

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第485號

原告 正甯股份有限公司

法定代理人 楊麗玫

訴訟代理人 吳瑞堯律師

複代理人 莊典憲律師

被告 宥慶建設股份有限公司

特別代理人 吳梓生律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於中華民國111年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1800萬元，及自民國111年1月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣600萬元供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴時，僅以被告給付遲延，經催告後解除契約為由，請求被告返還原告給付之買賣價金新臺幣（下同）1800萬元及自最後給付翌日起算之法定遲延利息。嗣於訴訟中，追加備位以因可歸責於債務人之事由，致給付不能，再解除契約為由，請求被告返還上開本息；次備位以因不可歸責於雙方當事人之事由，致被告一方之給付全部不能，請求被告返還1800萬元，並自其民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核其追加二項訴訟標的之基礎事實同一，復經被告於訴之追加無異議而為本案之言詞辯論，視為同意追加，依民事訴訟法第255條之規定，自應准許其追加。

01 二、原告主張：

02 (一) 兩造於民國109年11月27日簽立「土地買賣契約書」(下
03 稱系爭契約)，約定原告以5000萬元之價金購買被告所有
04 坐落雲林縣西螺鎮西螺段802-16、802-26、802-42、802-
05 43、802-44、802-45、803-45等七筆土地(下合稱系爭土
06 地)，同日委任地政士曾錦芳代為辦理移轉登記事宜。原
07 告分別於109年11月26日、11月27日給付50萬元、650萬元
08 共700萬元之簽約款，於109年12月25日給付1100萬元(其
09 中100萬元為土地點交款，1000萬元為預支一部尾款)。西
10 螺地政事務所係於110年1月14日受理系爭土地移轉登記
11 申請書，惟當時被告代表人李茂忠於110年1月7日死亡，
12 故西螺地政事務所於110年1月19日以公司法第108條規定
13 要求被告重新選任代表人並於申請書會同辦理登記為由，
14 通知於15日內補正，然於補正期間，西螺地政事務所收受
15 雲林地方法院110年2月9日雲院惠110司執乙字第4707號函
16 囑託辦理查封登記，遂依土地登記規則第141條規定駁回
17 系爭土地移轉登記之申請。

18 (二) 因被告未將系爭土地完成移轉所有權登記予原告，已構成
19 遲延給付；又因被告代表人死亡未重新選任代表人，致使
20 系爭土地未能如期依地政事務所補正函文辦理移轉登記；
21 又因可歸責於被告之事由即因被告之債務問題致系爭土地
22 遭訴外人聲請強制執行而經法院囑託地政辦理查封登記。
23 嗣經本院於110年6月17日以110年度司字第11號裁定選任
24 吳梓生律師為被告之臨時管理人。原告於110年6月23日、
25 110年7月6日存證信函分別催告被告於文到7日內依約完成
26 系爭土地所有權移轉登記，均經被告之臨時管理人吳梓生
27 律師收受，仍未依約履行。爰依民法第254條，以起訴狀
28 繕本作為解除系爭契約之意思表示，並請求被告返還原告
29 已給付之買賣價金合計1800萬元。按契約解除時，當事人
30 雙方回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受
31 領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。一併

01 以原告最後給付翌日即109年12月26日作為附加法定利息
02 之計算基準。

03 (三) 系爭土地於110年2月9日業經辦理查封登記，依實務見解
04 即處給付不能之狀態，系爭土地乃因可歸責於被告之事由
05 即因被告之債務問題致系爭土地遭訴外人聲請強制執行而
06 經法院囑託地政辦理查封登記。爰依民法第256條，以其
07 民事訴之變更追加狀繕本作為解除系爭契約之意思表示，
08 並依民法第259條請求被告返還上開本息。

09 (四) 倘認原告解除系爭契約均不合法（即不可歸責於被告），
10 然被告未將系爭土地完成移轉所有權登記予原告，且系爭
11 土地業經查封，被告之給付已陷於全部不能，此等情形亦
12 不可歸責於原告，依民法第266條第1項，原告得免為對待
13 給付，但已為一部之對待給付，爰依民法第266條第2項，
14 請求被告返還1800萬元，並自其民事訴之變更追加狀繕本
15 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

16 (五) 訴之聲明：1. 被告應給付原告1800萬元，及自109年12月
17 26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2. 願供擔保，
18 請准宣告假執行。

19 三、被告則以：依系爭契約第3條第2款、第6條第1款、第3款之
20 約定，被告之義務係將辦理所有權移轉登記之應備文件交付
21 地政士，被告於李茂忠生前已盡此義務，至於交付後之登記
22 作業，則應由雙方共同委任之地政士曾錦芳負責，要與被告
23 無關。只要地政士曾錦芳能早一週將申請書送件，地政機關
24 即不會以李茂忠死亡為由，命被告重新選任董事予以補正，
25 原告便能順利取得系爭土地之所有權。未能完成所有權移轉
26 登記，實不可歸責於被告。縱認未能完成所有權移轉登記係
27 因被告對外債務所致，惟系爭契約第4條第1款第2目載明：
28 賣方原有抵押權設定之未償債務3,700萬元……，雙方同意
29 給付尾款時，會同至原貸款機構（人）處由買方代為清償原
30 貸款，並以該代償款來抵付該期款等語，可見原告於締約時
31 有預見系爭土地因被告曾設定抵押權或債務問題而可能無法

01 順利完成移轉登記之風險，是否可歸責於被告，即有疑義。
02 既非因可歸責於被告之事由所致，原告即無民法第254條、
03 第256條之契約解除權，是原告主張系爭契約已解除並請求
04 返還1800萬元，均屬無據。至是否不可歸責於原告，因承辦
05 地政士為何拖延送件之原因不明，請依法裁判等語置辯。並
06 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 四、兩造不爭執之事實：

- 08 (一) 兩造於109年11月27日簽立系爭契約，約定原告以5000萬
09 元購買被告所有之系爭土地，同日委任地政士曾錦芳代為
10 辦理移轉登記事宜。
- 11 (二) 原告給付上開價金截至109年12月25日累計為1800萬元。
- 12 (三) 西螺地政事務所係於110年1月14日受理系爭土地移轉登記
13 申請書，惟當時被告代表人李茂忠於110年1月7日死亡，
14 故西螺地政事務所於110年1月19日以公司法第108條規定
15 要求被告重新選任代表人並於申請書會同辦理登記為由，
16 通知於15日內補正，然於補正期間，西螺地政事務所收受
17 雲林地方法院110年2月9日雲院惠110司執乙字第4707號函
18 囑託辦理查封登記，遂依土地登記規則第141條規定駁回
19 系爭土地移轉登記之申請。
- 20 (四) 本院110年度司字第11號於110年6月17日裁定選任吳梓生
21 律師為被告之臨時管理人。原告前述二次存證信函，均經
22 被告之臨時管理人吳梓生律師收受。嗣本院110年度司字
23 第16號依吳梓生律師聲請，於111年3月28日裁定解任其為
24 被告臨時管理人之職務。
- 25 (五) 依系爭契約第3條第2款、第6條第1款、第3款約定，被告
26 之義務係將辦理所有權移轉登記之應備文件交付地政士。
27 系爭契約第4條第1款第2目載明：賣方原有抵押權設定之
28 未償債務3,700萬元……，雙方同意給付尾款時，會同至
29 原貸款機構（人）處由買方代為清償原貸款，並以該代償
30 款來抵付該期款等語。

31 五、得心證之理由：

01 (一) 按不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，
02 在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新
03 登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不
04 能之狀態（土地登記規則第141條、最高法院100年度台上
05 字第367號民事判決要旨、最高法院70年度第18次民事庭
06 會議決議（二）參照）。準此，經查封登記後，系爭土地
07 之所有權移轉登記，已屬給付不能，不能構成給付遲延，
08 故原告主張被告給付遲延，依民法第254條規定，經催告
09 後解除契約，並依民法第259條請求被告返還原告給付之
10 買賣價金1800萬元本息，為無理由，已堪認定。

11 (二) 依系爭契約第3條第2款、第6條第1款、第3款約定，被告
12 之義務係將辦理所有權移轉登記之應備文件交付地政士，
13 依西螺地政事務所函覆本院檢送其110年1月14日收件螺資
14 地字第2540號土地登記申請書相關資料影本（見本院卷第
15 147至186頁），足認被告於李茂忠生前已盡此義務。只要
16 雙方共同委任之地政士曾錦芳能早一週將申請書送件，則
17 西螺地政事務所即不會以李茂忠死亡為由，命被告補正，
18 原告便能順利取得系爭土地之所有權。準此，被告所辯其
19 未能完成所有權移轉登記，不可歸責於被告，即非無據。

20 (三) 於上開補正期間，西螺地政事務所雖因收受雲林地方法院
21 110年2月9日雲院惠110司執乙字第4707號函囑託辦理查封
22 登記，遂依土地登記規則第141條規定駁回系爭土地移轉
23 登記之申請。但若非李茂忠死亡，即不至於發生此事。況
24 依系爭契約第4條第1款第2目之記載，可見原告於締約時
25 確有預見系爭土地因被告曾設定抵押權或債務問題而可能
26 無法順利完成移轉登記之風險，尚難認係因可歸責於被告
27 之事由，致給付不能。準此，原告主張依民法第256條
28 （即有第226條之情形）解除系爭契約，並依民法第259條
29 請求被告返還上開本息，為無理由，亦堪認定。

30 (四) 民法第266條規定：「因不可歸責於雙方當事人之事由，
31 致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如

01 僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已
02 為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，
03 請求返還。」被告依系爭契約固然應將系爭土地之所有權
04 移轉登記與原告，但因雙方共同委任之地政士曾錦芳並未
05 及早送件，可能受系爭契約第3條第4款記載：「預計民國
06 110年01月15日，所有權移轉完竣」等語影響（見本院卷
07 第21頁），西螺地政事務所於110年1月14日受理系爭土地
08 移轉登記申請書，適逢李茂忠於110年1月7日死亡，西螺
09 地政事務所於110年1月19日要求被告重新選任代表人並於
10 申請書會同辦理登記為由，通知於15日內補正，但就公司
11 重新選任代表人而言，補正期限顯然過於短促，隨後西螺
12 地政事務所又收受雲林地方法院110年2月9日雲院惠110司
13 執乙字第4707號函囑託辦理查封登記，遂依土地登記規則
14 第141條規定駁回系爭土地移轉登記之申請，以上情事，
15 應屬因不可歸責於雙方當事人之事由，致被告一方之給付
16 全部不能，故他方即原告應免為對待給付即給付買賣價金
17 之義務，原告已為一部即1800萬元之對待給付，自得請求
18 返還。基此，原告次備位主張依民法第266條第2項，請求
19 被告返還1800萬元，並自其民事訴之變更追加狀繕本送達
20 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核無不合，
21 應予准許，以昭公允。

22 （五）綜上所述，原告依民法第266條第2項規定，請求被告給付
23 1800萬元，及自其民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日即
24 111年1月6日（見本院卷第207頁）起至清償日止，按年息
25 5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此
26 部分之請求，為無理由，應予駁回。

27 （六）原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，
28 並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部
29 分，其假執行之聲請，失所依附，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
31 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日

03 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 1 月 6 日

08 書記官 黃雅慧