

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第133號

原告 賴振益

賴韋仲

共同

訴訟代理人 林嘉信律師

被告 鐘淑芳

訴訟代理人 林三元律師

複代理人 廖宛淇律師

上列當事人間請求履行保證金等事件，本院於民國114年9月9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：兩造於民國112年5月12日簽訂土地買賣契約書
（下稱系爭買賣契約書）及協議書（下稱系爭協議書），約
定由原告2人將坐落臺中市○○區○○段000○○000○○00000地
號土地（下稱系爭土地）出售予被告，買賣總價為新臺幣
（下同）2985萬元，其中第一期簽約款為300萬元、第二期
備證用印款為300萬元、第三期完稅款為893萬元、第四期尾
款為1492萬元，原告2人並應完成系爭協議書所列之條件，
被告業已將第一期、第二期款項合計600萬元存入履約保證
專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀
行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000-00000號，下稱系
爭履保專戶）內。又系爭買賣契約書第2條約定被告應於112
年10月16日前給付第三期完稅款893萬元，然被告卻遲未給
付，嗣經原告2人多次向被告催討、協商無果，始由代書協
助原告2人於113年12月9日寄發存證信函予被告，催告被告
應於7日內給付第三期完稅款，然被告迄今仍未履行，原告
爰依系爭買賣契約書第10條第1項前段、民法第229條、第25

01 4條規定，以起訴狀之送達向被告為解除系爭買賣契約之意
02 思表示，並依系爭買賣契約書第10條第2項後段約定，沒收
03 被告已給付存入系爭履保專戶內之600萬元，及請求自起訴
04 狀繕本送達之翌日（即114年3月12日）起，至本判決確定之
05 日止，依本金600萬元按週年利率百分之5計算之利息，暨依
06 系爭買賣契約書第10條第2項前段約定，請求自應付之日之
07 翌日（即112年10月17日）起，至系爭買賣契約書解除之日
08 （即114年3月11日）止，按日以1萬4,925元（計算式：2985
09 萬*0.0005）計算之違約金及法定遲延利息。並聲明：(一)被
10 告應同意原告二人向合泰建築經理股份有限公司領取履約保
11 證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業
12 銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000-00000號）內之
13 600萬元；(二)被告應給付原告2人自114年3月12日起至本判決
14 確定之日止，依本金600萬元按週年利率百分之5計算之利
15 息；(三)被告應自112年10月17日起至114年3月11日止，按日
16 給付原告2人1萬4,925元，及自114年3月12日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息；(四)原告2人就訴之聲明
18 第二、三項願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：系爭買賣契約書第2條固約定被告應於112年10月
20 16日前，給付完稅款893萬元至系爭履保專戶，然承辦本案
21 之代書事務所人員吳蕙君業於112年9月18日，透過LINE通訊
22 軟體群組，表示本件完稅款之給付時間更改為以分割交換之
23 程序完成並「報稅」後，被告方須給付完稅款893萬元，亦
24 即完稅款之給付期限，變更為以稅捐機關核發稅單之時日為
25 主，是被告尚未有給付完稅款之義務；又依系爭協議書第3
26 條約定及備註記載，可知被告購買系爭土地之先決條件，係
27 原告2人須承購毗鄰系爭土地之國有地，使被告於系爭土地
28 上有聯絡道路可供通行，此為兩造合意之約定，不僅有利於
29 系爭土地之整體經濟價值，更符合實務上對於袋地通行權特
30 為規範之理由及目的，是倘原告2人未能取得國有地所有權
31 並過戶予被告，系爭買賣契約書即無法結案點交，被告為此

亦已寄發律師函向原告2人為解除契約之意思表示，自無給付買賣價金之義務等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於112年5月12日簽訂系爭買賣契約書及系爭協議書，約定由原告2人將系爭土地出售予被告，買賣總價為2985萬元，其中第一期簽約款為300萬元、第二期備證用印款為300萬元、第三期完稅款為893萬元、第四期尾款為1492萬元，原告2人並應完成系爭協議書所列之條件，被告業已將第一期、第二期款項合計600萬元存入系爭履保專戶內；又系爭買賣契約書第2條約定被告應於112年10月16日前給付第三期完稅款893萬元，被告尚未給付該款項等情，業據其提出系爭買賣契約書、系爭協議書、價金履約保證申請書、系爭土地之土地登記第一類謄本（見本院卷第25頁至第36頁、第63頁至第67頁）在卷可查，且為兩造所不爭執（見本院卷第285頁至第286頁、第289頁至第290頁），是原告主張之此部分事實，堪信為真。

(二)系爭買賣契約於兩造就系爭協議書所列條件全部完成後，始為成立

1. 按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文。次按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。使法律行為效力發生或消滅，為附條件法律行為之本質，如以已發生權利之行使繫於條件之方法設定權利，則非附條件之法律行為。苟當事人非以法律行為效力之發生，而僅以其履行繫於不確定之事實者，雖亦屬約款之一種，然此約款並非條件，應解釋為於其事實發生時，為權利行使期限之屆至。在此情形，若該事實之到來確定不發生，應認

其期限已屆至（最高法院87年度台上字第129號判決要旨參照）。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號判決亦可參照）。

2. 兩造於簽訂系爭買賣契約書之同時，另有簽立系爭協議書乙節，業據證人即承辦本案之代書嚴翊方於本院言詞辯論期日到庭證述明確（見本院卷第329頁至第330頁）。而觀諸系爭協議書之記載，其中第1條約定：

「以下合議條款，本標的買賣契約須以下條件全部完成方可成立」（見本院卷第33頁），足見兩造於簽立系爭買賣契約書時，已透過另行簽立系爭協議書之方式，明文約定須待合議條款所約定之客觀事實均成就後，系爭買賣契約書方生效力甚明。又系爭協議書所指合議條款計有第2條之「買方（即被告）承購之土地坐落於臺中市○○區○○段000○○000○○00000地號，須取得建築指示線供基地興建使用」、第3條之「買方承購之土地須有聯絡道路通行，賣方（即原告2人）須協助買方取得基地有永久通行權及開挖權（建築基地所需之所有管路埋設），如地號595、596（國有財產局所有）無法承購，賣方不負任何責任（衍生之所有費用由買方支付）。賣方取得所有權再以買賣過戶予買方」、第4條之「基地內地上建物（包含水、電）及稅籍須一併移轉予買方」、第5條之「承購之土地並無供及他人建築使用、套繪、無任何人與物之糾紛及違法埋設廢棄物及無被他人侵占」、第6條之「賣方須協助買方取得鄰地598地號與本土地協議比例分割交換土地事宜（衍生之所有費用由買方支付）」、第7條之「賣方需配合買方申請廢道（地號599上之既有巷道）」，另系爭協議書右上方並記載「註：第3條承購國有地，賣方取得所有權再

過戶予買方完成時，本買賣契約始得結案點交」等節，有系爭協議書（見本院卷第33頁）在卷可查；參以證人嚴翊方於本院言詞辯論期日亦證稱：系爭協議書是在買賣雙方都理解而且同意的狀況下簽立的，一般土地買賣在簽約時會成立買賣契約，但因為兩造有另外的協議書，依照系爭協議書第1條的內容，要達成全部的協議才會成立買賣契約，是一個但書的條件，另外，協議書右上方加註的部份，是在協議書本文內容都寫完之後才補充上去的，因為正文第3條有提到595、596不確定是否可以承購，所以右上方備註是假設可以承購時，買賣標的這三筆跟國有地全部都要完成之後，才會讓賣方收到價金，系爭協議書的內容及備註部分，都是伊逐條解釋後，經兩造同意並確認，兩造才在系爭協議書下方及右上方備註處簽名，兩造都能瞭解系爭協議書第1條的內容，原告在簽立系爭協議書時，也沒有向伊表示他對法律用語不熟悉或不清楚契約或協議書的內容等語（見本院卷第330頁、第332頁、第336頁、第339頁、第343頁至第344頁）；復佐以證人即本件房屋仲介吳柏陞於本院言詞辯論期日證稱：伊是買賣雙方之仲介，因為系爭土地建築用地的臨路面有國有土地，另一邊的臨路面是中油的土地，會無法作為建築使用，所以被告要求寫協議書，系爭協議書的內容是兩造達成共識後，共同提出來的，兩造當時都知道系爭買賣契約書成立的附帶條件是什麼，且原告當場也沒有表示不瞭解法律或有疑義等語（見本院卷第350頁至第351頁、第354頁），則上開合議條款所約定之事實能否成就，尚繫諸於建築執照主管機關之審查、鄰地地主是否同意等諸多不確定因素，於締約時自無法確定會否發生，堪認兩造簽立系爭協議書為上開約定，係以上開不確定事實之成就，作為系爭買賣契約書是否成立之條件，即屬民法第99條第1項所謂附停止條件之法律行為，揆諸前揭說明，系爭買

賣契約書應於兩造就系爭協議書所列條件全部完成後，始為成立無訛。

3. 兩造就系爭協議書所列條件尚未「全部」完成乙節，業據證人吳柏陞於本院言詞辯論期日證稱：兩造就系爭協議書所列條件，僅第2條、第7條有完成，其餘第3條、第4條、第5條、第6條所列條件均未完成，因為系爭協議書所列條件沒有達成，系爭買賣契約沒有成立，伊也沒有錢領，兩造都沒有給付服務報酬給伊，因為買賣雙方要支付服務費的前提是系爭買賣契約要成立（見本院卷第346頁至第347頁、第351頁至第352頁、第354頁）甚明，核與證人即嚴翊方代書之助理吳蕙君於本院言詞辯論期日證述：本件承購國有地部分尚未承購完成，第6條換地部分也尚未完成等語（見本院卷第264頁）相符一致，復經被告抗辯如上，而原告並未舉證證明系爭協議書所列條件業已成就，或被告有以不正當行為阻其條件之成就，則兩造就系爭協議書所列條件既未全部完成，依系爭協議書第1條之約定，系爭買賣契約書自屬尚未成立。從而，原告主張兩造對於法律用語不熟悉，依當事人真意，系爭買賣契約書業已成立等語（見本院卷第121頁），實屬無據。

（三）原告依系爭買賣契約書第10條第2項前段約定，請求被告賠償違約金及法定遲延利息部分，為無理由

1. 按系爭買賣契約書第10條第2項前段約定：「買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付買賣價款或繳納稅費等，應賠償賣方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止」；系爭買賣契約書第15條特別約定事項第肆點並約定：「若因(1)政府機關或(2)不可抗力因素延遲流程，雙方無延遲責任」，有系爭買賣契約書（見本院卷第28頁至第29頁）在卷可憑。

2. 原告主張被告應於112年10月16日前給付第三期完稅款8

93萬元，卻迄今遲未給付，自屬系爭買賣契約書第10條第2項前段所定「遲延給付買賣價款」之違約情節等語，然此部分業經被告抗辯如上。且查：

(1)系爭買賣契約書第2條固約定被告應於112年10月16日前給付第三期完稅款893萬元，然迄至112年10月16日時止，稅捐機關就買賣系爭土地尚未核發稅單乙節，業據證人吳蕙君於本院言詞辯論期日證稱：嚴翊方代書簽約回來時，有1張系爭協議書，裡面要辦理的事項很多，要先完成某些事項才有辦法完稅，系爭土地之買賣除申報土地增值稅、契稅外，還需要雙方之身分證件、土地謄本，另外因系爭協議書的事項太多，前置作業要先確定才能報稅，本件要過戶的面積涉及到與鄰地分割交換，所以還無法確定面積，被告也要等面積確定後，才能請銀行評估貸款金額，伊有跟兩造說第三期完稅款的給付時間是以稅捐機關核發稅單為準，本件買賣因為過戶面積還未確定，伊也無法報稅，所以稅捐機關沒有核發稅單，伊有跟賴振益說明無法完稅的原因，賴振益有拜託伊盡快達成完稅的條件等語（見本院卷第252頁、第256頁至第257頁、第259頁至第260頁、第262頁至第263頁）甚明；參以原告賴振益於112年12月18日上午11時07分許，透過LINE通訊軟體，向證人吳蕙君詢問「請問第三期款項大約什麼時候會匯，謝謝」後，證人吳蕙君亦於同日上午11時15分回覆「要等廢道程序跑完才能與鄰地598地號進行分割交換土地事宜，分割交換完成要過戶的「面積確定」了，買方才會有辦法請銀行開始跑流程～買方銀行貸款OK，我們也同步進行申報土地增值稅，待稅單核發，過戶前就會請買方匯第三期款」等語，有原告與證人吳蕙君等5人之LINE通訊軟體群組對話紀錄截圖可佐（見本院卷第198頁至第199頁），足見兩造因系爭協議書所列條件尚未完成，無從確認登記

01 移轉面積，致代書無從申報資料處理核發稅單事宜，
02 稅捐機關就本件買賣亦未能核發稅單等情，堪可認
03 定。

04 (2)證人嚴翊方於本院言詞辯論期日證述：本件第三期完
05 稅款原本是112年10月16日前要給付，後來變更為稅
06 單核發後才會請被告匯第三期完稅款，因為標的還不
07 確定，重要事項還未完成，所以無法報稅，也沒有稅
08 單，當初完稅款會訂在112年10月16日，是雙方評估
09 後伊寫上去的，如果系爭協議書所列條件無法如期完
10 成，則要依系爭協議書第15條特別約定事項第肆點處
11 理，因為政府機關流程的時間或不可抗力因素延遲流
12 程，不是雙方所造成的延遲，雙方無延遲責任，這一
13 點是伊手寫上去的，延遲責任與付款時間會有影響，
14 付款時間可能會依實際辦理的情況做調整，因為有系
15 爭協議書的內容要完成，考量到政府機關的時間或不
16 可抗力因素，不確定什麼時候會完成系爭協議書的內
17 容，所以伊才會手寫這部分，伊有跟兩造解釋第15條
18 特別約定事項第肆點手寫的意思，他們都知道，還特
19 地讓兩造在下方簽名等語（見本院卷第331頁、第341
20 頁至第343頁），與證人吳柏陞於本院言詞辯論期日
21 證稱：系爭買賣契約書完稅款勾選特定日期112年10
22 月16日，應該是預估在該時點可以完成承購的部分，
23 是雙方同意的，但因為送公文及公文回來的日期其實
24 沒辦法控制，會影響到買賣合約的入款時間，所以在
25 系爭買賣契約書第15條特別約定事項第肆點才另外有
26 手寫的約定等語（見本院卷第352頁至第353頁）大致
27 相符；而系爭協議書第15條特別約定事項第肆點確有
28 以手寫方式，記載「若因(1)政府機關或(2)不可抗力因
29 素延遲流程，雙方無延遲責任」等語，兩造並於該字
30 句下方簽名及用印（見本院卷第29頁），是稅捐機關
31 就本件買賣未能核發稅單，進而影響付款時間，倘係

01 因政府機關或不可抗力因素延遲流程，致被告無從如
02 期給付買賣價款，依系爭協議書第15條特別約定事項
03 第肆點，被告無遲延責任，原告自亦不得依系爭買賣
04 契約書第10條第2項前段約定，請求被告賠償違約金
05 及法定遲延利息，乃屬當然。

06 (3)兩造就系爭協議書所列條件尚未「全部」完成乙節，
07 已如上述；又就系爭協議書第3點原告需協助被告承
08 購國有地部分，至112年10月16日前，甚或迄今，均
09 因政府機關之行政流程，尚未就地號595、596全部申
10 購完成，進而影響系爭協議書所列其餘條件之完成乙
11 節，業據證人吳蕙君、吳柏陞證述在卷（見本院卷第
12 257頁至第258頁、第264頁、第347頁至第349頁），
13 且有原告與證人吳蕙君之LINE通訊軟體對話紀錄截圖
14 可佐（見本院卷第147頁），堪認本件確有系爭協議
15 書第15條特別約定事項第肆點所指因政府機關及不可
16 抗力因素延遲流程之情形，被告自無「遲延給付買賣
17 價款」之延遲責任可言，是原告依系爭買賣契約書第
18 10條第2項前段約定，請求被告賠償違約金及法定遲
19 延利息，實屬無據。

20 (四)原告依系爭買賣契約書第10條第1項前段、民法第229條、
21 第254條規定，解除系爭買賣契約書，並依系爭買賣契約
22 書第10條第2項後段約定，請求沒收被告已給付存入系爭
23 履保專戶內之600萬元，及法定遲延利息部分，均為無理
24 由

25 1.按系爭買賣契約書第10條第1項約定：「買賣雙方其中
26 之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方
27 定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解
28 除本契約」、第10條第2項後段約定：「如買方毀約不
29 買或其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買
30 方已給付之全部款項…」，有系爭買賣契約書（見本院
31 卷第28頁至第29頁）在卷可憑。

- 01 2. 原告固主張渠等於113年12月9日寄發存證信函予被告，
02 催告被告應於7日內給付第三期完稅款，因被告迄未履
03 行，乃依系爭買賣契約書第10條第1項前段、民法第229
04 條、第254條規定，以起訴狀之送達向被告為解除系爭
05 買賣契約書之意思表示等語。然系爭買賣契約於兩造就
06 系爭協議書所列條件全部完成後，始為成立，且因本件
07 買賣未能核發稅單，進而影響付款時間，確有系爭協議
08 書第15條特別約定事項第肆點所指因政府機關及不可抗
09 力因素延遲流程之情形，被告無「遲延給付買賣價款」
10 之延遲責任可言，已如上述，是被告既無遲延責任，亦
11 無其他違約情事，原告主張被告未依契約規定履行，須
12 負遲延責任，而依契約約定及民法第229條、第254條規
13 定，解除系爭買賣契約，顯屬無據。
- 14 3. 原告另主張被告有毀約不買之情事，依系爭買賣契約書
15 第10條第2項後段約定，於解除系爭買賣契約書後，得
16 沒收被告已給付存入系爭履保專戶內之600萬元及法定
17 遲延利息等語。本件被告確有於114年2月4日透過律師
18 函，以原告「迄今均未能依約完成承購國有地，導致系
19 爭買賣契約無法結案點交」為由，向原告為解除系爭買
20 賣契約之意思表示，並請求返還600萬元及損害賠償乙
21 節，有三元法律事務所函（見本院卷第41頁至第42頁）
22 在卷可參；而證人吳蕙君於言詞辯論期日證稱：本件仍
23 可專案申購國有地，但耗時較久，被告沒有說不願意承
24 購國有地，只說時間比較長，需要考慮一下，伊有幫忙
25 詢問是否能先用承租的方式，但因為買方是建商，要確
26 保道路通行沒有問題，用承租的對被告來說是有風險的
27 等語（見本院卷第257頁至第258頁），與證人吳柏陞於
28 言詞辯論期日證述：本件因為專案申購國有地是伊與國
29 有財產署研議出來的，是否可行不確定，因為每個承辦
30 人解釋的不一樣，且專案承購至少要2年，且還是一個
31 未知數，只能做申請，買方覺得風險太大，所以想走解

約流程等語（見本院卷第348頁至第349頁）大致相符，足見被告係見原告無法依系爭協議書約定之合議條款承購國有地，如採納證人吳蕙君、吳柏陞建議之專案承購或承租方式代替，不僅耗時較久，且能否申購成功，亦屬未知，對被告而言，均需承擔過多風險，是被告前揭解除系爭買賣契約之意思表示，顯非可歸屬於被告，難認被告有何故意毀約不買之情事。原告主張被告有毀約不買之情事，難為採信。

4. 從而，本件被告既無毀約不買或其他違約之情事，原告遽以起訴狀之送達向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，並依系爭買賣契約書第10條第2項後段約定，請求沒收被告已給付存入系爭履保專戶內之600萬元，及法定遲延利息部分，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1項前段、第2項及民法第229條、第254條規定，請求被告為聲明所示之給付，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 20 日
民事第一庭 法 官 簡佩琄

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 20 日
書記官 郭盈呈