

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1296號

原告 船井塗料有限公司

法定代理人 賴資懷

訴訟代理人 呂旺積律師

被告 鑫寶科技股份有限公司

法定代理人 邱雅玲

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

李柏松律師

上列當事人間請求返還價金，本院於民國111年2月16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

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告前經由訴外人宏洲不動產仲介經紀有限公司(下稱宏洲公司)之仲介蔡嘉祐，向被告購買坐落台中市○○區○○段000地號、面積257平方公尺之土地(下稱系爭土地)，約定買賣總價金為新台幣(下同)2376萬元，並於民國110年2月17日簽訂原證1即不動產買賣契約書(下稱系爭契約)。原告依約於110年2月18日繳付第1期款(簽約款)237萬元，亦委請僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)為系爭契約之買賣價金信託履約保證。

2、原告購買系爭土地用途係為興建廠房從事塗料(油漆)加工業務，需讓原告足可符合塗料(油漆)加工等規範而成為合法工廠，取得主管機關核發建造執照及使用執照等，兩造

01 乃於系爭契約為特別約定：(1)系爭契約第3條第2項明
02 文：「買賣價款交付方式如下：……第2期款(備證用印
03 款)(建築線及建照無誤)……。」，特別以手寫字體加註
04 需「建築線及建照無訛」。(2)系爭契約附表1第12條第2
05 項第2點：「賣方所出售之土地能夠申請建築線及申請建
06 照興建合法建物……，若上述條件之一無法成就，本土地
07 買賣契約雙方合意解除，賣方無條件無息返還買方簽約
08 金，且合意解除本買賣契約可不經通知即解除契約。」，
09 又兩造除於系爭契約為上揭特別約定外，簽約當日即110
10 年2月11日下午在宏洲公司1樓會議室內，當場有原告法定
11 代理人賴資懷、訴外人即原告員工賴佩伶(即賴資懷之
12 女)、被告法定代理人邱雅玲、訴外人即被告公司實際負
13 責人廖巾葦、訴外人即地政士吳淑寬、仲介蔡嘉祐及另1
14 名女仲介，共7人在場。賴資懷於簽約前再次向邱雅玲及
15 廖巾葦確認系爭土地是要做為塗料(油漆)加工之合法工廠
16 使用，是否能通過政府規範，如無法通過即無意購買等
17 情，廖巾葦當場即表示：「賴先生你放心，我會介紹你建
18 築師，他能力很好，送照也很迅速，一定送的過(塗料行
19 業之合法工廠執照)」，並稱會透過蔡嘉祐提供訴外人鉅
20 凱建築師事務所林凱偉建築師之資料，原告於簽約後亦尋
21 求其協助，有原證2即報價單為憑(參見原證2)，惟事後林
22 凱偉建築師仍表示因基地太小可能無法取得塗料行業之合
23 法工廠執照。

24 3、依原證3即賴佩伶與蔡嘉祐間LINE通訊軟體對話紀錄，蔡
25 嘉祐於110年2月16日(即原告實際繳付第1期款簽約款110
26 年2月18日前)傳送都市計畫法臺灣省施行細則第18條規定
27 予賴佩伶，強調：「(九)油、脂或油脂之製造者。但食用
28 油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合
29 等製程之製造者，不在此限。」(參見原證3圖1至圖3)、
30 「以這1條來說應該是沒問題」(參見原證3圖4)、「F1070
31 10漆料、塗料批發業/各種油漆、油墨、塗料、光油等批

發之行業」(參見原證3圖5)，間接可證兩造就買賣標的應符合「可供原告合法辦理塗料工廠申請建築執照」為契約必要之點甚明。又依上開賴佩伶與蔡嘉祐間LINE對話紀錄亦可證明被告確有透過仲介提供林凱偉建築師之資料(參見原證3圖6、圖7)，原告亦曾前往處理合法辦理塗料工廠之建築執照申請等事宜(參見原證3圖8)，足認系爭土地若無法「合法辦理塗料工廠申請建築執照」，原告即不會購買。再因林凱偉建築師表示因基地太小可能無法取得塗料行業之合法工廠，且報價過高，原告另尋訴外人黃世平建築師協助，經黃世平建築師再次確認依都市計畫法台中市施行自治條例及建築技術規則等規定，空間及樓地板面積不足而無法申請廠房從事塗料(油漆)加工、販賣業務，此有原證4即黃世平建築師事務所製作之說明書暨附件可憑。

- 4、兩造既約定系爭契約之目的為供原告合法興建塗料(油漆)廠房從事加工業務，因契約目的不達，屬於債務不履行，原告遂委請律師於110年4月7日以原證5即台中法院郵局第806號存證信函(下稱110年4月7日存證信函)通知被告行使契約解除權，並請被告及僑馥公司於文到1週內依民法第259條規定履行回復原狀之義務。詎被告竟於110年4月12日以原證6即台中民權路郵局第580號存證信函(下稱110年4月12日存證信函)偽稱雙方並無「原告需得合法辦理塗料工廠申請建築執照為契約必要之點」之約定，要求原告繼續履行契約。然兩造間就系爭土地買賣確有「原告需得合法辦理塗料工廠申請建築執照為契約必要之點」之約定，已如前述，系爭土地應認已達客觀上給付不能，且該給付不能係於締約時即已存在，屬於自始不能，是系爭契約應為無效，原告亦已合法行使契約解除權，自得依民法第247條及第179條等規定，請求被告返還已給付價金即第1期款(簽約款)237萬元。倘鈞院認為被告未就該等限制內容未調查、告知屬於不可歸責事由，因原告就本件給付不能

亦屬具有不可歸責事由，則原告依民法第266條、第179條等規定，被告亦應返還價金237萬元。

5、並聲明：(1)被告應給付原告237萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、被告於110年7月30日提出民事答辯狀先稱系爭契約簽訂前或簽約當時，原告從未有表示其買受系爭土地係為供塗料(油漆)加工合法工廠之使用云云(參見該日書狀第2頁第12行以下)，又稱兩造對於系爭土地之使用，於簽約當日曾再確認，經當場以電話詢問會計師後認為系爭土地為乙種工業區用地，確已符合原告所需，方為簽約云云(參見該日書狀第2頁第14行以下)，可見被告抗辯內容前後矛盾，顯為臨訟杜撰之詞。又被告自承其確有介紹林凱偉建築師協助辦理，而一般不動產買賣常態，賣家並無義務或責任介紹包括建築師在內之申請工廠登記專業人員，若非原告向被告公司人員廖巾葦表示有送照供塗料(油漆)加工合法工廠之疑慮，被告何必介紹林凱偉建築師協助送照？況原告在兩造簽約前與林凱偉建築師素昧平生，如何能取得原證2即林凱偉建築師之報價單？原告若無辦理送照供塗料(油漆)加工合法工廠之需求，何必委請林凱偉建築師出具報價單？遑論林凱偉建築師所屬鉅凱建築師事務所豈可能無故出具建築師簽名、事務所蓋印之規格報價單予原告？

2、原告就證人賴佩伶、蔡嘉祐於鈞院110年10月4日、證人林凱偉、吳淑寬於鈞院110年10月25日及證人林育瑩於鈞院110年11月22日等言詞辯論期日證述內容均不爭執，惟各別證人因個人視角無法全盤瞭解本件詳細情形容有誤解、偏差或記憶不清之處，茲將各證人就系爭事實陳述整理比對如民事準備二狀附表所示(參見鈞院卷第377～390頁)。另證人廖巾葦係被告公司會計，系爭土地買賣由其與原告接洽負責(參見原證8即110年10月25日言詞辯論筆錄第5頁第

11行以下)，其部分證言與事實不符。爰分別說明如下：

(1)原告購買系爭土地目的包含「加工工廠」使用：

①證人賴佩伶證稱：「(原告訴代：原告公司為何要買系爭土地？)公司的廠房要用的」、「(原告訴代：當天細節？)……在簽約當天有說一定要符合我們這個行業工廠可以使用，建照要過，也要有建築線，所以在簽約第2期款就押這2個條件，必須符合這2個條件才會付第2期款，因為我們擔心買這塊地不能合法使用」、「(原告訴代：所謂合法使用是指什麼？)汽車塗料加工使用」等語。可知原告購買系爭土地目的包含「加工」使用(參見鈞院卷第213～214頁)。

②證人蔡嘉祐證述前後雖略有出入，惟經再行詢問後其證稱：「(原告訴代：兩造簽約時是否有說僅限店面使用？或是有說不只做店面使用還包含工廠登記的申請？)不只店面使用，還包含工廠登記申請」、「(被告訴代：你先前說原告說買土地只要做店面，沒有要做工廠使用，但你剛才又說還包含工廠登記申請，到底原告買受土地用途在最後簽約當時是只做辦公室、展示間使用，還是有包含工廠使用？)因為這筆土地是工業用地，原告買土地應該有想要做工廠登記使用，也要做辦公室及銷售展示間使用。」等語(參見鈞院卷第211～212頁)，亦可確認原告購買系爭土地目的包含工廠使用。

③證人林凱偉稱：「(被告訴代：賴資懷有無跟你說買這塊土地是要做塗料油漆加工的合法工廠使用？)他說有一些樓層要做辦公室，有些要做原物料倉庫，而1樓後半部要做原物料的加工倉庫」、「(被告訴代：主要是作原物料倉庫嗎？)是，辦公室及倉庫還有調和油漆使用」、「(原告訴代：依建築師專業，是否應該向客戶說明油漆調和的相關法規來符合當事人送件的需求？)……因為調和工廠這部分我不是很瞭解，但是以倉庫及調和部分他們可以以自己的專業去處理」等語(參見鈞院卷第241～244頁)。

01 (2)證人蔡嘉祐有向證人賴佩伶表示符合油脂等乙種工業用地
02 等規定，間接可證須符合原告申請合法工廠使用為兩造契
03 約必要之點。

04 (3)證人林凱偉亦證稱：「(被告訴代：原告起訴狀有提到
05 『惟事後林凱偉建築師表示因為基地太小可能無法取得塗
06 料行業的合法工廠執照』，請問你是否有這樣跟原告說
07 過？)我只說可能只拿到辦公室及倉庫的執照，至於能不
08 能拿到原告主張的合法工廠執照，是要由市政府做最後的
09 發照，因為如果沒有送審的話就很難判斷建照能否取
10 得」、「(被告訴代：一開始賴資懷請你做業務內容是做
11 什麼規劃？)1樓倉庫，1樓後面要做調和原料用的，2樓辦
12 公室」、「(被告訴代：賴資懷有無明確跟你表示這塊土
13 地是要做塗料合法加工工廠使用？)賴資懷當時只說在1樓
14 後面做塗料加工的位置，……。」等語(參見鈞院卷第241
15 ~242頁)。是系爭土地若無準備做加工工廠使用，建築師
16 焉能擅作業主所無之規畫？可知原告購買系爭土地即有作
17 為工廠加工使用之目的。

18 (4)依證人賴佩伶、吳淑寬證述內容，申請建築線及申請建照
19 興建合法建物等文字是原告要求代書加上去的，且因原告
20 對文字這部分不是很熟，所以才會加註建照一定要過。如
21 果要寫得這些詳細，可能契約書會寫不完，而且也不清楚
22 這些規範是否都要具備，因此聽任代書撰擬文字等語，是
23 代書在系爭契約書寫之文字並不精準，但仍可確知原告希
24 望能申請合法工廠執照，與被告簽約當場即就此點作為系
25 爭契約必要之點之共識。

26 (5)另就證人賴佩伶、蔡嘉祐、吳淑寬、廖巾葦、林育瑩等人
27 就簽約時證人賴佩伶、廖巾葦有無詢問土地使用問題均有
28 共識，僅個別細節無法確認，惟證人林育瑩更主動提及油
29 漆加工乙事，如無證人廖巾葦向其說明有油漆加工之情
30 事，證人林育瑩根本無從得知有油漆加工之工廠登記需
31 求，故原告主張方為本件之真實情節。

01 3、被告雖以110年12月25日民事答辯續狀提出110年8月27日
02 台中民權路郵局第1397號存證信函(下稱110年8月27日存
03 證信函)通知原告解除系爭契約，惟原告於收受該存證信
04 函後，亦於110年9月1日以原證10即台中法院郵局第2049
05 號存證信函(下稱110年9月1日存證信函)通知被告關於系
06 爭契約爭議在訴訟中，被告解除契約無理由等語，被告僅
07 片面呈現對其有利之證據，並未檢附原告之回復，顯有惡
08 意曲解之嫌。

09 4、被告已於本件訴訟程序進行中即110年11月9日將系爭土地
10 以買賣方式移轉登記予第3人中榮精機股份有限公司(下稱
11 中榮公司)，此有原證11即系爭土地登記謄本可證，顯見
12 被告可能係有預謀性訛詐原告能辦理油漆工廠過戶以騙取
13 簽約金，一物二賣，盼能透過司法程序詐得違約金；且被
14 告公司名稱為科技公司，竟以從事土地開發、土地買賣、
15 土地租賃為主業，益見被告公司不單純，顯與常情有失。

16 5、原告否認被告抗辯關於原告向銀行辦理貸款過程之情事，
17 否則證人蔡嘉祐到庭作證時何以隻字未提？此屬被告臆測
18 之詞，不足採信。

19 二、被告方面：

20 (一)兩造就系爭土地之買賣，無論係於簽訂買賣契約前或簽訂
21 買賣契約當時，原告從未有表示其買受系爭土地係「為供
22 塗料(油漆)加工合法工廠使用」之約定，且兩造對於系爭
23 土地之使用，於簽約當日有再次確認，並經當場以電話詢
24 問會計師後認為系爭土地屬乙種工業區用地確已符合原告
25 所需，方為簽約。另被告介紹林凱偉建築師予原告，並非
26 原告偽稱之塗料(油漆)加工合法工廠使用云云，此依原證
27 2即林凱偉建築師提出報價單即明，若原告有因塗料(油
28 漆)加工合法工廠使用之事由而經被告介紹，再委請林凱
29 偉建築師辦理相關事務，則原告主張系爭土地未符合標
30 準，無從申請辦理之情況，林凱偉建築師自不可能承攬此
31 案件，再為報價之必要及可能，故原告偽稱被告介紹林凱

偉建築師及表示「一定送的過(塗料行業之合法工廠執照)」云云，乃原告臨訟編撰之詞，委無足取。

(二)原告提出原證4說明書之記載內容，被告從未聽聞，而原告既已確定系爭土地無從依其所需而使用，即無再由林凱偉建築師辦理之必要，則何不逕由林凱偉建築師出具原證4說明書即可？反另再找其他建築師製作提出？足見無論係於兩造簽約前或簽約時、被告介紹林凱偉建築師予原告時，甚至原告找林凱偉建築師設計規劃時，原告從未表明其買受系爭土地係為供塗料(油漆)加工合法工廠使用，林凱偉建築師更不可能曾向原告表示因基地太小可能無法取得塗料行業之合法工廠云云。是本件爭議應係原告於簽訂系爭契約後，或係單純無意買受，或係更改其規畫使用而發現系爭土地不符需求，憑空編撰內容遂行其惡意毀約之目的。退步言，系爭土地買賣價金高達2376萬元，若原告買受系爭土地確有主張得否供塗料(油漆)加工合法工廠使用之情事，如此重要之點，以系爭契約第12條其他約定事項業經兩造約定多項內容觀之，原告豈有可能不再要求明載增列於買賣契約中？且依常情，買受人至少應先確認系爭土地確可供其需求使用後方簽訂契約，縱使未能於簽約前即確認，亦應以加註解除條件等方式，以維護自身權益，即一般之交易習慣，買受人豈有可能容任並自行承擔如此風險？況系爭契約附表1第12條其他約定事項記載：「賣方所出售之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物。」，此項約定與原告主張系爭土地為供塗料(油漆)加工合法工廠使用、可供原告合法辦理塗料工廠申請建築執照云云無關，被告出售系爭土地本即符合該條項之約定。

(三)原告提出原證即LINE對話紀錄截圖均為影本，被告否認其形式上及實質上真正。況該LINE對話紀錄截圖之雙方為賴佩伶及蔡嘉祐，被告非對話之一造，且該對話時間係於系爭契約簽訂後約1週，無從認定被告於出賣系爭土地時知

01 悉原告買受系爭土地係為供塗料(油漆)加工合法工廠之使用
02 用、被告有與原告於簽約前或簽約時有就系爭土地可供做
03 塗料(油漆)加工合法工廠等情達成合意存在。

04 (四)兩造就系爭土地之買賣，並無原告主張系爭土地係供其
05 塗料加工合法工廠使用之約定，且依鈞院通知數名證人到
06 庭作證之證述內容，茲分別說明如次：

07 1、證人蔡嘉祐部分：「(原告訴代：原告公司在買這塊地之
08 前有無跟你說過要做塗料工廠使用，要有合法工廠登
09 記?)當初原告是說不會在這裡做製造，只會從國外進口
10 原料回來在這裡做分裝，當做店面的銷售據點。」、
11 「(原告訴代：被告當時有跟原告法代賴資懷表示說建築
12 師能力很好，工廠合法執照一定送得過的事情，你是否有
13 印象?)是有提到建築師的能力很好，但應該不敢講工廠
14 合法執照一定送得過。」、「(被告訴代：原告法代賴先
15 生及其女兒賴小姐當時有無表示他們買受這塊土地要在這
16 裡做辦公室、展示間使用?)有。」、「(被告訴代：原告
17 有說要在這筆土地上做製造加工的工廠使用嗎?)他們說
18 不會在這筆土地做製造加工，會從國外進口原料來分
19 裝。」等語(參見鈞院卷第207~208、210、212頁)。

20 2、證人林凱偉部分：「(被告訴代：賴資懷請你做業務內容
21 是做什么規劃?)1樓倉庫，1樓後面要做調和原料用的，2
22 樓辦公室。」、「(被告訴代：賴資懷有無明確跟你表示
23 這塊土地是要做塗料合法加工工廠使用?)賴資懷當時只
24 說在1樓後面做塗料加工的位置，而一般倉庫也可以做加
25 工位置，他沒有跟我說『合法加工工廠』這幾個字。」、
26 「(原告訴代：你當時是否知道賴資懷或他公司是從事什
27 麼行業嗎?)油漆調和，賣油漆。」、「(原告訴代：當時
28 賴資懷有跟你說為何要買這塊土地?)要當倉庫，可能現
29 場有幾個人在該處辦公駐守，會有貨車送貨。」、「(原
30 告訴代：你剛說他還請你規劃1樓後面做油漆調和處所?)
31 是。」等語(參見鈞院卷第241~243頁)。

01 3、證人廖中葦部分：「(被告訴代：可否說明當天買賣雙方
02 針對契約條件磋商過程？)當天協調的第1點是是否可以指
03 定建築線，所以當時打電話詢問建築師，建築師是由蔡嘉
04 祐他們打的，表示要看到資料才能確定是否可以指定建築
05 線，我們也打電話給以前配合的林建築師，他的回答也是
06 要看到資料才能夠確定，但我們已經委託他畫這塊地的建
07 築設計圖。第2點，賴資懷買這塊地原本是做塗料加工使
08 用，協調時賴資懷有問他們的會計師說這是特許事業沒有
09 辦法確認，而我們也打電話問我們這邊的會計師說如果是
10 特許的話，也是要看到書面資料才能夠確認，所以當時我
11 們跟賴資懷說這塊地如果是要特許的話，可能無法申請，
12 賴先生及賴小姐說他們是要做倉庫、辦公室、調和漆的展
13 示間使用，協調後才進入正式簽約。」、「(被告訴代：
14 你有跟會計師詢問後，有向賴資懷跟賴小姐說這塊地沒有
15 辦法申請，他們回應說他們只要做倉庫、辦公室、調和漆
16 的展示間使用，是否如此？)是。」、「(被告訴代：你剛
17 才稱賴資懷原本說要做塗料加工使用部分，是否因為你詢
18 問會計師後告知，就變成只要作為倉庫、辦公室、調和漆
19 的展示間使用嗎？)對，簽約當時賴資懷就已經瞭解沒有
20 辦法做特許行業的申請，所以他們才說要做倉庫、辦公
21 室、調和漆的展示間使用。」、「(被告訴代：針對你剛
22 提到第1點建築線問題，是否是因為雙方都有詢問建築師
23 後，未能確定，所以才在契約第12條裡面約定第2項，賣
24 方所出售之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建
25 物？(請求提示契約第12條第2項)是。」、「(被告訴代：
26 剛才的第2點土地使用部分，是否雙方溝通後沒有疑義，
27 所以沒有特別註記？)是。」等語(參見鈞院卷第301～302
28 頁)。

29 4、證人吳淑寬部分：「(被告訴代：你是到現場後談了3個小
30 時嗎？)我到現場到簽約完畢大概3個小時。」、「(被告
31 訴代：雙方對於土地買賣都很小心在確認？)是，一般土

地買賣最在意的是建築線及申請建照，至於行業能否申請營業要問他們的會計師或記帳士，所以他們當場有確認很多問題。」、「(被告訴代：雙方當時最後決定簽約就是已經對所有問題都釐清確認了?)是，但是建築線部分還是要以提出申請後為準。」、「(原告訴代：請證人具體說明要釐清哪些問題?)可否申請建築線及建照，行業別是否可以申請。」等語。

5、依證人廖巾葦、吳淑寬等2人之證述內容可知，兩造就系爭土地買賣，當時係針對「建築線、建照申請」及「塗料加工工廠行業別申請登記」等2種不同事項加以確認，證人廖巾葦當時以電話詢問會計師即證人林育瑩，得知若係特許行業可能無法申請後，即當場告知賴資懷及賴佩伶前開詢問結果，賴資懷及賴佩伶乃表示購入系爭土地只要做倉庫、辦公室、調和漆的展示間使用，原告並無塗料加工工廠之需求。至於建築線、建照部分，因雙方各自詢問之建築師均表示尚未看到資料而無法確定，代書即證人吳淑寬始應原告要求在系爭契約加註附表1第12條其他約定事項所載：「賣方所出售之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物。」等語。是兩造針對前開2事項歷經數小時確認無誤後，始進一步簽訂系爭契約，兩造間確無系爭土地必須符合供塗料加工工廠使用目的之合意。倘兩造間有此項合意存在，就如此重要之事項，及買賣價金甚鉅之情況，原告豈有可能不要求明載於買賣契約？

6、又原告於簽訂系爭契約近1個月後曾聯繫證人林凱偉，並簽訂原證2報價單(按即簡易合約)，而依證人林凱偉證述：「(被告訴代：下面有業主確認是賴資懷，請說明賴資懷去找你處理業務內容及經過?)我於110年3月15日出具報價單向賴資懷說明，賴資懷表示報價價格是否可以再協調，我方秉持服務精神讓賴資懷增加景觀燈光室內設計及3D圖，同意議價以410000元整作為該報價單上的設計，我有提供基本法規及謄本內容陳述，賴資懷說因為基地太

01 小無法送建照，我說明建築技術規則第271-1條有提到於8
02 2年4月13日以前完成地籍分割的建築土地，若符合縣市相
03 關規定可依建築之單層樓地板面積不符前條規定(不得小
04 於150平方公尺)，而賴資懷提出土地登記謄本之登記日期
05 為80年7月6日，符合82年4月13日以前完成地籍分割的建
06 築基地，我方認為在法令上可以送審，可以面積垂直計算
07 達到150平方公尺，最終審查結果會在市政府方面核發，
08 不是我們可以決定，但在法律面有機會可以突破送入審
09 查，而簽完報價單後隔天即接到賴資懷或他女兒電話，說
10 我的報價太貴，對方說不規劃了，如果依契約精神的話簽
11 約時他應該要付我百分之30的價金。」、「(被告訴代：
12 主要是作原物料倉庫嗎?)是，辦公室及倉庫還有調和油
13 漆使用。」、「(被告訴代：最後賴資懷不再委託你處理
14 的原因是否為你報價太高?)對。」、「(被告訴代：你前
15 面說基地太小而無法送建照是賴資懷跟你說的嗎?)是，
16 在法律面於80年及82年有不同規定，如果是在82年以前分
17 割的就無法適用垂直加總150平方公尺計算。」等語，可
18 知當時賴資懷確有表示系爭土地要做倉庫、調和原料及辦
19 公室使用，從未有提及塗料合法加工工廠，事後係因原告
20 認為報價太貴，不願履約，始向證人林凱偉表示因基地太
21 小而無法送建照云云，然經證人林凱偉說明雖不確定但仍
22 有空間之情況，原告仍堅持不履約而單方面違反簡易合約
23 之約定。是原告與證人林凱偉聯繫時從未提及系爭土地為
24 提供有關塗料加工工廠使用之需求(因非兩造合意)，反係
25 認為證人林凱偉報價太高而不願履約後，賴資懷始主動藉
26 口向證人林凱偉表示因基地太小無法送建照云云而片面違
27 約，若原告當時已確定系爭土地無從依其所需使用，當無
28 再由證人林凱偉辦理之必要，如此何來簽訂原證2報價單
29 簡易合約之可能？準此，均可推知兩造在簽訂系爭契約
30 時，本無系爭土地供塗料合法加工工廠使用之合意存在。
31 至於證人賴佩伶之證述，因其為賴資懷之女，本有迴護原

告之可能，且佐以證人蔡嘉祐、吳淑寬及廖巾葦等人之證述可知，證人賴佩伶證述內容確有不實之處，無從作為有利於原告認定之依據。

(五)縱認兩造有系爭土地為供合法塗料加工工廠使用之合意存在(假設語氣，被告否認)，原告提出原證4說明書部分，何以原告不逕由其最初洽談之證人林凱偉出具即可？反另再找其他建築師製作提出？該說明書之正確性，即非無疑；況依證人林凱偉上開證述內容，即賴資懷提出土地登記謄本記載登記日期為80年7月6日，符合82年4月13以日前完成地籍分割之建築基地，認為於法令上可以送審，面積垂直計算可達到150平方公尺，僅最終審查結果由台中市政府決定是否核發，惟在法律面有機會可以突破送入審查等語，故原證4說明書僅依建築技術規則第271條規定，未如同證人林凱偉尚引用同規則第271條之1規定加以說明，則系爭土地是否確有原證4說明書記載之自始給付不能之情形，顯有疑義，是原告主張系爭土地之買賣因自始給付不能而解除契約，並無理由。

(六)系爭契約因原告偽稱兩造有供塗料加工工廠之合意而拒不履約，顯屬可歸責於原告之事由致給付遲延，業經被告對原告依法催告後解除契約，並沒收原告支付之價金，故原告請求被告返還所受領之價金，仍無理由，茲分別說明如次：

1、原告雖曾依約給付第1期簽約款237萬元，卻未依系爭契約之約定於110年4月9日前給付第2期備證用印款，被告曾多次要求原告儘速依照系爭契約辦理，原告一再編撰不實內容拒絕履約。被告乃以110年8月27日存證信函催告原告應於收受前開信函後10日內給付買賣價金，否則將依法、依約解除系爭契約，並沒收原告已支付價金等語。詎該存證信函於110年8月30日合法送達原告，原告仍未於上揭催告期限內給付價金，被告再以110年9月11日存證信函予原告，通知解除系爭契約，並沒收原告已支付之價金，該存

證信函亦於110年9月13日合法送達原告，此有歷次存證信函及回執可證，故系爭契約已經被告於110年9月13日合法解除及發生效力。據此，被告再依法及系爭契約之約定解除兩造間就系爭土地之買賣契約，並沒收原告已支付之價金，且以110年10月25日民事答辯續狀繕本送達原告時作為前開意思表示通知。

- 2、系爭契約附表1第12條其他約定事項所載及第2期款手寫「建築線及建照無訛」等，係因當時雙方詢問之建築師因尚未看過資料無法確定而加註之內容，依約定文義及證人吳淑寬證述：「(原告訴代：請求提示原證1即附表1第15頁，原證1第3條第2期款項用手寫部分建築線及建照無訛，手寫部分是誰寫的?)我寫的。」、「(原告訴代：為何要寫這些文字，是誰要求的?)因為第12條就有約定。」、「(原告訴代：是誰要求的?)是雙方簽約前討論過這個問題，後來雙方要求寫的，本來賣方不同意，後來討論很久才同意。」、「(原告訴代：依妳的理解，討論很久的原因有無可能是買方要申請工廠登記，但怕送不過的問題?)這我不清楚，實務上空地買賣都會寫這壹條，因為怕無法蓋房子。」、「(原告訴代：如你所言，空地買賣都會寫這壹條，但第12條為何會寫那麼多文字跟你前面所說的空地買賣有所出入?)我認為沒有出入，當天是將我手上的契約版本做刪改後，再寫上去的。」等語，可知該項約定之「建照」乃屬一般之建造執照，並非須符合塗料加工工廠之建造執照約定，原告片面不願繼續履約而將2事項掛勾，做悖於事實之主張，實不足採。又系爭土地確符合兩造之上開約定，就建築線部分，前於110年3月17日經台中市政府都市發展局核准在案，有效期限8個月(參見鈞院卷第349頁)，至於建造執照部分，本可申請取得，因原告事後藉口本無約定之塗料加工工廠使用，並稱面積過小而無從取得建造執照，縱經證人林凱偉援引法令向原告說明仍有取得可能之情況，原告仍拒不履約。是無

01 論係一般建造執照或簽訂簡易合約後原告藉口之工廠用地
02 建造執照，原可繼續申請取得，最終無法申請取得係因原
03 告不願繼續履行系爭契約、及原告與證人林凱偉間合約所
04 致，系爭契約給付遲延顯可歸責於原告甚明。

05 3、兩造就系爭契約之解除，乃因原告給付價金遲延(如證人
06 吳淑寬證述，第2期款手寫「建築線及建照無訛」，係因
07 第12條即有約定，該處手寫內容僅係表示系爭土地可申請
08 取得，非謂須取得建築線、建造執照後原告方給付第2期
09 款之意，況建造執照取得需一定時日，一般土地買賣交易
10 習慣不可能會有取得建造執照後始付款之約定，故原告確
11 已陷於給付遲延)，經被告限期催告後仍拒不履行，被告
12 乃行使契約解除權所致，且被告亦主張沒收原告已支付之
13 價金，是原告無權請求返還價金。

14 (七)被告雖於110年11月9日將系爭土地以買賣方式移轉所有權
15 登記予第3人中榮公司，惟此屬被告合法解除系爭契約及
16 沒收原告已付價金後所為之合法處分行為。

17 (八)系爭契約第12條約定系爭土地上有未辦保存登記之地上物
18 一併出賣予原告，而原告向銀行申請辦理抵押貸款時，因
19 系爭土地上有該地上物存在，致銀行不同意貸款或可能貸
20 款成數不足，或銀行要求拆除該地上物後再貸款，原告遂
21 藉口編造不實內容解除系爭契約及提起本件訴訟，證人蔡
22 嘉祐、廖巾葦均知悉前揭銀行貸款過程情事。

23 (九)並聲明：1、如主文第1項所示。2、如受不利判決，願供
24 擔保請准免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)原告經由宏洲公司之仲介蔡嘉祐向被告購買系爭土地，兩
27 造約定買賣總價金為2376萬元，於110年2月17日簽訂系爭
28 契約。原告已於110年2月18日繳付第1期款(簽約款)237萬
29 元，亦委請僑馥公司為系爭契約之買賣價金信託履約保
30 證。

31 (二)原告曾以110年4月7日存證信函向被告行使契約解除權，

01 請被告與僑馥公司依民法第259條規定履行回復原狀之義
02 務。被告則以110年4月12日存證信函催告原告儘速依約給
03 付各期買賣價金，若不依約履行，將依系爭契約約定向原
04 告主張給付違約金、解除系爭契約及沒收價金。

05 (三)被告曾以110年8月27日存證信函催告原告應於10日內給付
06 買賣價金，否則將依法、依約解除系爭契約，並沒收原告
07 已給付之價金。原告則以110年9月1日存證信函通知被告
08 稱系爭契約爭議已在法院訴訟中，解除契約無理由。

09 (四)被告又以110年9月11日存證信函通知原告，以原告迄今未
10 履行給付第2期備證用印款，被告依法、依約解除系爭契
11 約，沒收原告已給付之價金，該存證信函於110年9月13日
12 合法送達原告。

13 (五)被告已於110年11月9日以買賣為登記原因將系爭土地所有
14 權移轉登記予第3人中榮公司。

15 四、兩造爭執事項：

16 (一)原告主張系爭土地為無法提供「合法辦理塗料工廠申請建
17 築執照」之使用，屬自始給付不能，系爭契約依民法第24
18 7條規定為無效，是否可採？

19 (二)原告主張系爭契約亦已合法解除，而依民法第266條、第1
20 79條等規定請求被告返還已給付價金237萬元及其法定遲
21 延利息，是否有理由？

22 (三)被告以原告履約有給付遲延情事，以110年9月11日存證信
23 函通知原告解除契約，是否有據？

24 五、法院之判斷：

25 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
26 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
27 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
28 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
29 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
30 告之請求。另「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主
31 張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事

實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」（參見最高法院43年台上字第377號民事判例意旨）。據此，原告主張於上揭時間向被告購買系爭土地，因系爭土地無法提供為「合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照」使用，欠缺契約必要之點，無法達成契約之目的，已屬自始客觀給付不能，依民法第247條第1項規定，系爭契約應屬無效；縱令系爭契約仍為有效，原告亦以110年4月7日存證信函對被告行使契約解除權，系爭契約亦經合法解除，被告應依民法第259條規定負回復原狀之義務等情，已為被告所否認，並以上情抗辯。是被告既否認兩造簽訂系爭契約時有何達成「系爭土地必須提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」之合意存在，依前揭民事訴訟法第277條前段規定及最高法院43年台上字第377號民事判例意旨，原告自應先就兩造間對於系爭土地買賣當時確有該項合意存在之有利於己事實負舉證責任，必原告盡其舉證責任後，被告始就其抗辯事實負舉證責任，倘原告無法舉證以實其說或舉證尚有不足，即使被告就其抗辯事實亦無法舉證，法院仍無從為有利於原告之認定，而應為原告敗訴之判決。

（二）原告主張系爭土地無法「提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」，屬於自始客觀給付不能，依民法第247條第1項規定應為無效乙節，為無理由：

- 1、依民法第247條第1項規定：「契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任。」，而契約因出賣人以不能之給付為標的而無效者，買受人所得請求賠償之範圍，依民法第247條第1項規定，以因信賴契約有效所受之損害為限，此即所謂消極的契約利益，亦稱之為信賴利益。如訂約費用、準備履行所需費用或另失訂約機會之損害等是。至於積極的契約利益

01 即履行利益，則以法律行為有效成立為前提，故契約因以
02 不能之給付為標的而無效者，履行利益即屬無從發生，自
03 不在得為請求賠償之列((參見最高法院51年台上字第2101
04 號民事判例及75年度台上字第1355號民事裁判等意旨)。
05 是系爭土地買賣契約倘因出賣人即被告以自始、客觀不能
06 之給付為標的而無效者(此為被告所否認)，依前揭民法第
07 247條第1項規定，買受人即原告必須以非因過失而信賴契
08 約為有效受有損害為限，始得請求損害賠償(即消極契約
09 利益、信賴利益)，若原告因自身之過失而信賴系爭契約
10 為有效，即使事後因契約無效而受有損害，亦無依民法第
11 247條第1項規定請求損害賠償之餘地。

- 12 2、又民法第153條規定：「當事人互相表示意思一致者，無
13 論其為明示或默示，契約即為成立(第1項)。當事人對於
14 必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思
15 者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
16 不一致時，法院應依其事件之性質定之(第2項)」，而
17 當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對
18 於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物
19 為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當
20 事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立(參見
21 最高法院40年台上字第1482號民事判例意旨)。另解釋契
22 約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
23 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
24 即不得反捨契約文字而更為曲解(參見最高法院86年度台
25 上字第837號民事裁判意旨)。原告主張兩造於上揭時間就
26 系爭土地簽訂系爭契約，約定買賣總價金為2376萬元，原
27 告已依約給付第1期款即簽約款237萬元之事實，已據其提
28 出原證1即土地買賣契約書為證(參見本院卷第25～33
29 頁)，核屬相符，亦為被告不爭執，是就系爭契約之必要
30 之點即「買賣價金為2376萬元」及「買賣標的物為系爭土
31 地」部分，兩造意思表示並無不一致或有何不明確之處，

則參照前揭民法第153條第2項規定、最高法院40年台上字第1482號民事判例及86年度台上字第837號民事裁判等意旨，系爭契約自屬合法成立，兩造均應受系爭契約之拘束甚明。至原告固主張「系爭土地必須提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」亦為系爭契約必要之點，系爭土地若無法提供為合法辦理塗料加工之工廠「申請建築執照」使用，被告係以「自始客觀給付不能」之土地出賣予原告，依民法第247條第1項規定，系爭契約應屬無效云云。惟為被告所否認，並以上情抗辯。本院依系爭契約全文內容，除第3條買賣價款支付方式之「第2期款(備證用印款)」加註「建築線、建照無訛」字樣外，並無任何文字提及「系爭土地必須提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」或類似文字之記載，尤其在一般土地買賣實務，所謂「建築線、建照無訛」，通常係指該筆土地得以建造房屋使用，亦即得以向建築管理機關申請指定建築線及申請核發建造執照而言，倘「系爭土地必須提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」確為兩造合意之系爭契約必要之點，卻未在系爭契約上加註上揭或類似文字記載，顯與常情及常理有違。況依證人吳淑寬、賴佩伶、蔡嘉祐及廖巾葦等人之證述內容(詳後述)，兩造在簽訂系爭契約前曾各自向其等熟識之建築師及會計師等專業人士電詢與確認「系爭土地究竟是否能提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」等相關細節，若兩造當時皆獲得各該建築師及會計師等專業人士「肯定」之答覆，則原告豈有不要求草擬契約內容之代書即證人吳淑寬在系爭契約加註前揭相關文字之理？是系爭契約內容既無「系爭土地必須提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」或其他類似文字之相關記載，依前揭最高法院86年度台上字第837號民事裁判意旨，系爭契約文字業已表明兩造當事人於簽約當時之真意為何，在客觀上自無反捨契約文字而更為曲解，此從原告故意將上揭契約文字

01 簡明扼要之「建照」(一般建物之建造執照)2字自行擴張
02 解釋為「提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使
03 用」，再為爭執，無異將契約文字複雜化，並自行增加契
04 約文字之解釋空間，刻意模糊兩造於簽約當時之真意各節
05 可獲得印證。是原告主張被告出賣之系爭土地必須符合
06 「提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」亦
07 為系爭契約內容之必要之點，要為本院所不採，故原告進
08 而主張被告出賣之系爭土地係「自始客觀給付不能」之標
09 的物，系爭契約依民法第247條第1項規定為無效云云，即
10 乏依據，洵無可取。

11 (三)兩造間就系爭契約之簽約過程及簽約後之履行事宜，本院
12 依兩造之聲請分別通知證人蔡嘉祐(即宏洲公司仲介)、賴
13 佩伶(即原告公司法定代理人賴資懷之女)、林凱偉(即被
14 告介紹予原告之建築師)、吳淑寬(即負責草擬系爭契約之
15 代書)、廖巾葦(即被告公司負責處理系爭土地買賣事宜之
16 員工)、林育瑩(即廖巾葦諮詢之會計師)等人到庭作證，
17 爰將各該證人之證述內容分別說明如次：

18 1、證人蔡嘉祐於110年10月4日言詞辯論期日到庭具結後證
19 稱：「我是系爭土地買賣之仲介，最初是原告找我仲介
20 要買被告所有系爭土地，我有打電話給被告公司之廖巾葦
21 小姐，當時廖小姐表示系爭土地已答應要出售予第3人，
22 過完年後要簽約，如被告有意購買的話，價格要提高，
23 我有將被告意見轉達予原告，請原告評估。而原證3即LIN
24 E對話紀錄擷圖1、2是我與賴佩伶間之對話，當時是詢問
25 我關於購買乙種工業用地之問題，我於110年2月16日將都
26 市計畫法第18條規定之內容傳給賴佩伶，讓她瞭解乙種工
27 業用地得使用立範圍，而會回答『以這條來說應該是沒有
28 問題』，是因原告從事行業別有潤滑油，而法條規定油
29 脂類可在乙種工業用地製造。又系爭契約係於110年2月17
30 日簽約，因原告承租之土地無法繼續使用，原告想另外找
31 工業用地從事油脂製造使用，我是幫原告確認系爭土地是

01 否能作為油脂製使用，所以提供法條給原告參考。至於原
02 告之營業項目，我曾向原告購買機車之機油，其他祇知道
03 有做油漆烤漆而已。……。原告在簽約購買系爭土地時有
04 表示要做辦公室、展示間使用，做店面之銷售據點，也還
05 有工廠登記申請，但原告亦有表示不會在系爭土地從事製
06 造加工，祇會從國外進口原料回來分裝。……。我會傳鉅
07 凱建築師事務所資料及林凱偉建築師名片予被告，係因買
08 賣系爭土地時有提及需要指定建築線，所以先請鉅凱建築
09 師事務所辦理申請，並請建築師做合法廠房之規劃，而建
10 築師是系爭土地賣方即被告介紹的，當時被告有向原告表
11 示建築師的能力很好，但應不敢講工廠合法執照一定送得
12 過，至於原證3LINE對話紀錄圖10部分是被告對原告介紹
13 林凱偉建築師之內容無誤。……。我於110年2月17日簽約
14 當日上午先與我同事去找被告公司廖小姐，再找原告法定
15 代理人到現場看土地，當日下午再約兩造到公司洽談，
16 如兩造均有意願再簽約，而當日下午在場人有賴資懷、賴
17 佩伶、廖巾葦、被告公司法定代理人邱雅玲(是契約內容
18 談好後才請邱雅玲到場)、宏洲公司余小姐及代書吳淑寬
19 等人，買賣契約是吳淑寬擬的，包括第3條第2期款下方
20 『建築線及建照無誤』及第12條後面的手寫文字都是，這
21 是買方要求加註的。又賴佩伶、廖巾葦於簽約前均有分別
22 打電話給她們各自認識的會計師，賴佩伶是詢問公司登記
23 問題，廖巾葦與會計師談什麼不清楚。……。至於系爭契
24 約第12條第2項約定賣方所出售土地能夠申請建築線及申
25 請建照興建合法建物部分，這是因系爭土地尚未申請指定
26 建築線，故在系爭契約加註文字。」等語(參見本院卷第2
27 06～212頁)。

- 28 2、證人賴佩伶於110年10月4日言詞辯論期日到庭具結證稱：
29 「原告要買系爭土地係做為公司廠房使用，我父母在公司
30 附近看到系爭土地，我就找從事仲介工作之同學蔡嘉祐幫
31 忙。兩造於110年2月17日簽約，我有陪同父親賴資懷到

01 場，當時代書吳淑寬是宏洲公司找的，簽約前有討論原告
02 是經營塗料及潤滑油的，原告不懂法規，被告及宏洲公司
03 都有詢問他們認識的建築師，但不確定系爭土地是否能提
04 供原告合法使用，被告有推薦林凱偉建築師，說林建築師
05 能力很好，送照可以迅速通過，惟我父親曾向同行及其他
06 廠商瞭解原告從事行業之合法工廠要符合一定規範，故簽
07 約當日曾表明系爭土地一定要符合原告從事行業之工廠可
08 以合法使用，建照要過，也要有建築線，所以契約第3條
09 第2期款之給付方式就押2個條件，必須符合這2個條件，
10 原告才同意給付第2期款，而所謂合法工廠是指『汽車塗
11 料加工使用』。……。系爭契約第3條第2期款下方『建築
12 線及建照無誤』及第12條第2項約定賣方所出售土地能夠
13 申請建築線及申請建照興建合法建物部分，都是我們要求
14 代書加註的文字。……。原證3LINE對話紀錄圖1、2、4是
15 我與蔡嘉祐之對話，我在簽約前要先瞭解系爭土地是否能
16 供原告公司使用(原告是從事塗料加工，沒有生產製造)，
17 他在網路上找到法規資料給我，有說潤滑油應該沒有問
18 題，而圖6即鉅凱建築師事務所資料是被告給蔡嘉祐，他
19 再轉傳給我，原告後來有找林凱偉建築師規劃原告之辦公
20 室、工廠及倉庫等，原告事後並未找林凱偉建築師繼續規
21 劃設計，因為原告經營行業有溶劑危險物品，牽涉消防安
22 全之疑慮，我先生與建築師事務所聯絡這部分建照是否會
23 過，對方不確定，我們認為該建築師事務所人員不是很瞭
24 解，花錢建照還送不過就不值得，我父親就另外找人辦
25 理。……。我於簽約當日下午都在宏洲公司，簽約前我有
26 打電話詢問認識之會計師關於土地使用問題，即系爭土地
27 是否能供公司作為加工廠房使用，會計師的回答不是很確
28 定，他有建議如果要做加工使用，需找建築師詢問，故簽
29 約時才會要求加註『建照要過，要有建築線』等文字，又
30 系爭土地指定建築線部分已經申請通過，後續建照部分因
31 沒有繼續委託林凱偉建築師辦理，所以暫停委託手續。至

01 於被告公司之廖小姐於簽約當日並未打電話詢問她認識之
02 會計師，而買受系爭土地必須符合原告要求合法做為加工
03 工廠使用之目的，何以在系爭契約沒有以文字註明，原告
04 不清楚，如果要寫這麼詳細，契約書可能會寫不完，當
05 時也不清楚這些規範是否都要具備。」等語(參見本院卷
06 第213～218頁)。

- 07 3、證人林凱偉於110年10月25日言詞辯論期日到庭具結後證
08 稱：「系爭土地規劃設計是被告公司員工介紹的，原證2
09 即110年3月15日鉅凱建築師事務所之報價單是我開立的，
10 業主確認為賴資懷，當天我開立報價單向賴資懷說明，賴
11 資懷表示價格是否可以再協調，我方秉持 服務精神增加
12 景觀燈光室內設計及3D圖，並同意議價以410000元作為報
13 價單設計金額，我方同時提供基本法規及系爭土地謄本內
14 容做說明，但賴資懷表示基地太小無法送建照，我有說明
15 依建築技術規則第271條之1規定，於82年4月13日以前完
16 成地籍分割之建築基地，如符合縣市畸零地使用規定，可
17 以建築之單層樓板面積不符合前條(即第271規定不得小於
18 150平方公尺)規定者，即可不受限制，而賴資懷提之土地
19 登記謄本記載登記日期為80年7月6日，符合於82年4月13
20 日以前完成地籍分割之建築基地，故我方認為在法令上可
21 以送審，得以面積垂直計算達150平方公尺，法律面有機
22 會突破進入審查，最終審查結果是由台中市政府決定是否
23 核發建照，但隔日即接獲賴資懷或他女兒電話表示我方報
24 價太高，對方表示不做規劃了，依契約精神賴資懷應給付
25 我百分之30之價金。……。又賴資懷委託時表示廠房規劃
26 有一些樓層要做辦公室、原物料倉庫，1樓後半部要做原
27 物料加工倉庫及調和油漆原料使用，而一般倉庫也可以做
28 為加工使用，但賴資懷向我說明時從未使用『合法加工工
29 廠』這幾個字，賴資懷並未詢問我關於油漆調和使用部分
30 應適用何種法規，而建築師專業判斷基本上以建築技術規
31 則為依據，建築法規相當複雜，故當時是以倉庫使用為無

01 優先考量，我對於油漆調和工廠部分之法規不是很瞭解，
02 但倉庫及油漆調和工廠部分依原告之專業應可自行處理。
03 ……。另所謂『基地太小無法送建照』是賴資懷向我說的，
04 並非我向賴資懷表示，且賴資懷不再委託我辦理規劃
05 設計，其原因確係指我方報價太高。再當時我曾向賴資懷
06 表示可能祇拿到辦公室及倉庫之建造執照，至於是否能拿
07 到原告主張之『合法工廠』建造執照是由台中市政府審查
08 決定，我認為是有通過之機會，但如果沒有送審的話就很
09 難判斷是否能取得建照。」等語(參見本院卷第240～244
10 頁)。

- 11 4、證人吳淑寬於110年10月25日言詞辯論期日到庭具結後證
12 稱：「我是宏洲公司配合之代書，系爭契約是於110年2月
13 17日在宏洲公司簽訂，契約內容是我經手擬訂的，契約第
14 12條其他約定事項附表1、第3條第2期款旁加註等手寫文
15 字是我依買方要求書寫的，賣方原本不同意，討論很久才
16 同意。簽約當日有買賣雙方公司負責人、宏洲公司老闆、
17 仲介蔡嘉祐、賴佩伶、廖巾葦等人在場，簽約過程通常
18 是由仲介公司談好買賣條件後再通知代書到場，而我到場迄
19 至簽約處理完畢大概花費3個小時，因買賣雙方於簽約前
20 有很多問題要解決確認，賴佩伶有打電話詢問她的會計師
21 或記帳士，廖巾葦也有打電話詢問建築線之問題，其詢問
22 之對象是誰，我不清楚，其他的我沒有印象，因為我必須
23 在簽約室及辦公室兩邊跑。……。系爭土地買賣雙方都很
24 小心在確認各項問題，而一般土地買賣最在意建築線及申
25 請建照，至於行業是否能申請營業使用要詢問會計師或記
26 帳士，雙方在釐清相關問題後才簽約，但就指定建築線部
27 分係以提出申請後為準。……。系爭契約第12條第1、2項
28 約定是我契約上之例稿，通常空地買賣都會寫這2項，而
29 手寫部分是到場後才知道系爭土地上有房子，才再寫上去
30 。至於原告買受系爭土地之目的為何，我沒有參與討論，
31 這應該是仲介公司處理的。」等語(參見本院卷第245～24

01 9頁)。

02 5、證人廖巾葦於110年11月22日言詞辯論期日到庭具結後證
03 稱：「我在被告公司任職，擔任會計及業務接洽等職務，
04 蔡嘉祐於110年年初有來被告公司多次，表示他的客人想
05 要買系爭土地，我說系爭土地已向他人收取斡旋金，機會
06 不大，蔡嘉祐表示是不 可以提高價格出售予他的客人，
07 被告事後與支付斡旋金之買方協商，對方同意將機會讓給
08 蔡嘉祐之客戶。……。110年2月17日當日是由蔡嘉祐直接
09 到 被告公司，再聯絡他的客人到系爭土地現場看地，到
10 場之客人即為原告公司法定代理人賴資懷，我有詢問賴資
11 懷為何想買系爭土地，他表示看地好幾年，希望我們將系
12 爭土地賣給他，所以就約於當日下午3時到宏洲公司談購
13 買條件及簽約，同時也約代書到場，當日下午到場者有蔡
14 嘉祐、宏洲公司老闆余小姐、買方賴資懷、賴佩伶，代書
15 是事後才來的。……。兩造協調時第1點是系爭土地可否
16 指定建築線部分，當時即由蔡嘉祐打電話問建築師，建築
17 師表示要看到資料才能確定，我們也打電話詢問以前配合
18 的林凱偉建築師，他也表示要看到資料才能確定。第2點
19 是賴資懷表示購買系爭土地是要做為塗料加工使用，當時
20 賴資懷他們有打電話詢問會計師，表示這是特許行業無法
21 確認，而我們也打電話詢問被告配合之會計師，亦表示如
22 果是特許行業，要看到書面資料才能確認，所以當時即向
23 賴資懷表示系爭土地如果要經營特許行業，可能無法申請
24 建照，賴資懷及賴佩伶即表示他們是要做倉庫、辦公室及
25 調和漆之展示間使用，協調後才進入簽約程序，故賴資懷
26 於簽約當時即已知悉系爭土地無法作為特許行業申請建造
27 執照。……。我在兩造協商過程是全程在場，蔡嘉祐及宏
28 洲公司余小姐也是全程在場。」等語(參見本院卷第300～
29 303頁)。

30 6、證人林育瑩於110年11月22日言詞辯論期日到庭具結後證
31 稱：「我認識廖巾葦，她曾經因土地買賣事宜與我電話聯

01 絡，時間已不記得，土地之地號及地段均不清楚，當時表
02 示有1塊土地要交易，買方要做油漆批發買賣零售，我告
03 訴油漆之批發買賣在台中市政府營業項目並非特許行業，
04 而油漆製造生產是否為特許行業部分，我不確定，我的觀
05 念是特許行業，因油漆製造屬於高污染行業。另因當時廖
06 小姐並非我的客戶，我僅就其詢問之油漆批發買賣零售部
07 分說明，其餘部分要去查，但我沒有查證，所以我並未表
08 示涉及油漆製造加工即為特許行業。」等語(參見本院卷
09 第304～306頁)。

10 7、綜合上揭證人蔡嘉祐等6人之證述內容，其中證人賴佩伶
11 既為原告公司法定代理人賴資懷之女，與原告間關係密
12 切，與原告法定代理人具有父女親誼，而證人廖巾葦為受
13 僱於被告公司之員工(原告主張證人廖巾葦為被告公司實
14 際負責人，但未舉證以實其說)，與被告公司具有指揮監
15 督關係及經濟上從屬性，依常情或有故意迴護兩造當事人
16 利益之可能性，而難期其等2人為客觀公正之證述，但就
17 證人蔡嘉祐、林凱偉、吳淑寬、林育瑩等4人，與兩造間
18 均屬無利害關係之第3人，其等本於各自職務及專業智識
19 所為證述內容，即具有其可信性。從而，依證人蔡嘉祐、
20 林凱偉、廖巾葦、賴佩伶等人之證述內容，可知原告購買
21 系爭土地之使用目的最初確有希望能提供為塗料加工之工
22 廠使用，但在簽約前經證人賴佩伶、廖巾葦分別與認識之
23 建築師或會計師聯絡後，已確認系爭土地之使用如為油漆
24 製造加工，可能涉及需向主管機關申請准許之特許行業，
25 原告即無法取得塗料加工合法工廠之建造執照，祇能如證
26 人林凱偉證述取得倉庫及辦公室之建造執照而已，故原告
27 在知悉上情後仍願意與被告簽約買受系爭土地，並給付第
28 1期簽約款237萬元，顯然系爭土地必須符合「提供為合法
29 辦理塗料加工之工廠申請建築執照使用」部分，並非系爭
30 契約內容之必要之點，即非系爭契約合法成立之必要條
31 件，否則依原告於簽約前再三以電話向建築師及會計師等

01 專業人士諮詢確認之審慎態度，原告怎可能不要求證人吳
02 淑寬在系爭契約加註文字？尤其系爭契約第12條約定及手
03 寫文字記載完畢後，該頁尚有約3分之1空白處可再加註手
04 寫文字(參見本院卷第33頁)，從形式上自無證人賴佩伶證
05 稱「契約書內容寫不完」之情事可言。再依證人林凱偉之
06 證述內容，可知原告係認為證人林凱偉之服務費用報價過
07 高，而不願繼續委任證人林凱偉辦理系爭土地之申請建造
08 執照事宜，且證人林凱偉自始否認曾向原告表示「系爭土
09 地之基地面積過小，可能無法取得塗料行業之合法工廠執
10 照」乙事，原告卻在起訴狀指稱係證人林凱偉所述(參見
11 本院卷第15頁)，顯與事實不符，此從證人林凱偉證述內
12 容援引建築技術規則第271條之1規定，足認證人林凱偉於
13 110年3月15日當日即積極建議原告檢具相關資料向台中市
14 政府提出申請建造執照，待台中市政府最終審查結果而
15 定，故證人林凱偉衡情自不可能向原告表示「基地面積過
16 小，可能無法取得塗料行業之合法工廠執照」之情事，而
17 拒絕為原告辦理系爭土地上日後建物之規劃設計，原告此
18 部分主張委無可取。

19 (四)又原告固提出原證4即黃世平建築師事務所於110年3月29
20 日出具說明書圖及相關文件等(參見本院卷第57~99頁)，
21 欲證明系爭土地無法符合「提供為合法辦理塗料加工之工
22 廠申請建築執照使用」，而主張被告係以自始客觀給付不
23 能之土地為買賣標的物云云。惟依前述，本院既認定系爭
24 土地必須符合「提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築
25 執照使用」部分並非系爭契約之必要之點，即兩造間就系
26 爭土地買賣並無該項合意之存在，被告不受原告主張所謂
27 該項「合意」之拘束，且原告於系爭契約簽訂前已明知系
28 爭土地無法提供為特許行業之用地使用，仍願意簽約向被
29 告買受系爭土地，足認原告於簽約時已知悉上情，其事後
30 再委請黃世平建築師事務所出具原證4說明書等文件欲再
31 為爭執，要為本院所不採，自無從據為有於原告之認定。

01 况倘如原告主張證人林凱偉曾向其表示系爭土地「基地面
02 積太小，無法取得塗料行業之合法工廠執照」等語，此說
03 法與原證4即黃世平建築師事務所說明書之結論相同，則
04 原告於110年3月15日與證人林凱偉見面時，何不委請證人
05 林凱偉直接出具類似文字之書面說明即可，卻大費周章於
06 110年3月29日再重新委請黃世平建築師事務所出具說明
07 書，顯然有違常情。

08 (五)原告主張被告違反系爭契約第12條第2項第2款約定，系爭
09 契約已合意解除，請求被告返還已交付簽約金237萬元，
10 為無理由：

11 1、原告主張依系爭契約第12條第2項第2款約定：「賣方所出
12 售之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物，若上
13 述條件之一無法成就，本土地買賣契約雙方合意解除，賣
14 方無條件無息返還買方簽約金，且合意解除本買賣契約可
15 不經通知即解除契約。」，因系爭土地無法提供原告合法
16 興建塗料廠房從事加工業務，契約目的已不達，原告已以
17 110年4月7日存證信函通知被告行使契約解除權，並請求
18 被告依民法第259條規定履行回復原狀義務，即返還已給
19 付價金237萬元等情，固據其提出原證5即110年4月7日存
20 證信函1件為證(參見本院卷第101～105頁)，然為被告所
21 否認，並以上情抗辯，且提出原證6即110年4月12日存證
22 信函為證(參見本院卷第115～127頁)。本院認為兩造間就
23 系爭土地之使用，並無必須符合「提供為合法辦理塗料加
24 工之工廠申請建築執照使用」之合意存在，故系爭契約第
25 3條第2期款旁加註「建築線及建照無誤」之「建照」，及
26 第12條第2項第2款約定「申請建照興建合法建物」之「建
27 照」，均指「一般合法建物」之建照而言，並非原告在本
28 件訴訟主張之「合法辦理塗料加工之工廠使用」之建造執
29 照，均如前述，而系爭土地確能向主管機關即台中市政府
30 申請指定建築線，並已獲得准許在案，此有被告提出台中
31 市政府都市發展局110年3月17日函文可稽(參見本院卷第3

49～371頁），亦為原告不爭執，且為證人賴佩伶所知悉（參見110年10月4日言詞辯論筆錄第13頁，即本院卷第217頁）；另系爭土地是否無法申請合法建造執照興建一般建物（如倉庫、辦公室及樣品展示間等）使用，因原告簽訂系爭契約後即自110年3月16日以後即不再委任鉅凱建築師事務所規劃設計，亦未委任其他建築師就廠房使用為規劃設該，更因履約爭議而提起本件訴訟，並主張系爭契約已依第12條第2項第2款約定於110年4月7日合意解除，足認原告自110年4月7日以後即無繼續履行系爭契約之意思甚明。準此，原告既主張系爭契約已依第12條第2項第2款約定於110年4月7日合意解除，則系爭契約是否合於該條款約定之要件即「無法指定建築線」及「無法合法申請一般建物之建造執照」之一者，依前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任分配法則，應由主張該項有利於己事實之人即原告負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結前並未提出任何積極證據證明系爭土地確實無法申請一般建物之合法建造執照興建廠房使用，是系爭契約尚未達第12條第2項第2款約定合意解除之條件，原告此部分主張自不生解除契約之效力，系爭契約於原告提起本件訴訟以前仍屬有效存在。

- 2、又依民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，是民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利（參見最高法院101年度台上字第1411號民事裁判意旨）。依前述，原告主張被告違反系爭契約第12條第2項第2款約定，已以110年4月7日存證信函通知被告系爭契約業經合意解除部分既為不合法，系爭契約仍屬有效存在，則被告

01 依系爭契約第3條約定受領第1期簽約金237萬元，即為基
02 於兩造間之債權契約法律關係而受領，乃屬有法律上原因
03 而受利益，依前揭民法第179條規定及最高法院101年度台
04 上字第1411號民事裁判意旨，自不成立不當得利，故原告
05 依民法第179條規定請求被告返還所受利益即已給付價金2
06 37萬元，尚屬無憑，不應准許。

07 (六)原告主張系爭契約已合法解除，依民法第266條、第179條
08 等規定請求被告返還已給付價金237萬元及其法定遲延利
09 息，亦無理由：

10 依民法第266條規定：「因不可歸責於雙方當事人之事
11 由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義
12 務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付(第1
13 項)。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關
14 於不當得利之規定，請求返還(第2項)。」，又民法第266
15 條規定雙務契約危險負擔之成立，必以因不可歸責於雙方
16 當事人之事由，致一方之給付全部或一部不能始足稱之。
17 且該條所稱之「給付不能」，除屬「永久不能」外，尚須
18 契約成立後之「嗣後不能」及基於自然法則之「事實上不
19 能」或給付違反強行規定之「法律上不能」(參見最高法
20 院88年度台上字第155號民事裁判意旨)。是系爭土地既已
21 合法向主管機關台中市政府都市發展局申請指定建築線，
22 而依證人林凱偉之證述，可知系爭土地亦能合法取得一般
23 建物(倉庫或辦公室等廠房使用)之建造執照，均如前述，
24 則系爭土地應無原告主張「給付不能」之情事，且因系爭
25 契約之買賣標的物為土地，在客觀上應無一部給付之情
26 形，故就兩造間系爭契約之履約而言，既不發生全部或一
27 部給付不能之情形，即無前揭民法第266條規定之適用。
28 從而，原告主張系爭土地具有不可歸責於兩造當事人之事
29 由，而致被告之給付發生全部不能之情事，原告已免為對
30 待給付之義務，並依民法不當得利規定請求被告返還已給
31 付價金237萬元及其法定遲延利息，均嫌無據，不應准

01 許。

02 (七)被告以原告履約有給付遲延情事，以110年9月11日存證信
03 函通知原告解除契約，為有理由：

04 1、依民法第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，
05 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行
06 時，得解除其契約。」，而當事人約定債務人遲延給付
07 時，須經債權人定一定之期限催告其履行，而債務人於期
08 限內仍不履行，債權人始得解除契約者，債權人催告所定
09 期限雖較約定期限為短，但如自催告時起，已經過該約定
10 之期限，債務人仍不履行，基於誠實信用原則，應解為債
11 權人得解除契約(參見最高法院90年台上字第1231號民事
12 判例意旨)。又依民法第254條規定，債務人遲延給付，須
13 經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不
14 履行時，債權人始得解除契約。債權人所定之催告期限是
15 否相當，應按契約之目的、債權人適時受領給付之利益、
16 債務人為給付之完成期間、社會之一般理性認知、經驗法
17 則等情事，依客觀標準定之。惟債權人催告定有期限而不
18 相當(過短)時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履
19 行者，基於誠實信用原則，應認債權人得依該條規定解除
20 契約(參見最高法院110年度台上字第965號民事裁判意
21 旨)。

22 2、被告抗辯稱原告曾依約給付第1期簽約款237萬元，卻未依
23 系爭契約第3條約定於110年4月9日前給付第2期備證用印
24 款，被告曾多次要求原告履約，竟遭原告拒絕，被告乃以
25 110年8月27日存證信函催告原告應於10日內給付買賣價
26 金，否則解除系爭契約，並沒收原告已支付價金等語。詎
27 該存證信函於110年8月30日合法送達原告，原告仍未於催
28 告期限內給付價金，被告再以110年9月11日存證信函通知
29 解除系爭契約，並沒收原告已支付之價金，該存證信函亦
30 於110年9月13日合法送達原告，故系爭契約已於110年9月
31 13日發生合法解除效力等語；雖為原告所否認，並為上開

主張，亦提出110年9月1日存證信函為證(參見本院卷第259～277、431～437頁)。本院認為依系爭契約第3條第2期款之給付條件固有加註「建築線及建照無誤」等文字，而當時會加註上開文字之原因，依證人吳淑寬證述內容，可知當時係因兩造分別詢問認識之建築師意見，因諮詢之建築師表示尚未看過書面資料無法確定而加註之內容，且該項約定之「建照」乃屬一般建物之合法建造執照，並非如原告主張必須符合塗料加工工廠之建造執照。又系爭土地確符合兩造上開約定，就建築線部分已於110年3月17日經台中市政府都市發展局核准在案，有效期限8個月，亦如前述，而建造執照部分，依證人林凱偉證述內容，包括一般建物之建照，或合法塗料加工之工廠建照部分，仍無法排除有申請取得之機率，卻因原告事後藉口系爭土地之基地面積過小而無從取得建造執照，亦不願再委任證人林凱偉協助送審申請建造執照，而拒不履行系爭契約及原告、證人林凱偉間之合約所致。是系爭土地並非無法申請取得一般建物之建造執照(甚至有機會取得塗料工廠之合法建造執照)，則因原告不願繼續履行系爭契約，造成系爭土地就系爭契約第12條第2項第2款約定之履約條件無法成就，應認系爭契約發生給付遲延情事係屬可歸責於原告之事由所致，是就系爭契約之履行而言，原告即屬於因條件成就而受有不利益之當事人，其故意以不正當行為阻止條件成就，依民法第101條第1項規定，視為條件已成就。準此，原告就系爭契約之履行既有給付遲延之情事(應協助提出建造執照之申請，及依約於110年4月9日給付第2期備證用印款等)，則原告依前揭民法第254條規定以110年8月27日存證信函催告原告應於10日內給付買賣價金，否則解除系爭契約，並沒收原告已支付價金各情，而該存證信函於110年8月30日合法送達原告，原告仍未於被告指定期限內給付價金，被告再以110年9月11日存證信函通知解除系爭契約，並沒收原告已支付之價金，該存證信函亦於110

01 年9月13日合法送達原告，故系爭契約已於110年9月13日
02 發生合法解除效力，原告已支付價金237萬元亦遭被告沒
03 收，故原告已無請求被告返還已支付價金237萬元之權利
04 可言。

05 3、依前述，系爭契約既經被告以原告給付價金遲延，經限期
06 催告後仍拒不履行，被告遂行使契約解除權，並沒收原告
07 已支付之價金，而於110年9月13日發生效力。是被告雖於
08 110年11月9日將系爭土地以買賣方式移轉所有權登記予第
09 3人中榮公司及吳○○等2人(應有部分各2分之1)，亦有原
10 告提出原證11即系爭土地登記第2類謄本可按(參見本院卷
11 第439頁)，惟此屬系爭契約經被告合法解除及沒收原告已
12 支付價金後，被告就系爭土地所為之合法處分行為，對原
13 告自不生「給付不能」之情形(原告若有意取得系爭土地
14 所有權，即會選擇繼續履行系爭契約，而非提起本件訴
15 訟)，亦無原告指摘被告「一物二賣」之情事，併予說
16 明。

17 六、綜上所述，兩造就系爭土地簽訂系爭契約時，並無系爭土地
18 必須符合「提供為合法辦理塗料加工之工廠申請建築執照使
19 用」之合意存在，原告以被告出售系爭土地違反此項合意為
20 由，先主張系爭契約係以不能之給付為標的，依民法第247
21 條第1項規定為無效；次以同一事由認為系爭土地無法申請
22 合法建物之建造執照，而依系爭契約第12條第2項第2款約定
23 行使契約解除權，主張系爭契約已經兩造合意解除，並以11
24 0年4月7日存證信函通知被告上情；嗣經本院審理後，認為
25 系爭契約並非無效，而原告於110年4月7日行使契約解除權
26 亦不合法，故原告請求被告返還已支付價金237萬元，及自
27 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利
28 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行
29 之聲請即失其依據，併駁回之。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
31 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論

01 述，併此敘明。

02 八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如
03 主文。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日
05 民事第四庭 法 官 林金灶

06 正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 3 月 23 日
10 書記官 張隆成