

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第196號

上訴人 富騰開發建設有限公司

法定代理人 莊富傑

訴訟代理人 陳隆律師

被上訴人 □ 懽開發有限公司

法定代理人 黃建民

訴訟代理人 張奕群律師

上列當事人間請求返還土地價款事件，上訴人對於中華民國112年8月3日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第5號第一審判決提起上訴，本院於113年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國111年7月27日與被上訴人簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被上訴人購買坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下稱系爭土地），約定總價款為新臺幣（下同）1,400萬元，伊已給付第一期款140萬元、第二期款280萬元，合計420萬元至履約保證帳戶。系爭土地為建地，被上訴人於締約時保證可於111年9月12日前取得系爭土地連接○○路之指定建築線，並應使伊得以申請建造興建房屋。然締約後伊委請測量公司測量結果，系爭土地並未臨接○○路現有道路，仍有第三人土地間隔，依系爭買賣契約第4條第2項約定，被上訴人應提供第三人土地使用同意書予伊，作為日後連接通行建築線及申請水電瓦斯管路以興建建物使用。惟被上訴人竟擅自在該第三人土地鋪設瀝青混凝土路面，造假現有道路範圍，使現有道路中心線向西偏移，致彰化縣○○鎮公所（下稱○○鎮公所）核准位於系爭土地內之建築線，系爭土地實際上未直接臨建築線，違反系爭買賣契約第4條第2項、第7條而不具契約約定效用；又系爭土地與○○路0段現況道路部分，尚有私人所

有之土地，依約被上訴人需取得第三人之同意書解決系爭土地通行問題，然被上訴人遲未取得第三人之同意書，伊已依系爭買賣契約第10條第1項催告被上訴人7日內履約，被上訴人仍未提出合法之建築線指定或第三人同意書，伊再以聲請調解狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示。爰依系爭買賣契約第10條第1項約定，求為命被上訴人返還伊已給付之價金420萬元，並給付同額違約金等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人840萬元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭土地業經○○鎮公所於111年10月3日核發建築線指定圖，已符合系爭買賣契約約定得建築房屋之效用，伊並無違約情事。況上訴人依系爭買賣契約第3條約定，應於建築線申請核准後支付第3期款140萬元，伊已於111年10月25日以○○○○郵局000145號存證信函催告上訴人應於7日內給付剩餘價金140萬元及840萬元，上訴人仍未履行，伊乃於同年11月2日以○○郵局000385號存證信函向上訴人為解除契約之意思表示，是系爭買賣契約已因上訴人遲未給付價金而合法解除，依系爭買賣契約第10條第2項，伊得沒收上訴人已給付之價金，上訴人提起本件訴訟並無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本件依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第77至78頁）：

（一）兩造不爭執事項：

1. 上訴人於111年7月27日向被上訴人購買系爭土地，並簽訂系爭買賣契約，約定總價1,400萬元，上訴人已給付第一期款140萬元、第二期款280萬元，合計420萬元至履約保證專戶。
2. 系爭買賣契約第4條第2項約定系爭土地須可申請為建造之建築用地，並應提供賣方或第三人土地使用權同意書（若無則免除）使買方得申請建造房屋。第3條約定第三期款140萬元於建築線申請核准後支付。

- 3.○○鎮公所於111年10月3日以○○○字第0000000000號函核發系爭土地建築線指示圖，並於函文中表示「現況倘有非道路管理單位鋪設之瀝青部分，不予認定為道路範圍」。
- 4.上訴人於111年9月28日以律師函催告被上訴人應履行契約第4條、第13條義務，再於同年10月28日以○○郵局存證號碼000000號存證信函，依系爭買賣契約第10條第1項約定向被上訴人解除系爭買賣契約，該函經被上訴人收受。
- 5.被上訴人於111年11月2日以○○郵局存證號碼000385號存證信函向上訴人表示因逾期支付第三、四期款，已催告仍未給付，依系爭買賣契約第10條第2項約定解除系爭買賣契約，該函經上訴人收受。

(二)本件爭執事項：

- 1.系爭買賣契約有無約定系爭土地須臨東側○○路之建築線？
- 2.被上訴人是否需提出第三人之土地使用權同意書？
- 3.上訴人以被上訴人未提出合法有效之建築線核准文件及第三人土地使用權同意書為由解除系爭買賣契約，有無理由？
- 4.上訴人依系爭買賣契約第10條第1項，請求被上訴人返還已付價金420萬元及同額違約金，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)系爭買賣契約應有約定系爭土地須臨東側○○路之建築線：

- 1.系爭買賣契約第4條第2款約定買賣標的須為「可申請建造之建築用地」，第3條第2項第3期買賣價款之給付時期，約定「建築線申請核准後支付」，第13條特約事項約定「乙方（即被上訴人）同意先申請鑑界及建築線（建築線費用由甲方（即上訴人）負擔）」（見原審卷第29、35頁），足見兩造係約定於主管建築機關核准指定建築線後，上訴人始繼續支付第3期買賣價金。
- 2.被上訴人於簽訂系爭買賣契約後，於000年0月間委任訴外人洪坤正建築師事務所向○○鎮公所申請指定連接系爭土地之建築線，該建築線指定於系爭土地東側之○○路0段（指定於現況道路中心線退讓6公尺處，○○路0段計畫寬度為12公尺）及西側之○○路（指定於現況道路中心線退讓3公尺處），經○○鎮公所於111年10月3日○○○字第0000000000

號函核發建築線指示圖在案等情，有○○鎮公所112年2月9日○○○字第1120000618號函、111年10月3日上開函文、111年9月5日建築線指示（定）申請書可憑（見原審卷第137、139、149、159、161頁）。而被上訴人係依系爭買賣契約之約定向建築主管機關即○○鎮公所提出申請指定建築線，並同時申請系爭土地東西兩側之指定建築線，堪認依據系爭買賣契約，系爭土地東側亦需連接○○路0段之建築線，始符合契約約定，被上訴人辯稱並未約定東西側均要有建築線等語，應不足採。

(二)被上訴人依約無須提出第三人之土地使用權同意書：

- 1.系爭買賣契約第4條第2項約定：「買賣標的…須可申請為建造之建築用地，並應提供賣方或第三人土地使用權同意書（若無則免除）使買方得申請建造興建房屋…」（見原審卷第29頁），是依該條項之文義，出賣人即被上訴人所擔保之範圍乃系爭土地得供建築房屋使用，依約需第三人提出使用權同意書之範圍，乃限於申請建造執照之目的，即若上訴人需第三人同意始得申請建造執照時，被上訴人需擔保可取得該第三人之同意書，而無約定被上訴人需提出經第三人同意之通行許可，則上訴人以被上訴人未提出第三人之通行同意書即屬違約，應無足採。
- 2.又證人即○○鎮公所建設課技士詹盈傑於原審證稱：只要建築基地有臨接建築線，且達2公尺以上，就屬可以核發建造執照的要件之一，建築退讓地範圍內是無法申請興建建築物或雜項工作物，以保障建築線到道路之間緊急逃生的權利，建築時只要符合建築要件，其餘如何進出通行並非建管單位職權，建造執照不會管起造人的通行問題等語（見原審卷第320、325至327頁），是依證人所述，上訴人申請建造執照時，無須提出第三人之通行許可，上訴人主張系爭土地東側之○○路0段目前非屬於現況道路之部分，需由同段000地號土地所有人提出同意書始得申請建築等語，難以憑採。況上訴人目前尚未申請建造執照，並無積極證據證明需第三人之同意書始得申請建築，上訴人以此主張被上訴人未提出第三

人土地使用權同意書而違反系爭契約第4條第2項，即屬無憑。

3.經本院向○○鎮公所函查若以被上訴人所申請、經該所111年10月3日核准之建築線，於系爭土地日後核發建造執照、使用執照或申請相關用水、用電時，會否要求起造人檢具第三人土地使用權同意書乙節，該所函覆稱：建築法所規範應出具土地權利證明文件之範疇，係建築基地以內、私設通路以內，依法公布之道路或現有巷道土地範圍則非也。本案建築線係111年間所指示，距今已屆效期且從未用於申請建築，該建築線及其退讓範圍均回歸混沌，退讓效力並未實現及固定。今假設以同一建築線指示位置申請建築，於請領建築執照各階段本所均不會要求建築基地以外或私設通路以外之土地權利證明文件，倘遇民事糾紛應依民事管道解決等語，有○○鎮公所112年11月23日○○○字第0000000000號函足參（見本院卷第61、68、69頁），可知建築主管機關就被上訴人所申請、經該所111年10月3日核准之建築線請領建築執照時，並不會要求出具第三人之土地使用權同意書，即屬系爭買賣契約第4條第2項所約定「若無則免除」提供第三人土地使用權同意書之情形，被上訴人依約應無須提出第三人之土地使用權同意書。

(三)上訴人以被上訴人未提出合法有效之建築線核准文件及第三人土地使用權同意書為由解除系爭買賣契約，並無理由：

1.查○○鎮公所於111年10月3日以○○○字第0000000000號函核發系爭土地東側連接○○路0段及西側連接○○路之建築線，兩側之建築線指定位置均於系爭土地內等情，此有○○鎮公所112年2月9日函及檢附之建築線指定申請書圖可參（見原審卷第137至163頁），是系爭土地可臨東側之○○路0段建築。

2.上訴人主張因被上訴人擅自在第三人土地鋪設瀝青混凝土路面，造假現有道路範圍，使現有道路中心線向西偏移，致○○鎮公所核准位於系爭土地內之建築線，系爭土地實際上未直接臨建築線等語。查證人詹盈傑於原審證稱：本件建築線指定案件伊至現場現勘時，明顯可見基地側有新鋪設瀝青

之情形，經查詢非道路管理單位彰化縣政府或○○鎮公所鋪設，為避免影響建築線指定之公平，私自鋪設瀝青部分，不會認定是道路範圍，本件係依一般之道路形式，以既有公共設施如電線桿、水溝之存在連續性作判斷基線，認定道路範圍邊界到電線桿後方30公分以內，○○鎮公所於111年10月3日函文加註「現況倘有非道路管理單位鋪設之瀝青部分，不予認定為道路範圍」是建築線指定公文的例稿，並非本件才加上，是為了普及觀念，公文內都會加這句話等語（見原審卷第320至323頁），觀諸系爭土地建築線指定申請書所附之現況套繪地籍測量成果圖，系爭土地東側所臨之○○路0段現況道路邊界，確為綠色標示之電線桿處，並以此認定道路中心線位置，再往左右延伸6米為建築線，該建築線位於系爭土地內等節，有上開圖說為據（見原審卷第159、161頁）。堪信被上訴人於申請指定建築線前，雖有在○○路0段新鋪設瀝青，然○○鎮公所於111年10月3日函文並未以被上訴人所鋪設之瀝青範圍認定為現況道路範圍，係以既有之公共設施即電線桿設立處認定為道路邊界，是○○鎮公所指定建築線與被上訴人有無新鋪設柏油並無關係，而無受被上訴人誤導而核發本件建築線指定圖，應堪認定。至證人即創源測量有限公司負責人曾國榮於原審證述其曾受被上訴人委託做現況道路套繪地籍測量，因系爭土地與現有道路有段距離，其沒有把握讓系爭土地緊鄰○○路建築線固未接受委託，但指定建築線的權責為填中鎮公所等語（見原審卷第280、281、285頁），則與○○鎮公所就現況道路範圍之認定無關，不足為有利上訴人之認定。

3. 依前所述，被上訴人依約無須提出第三人之土地使用權同意書，且系爭土地已經○○鎮公所於111年10月3日核發東西兩側分別連接○○路0段及○○路之建築線，兩側之建築線指定位置均於系爭土地內，則上訴人於111年9月28日以律師函催告被上訴人應於7日內履行系爭買賣契約第4條、第13條義務，再於同年10月28日以○○郵局存證號碼000000號存證信函（見原審卷第53至59頁、第67至71頁），依系爭買賣契約第10條第1項約定，以被上訴人未提出合法有效之建築線核

准文件及第三人土地使用權同意書為由，向被上訴人解除系爭買賣契約，即屬無據。

(四)上訴人依系爭買賣契約第10條第1項，請求被上訴人返還已付價金420萬元及同額違約金，亦無理由：

系爭買賣契約第10條第1項固約定：「賣方（即被上訴人）如違反本契約應履行之各項義務時，每逾1日，賣方應按買方（即上訴人）已付價款萬分之二計算違約金予買方；經買方定7日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因…其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方…」（見原審卷第33頁），惟被上訴人既無違反系爭買賣契約之事由，則上訴人依上開約定解除系爭買賣契約，請求被上訴人返還已付價金及給付同額違約金，合計840萬元，難認有據。

(五)至上訴人聲請彰化縣○○地政事務所，就系爭土地東側○○路0段之現況道路範圍進行實地測量，以比對被上訴人自行委請測量公司測量之結果是否相符，及確認與○○鎮公所核准之建築線指定書圖是否相符（見本院卷第55、102、115、143頁），惟系爭土地側邊之部分路面已遭人刨除，有彰化縣警察局○○分局內安派出所受理案件證明單及現場照片可佐（見本院卷第105至112頁），則現況道路已與當初○○鎮公所指定建築線時不同，難認有再行測量之必要；況系爭土地已經○○鎮公所合法指定建築線，且○○鎮公所指定建築線既未受被上訴人自行鋪設路面之影響，亦無須再請地政事務所測量現況道路範圍，故上訴人此部分聲請，核無必要。至上訴人於本院審理時始主張被上訴人係將非系爭買賣契約標的之土地（即000、000地號），連同系爭土地一併申請指示建築線，致○○鎮公所以系爭土地及000、000地號等4筆土地進行審查而指定建築線，應有釐清必要乙節，查依建築線指示申請書圖所示，系爭土地東西兩側確有面臨道路而經指定建築線在案（見原審卷第137、159頁），已合於系爭買賣契約第4條第2項約定為可申請建造之建築用地，而後續實際興建時應如何規劃，及日後建築時應如何符合相關建築法

規，則屬二事，自不得執此認被上訴人有何違約情事，此部分亦無再行調查必要，附此說明。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第10條第1項約定，請求被上訴人給付840萬元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第七庭 審判長法官 陳得利
法官 黃玉清
法官 廖欣儀

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20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20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）。

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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 王麗珍

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日