

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1087號

原告 陳珮君

訴訟代理人 呂承育律師

被告 一抹青農地工程有限公司

法定代理人 郭建雄

訴訟代理人 何依典律師

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國112年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前於民國111年2月16日以新臺幣（下同）320萬元向被告購買其所有坐落「臺南市左鎮區菜寮段552、4、4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、4-6、4-7地號」合併分割後之「第1區」土地（下稱系爭土地），兩造並簽訂契約書（下稱系爭契約），約定價款分2期給付，原告已於111年5月31日給付終期款完畢，然被告遲未將系爭土地移轉登記予原告，經原告調取系爭土地之登記謄本後，發現被告於111年6月6日將系爭土地中之臺南市○鎮區○○段0 地號土地（下稱系爭4地號土地）及同段4-9、4-10、4-11、4-12、4-13、4-14、4-15地號土地（下與系爭4地號土地合稱系爭8筆土地）以買賣為原因移轉登記予被告法定代理人即訴外人郭建雄，郭建雄於同日以系爭8筆土地為臺南市白河農會（下稱白河農會）設定擔保債權額為250萬元之最高限額抵押權（下稱系爭最高限額抵押權），擔保白河農會對郭建雄之債權，被告復於111年8月11日將系爭土地辦理移轉登記予原告，然未塗銷系爭最高限額抵押權，已違反系爭契約第8條第3項之約定，原告遂於111年10月5日依系爭契約第9條第1項、第3項

01 之約定發函通知被告解除契約，被告接獲原告通知後，同意
02 以「1、申請資材室25坪；2、申請辦理所有一切手續及費用
03 由被告自行承擔吸收。」等條件要求原告不解除系爭契約，
04 然被告並無履行上開條件之意願，原告依法解除系爭契約並
05 請求被告返還原告已給付之320萬元之價金，另賠償總價金1
06 5%即48萬元之違約金，原告爰依系爭契約第9條第1、3項之
07 約定及民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被
08 告應給付原告368萬元，及自起訴狀繕本送達翌日止至清償
09 日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告
10 假執行。

11 二、被告則以：兩造雖於111年2月16日簽立系爭契約，然前手遲
12 至111年6月6日始將系爭土地移轉登記予被告，被告旋於同
13 年8月11日將系爭土地移轉登記予原告，而系爭契約第8條第
14 3項後段係約定雙方於移轉登記後約定點交日期，點交時如
15 發現有瑕疵，則議定改善期間及方式，並非以移轉登記之日
16 為系爭契約之履行日；又系爭土地雖有最高限額抵押權登
17 記，然客觀上對原告之財產權並未造成任何損害，且屬可補
18 正之權利瑕疵，原告未定相當期限催告被告履行契約即逕為
19 解除契約之通知，違反民法第254條規定，不生解除契約之
20 效力；復被告於原告解除系爭契約之通知到達前之111年10
21 月5日已將系爭土地之最高限額抵押權登記辦理塗銷完畢，
22 原告配偶亦於同年月23日一同前往系爭土地辦理點交並交付
23 土地權狀，被告已依約履行而無違約之情事，原告自無解除
24 權。再系爭土地尚無實際農業生產之具體事實，亦未經農業
25 主管機關審查通過，依農業發展條例第8條之1第2項規定及
26 行政院農業委員會相關函釋，與興建農業資材室及供電之規
27 定不符，被告自無可能以「1、申請資材室25坪；2、申請辦
28 理所有一切手續及費用由被告自行承擔吸收。」等條件作為
29 原告解除權及違約金請求權之停止條件等語資為抗辯。並聲
30 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准
31 宣告免為假執行。

01 三、法院偕同兩造整理並簡化不爭執事項及爭點：（見本院卷第
02 202頁）

03 (一)不爭執事項：

- 04 1.原告於111年2月16日向被告購買系爭土地，兩造並簽訂系爭
05 契約(見本院卷第25至31頁)，約定價金為320萬元，分2期給
06 付，原告均已依約給付完畢，終期款於111年5月31日給付。
07 2.系爭8筆土地於111年6月6日移轉登記為被告法定代理人郭建
08 雄所有，並於同日由郭建雄以系爭8筆土地設定系爭最高限
09 額抵押權，債務人為郭建雄。就系爭4地號土地所設定之系
10 爭最高限額抵押權，已於111年10月5日塗銷。
11 3.原告於111年10月5日寄發存證信函(見本院卷第43至46頁)予
12 被告表示解約，經被告於111年10月7日收受。
13 4.本院卷第33至36頁是原告配偶郭建志與被告公司人員之LINE
14 對話紀錄；本院卷第53至54頁、第123至125頁及第141頁是
15 郭建志跟郭建雄之LINE對話紀錄；本院卷第137至139頁是郭
16 建雄與其他土地買受人之LINE對話紀錄。

17 (二)本件爭點：

- 18 1.原告解除系爭契約是否合法？
19 2.原告依系爭契約第9 條第1 、3 項、民法第179 條規定，請
20 求被告給付368 萬元及遲延利息，有無理由？

21 四、本院之判斷：

22 (一)系爭4地號土地於111年8月11日移轉登記予原告時，系爭最
23 高限額抵押權尚未塗銷，已違反系爭契約第8條第3項之約
24 定：

- 25 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
26 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
27 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。（最高法院112年度
28 台上字第1851號、112年度台上字第880號判決意旨參照）。
29 2.查系爭契約第8條「驗收點交及瑕疵擔保」約定：「(一)賣方
30 依第5條約定，進行或完成相關事務時，得通知買方驗收、
31 點交。買方接獲賣方通知時，應速與賣方回覆驗收、點交之

01 時間。(二)雙方驗收、點交時，賣方應提供驗收單(點交單)，
02 如有發現問題時，應載明於相關單據上，由賣方限期完成改
03 善。限期改善之期間及方式，由買賣雙方議定。(三)賣方保證
04 產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民
05 法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如
06 有上述情形，賣方應於本契約標的物過戶登記日或其他約定
07 之期日前負責排除、塗銷之。」(見本院卷第27頁)，而系爭
08 契約第5條約定：「(一)標的物下列事項，由賣方處理之：台
09 南市左鎮區菜寮段552、4、4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、4-
10 6、4-7地號之1區土地分割登記相關事項。(二)本條有關事
11 務，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件
12 或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方通知日起七日內提
13 供，如有逾期，每逾一日應按總價金一萬分之十單利計算遲
14 延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各稅費增加
15 或罰鍰(滯納金)」時，買方應全數負擔；如損及賣方權益
16 時，買方應負損害賠償之責。」(見本院卷第26頁)，可知系
17 爭契約第8條第1、2項係就系爭土地分割登記相關手續辦理
18 驗收、點交之事宜為約定，同條第3項則另就系爭土地買賣
19 之瑕疵擔保為約定，約定事項顯然不同；又依系爭契約第8
20 條第1、2項之「驗收、點交之時間」、「驗收、點交時」之
21 用語與同條第3項之「其他約定之期日」所使用之文字迥然
22 不同以觀，足見系爭契約第8條第3項所定之「其他約定之期
23 日」與同條第1、2項所定之驗收、點交時間應屬不同。又兩
24 造於系爭契約第8條第3項就被告應負責排除、塗銷相關瑕疵
25 之期日約定為「本契約標的物過戶登記日『或』其他約定之
26 期日」，且未約定須由買方定期催告賣方履行，顯見兩造之
27 真意為系爭土地買賣如有該項所定瑕疵情形存在，且於兩造
28 已就排除、塗銷瑕疵之期日有特別約定時，即應由被告於該
29 約定期日排除、塗銷之，若兩造並無特別約定期日，則被告
30 應於系爭土地移轉登記日前排除、塗銷之至明，而兩造並未
31 就排除、塗銷此條項瑕疵之履行日期特別約定等情，業據兩

01 造自認(見本院卷第150頁)，被告自應於系爭土地移轉登記
02 予原告之日前將該條項所定之瑕疵排除、塗銷。是系爭土地
03 於111年8月11日移轉登記予原告時，系爭4地號土地上仍有
04 系爭最高限額抵押權，故被告顯然違反系爭契約第8條第3項
05 之約定。至被告辯稱：依系爭契約第8條第3項之約定，兩造
06 應於移轉登記後約定點交日期，點交時如發現有瑕疵，則議
07 定改善期間及方式，並非已移轉登記之日為系爭契約之履行
08 日，且原告應定期催告被告履行方得解除契約云云，顯然逾
09 越契約文義而另為曲解，殊無足採。

10 (二)被告已於原告解除契約前履行債務完畢，原告不得行使解除
11 權：

12 1.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第
13 258 條第1 項定有明文。此項意思表示雖無一定之方式，亦
14 無需法院之准許，但以其意思表示到達他方時發生效力（最
15 高法院86年度台上字第3011號裁判意旨參照）；又按買賣契
16 約之一方，依特約，以他方當事人違約為由，解除契約者，
17 需於他方當事人未履行債務完畢前為之，若他方當事人已履
18 行債務完畢，則不得再據此特約，行使解除權（最高法院79
19 年台上字第1532號裁判意旨參照）。

20 2.查系爭契約第9條第1項約定：「賣方違反瑕疵擔保責任之約
21 定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。」（見本院卷
22 第28頁），已就被告違反瑕疵擔保之約定時原告得解除契約
23 等情有特約，而於被告將系爭土地移轉登記予原告之時，系
24 爭4地號土地上仍有系爭最高限額抵押權存在，被告已違反
25 系爭契約第8條第3項之約定業如前述，是依系爭契約第9條
26 第1項之特約，原告自得解除系爭契約。然原告於111年10月
27 5日寄發存證信函(見本院卷第43至46頁)表示解約，於111年
28 10月7日始到達被告等情為兩造所不爭執，而被告已於111年
29 10月5日塗銷系爭4地號土地上之系爭最高限額抵押權登記等
30 情，亦為兩造所不爭執，揆諸前開說明，被告既已於原告解
31 除契約之意思表示生效前，依約交付無瑕疵之物，則原告應

01 不得再行使解除權解除契約。是原告以系爭契約第9條第1
02 項主張解除契約，並無理由。

03 五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第1、3項之約定及民法第1
04 79條規定，請求被告給付368萬元及自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
06 回。又原告之訴既均經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
07 應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
09 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
10 ，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
13 民事第四庭 法 官 侯驊殷

14 正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
16 (須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
17 費。

18 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
19 書記官 吳克雯