

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第66號

原告 健久建設有限公司

法定代理人 林棟梁

訴訟代理人 鄭晃奇律師

被告 林銘堂

林齊靖

共同

訴訟代理人 廖學能律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年6月11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、原告主張：伊於民國109年8月26日向被告購買坐落臺中市○○
區○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地），約定買
賣價金為新臺幣（下同）3,850萬元（下稱系爭買賣契
約），並於系爭買賣契約第13條第4點特別約明，系爭土地
係可合法申請建築執照之建築用地，否則伊得主張解除契約
（下稱系爭解約約定）。伊於同年11月9日取得系爭土地所
有權，並於同年12月8日給付全部買賣價金予被告。然伊於1
12年11月15日委託訴外人亞興測量有限公司（下稱亞興公司）
測量後，始悉系爭土地位於車籠埔斷層帶100公尺範圍內，
屬不得開發之建築範圍，無從合法申請建築執照，故依系爭
解約約定，以起訴狀繕本之送達，為解除系爭買賣契約之意
思表示，並請求被告返還買賣價金及受領時起之利息。爰依
民法第259條、第179條之規定，提起本件訴訟，請求擇一為
有利判決等語。並聲明：（一）被告應給付原告3,850萬元，及
自109年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：依系爭買賣契約第3條約定，兩造應完成第13條
03 約定事項後，方進行點交與付清買賣價金，原告既未於109
04 年12月8日給付全部價金前，依系爭解約約定向伊等解除系
05 爭買賣契約，不得再依上開約定解約。又系爭買賣契約從簽
06 約至付清全部價金歷時3個半月，其有足夠時間確認系爭土
07 地是否屬於可合法申請建築執照之建築用地，已違反依通常
08 程序從速檢查義務，依民法第356條第2項規定，視為承認所
09 受領之物，亦不能再以系爭解約約定解除契約。原告未證明
10 系爭土地因位於車籠埔斷層帶100公尺範圍內，而無其他合
11 法取得建照之方式。縱認原告得解除系爭買賣契約，惟其遲
12 至三年後才主張，應屬權利失效。原告自點交日109年12月8
13 日起，無法律上原因受有占有使用系爭土地之利益，應給付
14 每月以1萬6,503元計算之相當於租金之不當得利，並以之與
15 原告請求為抵銷，另主張同時履行抗辯等語，資為抗辯。並
16 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
17 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一)解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
20 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
21 者，即不得反捨文字而更為曲解(最高法院113年度台上字第
22 511號判決意旨參照)。又依契約而保留解除權，有附期限
23 者，有不附期限者；後者情形，須設除斥期間，使相對人有
24 使解除權消滅之權利，始足以保護相對人之利益，民法第25
25 7條立法理由足資參照。故契約倘保留解除權，應視其是否
26 定有期限，倘已定有一定期限，而解除權人未於期限內行使
27 解除權，其解除權即行消滅，以明確契約雙方權利行使期
28 間，並平衡雙方權益。

29 (二)觀諸系爭買賣契約第13條其他約定事項第4項約定：「本件
30 買賣土地係可合法申請建築執照之建築用地，否則買方得主
31 張解除契約」；同契約第3條載明：「.....4. 買賣價金中

第四期款2,695萬元應於本約第13條其他約定事項全部完成，甲方付清買賣總價款，同時點交買賣標的物」等內容(本院卷第17、19頁)，可見兩造雖特別約明系爭土地應為合法可申請建築執照之建築用地，否則原告保留解除契約之權利，然上開解除契約之權利，係置於其他約定事項中，而依同契約第3條約定，兩造於其他約定事項皆已完成後，原告始負有清償全部價金之義務，堪認原告於給付買賣價金尾款前，即應確認其他約定事項是否均已完成，其解除權行使乃定有期限，並於原告給付買賣價金後，即行消滅。

(三)原告於109年8月26日向被告購買系爭土地，約定買賣價金為3,850萬元，兩造簽立系爭買賣契約。被告於109年11月9日以買賣為登記原因，移轉系爭土地所有權登記予原告。原告於109年12月8日付清系爭買賣契約價金予被告。被告於同日點交系爭土地予原告等事實，為兩造所不爭執(本院卷第214頁)；原告除以本件起訴狀繕本送達，依系爭解約約定對被告為解除系爭買賣契約之意思表示外，未有其他解約意思表示一節，亦為原告所自承在卷(本院卷第214頁)，足見原告於付清買賣價金前，未向被告行使系爭解約約定，故原告依系爭解約約定取得解除權之期限已經屆期，而於期限屆至後失其效力，自不得再以該事由主張解除系爭買賣契約。

(四)原告雖主張系爭買賣契約第13條其他約定事項書立之目的，係預防有在買賣當時沒有發現之起造限制，如於買賣系爭土地時不能合法取得建築執照，即得行使解除權等語。然依上開約定文義而言，原告給付買賣價金第四期款之條件，即為系爭買賣契約之其他約定事項均已完成，故系爭土地是否為可合法申請建築執照之建築用地，應於付清買賣價金前確認完畢；又比照同條第5項：「本買賣標的不得為法定空地及使用過建蔽率或容積率之土地。本買賣即使完成過戶手續，尾款付清完畢，乙方仍需負擔上述條約之完全擔保責任」之約定(本院卷第19頁)，約明縱使原告因其他約定事項完成而給付價金完畢，被告仍應負擔特定擔保責任，乃明確約定不

01 因買賣價金給付完畢而免除被告責任之除外條款；另衡以系
02 爭買賣契約付款方式分為四期款項，是已提供原告確認系爭
03 土地得否合法取得建築執照之充裕時間，倘原告確認無誤即
04 須給付價金，使兩造權利義務結清並由原告承擔後續風險，
05 乃合於兩造締約之目的，亦與誠信原則不相違背。故原告前
06 揭主張，並無可採。

07 (五)從而，原告主張依系爭解約約定對被告為解除系爭買賣契約
08 之意思表示，洵屬無據。原告解除系爭買賣契約既不合法，
09 被告即非無法律上原因受有系爭買賣契約價金之利益，原告
10 自不得依民法第259條、第179條規定請求被告返還買賣價
11 金。

12 四、綜上所述，原告依第259條、第179條規定，請求被告給付3,
13 850萬元，及自109年12月8日起至清償日止，按週年利率5%
14 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
15 假執行之聲請，亦失所依附，併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
17 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
18 此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

21 民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
24 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

26 書記官 林政佑