系爭履約保證專戶中領取交
14 付，可知補償金60萬元並非價金之一部分，原告公司主張第
15 二份買賣契約解除後，其得依民法第259條第1、2款規定請
16 求返還，顯非有據。
- 17 2.又依第二份買賣契約第15條第3項約定，補償金60萬元固應
18 由被告張高榮等5人負給付被告張辰彰之義務，惟此係以契
19 約有效為前提，既上述契約業因原告公司解除而不存，被告
20 張高榮等5人給付補償金60萬元之義務即不復存在，原告公
21 司雖自行給付60萬元予被告張辰彰，並未使被告張高榮等5
22 人受有債務消滅之利益，原告公司亦無依民法第179條請求
23 被告張高榮等5人返還60萬元之權利。
- 24 3.再者，被告張辰彰固受領原告公司給付之補償金60萬元，然
25 原告公司給付補償金60萬元之目的，在使被告張辰彰儘早拆
26 除在435-3土地上之系爭鐵皮屋，此為原告公司起訴狀所自
27 承（見本院卷第27頁），而被告張辰彰受領原告公司支付之
28 補償金60萬元後，確將系爭鐵皮屋拆除，原告公司給付之目
29 的既已達成，自難謂被告張辰彰受領60萬元為無法律上原
30 因，從而，原告公司依民法第179條向被告張辰彰請求返還6
31 0萬元，亦難准許。

01 4.此外，第二份買賣契約並非無效，已如前述，則原告公司主
02 張依民法第179條、第113條規定所為請求返還60萬元之備位
03 主張，亦為無理由，併此敘明。

04 六、綜上所述，原告公司依民法第259條第1款規定，所為如聲明
05 第1項之請求，為有理由，應予准許。至原告公司依民法第2
06 59條第1、2款、第179條或第179條、第113條規定請求被告
07 張高榮等5人、被告張辰彰給付60萬元及遲延利息部分，則
08 依法無據，應予駁回。原告公司勝訴部分，兩造均陳明願供
09 擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔
10 保金額併宣告之。至原告公司敗訴部分，其假執行之聲請，
11 因訴之駁回而失所附麗，應予駁回

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘所提主張及證據，經本院審酌
13 後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列。

14 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依
15 民事訴訟法第79條，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
17 民事第五庭 法 官 李蓓

18 以上正本係照原本製作。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 5 日
22 書記官 陳采瑜