

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第171號

上訴人 汪龍生

被上訴人 李中豪

訴訟代理人 李淵源律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國112年7月7日臺灣彰化地方法院111年度重訴字第190號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付新臺幣116,709元之利息起算日逾 民國113年7月15日部分廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。
- 五、原判決主文本訴部分第1項減縮並更正為「上訴人應同意被上訴人向臺灣中小企業銀行彰化分行領取『臺灣企銀受託造橋鄉造橋段買賣價金信託專戶帳號00000000000帳戶』內之存款新臺幣7,883,291元」。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明文。被上訴人於原審依兩造於民國111年5月6日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第20條約定、民法第259條規定，請求：（一）上訴人應同意臺灣中小企業銀行（下稱中小企銀）彰化分行將「臺灣企銀受託造橋鄉造橋段買賣價金信託專戶（帳號：00000000000，下稱系爭帳戶）」內之存

01 款新臺幣（下同）7,883,291元返還予被上訴人，並自111年
02 11月30日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)上訴人應
03 給付被上訴人116,709元，及自111年11月30日起至清償日止
04 按年息5%計算之利息（見原審卷一第13頁）。被上訴人於
05 本院就上開聲明第(一)項不再請求利息（見本院卷一第352
06 頁，本院卷三第67頁），核屬減縮聲明，依上規定，應予准
07 許。又被上訴人於本院補充依系爭契約第20條第1項約定、
08 民法第259條第1款規定請求，並就上開聲明第(一)項更正聲明
09 為：上訴人應同意被上訴人向中小企銀彰化分行領取系爭帳
10 戶內之存款7,883,291元（見本院卷一第98頁，本院卷三第
11 69頁），均屬補充或更正法律上之陳述，亦應准許。

12 貳、實體部分：

13 一、被上訴人主張：兩造於111年5月6日簽訂系爭契約，由伊向
14 上訴人買受其所有坐落苗栗縣○○鄉○○段0000地號（權利
15 範圍：全部）、000-00地號（權利範圍：54分之1）土地
16 （下合稱系爭2筆土地，以下敘及同段地號土地時，僅略稱
17 其地號數），價金800萬元，伊已於111年5月6日給付定金8
18 萬元，其餘價金792萬元亦分次匯款至系爭帳戶。嗣伊為於
19 0000地號土地上建築房屋，向苗栗縣政府申請指定建築線
20 （下稱系爭建築線）獲准，因系爭建築線位置在000-00地號
21 土地上，0000地號土地須以私設通路連接系爭建築線，該通
22 路範圍包含000-00地號土地，及000-0、000-0、000-0、
23 000-0、000-0、000-0、000-0、000-00、000-00、000-0、
24 0000-00、0000-00、0000-00、0000-00、0000-00地號等00
25 筆土地（下合稱系爭00筆土地，與000-00地號土地合稱系爭
26 00筆土地，與系爭0筆土地合稱系爭00筆土地），依系爭契
27 約第20條第1項約定，上訴人須取得系爭00筆土地全體共有
28 人出具之土地使用同意書予伊（下稱系爭00筆土地同意
29 書），否則伊得主張解除系爭契約，上訴人須返還價金。惟
30 上訴人經伊數度通知，均未交付上開同意書，伊乃以111年
31 11月11日員○○○郵局存證號碼000號存證信函（下稱111年

01 11月11日催告函) 催告上訴人於文到7日內交付系爭00○土
02 地同意書予伊，復以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭契約
03 之意思表示，再以113年6月13日員○○○郵局存證號碼00○
04 存證信函(下稱113年6月13日催告函) 催告上訴人於文到1
05 個月內，交付系爭00○土地同意書予伊，惟上訴人迄未交
06 付，系爭契約已於113年7月15日解除。因系爭帳戶已撥付
07 36,709元供上訴人繳納土地增值稅，僅存7,883,291元，爰
08 依系爭契約第20條第1項及民法第259條第1款規定，請求上
09 訴人應同意被上訴人向中小企銀彰化分行領取系爭帳戶內之
10 存款7,883,291元，並給付伊116,709元(即定金8萬元及土
11 地增值稅36,709元)及自111年11月30日起至清償日止按年
12 息5%計算之利息等語(原審為被上訴人勝訴之判決，上訴
13 人不服，提起上訴。另原審駁回上訴人之反訴，上訴人於本
14 院撤回該部分之上訴，不在本院審理範圍)。並答辯聲明：
15 上訴駁回。

16 二、上訴人則以：0000地號土地為系爭契約之標的，本無出具土
17 地使用權同意書之問題；000-00地號土地乃經分割及合併而
18 成之私設通路，由訴外人○○○響曲社區住戶共有，作為系
19 爭社區道路通行使用，則於被上訴人成為000-00地號土地共
20 有人後，其以系爭2筆土地為建築基地申請建造執照，未使
21 用他人土地或道路，亦無害於其他共有人使用000-00地號土
22 地之權利，即無須檢附000-00地號土地其他共有人出具之土
23 地使用權同意書，故伊確定不會提出系爭00○土地同意書。
24 被上訴人111年11月11日催告函之催告期間過短，不生催告
25 之效力，系爭契約未經合法解除，自無回復原狀之義務等語
26 置辯。並上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人於第一審之訴駁
27 回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)兩造於111年5月6日就上訴人所有系爭2筆土地簽訂不動產買
30 賣契約書，約定總價款為800萬元，系爭契約第20條第1項
31 約定：「如本件買賣土地係建地，須為可合法申請建照之建

01 築用地，如需賣方（即上訴人）或他人出具土地使用權同意
02 書始可興建房屋申請建照時，本約另有約定者外，賣方須無
03 償取得同意書予買方，否則買方（即被上訴人）得主張解除
04 契約，賣方須原金返還」等語，而0000地號土地為建地等
05 情，均為兩造所不爭執（見本院卷三第70頁不爭執事項(一)、
06 (三)、第104頁），堪信真實。

07 (二)被上訴人須取得系爭00○土地同意書，始能請領建築執照：

08 1.上訴人為在0000地號土地上建築房屋，而向苗栗縣政府申請
09 指定建築線，前經苗栗縣政府以111年11月8日府商建字第
10 1110213730號核准建築線，有苗栗縣政府112年2月8日府商
11 建字第000000000號函及所附建築線指示圖（見原審卷一第
12 247至252頁，惟將建築線所在之土地地號000-00地號誤繕為
13 0000-00地號），及被上訴人提出之上圖副本在卷可憑（見
14 原審卷一第43至44頁）。苗栗縣政府復以112年9月28日府商
15 建字第0000000000號指定系爭建築指示線，有苗栗縣政府
16 113年9月9日府商建字第0000000000號函（見本院卷三第37
17 至38頁）及建築線指示圖副本（見本院卷一第323至324頁、
18 本院卷二第9至10頁，已將建築線所在之土地地號更正為
19 000-00地號）附卷可稽，並為上訴人所不爭執（見本院卷三
20 第104頁）。比較前開2次經苗栗縣政府核准之建築線指示
21 圖，除建築線所在之土地地號有前述誤載及更正之情形外，
22 均無二致。從而，依上開系爭建築線指示圖，可知0000地號
23 土地必須經過私設道路，始能與位於000-00地號土地西北端
24 （靠近0000○號土地界址處）之系爭建築線相連接。

25 2.關於被上訴人因於0000地號土地建築所需通行之私設道路，
26 是否需經通行地所有人出具同意書乙節，苗栗縣政府112年2
27 月8日府商建字第0000000000號函說明以：「經查本案所檢
28 附地籍圖謄本、土地謄本及建築線指示圖面，並查閱本府於
29 111年11月8日府商建字第0000000000號核准建築線一案，旨
30 揭地號土地指定建築線於本縣○○鄉○○段000000地號（原
31 文誤繕為0000-00地號，嗣已更正，如前所述）土地上（詳

01 建築線指示圖紅線標示處)，另圖面所示之綠色長條圖塊區
02 域，可能為申請建築線基地之內部道路。爰旨揭0000地號土
03 地若有申請建築之需求，則應依規檢附相關土地所有權人之
04 土地使用同意書。」（見原審卷一第247至252頁），並以
05 113年7月23日府商建字第0000000000號函說明略以：「0000
06 地號土地係屬山坡地保育區丙種建築用地，依據苗栗縣建築
07 管理自治條例（下稱自治條例）第2-1條略以：『建築基地
08 未臨接建築線，不得建築。』依據所附圖說所示，本案地號
09 未直接鄰接建築線，須透過現有私設通路連接現有巷道，查
10 自治條例第8條第2項略以：『建築基地以私設通路連接建築
11 線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。』倘本案僅
12 以本縣○○鄉○○段0000地號土地作為建築基地，應檢附私
13 設通路土地同意書，方得請領建築執照。倘申請人欲申請之
14 建築基地非自有者，皆須檢附土地使用同意書，以確保土地
15 所有權人之權益。」等語（見本院卷二第131至132頁）。足
16 見被上訴人自0000地號土地連接系爭建築線所需使用之私設
17 道路，若經過之土地非其所有，皆須檢附所經過之土地所有
18 人出具之使用同意書，始得依系爭契約第20條第1項約定請
19 領建築執照。

- 20 3.又按建築技術規則建築設計施工編第2條第1項規定，基地內
21 私設通路之寬度不得小於左列標準：…長度大於20公尺為5
22 公尺。證人○○○即苗栗縣政府建築課技正結證稱：依系爭
23 指定建築線指示圖，推測建築線的位置到達0000地號土地的
24 距離，應該有超過20公尺，0000地號土地要到達建築線的位置，
25 需經過其他地號土地，如按照上開圖面，被上訴人所劃
26 設的通行範圍（即圖面上著綠色底圖的範圍），就是他以後
27 申請建照時所劃設的私設通路，因為該通行範圍有經過其他
28 土地所有權人的土地，所以就要提出土地所有權人的同意書
29 等語（見本院卷二第49至51頁）。可知被上訴人因於0000地
30 號土地建築所需連接至系爭指定建築線之私設道路，寬度不
31 得小於5公尺，並須檢附5公尺寬度範圍內土地所有人出具之

01 使用同意書，始得依系爭契約第20條第1項約定請領建築執
02 照。

03 4.上訴人雖辯稱000-00地號土地乃經分割及合併而成之私設通
04 路，由○○○響曲社區住戶共有，作為該社區道路通行使
05 用，則於被上訴人成為000-00地號土地共有人後，其以系爭
06 2筆土地為建築基地申請建造執照，未使用他人土地或道
07 路，亦無害於其他共有人使用000-00地號土地之權利，即無
08 須檢附000-00地號土地其他共有人出具之土地使用權同意書
09 云云，並提出該社區戶號位置圖為憑（見原審卷一第295
10 頁）。惟查，依該位置圖所顯示該社區之聯外道路，並非僅
11 使用000-00地號土地，例如該社區戶號00、00等2戶間之道
12 路部分，係使用000-0、000-0等2筆土地，並非000-00地號
13 土地，有相關土地地籍圖謄本在卷可資對照（見本院卷三第
14 10頁）。再者，000-00地號土地呈蜿蜒長條狀，有多處寬度
15 未滿5公尺，例如該土地與000-0地號土地及000-0地號土地
16 交界處最窄處之寬度約小於2公尺、該土地與0000-00地號土
17 地及000-0地號土地交界處最窄處之寬度約僅3公尺等情，均
18 有上開附比例尺（1/3000）之相關土地地籍圖謄本可稽（見
19 本院卷三第10頁）。可知○○○響曲社區聯外之私設通路，
20 非僅使用000-00地號土地，而是至少使用到000-0、000-0等
21 2筆土地；且被上訴人因於0000地號土地建築所需連接至系
22 爭指定建築線之私設道路，亦不能僅使用有部分寬度未達5
23 公尺之000-00地號土地，而是必須使用到000-00地號土地兩
24 側之其他土地，始能確保5公尺之寬度。此亦可由系爭指定
25 建築線指示圖面上著綠色底圖之範圍（表示申請基地），除
26 了系爭2筆土地以外，亦擴及位於兩側之系爭15筆土地可按
27 （見原審卷一第43頁）。又系爭土地於尚未移轉登記於被上
28 訴人名下之前，既仍為上訴人所有，堪認被上訴人因於0000
29 地號土地建築，必須取得系爭00○土地同意書，始能請領建
30 築執照。故上訴人此節所辯，委無可採。依系爭契約第20條
31 第1項約定，系爭00○土地同意書應由上訴人無償取得交予

01 被上訴人，是被上訴人依約請求上訴人交付上開同意書，自
02 屬有據。

03 (三)系爭契約業經被上訴人合法解除而於113年7月15日發生解除
04 效力：

05 1.按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債
06 權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又民法第254
07 條係規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定
08 相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契
09 約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履
10 行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債
11 權人依民法第254條規定為履行給付之催告，倘其所定之期
12 限顯不相當，但自催告後經過相當期間，債務人仍不履行
13 時，債權人僅取得契約解除權，尚須債權人另為解約之意思
14 表示，始生解除契約之效力，並非經過相當期間後，契約即
15 當然解除（最高法院102年度台上字第2166號、90年度台上
16 字第64號判決意旨參照）。依系爭契約第20條第1項約定，
17 上訴人須無償取得系爭00○土地同意書交予被上訴人，否則
18 被上訴人得主張解除系爭契約，上訴人須全數返還買賣價
19 金，惟關於上訴人應於何時交付系爭00○土地同意書，系爭
20 契約未有約定，則被上訴人須先定相當期限催告上訴人履行
21 交付義務，若上訴人仍未履行，被上訴人始得解除系爭契
22 約。

23 2.被上訴人以111年11月11日催告函催告上訴人於文到7日內交
24 付系爭00○土地同意書，上訴人於同年月14日收受該函，為
25 兩造所不爭執（見本院卷三第70至71頁不爭執事項(三)）；被
26 上訴人復於同年月23日以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭
27 契約之意思表示，上訴人於同年月29日收受起訴狀繕本，亦
28 有起訴狀與繕本送達證書可稽（見原審卷一第11至17頁、第
29 59頁）。經查，上開應交付同意書之土地筆數多達00○，且
30 其中000-00、0000-00、000-00地號土地均為共有土地，
31 000-00地號土地共有人更多達50人（見原審卷一第199至223

01 頁、第227至229頁、第199至223頁），參酌上訴人係於111
02 年11月14日收受111年11月11日催告函，縱使計算至其於同
03 年月29日收受起訴狀繕本之期間，亦僅有18日，客觀上不足
04 以取得系爭00○土地（含共有人）之使用同意書，是被上訴
05 人以111年11月11日催告函所定之期限顯不相當，縱被上訴
06 人再以起訴狀繕本為解除系爭契約之意思表示，仍不生合法
07 解除之效力。惟迄被上訴人再以113年6月13日催告函催告上
08 訴人之前，又經過約1年7個月，上訴人應足以於此期間取得
09 系爭00○土地同意書，依前開說明，被上訴人應已取得系爭
10 契約解除權。

11 3.嗣被上訴人再以113年6月13日催告函催告上訴人於文到1個
12 月內交付系爭00○土地同意書，上訴人於同年月14日收受該
13 函，為兩造所不爭執（見本院卷三第71頁）。上訴人既表明
14 確定不會提出系爭00○土地同意書（見本院卷三第108
15 頁），是被上訴人以113年6月13日催告函催告上訴人，即生
16 解除契約之效力。準此，被上訴人主張系爭契約於上訴人收
17 受該催告函1個月後之同年7月15日發生解除之效力，自屬有
18 據。

19 (四)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
20 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。
21 民法第259條第1款定有明文。系爭契約第20條第1項，亦約
22 定上訴人若未取得系爭00○土地同意書予被上訴人，被上訴
23 人得主張解除系爭契約，上訴人須原金返還。系爭契約既因
24 上訴人未交付系爭00○土地同意書而經被上訴人合法解除，
25 則被上訴人依系爭契約第20條第1項及民法第259條第1款規
26 定，請求上訴人返還所給付之買賣價金800萬元，自屬有
27 據。經查，上開價金其中有7,883,291元存於系爭帳戶內，
28 是被上訴人請求上訴人應同意其向中小企銀彰化分行領取該
29 帳戶內之存款7,883,291元，為有理由，應予准許；其餘買
30 賣價金116,709元（即定金8萬元及土地增值稅36,709元），
31 依系爭契約第20條第1項約定，應於系爭契約解除時負返還

01 責任，則被上訴人請求上訴人如數返還，並自系爭契約解除
02 之日即113年7月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，
03 為有理由，應予准許；逾此部分之請求（即自111年11月30
04 日起至113年7月14日止之利息），為無理由，應予駁回。

05 (五)綜上所述，被上訴人依系爭契約第20條第1項及民法第259條
06 第1款規定，請求上訴人應同意其向中小企銀彰化分行領取
07 系爭帳戶內之存款7,883,291元，及請求上訴人給付116,709
08 元及自113年7月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，
09 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
10 回。原審判令上訴人給付逾上開應准許部分，尚有未洽，上
11 訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
12 理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許
13 部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴人上訴意
14 旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁
15 回。

16 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
17 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
18 要，附此敘明。

19 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
20 主文。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
22 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
23 法官 高士傑
24 法官 陳宗賢

25 以上正本係照原本作成。

26 上訴人得上訴。

27 被上訴人不得上訴。

28 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
29 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
30 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

31 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

01 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
02 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

04 書記官 金珍華

05 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日