

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第433號

原告 林素梅

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 詹梅鈴律師

複代理人 林珈韻

被告 黃武榮

訴訟代理人 王耀賢律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰貳拾萬元，及自民國一百一十年八月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，原告負擔二分之一。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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、請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第7款定有明文。查：原告原起訴基於民法第259條第2款契約解除後之回復原狀請求權及兩造間之買賣契約第8條第1點之約定，請求被告返還已給付之價金新臺幣（下同）420萬元及懲罰性違約金420萬元（見本院卷第13、14頁）；嗣於民國111年2月25日、111年4月25日具狀追加民法第88條撤銷買

賣之意思表示後，依民法第179條之不當得利返還請求權為備位請求權基礎（見本院卷第344至345、373頁）；復於111年6月10日具狀追加民法第226條為先位請求權基礎（見本院卷第413頁）及民法第92條撤銷兩造間之買賣契約，並依民法第179條之不當得利返還請求權為備位請求權基礎（見本院卷第417頁），並將前開民法第88條撤銷買賣意思表示並依不當得利返還請求權之請求權基礎，改列為次備位請求權基礎（見本院卷第418頁）。原告前開所為訴之變更，係基於同一土地買賣契約關係所生之爭執，具有社會事實上之共通性及關聯性，得利用原訴所主張之事實及證據資料，且無害於被告程序權之保障，核與前開規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）緣被告委託東森房屋七期惠來加盟店仲介銷售坐落臺中市○○區○○段00000地號土地，原告經由仲介張濰濬至現場帶看時，被告明確表示系爭土地南面界址為廣告招牌及電線桿下方之沿路石標示紅漆噴點之處及另一側長有草叢之沿路石標示紅漆噴點之處為界址，並以沿路石為南側界址向北延伸約45米為系爭土地範圍，系爭土地之東、西、北側與他人土地相鄰無通路，惟南側緊鄰月眉西路，並以南側之月眉西路出入。原告向被告及仲介確認後，衡量現場土地以沿路石北側延伸至約1/2範圍處，有大約10米高之地形高度差，難以利用，但因沿路石至前述北側高度差間之土地地勢平坦，預估大約有200坪平坦地勢之土地可供利用，又因系爭土地與路寬8米之月眉西路相連接，不僅無通行問題，亦符合原告購地要求道路8米寬之需求，因此乃決定購買系爭土地。

（二）兩造於110年6月1日簽訂「土地買賣契約書」，約定買賣價金為10,517,700元，並委由永豐建築經理股份有限公司（下稱永豐公司）辦理買賣價金履約保證事宜。原告已依約支付第1期簽約款210萬元及第2期款210萬元。詎料，原告於110年6月2日依系爭買賣契約之約定申請土地複丈，

01 經臺中市大甲地政事務所於110年7月2日至現場鑑界測量
02 結果，系爭土地之南側界址並非位於沿路石上，而係內縮
03 約4.4米至紅色界樁處，且沿路石至紅色界樁間之土地
04 （即後來編訂之臺中市○○區○○段000地號）並非被告
05 所有，不僅未緊鄰月眉西路，且因存有該新編地號土地而
06 未能直接通行至月眉西路，形成袋地，顯與被告所告知、
07 土地現況說明書及仲介銷售說明之情況不符。原告因系爭
08 土地具有前開重大瑕疵，乃於110年7月5日以存證信函催
09 告被告於文到10日內處理，亦多次委請仲介協調被告出面
10 解決，不料，被告未予以善意積極回應，拒絕解決系爭土
11 地瑕疵之爭議，原告遂於111年7月23日寄發存證信函向被
12 告為解除買賣契約之意思表示，被告已於111年7月26日收
13 受，因此系爭土地買賣契約已經解除。

14 （三）綜上所述，原告先位主張依系爭土地買賣契約書第8條第1
15 項、民法第259條第2款、第226條之規定，請求被告返還
16 已給付之價金420萬元及給付違約金420萬元；備位主張依
17 民法第92條之規定，撤銷兩造間之買賣契約，並依民法第
18 179條之規定，請求被告返還已給付之價金420萬元及利
19 息；次備位主張依民法第88條之規定，撤銷買賣之意思表
20 示，並依民法第179條之規定，請求被告返還已給付之價
21 金420萬元及利息。並聲明：被告應給付原告840萬元，及
22 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
23 5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、被告抗辯：

25 （一）兩造於簽訂系爭土地買賣契約當時，在客觀現實上並無該
26 新編臺中市○○區○○段000地號土地之存在：

27 1、兩造於110年6月1日簽約時，臺中市大甲地政事務所之地
28 政公示公告資料上，並無該新編后寶段374地號之存在，
29 該新編后寶段374地號係於110年7月22日始辦竣第一次登
30 記。以是因故，被告於簽約時，始會在「土地現況說明
31 書」項次17之「土地道路線況是否有出入之問題」欄上，

勾選「否」，非屬刻意隱瞞欺誑。

2、測量員李靖賢於109年9月14日進行複丈測量時，亦未認識到系爭土地與月眉西路間尚存在其他地號土地，對於所謂界樁是在路邊水泥內縮一點，並不認為有何異常，因此，李靖賢在當下並未向地政士陳三慶、被告代理人表示有複丈異常之情形，嗣後亦未曾向大甲地政事務所反應。由是因故，被告當然認為所謂界樁是在路邊水泥內縮一點，理當僅是複丈測量上之誤差而已，並未予在意。否則，以被告當時之立場乃係買受人，豈有可能都未曾就此向王玉麟為任何質問、反應之理。

(二) 臺中市豐原地政事務所於110年5月19日至110年6月18日辦理地籍圖重測，並未有將重測情形以郵寄方式通知被告：雖地政士陳品竹表示土地辦理重測之後，管轄地政機關會寄送通知予當時所有權人，惟被告並未收到地政事務所之郵寄通知，且觀之臺中市豐原地政事務所函覆，也確實並未郵寄通知。故而，關於在系爭土地與南端月眉西路間，是否有其他地號土地存在乙情，被告確實並不清楚，亦不知悉。

(三) 依臺中市政府地政局函示，農牧用地容許使用項目中並無停車場使用項目；倘欲做停車場，應擬具興辦事業計畫，並依「非都市土地申請變更為交通設施使用土地興辦停車場事業計畫審查作業要點」規定，向目的事業主管機關申請，並經核准後，再據以辦理施用地變更為交通用地，方符合非都市土地使用管制規定。惟原告關於系爭土地並無所謂興辦事業計畫，也未曾依據前開規定，向目的事業主管機關提出申請，亦未經申請核准將「一般農業區」、「農牧用地」辦理變更為交通用地之情形。故而，原告主張購買系爭土地係有欲作為停車場之利益云云，至非有理。另依據農業用地興建農舍辦法所定，申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於0.25公頃，然而，系爭土地面積僅1159平方公尺，依法本即無法興建農舍。故而，原告

01 應無此方面之權利受損及經濟價值重大瑕疵之情形存在。

02 (四) 該新編后寶段374地號土地之西側所銜臨係后寶段388地號
03 土地為「道路用地」，而其下方緊鄰后寶段381地號土地
04 為「風景區/交通用地」，其東側所銜臨係后寶段204地號
05 土地為「特定專用區/交通用地」。是綜上觀，該新編后
06 寶段374地號土地西側之同段388、381地號土地，東側之
07 同段204地號土地，既均係道路用地、交通用地，顯可想
08 見日後該新編后寶段374地號土地當亦係編定為道路用
09 地、交通用地。果爾若此，則縱然在系爭土地與道路之間
10 存在有該新編定之后寶段374地號土地，系爭土地亦非係
11 與周遭公路無適當通聯之袋地。

12 (五) 退萬步言，縱認系爭土地係屬袋地，然系爭土地係為一般
13 農業區之農牧用地，面積僅為1,159元平方公尺，原告僅
14 能供作農業使用，不可能作為興建停車場及農舍等其他用
15 途；再者，系爭土地客觀現實上並無不能提供農業使用之
16 情形，尚難認有何重大之瑕疵情事存在。此外，該后寶段
17 374地號土地之使用類別目前尚未被編定為非屬交通用
18 地，在目前客觀現實狀態下，是否能認屬與公路無適宜聯
19 絡之袋地，恐言之過早。縱日後編定為非屬交通用地，原
20 告依法仍得主張合法袋地通行權利，對於原告關於系爭土
21 地之農業使用，應無肇生嚴重妨害致不能達農用目的，而
22 必須以撤銷意思表示及解除契約之重大程度。況且，目前
23 並無任何具體明確事證，足證該后寶段374地號土地之管
24 理機關即財政部國有財產署有拒絕通行之事實存在。故原
25 告主張撤銷意思表示或解除契約，均非有理。

26 (六) 系爭土地之面積並無減少，在客觀現實上亦無不能提供農
27 業使用之情形，尚難認有何重大瑕疵情事存在，故系爭土
28 地應無物之瑕疵情形。縱認系爭土地係屬袋地，然系爭土
29 地在客觀現實上既無不能提供農業使用之情形，應認此最
30 多僅屬可請求減少價金之物之瑕疵而已，尚非嚴重至須達
31 解除契約之境地，則原告以此為由拒絕給付價金及解除契

約，自非有理。再者，關於被告出賣予原告之系爭土地權利確係完整，並無任何第三人主張權利，且關於系爭土地之權利也確係存在，故系爭土地並無權利瑕疵之情形。是以，原告主張系爭土地有物之瑕疵、權利瑕疵之情形，而欲解除契約云云，允非有理。並聲明：原告之訴駁回；如蒙不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

四、本院所為之判斷：

（一）兩造於簽約時並無該新增臺中市○○區○○段000地號國有土地之存在：

1、系爭土地係被告於109年9月13日因買賣而取得，並經前手所有權人王玉麟於109年9月14日向臺中市大甲地政事務所申請鑑界後，於109年10月30日辦理所有權登記，此有土地登記第一類謄本（見本院卷第121頁）、臺中市大甲地政事務所110年11月24日甲地二字第1100009114號函暨檢送之土地複丈申請書（見本院卷第197頁）、臺中市大甲地政事務所109年9月14日109年甲土測字109300號土地複丈成果圖（見本院卷第233頁）在卷為憑。

2、依據(1)證人即被告之前手王玉麟於本院審理中證稱：伊出售系爭土地予被告時係以現況點交，後來被告有找鑑界，當初伊購買系爭土地之動機，就是認為其緊鄰道路，日後方便伊載運雜物來放置，且系爭土地就是在道路旁邊，伊不曉得後來會變成沒有臨路等語（見本院卷第324至326頁）；(2)證人即地政士陳三慶於本院審理中證稱：伊於109年9月間有受王玉麟之委託辦理系爭土地之鑑界；依現場所見，系爭土地南側之界樁在路邊水泥內縮一點，不是直接臨接道路；系爭土地剛好在后里區及外埔區之界線，從調閱之后里區月眉段及外埔區永豐段地籍圖，沒辦法接起來比對，無法看出有何狀況，但當時現場是道路，從圖面上看不出來在系爭土地及道路間會有其他地號存在之情形；后里區后寶段374地號是這幾年重測後新編定之地段，后寶段就是以前之月眉段等語（見本院卷第358至362

頁)；(3)證人即昱展測繪股份有限公司測量員李靖賢於本院審理中證稱：當時於109年9月22日前往系爭土地進行現場測量時，沒有留意到系爭土地南側地界與月眉西路相鄰接之情形；伊都是按照大甲地政事務所給的申請鑑定地號座標與現場之基準點進行測量鑑界；根據地政事務所給的資料，當時是沒有臺中市○○區○○段000地號之存在等語（見本院卷第428至431頁）。

3、依此推論，被告於109年9月間向前手王玉麟購入系爭土地之時，既無該新編后寶段374地號土地之存在，則被告自始認知系爭土地係與月眉西路緊鄰之情，即屬合理有據。是以，被告後續委託東森房屋七期惠來店仲介銷售系爭土地時，於110年2月18日在「土地現況說明書」第17項關於「土地道路現況是否有出入之問題？」，依其原有之認知，勾選「否」（見本院卷第33頁），尚難認係刻意隱匿之舉。

4、次以，本件兩造係於110年6月1日簽訂「土地買賣契約書」，由原告以10,517,700元，向被告購買坐落臺中市○○區○○段00000地號土地，面積1159平方公尺，權利範圍全部，此有土地買賣契約書（見本院卷第17至25頁）、臺中市大甲地政事務所土地複丈成果圖（見本院卷第27頁）、地籍圖謄本（見本院卷第31頁）在卷為憑。

5、而依據(1)證人即東森房屋七期惠來店仲介張濰濬於本院審理中證稱：後來鑑界之後才知道系爭土地之界址要往這個點內縮3米多；原告當初表示要申請做停車場用地，需要緊鄰8米道路，因系爭土地緊鄰之月眉西路是8米道路，符合其需求；伊接受被告委託後，有去現場看過土地使用現況；簽約前還有與原告到現場帶看，並依照被告之弟黃武財所告知，系爭土地之界址是從照片上噴紅漆點起算、緊鄰月眉西路，向原告說明；且伊於110年2月18日向地政事務所申請取得之地籍圖上，也看不出來有該后寶段374地號土地之存在；簽約後，原告依約要求被告鑑界，鑑界結

01 果與當初帶看土地之現況範圍不一樣，土地面積一樣，但
02 沒有緊鄰月眉西路，界址要往前開紅漆點內縮3米多等語
03 （見本院卷第238至243頁）；(2)證人即和意地政士事務所
04 代書陳品竹於本院審理中證稱：伊受兩造委託處理本件土
05 地買賣契約及產權移轉過戶，當時我們調閱地籍資料檢附
06 在合約，合約有敘明必須經由鑑界點交確定位置；我們在
07 110年6月1日簽約當天調到之地籍圖上面並沒有顯示臺中
08 市○○區○○段000地號該筆新增地號之存在；就土地買
09 賣來講，通常會要求鑑界，本件合約也有記載，土地買賣
10 之範圍以實際鑑界結果為準；就伊所知，系爭土地鑑界結
11 果與買方所指述不一樣，目前沒有辦理系爭土地移轉登
12 記，因雙方對界址點要釐清，所以通知伊暫停，也沒有交
13 付等語（見本院卷第243至246頁）。

14 6、由此可知，兩造於110年6月1日簽約當時，被告並無由知
15 悉該新編后寶段374地號土地之存在，則自無刻意隱瞞該
16 項重要交易訊息之可能。

17 (二)系爭土地與月眉西路間，現因新編之臺中市○○區○○段
18 000地號土地之存在，致與鄰近公路（即月眉西路）無適
19 宜之聯絡，符合民法第787條袋地之情形：

20 1、坐落臺中市○○區○○段00000地號土地與后里區后寶段3
21 77、375地號土地（重測前為后里區月眉段月眉小段75-
22 6、75-5地號土地）之間未經編定地號之螢光黃色標記土
23 地，係為臺中市豐原地政事務所109年度委外地籍圖重測
24 時發現之未登記土地，臺中市豐原地政事務所業依規編造
25 未登記土地清冊，於110年5月19日至110年6月18日辦理地
26 籍圖重測結果公告30日，公告期滿後並繕造登記清冊，經
27 審查無誤後，於110年7月6日至110年7月21日辦理公告15
28 日，並於110年7月22日辦竣土地第一次登記為臺中市○○
29 區○○段000地號，此有臺中市豐原地政事務所110年9月2
30 7日豐地四字第1100008954號函（見本院卷第137至143
31 頁）在卷為憑。

01 2、臺中市○○區○○段000地號土地，111年3月30日補辦編
02 定，面積853.92平方公尺，使用分區為一般農業區，使用
03 地類別暫未編定，第一次登記之原因發生日期為110年6月
04 19日，登記日期為110年7月22日，所有權人為中華民國，
05 管理者為財政部國有財產署，此有公務用登記簿資料（見
06 本院卷第142頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第399
07 頁）在卷為憑。由此可知，臺中市○○區○○段000地號
08 土地自110年7月22日經第一次登記後，該新增地號土地即
09 將系爭土地與月眉西路區隔，未再緊鄰。

10 3、而系爭土地之東、西、北側均有鄰地相毗鄰，僅能藉由南
11 側直接通行原本緊鄰之月眉西路對外聯絡通行，並無其他
12 對外聯絡之通行道路，現因該后寶段374地號新增地號土
13 地之出現，致使系爭土地須先通行該后寶段374地號國有
14 土地後，始能經由月眉西路對外通行，此有臺中市大甲地
15 政事務所土地複丈成果圖（見本院卷第27頁）、地籍圖謄
16 本（見本院卷第31頁）、沿路石紅色噴漆照片（見本院卷
17 第35、179至183、253至255頁）、紅色界樁位置照片（見
18 本院卷第187頁）、沿路石與紅色界樁距離照片（見本院
19 卷第461頁）、系爭土地四周外觀照片（見本院卷第463至
20 465頁）在卷為憑。是以，原告主張系爭土地因該新增地
21 號而為與月眉西路無適宜聯絡之袋地等情，即屬有據，應
22 堪採信。被告抗辯非屬袋地云云，即屬無據。

23 4、至於，被告雖抗辯原告仍可經由該新編后寶段374地號土
24 地連接月眉西路對外通行云云，然就該新編地號土地之使
25 用分區及使用地類別，依據(1)臺中市豐原地政事務所110
26 年9月27日豐地四字第1100008954號函（見本院卷第137至
27 143頁）所示，該新編之臺中市○○區○○段000地號，因
28 屬新登記完成之非都市土地，其「使用分區」、「使用地
29 類別」於斯時尚未編定完成，刻正查詢相關資料，並製作
30 圖測辦理第一次劃定作業中；(2)臺中市豐原地政事務所11
31 1年1月10日豐地二字第1110000062號函（見本院卷第304

頁)所示,有關后寶段374地號土地編定事宜,查該土地第一次編定作業前於110年12月28日經提請臺中市政府召開「臺中市非都市土地使用分區檢討變更及劃定專案審議小組110年第2次會議」審議,迄今尚未收穫該次會議記錄,暫無法評估編定完成時程;(3)臺中市政府111年4月27日府授地編字第1110107858號函(見本院卷第395頁)所示,該后寶段374地號土地,依土地登記簿所載,其使用分區與使用地類別屬一般農業區、暫未編定;由此可知,該新編地號土地目前僅知其使用分區為一般農業區,使用地類別迄未編訂,則在未經確認該新編地號國有土地係編訂作為道路使用之前,被告抗辯原告可以藉由該新增地號國有土地對外通行無礙云云,即屬無據。

(三)被告對於該臺中市○○區○○段000地號新編地號土地之存在,並無刻意隱瞞不予告知之情:

- 1、證人即和意地政士事務所地政士陳品竹固於本院審理中證稱:地籍重測,管轄地政機關會寄送通知給當時所有權人,當時所有權人會知道其土地範圍有可能增或減,地政事務所之公告會直接送達當時之土地所有權人知悉,也會履勘指界;本件簽約當時,土地所有權人並沒有告知有經重測之情形等語(見本院卷第245至246頁)。
- 2、惟該新編之臺中市○○區○○段000地號土地係經臺中市豐原地政事務所「109年度大臺中地區委外地籍圖重測計畫(后里區)」辦理後,由委外廠商施測現況,聯測外埔區永豐段(已完成地籍圖重測區段)圖根點並經套圖分析後發現之未登記土地,臺中市豐原地政事務所依據地籍測量實施規則第188條規定,於110年7月22日辦理土地第一次登記;又因系爭外埔區永豐段322-6地號土地坐落地段屬87年度辦竣地籍圖重測之地段,依內政部訂頒「數值法地籍圖重測作業手冊」第704節第二點之規定無需辦理區外地籍調查作業;此有臺中市豐原地政事務所111年1月10日豐地二字第1110000062號函(見本院卷第303至304頁)

在卷為憑。

3、且該新編之后寶段374地號土地，係臺中市豐原地政事務所於109年度委外地籍圖重測時發現之未登記土地，臺中市豐原地政事務所業依規編造未登記土地清冊，於110年5月19日至110年6月18日辦理地籍圖重測結果公告30日，公告期滿後並繕造登記清冊，經審查無誤後，於110年7月6日至110年7月21日辦理公告15日，並於110年7月22日辦竣土地第一次登記為臺中市○○區○○段000地號，此有臺中市豐原地政事務所110年9月27日豐地四字第1100008954號函（見本院卷第137至143頁）在卷為憑。

4、由此可知，該新編之后寶段374地號土地，其編造過程與一般地籍重測之情形不同，管轄之臺中市豐原地政事務所並無需辦理區外地籍調查作業，僅係於110年5月19日至110年6月18日辦理地籍圖重測結果公告30日，公告期滿後繕造登記清冊，於110年7月6日至110年7月21日辦理公告15日而已，並無寄送通知予被告。故被告抗辯對於該新編國有土地之存在不知情等語，即屬可信，依此推論，被告自無刻意隱匿不予告知此項重要訊息之情。

（四）原告依據兩造間之土地買賣契約關係，主張被告應負物之瑕疵擔保責任，並據以解除契約後，請求被告返還已給付之買賣價金420萬元，為有理由：

1、按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院85年度台上字第1306號民事判決意旨參照）。查：系爭土地有無臨接道路可以直接對外通行乙節，攸關係爭土地之實際使用及經濟效能，通常效用、契約訂定效用或其經濟價值，影響甚鉅，不具備通行道路要件者，對於系爭土地之通常效用、契約預定效用及經濟價值之減損，至關重要，自得視為瑕疵。故被告抗辯非屬瑕疵云云，即屬無據。

2、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之

規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項前段定有明文。又民法第359條前段規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。買賣標之物之瑕疵擔保請求權，依前揭規定，固於危險移轉時始能成立，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘能證明其瑕疵不能除去或確定出賣人拒絕為除去時，尚難謂買受人不得對之解除契約（最高法院85年度台上字第1306號民事判決）。查：

(1)系爭土地因該新編后寶段374地號之存在，致其與鄰近之月眉西路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而成為袋地，業如前述。而經原告於110年7月5日寄發存證信函，限期請求被告排除系爭土地未臨可通行道路之瑕疵，被告未予處理，原告遂於110年7月23日寄發存證信函為解除契約之意思表示，被告於110年7月26日收受，此有存證信函（見本院卷第37至39、43至47頁）、中華郵政掛號郵件收件回執（見本院卷第41、51頁）在卷為憑。

(2)依據系爭土地買賣契約書第6條第4項：「簽約後，如標的產權移轉登記完畢點交前，如發現買賣標之物有物或權利之瑕疵，概由賣方依法補正，如瑕疵重大確實無法補正者，買方並得解除契約。」（見本院卷第23頁），則本件被告既無法解決系爭土地因該新增地號土地以致與公路無適宜聯絡之問題，則原告依據系爭契約第6條第4項之約定及民法第359條物之瑕疵擔保之規定，主張解除系爭土地買賣契約關係，並於系爭契約於110年7月26日經合法解除後，依系爭契約第8條第1項之約定及民法第259條第2款之規定，請求被告返還已給付之價金420萬元，即屬於法有據。

(3)至於，被告抗辯原告僅得請求減少價金云云，即屬無據，要難採信。

01 (五) 原告依據系爭土地買賣契約第8條第1項之約定及民第226
02 條第1項不完全給付之規定，請求被告給付懲罰性違約金4
03 20萬元，為無理由：

04 1、按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約
05 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，
06 亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明
07 其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按
08 約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務
09 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人
10 未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，
11 皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其
12 他損害賠償（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參
13 照）。查：

14 (1)觀諸系爭土地買賣契約書第8條第1項之約定：「賣方若未
15 依本約履行各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價款萬分
16 之2計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止），
17 但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行契約義務或妨
18 礙標的點交，買方應另行主張之。經買方書面通知限期催
19 告（至少7日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本
20 買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已
21 支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買
22 方。」（見本院卷第23頁）。

23 (2)本件既認系爭土地有與公路無適宜聯絡之瑕疵，而該瑕疵
24 係因臺中市○○地○○○○於000○○○○○○地○○○
25 ○○○○○○○○○○○○○段000地號土地，並非可歸
26 責於被告之事由，而被告本身亦無不履行契約之意思，而
27 係經原告解除契約，則原告依系爭土地買賣契約第8條第1
28 項之約定，請求被告給付懲罰性違約金420萬元，即屬無
29 據。

30 2、又按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕
31 疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣

人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償，請求賠償損害（最高法院77年度第7次民事庭會議決議^(一)）。查：系爭土地於簽約後成為袋地之原因，既係因該新編后寶段374地號國有土地所致，被告事先並不知情，亦無刻意隱匿、故意不告知之情事，則該項瑕疵之存在，即屬非可歸責於出賣人即被告之事由，故原告依民法第226條第2項不完全給付之規定，請求被告負損害賠償責任，即屬無據，要難准許。

（六）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約定利率較高者，仍從其約定利率；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229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查：本件原告對被告請求契約解除後之回復原狀請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟，且該起訴狀繕本已於110年8月24日送達被告（見本院卷第161頁），而被告迄未給付，依法自應負遲延責任。是以，原告請求被告應自110年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

（七）綜上所述，原告依系爭契約第6條第4項之約定及民法第359條之規定解除系爭土地買賣契約關係後，依系爭契約第8條第1項之約定及民法第259條第2款之規定，請求被告返還已給付之價金420萬元，及自111年8月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 (八) 因預備合併之訴，係先位請求有理由為對備位請求裁判之
02 解除條件，先位請求無理由為對備位請求裁判之停止條
03 件，原告之先位請求既有理由，則備位請求裁判之解除條
04 件即已成就，無庸對備位請求為裁判，附此敘明。

05 五、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保為假執行及免為
06 假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
07 宣告之。至本件原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，因訴
08 之駁回而失所附麗，併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，與
10 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
13 民事第六庭 法 官 巫淑芳

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
18 書記官 楊家印