

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第229號

上訴人 船井塗料有限公司

法定代理人 賴資懷

訴訟代理人 王耀賢律師

被上訴人 鑫寶科技股份有限公司

法定代理人 邱雅玲

訴訟代理人 黃鼎鈞律師

李柏松律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於民國111年3月23日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1296號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項但書第2款定有明文。上訴人於原審係以民法第247條第1項、第266條、第179條規定為請求權基礎，於本院追加民法第259條第2款規定為請求權基礎，此同係基於兩造簽訂之土地買賣契約（下稱系爭契約），有無以不能之給付為標的而無效，或有無契約約定之解除事由存在之事實，其基礎事實同一，可利用原訴訟資料為審理，且符合訴訟經濟，依上開說明，程序上應予准許。

貳、實體部分：

01 一、上訴人主張：兩造於民國110年2月11日簽訂系爭契約，由上
02 訴人向被上訴人購買臺中市○○區○○段000地號土地（下
03 稱系爭土地），買賣價金為新臺幣（下同）2376萬元，上訴
04 人已依約於110年2月18日給付第1期款即簽約款237萬元。因
05 上訴人購地用途係為興建合法廠房從事塗料（油漆）加工業
06 務，故系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執
07 照」，此為契約必要之點，兩造乃於系爭契約第3條第2項買
08 賣價款交付方式之第2期款（備證用印款），特別以手寫加
09 註（建築線及建照無誤）；及於附表1第12條第1項第2款
10 （上訴人係記載第12條第2項第2點）約定：「賣方所出售之
11 土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物。若上述條件
12 之一無法成就，本土地買賣契約雙方合意解除，賣方無條件
13 無息返還買方簽約金，且合意解除本買賣契約可不經過通知
14 即解除契約。」。然系爭土地因基地太小，無法「合法辦理
15 塗料工廠，申請建造執照」，欠缺契約必要之點，無法達成
16 契約之目的，屬自始客觀給付不能，系爭契約既係以不能之
17 給付為標的而無效，上訴人受有給付簽約款237萬元之損
18 害，爰依民法第247條第1項規定，請求被上訴人賠償損害23
19 7萬元本息；又系爭契約既為無效，上訴人另依民法第259條
20 第2款、第179條規定，請求被訴人返還已受領之簽約款或不
21 當得利237萬元本息。若系爭契約並非無效，依系爭契約附
22 表1第12條第1項第2款約定，系爭契約亦已合法解除，縱認
23 係不可歸責於雙方之事由，上訴人亦得依民法第259條第2
24 款、第266條、第179條規定，請求被訴人返還已受領之簽約
25 款或不當得利237萬元本息，以上請求法院擇一為上訴人有
26 利之判決等語。

27 二、被上訴人抗辯：系爭契約並無約定系爭土地需能「合法辦理
28 塗料工廠，申請建造執照」，以本件買賣價金高達2376萬
29 元，且復經兩造於系爭契約附表1第12條為多項約定，若此
30 為契約必要之點，上訴人豈有不要求明載系爭契約內，且該
31 條第1項第2款約定，亦與上訴人之主張無關。系爭土地確能

01 申請建築線及建造執照，已符合系爭契約之約定。本件應係
02 上訴人於簽約後反悔，或係變更其規畫使用後，發現系爭土
03 地不符合其變更需求，遂憑空編撰上開內容，以遂行其毀約
04 之目的。系爭契約因可歸責於上訴人之事由致給付遲延，被
05 上訴人已於合法催告後解除系爭契約，並依約沒收上訴人給
06 付之價金237萬元作為懲罰性違約金，故上訴人請求被上訴
07 人給付237萬元本息，並無理由等語。

08 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人不服，提
09 起上訴，並為訴之追加，兩造聲明如下：

10 (一) 上訴及追加聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴
11 人237萬元，及自110年5月7日起至清償日止，按週年利率
12 百分之5計算之利息。(三)上訴人願提供擔保，請准宣告假
13 執行。

14 (二) 答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，
15 被上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 四、兩造不爭執事項如下：

17 (一) 上訴人經由宏洲不動產仲介經紀有限公司（下稱宏洲公
18 司）蔡嘉祐之仲介，向被上訴人購買系爭土地，兩造於11
19 0年2月11日簽訂系爭契約，約定買賣總價金為2376萬元，
20 上訴人已於110年2月18日給付第1期款即簽約款237萬元，
21 並委請僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）為系
22 爭契約買賣價金之信託履約保證（詳原審卷第19至47
23 頁）。

24 (二) 上訴人於110年4月7日委託呂旺積律師寄發臺中法院郵局8
25 06號存證信函，向被上訴人行使契約解除權，請被上訴人
26 與僑馥公司依民法第259條規定履行回復原狀之義務，被
27 上訴人於110年4月8日收受上開存證信函（詳原審卷第101
28 至113頁）。

29 (三) 被上訴人於110年4月12日委託黃鼎鈞律師寄發臺中民權路
30 郵局營收股580號存證信函，催告上訴人於110年4月18日
31 給付備證用印款，若不依約履行，將依系爭契約約定向上

01 訴人主張給付違約金、解除系爭契約及沒收價金，上訴人
02 有收受該存證信函（詳原審卷第115至127頁）。

03 （四）被上訴人於110年8月27日委託黃鼎鈞律師寄發臺中民權路
04 郵局營收股1397號存證信函，催告上訴人應於10日內給付
05 備證用印款，否則將依法、依約解除系爭契約，並沒收上
06 訴人已給付之價金，上訴人於110年8月30日收受該存證信
07 函（詳原審卷第259至267頁）。

08 （五）上訴人於110年9月1日委託呂旺積律師寄發臺中法院郵局2
09 049號存證信函，通知被上訴人稱系爭契約爭議已在法院
10 訴訟中，解除契約無理由，被上訴人有收受該存證信函
11 （詳原審卷第431至437頁）。

12 （六）被上訴人於110年9月11日委託黃鼎鈞律師寄發臺中民權路
13 郵局營收股1475號存證信函，以上訴人迄今未履行給付備
14 證用印款，依法、依約解除系爭契約，沒收上訴人已給付
15 之價金，上訴人於110年9月13日收受該存證信函（詳原審
16 卷第269至279頁）。

17 （七）被上訴人已於110年11月9日以買賣為登記原因，將系爭土
18 地所有權移轉登記予訴外人中榮精機股份有限公司（下稱
19 中榮公司）及吳○○（權利範圍各2分之1，詳原審卷第43
20 9頁）。

21 五、本院之判斷：

22 （一）上訴人主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造
23 執照」之使用，欠缺契約必要之點，屬自始客觀給付不
24 能，系爭契約無效，上訴人依民法第247條第1項規定，請
25 求被上訴人賠償損害237萬元本息，或依民法第259條第2
26 款、第179條規定，請求被上訴人返還已受領之簽約款或
27 不當得利237萬元本息，有無理由？

28 (一)上訴人主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造
29 執照」之使用，欠缺契約必要之點，無法達成契約之目
30 的，屬自始客觀給付不能，系爭契約應屬無效，既為被上
31 訴人所否認，依民事訴訟法第277條前段規定，自應由上

01 訴人負舉證責任。經查：

02 1.按解釋意思表示，固應探求當事人真意，不得拘泥於所用
03 之辭句，但契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探
04 求者，即不得反捨契約文字而為曲解（最高法院98年度台
05 上字第1590號判決參照）。觀諸系爭契約全文，除第3條
06 買賣價款支付方式之「第2期款（備證用印款）」有加註
07 「建築線、建照無誤」之文字外，並無任何文字提及系爭
08 土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」或有類似
09 文字之記載；而附表1第12條第1項第2款固有記載「賣方
10 所出售之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建
11 物」，亦沒有標註需能「合法辦理塗料工廠」。依一般土
12 地買賣實務，所謂「建築線」、「建照」，通常係指該筆
13 土地得以建造房屋使用，亦即得以向建築管理機關申請指
14 定建築線及申請核發建造執照而言，倘系爭土地需能「合
15 法辦理塗料工廠，申請建造執照」，為兩造合意之契約必
16 要之點，卻未在系爭契約上加註上開或類似文字，顯與常
17 情有違。系爭契約文字業已表明兩造簽約時之真意，即系
18 爭土地可向建築管理機關申請指定建築線及申請核發建造
19 執照，自無反捨契約文字而更為曲解，將系爭契約簡明扼
20 要之「建照」，自行擴張解釋為「合法辦理塗料工廠，申
21 請建造執照」。

22 2.證人蔡嘉祐於原審證稱：原證3的LINE對話紀錄擷圖1、2
23 是我與賴佩伶（即上訴人法定代理人賴資懷之女）間之對
24 話，我於110年2月16日將都市計畫法第18條規定之內容傳
25 給賴佩伶，讓她瞭解乙種工業用地得使用的範圍，會回答
26 「以這條來說應該是沒有問題」，是因上訴人從事行業別
27 有潤滑油，而法條規定油脂類可在乙種工業用地製造。上
28 訴人在簽約購買系爭土地時，有表示要做辦公室、展示
29 間、店面之銷售據點，還有工廠登記申請，但不會在系爭
30 土地從事製造加工，只會從國外進口原料回來分裝。
31 ……。我會傳鉅凱建築師事務所資料及林凱偉建築師名片

01 予賴佩伶，係因系爭契約有提及需要指定建築線，所以先
02 請鉅凱建築師事務所辦理申請，並請建築師做合法廠房之
03 規劃。簽約當日在場人有賴資懷、賴佩伶、廖巾葦（即被
04 上訴人員工）、邱雅玲（即被上訴人法定代理人，是契約
05 內容談好後才請邱雅玲到場）、宏洲公司余小姐及代書吳
06 淑寬等人，買賣契約是吳淑寬擬的，包括第3條第2期款下
07 方『建築線及建照無誤』及第12條後面的手寫文字都是，
08 這是上訴人要求加註的。賴佩伶、廖巾葦於簽約前均有分
09 別打電話給她們各自認識的會計師，賴佩伶是詢問公司登
10 記問題，廖巾葦與會計師談什麼不清楚。……。至於系爭
11 契約第12條第2項約定賣方所出售土地能夠申請建築線及
12 申請建照興建合法建物部分，這是因系爭土地尚未申請指
13 定建築線，故在系爭契約加註文字（詳原審卷第第206至2
14 12頁）；證人吳淑寬於原審證稱：我是宏洲公司配合之代
15 書，系爭契約是於110年2月17日在宏洲公司簽訂，內容是
16 我經手擬訂的，系爭契約第3條第2期款旁加註手寫文字及
17 附表1第12條其他約定事項，是我依買方要求書寫的，賣
18 方原本不同意，討論很久才同意。簽約當日有兩造法定代
19 理人、宏洲公司老闆、仲介蔡嘉祐、賴佩伶、廖巾葦等人
20 在場，我到場迄至簽約處理完畢大概花費3個小時，因買
21 賣雙方於簽約前有很多問題要解決確認，賴佩伶有打電話
22 詢問她的會計師或記帳士，廖巾葦也有打電話詢問建築線
23 之問題，其詢問之對象是誰，我不清楚。系爭土地買賣雙
24 方都很小心在確認各項問題，而一般土地買賣最在意建築
25 線及申請建照，至於行業是否能申請營業使用要詢問會計
26 師或記帳士，雙方在釐清相關問題後才簽約，但就指定建
27 築線部分係以提出申請後為準。系爭契約第12條第1項第
28 1、2款約定是我契約上之例稿，通常空地買賣都會寫這2
29 款，而手寫部分是到場後才知道系爭土地上有房子，才再
30 寫上去。至於上訴人買受系爭土地之目的為何，我沒有參
31 與討論，這應該是仲介公司處理的等語（詳原審卷第245

至249頁)。互核仲介蔡嘉祐、代書吳淑寬的證詞，有關係爭契約簽訂過程部分，內容大致相符，且兩造雖有談到系爭土地要能申請建築線及建造執照，然依兩位證人之證詞可知，並沒有特別提到系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」，且依證人蔡嘉祐的證詞，其在與賴佩伶的LINE對話中，會將都市計畫法第18條規定內容傳給賴佩伶，是因為系爭土地為乙種工業用地，上訴人的行業別有潤滑油，其認為油脂類可以在乙種工業用地上製造，故將上開條文規定傳給賴佩伶，讓賴佩伶瞭解乙種工業用地得使用的範圍，並非在討論系爭土地能否「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」；又依證人吳淑寬之證詞，簽約過程耗時3個小時，且系爭契約第3條第2期款旁加註手寫文字及附表1第12條其他約定事項，是依買方要求書寫的，如「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」為契約必要之點，當為上訴人所極度重視，上訴人焉有不明載之理。

3. 雖證人賴佩伶於原審證稱：上訴人購買系爭土地，係做為公司廠房使用，兩造於簽約前有討論上訴人是經營塗料及潤滑油的，被上訴人及宏洲公司都有詢問他們認識的建築師，但不確定系爭土地是否能提供上訴人合法使用，被上訴人有推薦林凱偉建築師，說其能力很好，送照可以迅速通過，賴資懷於簽約當日曾表明系爭土地一定要符合上訴人從事行業之工廠可以合法使用，建照要過，也要有建築線，故系爭契約第3條第2期款之給付方式，就押2個條件，必須符合這2個條件，上訴人才同意給付第2期款，而所謂合法工廠是指『汽車塗料加工使用』。系爭契約第3條第2期款下方『建築線及建照無誤』及第12條第1項第2款約定，賣方所出售土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物部分，都是我們要求代書加註的文字。我於簽約當日下午都在宏洲公司，簽約前我有打電話詢問認識之會計師關於土地使用問題，即系爭土地是否能供公司作為加工廠房使用，會計師的回答不是很確定，他有建議如果要

01 做加工使用，需找建築師詢問，故簽約時才會要求加註建
02 照要過，要有建築線等文字，系爭土地指定建築線部分已
03 經申請通過，後續建照部分因沒有繼續委託林凱偉建築師
04 辦理，所以暫停委託手續等語（詳原審卷第213至218
05 頁）。然證人賴佩伶的證詞，已與證人蔡嘉祐、吳淑寬的
06 證詞不符，且明顯逸脫系爭契約第3條買賣價款支付方式
07 之「第2期款(備證用印款)」旁加註「建築線、建照無
08 誤」，及附表1第12條第1項第2款記載「賣方所出售之土
09 地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物」之文意。再
10 者，若依證人賴佩伶的證詞，顯然系爭土地需能「合法辦
11 理塗料工廠，申請建造執照」，而非僅單純得申請一般建
12 築線及建造執照，對上訴人而言至為重要，就此證人賴佩
13 伶於簽約前甚至特別以電話詢問認識之會計師，會計師的
14 回答既是不確定，按理上訴人或證人賴佩伶更應要求被上
15 訴人或代書吳淑寬於系爭契約上，詳載系爭土地需能「合
16 法辦理塗料工廠，申請建造執照」或類似文字，以杜爭
17 議，並保障上訴人權益，然系爭契約卻乏該等明確記載，
18 實難想像，是證人賴佩伶的證詞，尚難憑採。

- 19 4. 依證人即林凱偉建築師於原審證稱：系爭土地規劃設計是
20 被上訴人員工介紹的，業主確認為賴資懷，我有提供基本
21 法規及系爭土地謄本內容做說明，但賴資懷表示基地太小
22 無法送建造執照，我有說明依建築技術規則第271條之1規
23 定，於82年4月13日以前完成地籍分割之建築基地，如符
24 合縣市畸零地使用規定，建築之單層樓板面積不符合前條
25 （即第271規定不得小於150平方公尺）規定者，可不受限
26 制，而賴資懷所提之土地登記謄本，記載登記日期為80年
27 7月6日，我認為在法令上可以送審，得以面積垂直計算達
28 150平方公尺，法律面有機會突破進入審查，最終審查結
29 果是由臺中市政府決定，但隔日即接獲賴資懷或他女兒電
30 話表示我報價太高，不請我做規劃了。賴資懷委託時表示
31 廠房規劃有一些樓層要做辦公室、原物料倉庫，1樓後半

部要做原物料加工倉庫及調和油漆原料使用，而一般倉庫也可以做為加工使用，但賴資懷向我說明時從未使用「合法加工工廠」這幾個字，賴資懷並未詢問我關於油漆調和使用部分應適用何種法規，而建築師專業判斷，基本上以建築技術規則為依據，建築法規相當複雜，故當時是以倉庫使用為優先考量，我對於油漆調和工廠部分之法規不是很瞭解，但倉庫及油漆調和工廠部分，依上訴人之專業應可自行處理。……。另所謂「基地太小無法送建照」是賴資懷向我說的，並非我向賴資懷表示，且賴資懷不再委託我辦理規劃設計，其原因係指我報價太高。當時我曾向賴資懷表示可能只拿到辦公室及倉庫之建造執照，至於是否能拿到上訴人主張之「合法工廠」建造執照，是由臺中市政府審查決定，我認為是有通過之機會，但如果沒有送審的話就很難判斷是否能取得建照等語（詳原審卷第240至244頁），僅能認定上訴人與林凱偉建築師委託洽談的過程，及最終上訴人以林凱偉建築師報價過高，而未再請林凱偉建築師設計規劃，亦無從認定兩造於簽訂系爭契約時，有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定。

5.上訴人固提出黃世平建築師事務所於110年3月29日出具說明書圖及相關文件等（詳原審卷第57至99頁），欲證明系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」，而主張被上訴人係以自始客觀給付不能之系爭土地為買賣標的。惟依前述，上訴人既未能舉證證明兩造有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定，難認有該契約必要之點存在，其事後再委請黃世平建築師事務所出具之上開說明書圖及文件，自無從據為上訴人有利之認定。

6.上訴人於本院雖再提出其主張110年4月1日，賴資懷、賴佩伶、張嘉文（賴佩伶配偶）、余叔奇（宏洲公司法定代理人）、江宏洲（余叔奇配偶）、蔡嘉祐，在宏洲公司的

對話錄音及譯文（詳本院卷第81至87頁、密封袋），欲證明兩造有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定。然上開對話內容，係兩造簽訂系爭契約後，上訴人主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」，兩造發生爭議後所錄製，其中並無被上訴人及其員工在場，已無法還原兩造簽訂系爭契約時的真實情況。再者，上開對話錄音中，賴資懷雖有說：「嘉祐，當初我說要找合格合法的工業用地，你們都沒有注意到。」、賴佩伶說：「簽約當天，有問你說是不是要買丁種工業用地，你說這種地很少，但廖巾葦說只是是乙工，什麼行業都可以使用，我們才簽約。」，余叔奇答：「現在很明確，沒有辦法申請立案，我們就先取消，再找其他丁種工業用地。」（詳本院卷第81頁），然此對話內容縱認屬實，余叔奇亦未肯認兩造於簽約時，有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定，只是在尋求發生爭議後的替代方案；又賴資懷續言：「我簽約那天有說要合格合法的廠房，你也有聽到。」，蔡嘉祐答：「對。」，此對話內容縱認屬實，然何謂合格合法的廠房，本屬語意不清，參酌蔡嘉祐於原審已證述，上訴人從事行業別有潤滑油，上訴人在簽約購買系爭土地時，有表示要做辦公室、展示間、店面之銷售據點，還有工廠登記申請，但不會在系爭土地從事製造加工，只會從國外進口原料回來分裝等語，則蔡嘉祐於上開認知下，於上開對話中為肯定的回答，與其於原審之證詞並無違誤，上開對話錄音及譯文，亦難為上訴人有利之認定。

7. 綜上，上訴人既無法舉證證明兩造有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定，其主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」，欠缺契約必要之點，無法達成契約之目的，屬自始客觀給付不能，系爭契約應屬無效，自不可採。從而，其主張依民法第247條第1項規定，請求被上訴人賠償損害237萬元本息，即屬

01 無據。

02 (二)按所謂給付不能，有自始不能與嗣後不能，主觀不能與客
03 觀不能之分。其為自始客觀不能者，法律行為當然無效，
04 當事人於行為當時知其無效或可得而知者，依民法第113
05 條規定，應負回復原狀或損害賠償之責任；其為自始主
06 觀、嗣後客觀或嗣後主觀不能者，則生債務不履行之問
07 題，債權人得依民法第226條規定，請求債務人賠償損
08 害，或於解除契約後依民法第259條及第260條規定，請求
09 回復原狀及賠償損害，二者之法律效果並不相同（最高法
10 院79年度台上字第2147號判決參照）。上訴人於主張系爭
11 契約因自始客觀給付不能而無效時，復依民法第259條第2
12 款規定，請求被上訴人返還受領之簽約款237萬元本息，
13 已有誤會，遑論上訴人並無法證明系爭契約有因自始客觀
14 給付不能而無效之情事，是其依民法第259條第2款規定，
15 請求被上訴人返還受領之簽約款237萬元本息，顯然無
16 據。

17 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
18 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
19 民法第179條定有明文，是不當得利須當事人間財產損益
20 變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損
21 害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人
22 基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原
23 因受利益，自不成立不當得利（最高法院101年度台上字
24 第1411號判決參照）。上訴人既無法證明系爭契約有因自
25 始客觀給付不能而無效之情事，被上訴人本於系爭契約受
26 領上訴人給付之簽約款237萬元，即非無法律上之原因，
27 上訴人主張系爭契約因自始客觀給付不能而無效，依民法
28 第179條規定，請求被上訴人返還不當得利237萬元本息，
29 亦屬無據。

30 (二)上訴人主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造
31 執照」，依系爭契約附表1第12條第1項第2款約定，系爭

01 契約已合意解除，上訴人依民法第259條第2款、第266
02 條、第179條規定，請求被上訴人返還受領之簽約款或不
03 當得利237萬元本息，有無理由？

04 (一)系爭契約附表1第12條第1項第2款固約定：「賣方所出售
05 之土地能夠申請建築線及申請建照興建合法建物。若上述
06 條件之一無法成就，本土地買賣契約雙方合意解除，賣方
07 無條件無息返還買方簽約金，且合意解除本買賣契約可不
08 經通知即解除契約。」，上訴人並主張因系爭土地無法
09 「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」，上訴人已於110
10 年4月7日委託呂旺積律師寄發臺中法院郵局806號存證信
11 函，向被上訴人行使契約解除權等語。然上訴人無法證明
12 兩造有系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執
13 照、使用執照」之約定，業如前述，故系爭契約第3條買
14 賣價金之給付與收受第2期款旁加註「（建築線及建照無
15 誤）」之「建照」，及附表1第12條第1項第2款約定「申
16 請建照興建合法建物」之「建照」，均指「一般合法建
17 物」之建造執照而言。系爭土地能指定建築線及申請一般
18 建物建造執照，為兩造所不爭執（詳本院卷第93頁），系
19 爭土地向主管機關即臺中市政府申請指定建築線，並已獲
20 得准許在案，此有被上訴人提出臺中市政府都市發展局11
21 0年3月17日函可稽（詳原審卷第349至371頁），是上訴人
22 主張系爭契約已依附表1第12條第1項第2款約定於110年4
23 月7日合意解除，自不足採。

24 (二)系爭契約既未經合意解除，則被上訴人自無需依民法第25
25 9條第2款之規定，返還上訴人其受領之簽約款237萬元本
26 息，且其本於系爭契約受領上訴人給付之簽約款237萬
27 元，亦非無法律上之原因，上訴人主張依系爭契約附表1
28 第12條第1項第2款約定，系爭契約已合法解除，依民法第
29 179條規定，請求被上訴人返還不當得利237萬元本息，亦
30 屬無據。而按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之
31 給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不

01 能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或
02 一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返
03 還，民法第266條固有明文。然本件並無給付不能之情
04 事，業如前述，是上訴人依民法第266條、第179條規定，
05 請求被上訴人返還不當得利237萬元本息，同屬無據。

06 (三)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
07 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民
08 法第254條定有明文。被上訴人主張上訴人未依系爭契約
09 第3條約定於110年4月9日前給付第2期備證用印款，其於1
10 10年4月12日委託黃鼎鈞律師寄發臺中民權路郵局營收股5
11 80號存證信函，催告上訴人於110年4月18日給付備證用印
12 款；再於110年8月27日委託黃鼎鈞律師寄發臺中民權路郵
13 局營收股1397號存證信函，催告上訴人應於10日內給付備
14 證用印款，否則將依法、依約解除系爭契約，並沒收上訴
15 人已給付之價金，上訴人收受各該存證信函後，均未依約
16 給付第2期備證用印款，其已於110年9月11日委託黃鼎鈞
17 律師寄發臺中民權路郵局營收股1475號存證信函，以上訴
18 人迄未履行給付備證用印款為由，解除系爭契約，並沒收
19 上訴人已給付之價金即簽約款237萬元作為懲罰性違約金
20 等情，已詳如不爭執事項（三）、（四）、（六）。本院
21 認為系爭契約第3條有關第2期款之約定，固有加註「建築
22 線及建照無誤」等文字，堪認係以完成建築線之指定及建
23 造執照之核發作為停止條件。兩造對於系爭土地能指定建
24 築線及一般建物的建造執照，並不爭執（詳本院卷第93
25 頁），而系爭土地指定建築線部分，已於110年3月17日經
26 臺中市政府都市發展局核准在案，有效期限8個月，亦如
27 前述，而建造執照部分，依證人林凱偉建築師證詞可知，
28 係因上訴人自行主張系爭土地之基地面積過小，無從取得
29 建造執照，及以林凱偉建築師報價過高，不願委任林凱偉
30 建築師協助送審申請建造執照，進而拒絕履行系爭契約，
31 致未能取得建造執照。是系爭土地並非無法申請取得一般

建物之建造執照，係因上訴人拒絕履行系爭契約，造成第2期款之停止條件無法成就，上訴人故意以不正當行為阻止條件成就，依民法第101條第1項規定，視為條件已成就，上訴人自應於110年4月9日給付備證用印款，上訴人屆期遲延給付，經被上訴人2次定相當期限催告後，上訴人仍未履行，被上訴人依法解除系爭契約，並依系爭契約第8條第2項約定，沒收上訴人已支付之簽約款237萬元作為懲罰性違約金，自屬有據，上訴人此時再依民法第259條第2款、第179條規定，請求被上訴人返還已受領之簽約款或不當得利237萬元本息，亦屬無據。再者，系爭契約既經被上訴人於110年9月13日合法解除，被上訴人於110年11月9日將系爭土地再行出售給中榮公司及吳○○，詳如不爭執事項（七），亦無上訴人指摘被上訴人「一物二賣」之情事，併予說明。

六、綜上所述，系爭契約並無系爭土地需能「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之約定，上訴人主張系爭土地無法「合法辦理塗料工廠，申請建造執照」之使用，屬自始客觀給付不能，系爭契約無效；或依系爭契約附表1第12條第1項第2款約定，系爭契約已合意解除，依民法第247條第1項規定，請求被上訴人賠償損害237萬元本息，或依民法第259條第2款、第266條、第179條規定，請求被上訴人返還已受領之簽約款或不當得利237萬元本息，均無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴及假執行之聲請，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，及追加民法第259條第2款為請求權基礎，均無理由，應予駁回其上訴、追加之訴及假執行之聲請。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與結果不生影響，自勿庸一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
民事第二庭 審判長法官 楊國精

法 官 李立傑

法 官 陳得利

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 王譽澄

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日