臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上字第72號

上　訴　人　周木春

訴訟代理人　林志忠律師

　　鄭家旻律師

參　加　人　葉維霖

被　上訴人　蕭振清

訴訟代理人　劉智偉律師

複　代理人　駱晁偉律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國115年3月5日臺灣彰化地方法院114年度重訴字第102號第一審判決提起上訴，本院於115年10月13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113年7月19日與被上訴人簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）2517萬元向被上訴人購買其所有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），伊已將其中簽約款250萬元存入履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）。兩造於系爭買賣契約之特約條款（下稱系爭特約條款）約定被上訴人應將系爭土地之地上物及雜物拆除及清運後，於113年11月30日前申請取得農業用地作農業使用證明書（下稱農用證明），伊同意被上訴人動撥簽約款中200萬元作為清除費用。系爭特約條款第7條第2項係就課與被上訴人應向伊提供農用證明之義務所為約定，並非關於解除條件之約定。縱認系爭買賣契約附有解除條件，被上訴人未積極清除廢棄物以配合相關法令規定辦理農用證明，故意使系爭買賣契約失效之解除條件成就，應適用民法第101條第2項規定，視為條件不成就，系爭買賣契約效力仍存在。又伊主觀上仍欲履行系爭買賣契約，

並無因未取得農用證明「致不能購買」之事由發生，被上訴人逕於113年12月11日以存證信函解除系爭買賣契約，其解除不合法。參加人為伊所指定受移轉登記之名義人，爰依系爭買賣契約第2條第1項、第6條第1項及第4項約定，請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予參加人。又被上訴人惡意拒絕履行，伊並得依系爭特約條款第7條第1項約定請求被上訴人給付懲罰性違約金550萬元本息（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：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應於收受2467萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊指定之參加人。㈢被上訴人應給付上訴人550萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣就上開第三項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、參加人以：伊為系爭土地之指定登記名義人。被上訴人並非不能將系爭土地恢復農用後以取得農用證明，本件應無不能取得農用證明之情事。被上訴人辯稱於訂約時不知系爭土地下埋有營建廢棄物，係屬謊言，而故意不履行系爭買賣契約，並引用上訴人之主張及聲明等語。

三、被上訴人則以：兩造簽訂系爭買賣契約時，均知悉系爭土地非作農業使用，伊為申請農用證明以免繳納土地增值稅，故兩造於系爭特約條款第1條約定取得農用證明後始辦理過戶，並有以系爭特約條款第7條第2項將「農用證明無法申請通過」約定作為契約之解除條件或解約事由之真意。伊已依約拆除及清除系爭土地之地上物，並在系爭土地上種植樹苗後，積極辦理申請農用證明，惟系爭土地下方遭回填營建廢棄物，非兩造締約時所得預見，嗣經彰化縣彰化市公所（下稱彰化市公所）會勘後否准核發系爭土地之農用證明，系爭買賣契約因所附「農用證明無法申請通過」之解除條件之客觀事實成就，而失其效力，係不可歸責於伊，且伊無故意使條件成就之不正當行為。況伊已於113年12月11日寄發存證信函通知上訴人解除契約，系爭買賣契約亦因解除而消滅，

上訴人並無以單方主觀意願而決定契約是否繼續有效之權利，伊已無將系爭土地移轉予參加人之義務，且依系爭特約條款第7條第2項約定，伊亦無須負違約之責等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第10至11頁）：

㈠被上訴人於100年9月2日以共有物分割為登記原因，登記為系爭土地所有權人（見原審卷第111至113頁土地登記謄本）。

㈡兩造於113年7月19日簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以2517萬元之價金向被上訴人購買系爭土地；上訴人於簽約時已給付其中簽約款250萬元（見原審卷第29至39頁系爭買賣契約）。

㈢兩造均知悉系爭土地上坐落地上物及堆放雜物，土地現況如原審卷第43頁、第47頁左側照片所示，兩造約定被上訴人應拆除地上物（不含地下石塊及水泥），並簽訂動用款項協議書，上訴人同意被上訴人動用簽約款中200萬元，作為拆除地上物及清運之費用；被上訴人並以系爭土地設定擔保債權200萬元之普通抵押權予上訴人。

㈣兩造約定被上訴人應於113年11月30日以前，申請完成系爭土地農用證明。

㈤被上訴人已拆除及清除系爭土地之地上物，並在系爭土地上種植樹苗，嗣申請系爭土地作農業使用證明，遭彰化市公所113年11月5日彰市農業字第1130046424號函，以會勘結果「現況為部分現地有填土增高1公尺，土方含有大量石塊、水泥，且種植事實不足」，不符農業用地作農業使用認定及核發證明辦法（下稱農用證明辦法）第5條第4款所定農業使用認定基準為由，否准申請（見原審卷第47至55頁現場及收據照片、第177至189頁函文及會勘資料）。

㈥被上訴人於113年12月11日寄發臺中英才郵局存證號碼2693號存證信函與上訴人，通知系爭買賣契約已因解除條件成就

而失效，若認非解除條件，亦以該信函解除系爭買賣契約（見原審卷第63至65頁）。

㈦上訴人前聲請拍賣抵押物即系爭土地，被上訴人於執行程序中清償上訴人200萬元（見原審卷第73至75頁拍賣抵押物裁定、民事執行處函）。

五、法院之判斷

㈠按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義（最高法院112年度台上字第1748號判決意旨參照）。次按條件乃當事人以將來客觀不確定事實之成否，決定其法律行為效力之一種法律行為附款。除有特別約定外，附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力（最高法院114年度台上字第1303號判決意旨參照）。

㈡本件上訴人雖主張依系爭買賣契約第2條第1項、第6條第1項、第4項約定，請求被上訴人應於收受系爭買賣契約餘款2467萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊指定之參加人。惟系爭特約條款第1條約定：「本標的物，需取得農用證明後（最晚於113年11月30日申請完成），始由代書進入後續報稅/完稅/過戶流程」（見原審卷第39頁），兩造已特別約定應於被上訴人取得農用證明後，始得繼續辦理系爭土地買賣之報稅、完稅、所有權移轉登記，則若被上訴人未能申請取得農用證明者，即不辦理系爭土地後續報稅、完稅及所有權移轉登記等事宜。而被上訴人前向彰化市公所申請核發系爭土地作農業使用證明，該公所以會勘結果「現況為

部分現地有填土增高1公尺，土方含有大量石塊、水泥，且種植事實不足」，不符農用證明辦法第5條第4款所定農業使用認定基準為由，否准其申請乙節，為兩造所不爭執，並有彰化市公所113年11月5日函文可稽（見原審卷第177頁），系爭土地既未經取得農用證明，依系爭特約條款第1條約定，自不得辦理系爭土地後續報稅、完稅及所有權移轉登記。

㈢上訴人雖主張系爭特約條款第1條僅係規範賣方應取得農用證明之期限，並稱：系爭買賣契約第7條第5項明定被上訴人有提供農用證明予伊之義務，取得農用證明為買方之權利，若被上訴人未依限提供農用證明，即應負給付遲延或債務不履行之責任，伊得依系爭買賣契約第10條第1項約定選擇是否繼續履約，或逕行解除契約，至系爭特約條款第7條第2項所定「致不能購買」則係取決於買方之意願，僅係免除賣方違約無法提供農用證明予買方之責任，並非以無法取得農用證明作為系爭買賣契約之解除條件，伊主觀上仍願意購買系爭土地，被上訴人即應履行系爭買賣契約云云。惟查：

1.在一般土地買賣過程中，買賣雙方各別因交易所需支出之成本、費用，對決定是否交易暨價金之多寡有重大影響，尤其土地若為賣方長期持有，一旦移轉所有權，累積應繳納的土地增值稅可能高達數百萬元，該等稅賦負擔將直接影響賣方之交易意願及出售價格，必然為賣方決定是否進行交易及交易條件之重要因素。查系爭土地位於高速公路彰化交流道附近特定區計畫農業區，有彰化市公所都市計畫土地使用分區證明書可稽（見本院卷一第99頁），為農業發展條例所稱之農業用地，依同條例第37條第1項規定，作農業使用之農業用地移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅，此亦為兩造所不爭執（見本院卷二第58至59頁）。且系爭土地經被上訴人自行估算，其所有權移轉若按一般用地土地稅率預估，需繳納之土地增值稅額高達400餘萬元，有土地增值稅試算資料可參（見原審卷第173頁）。故系爭土地移轉登記前有

無取得農用證明，將直接決定賣方即被上訴人就系爭買賣契約之履行是否需另外支出高達數百萬元之土地增值稅，賣方可能因此大幅減少獲利甚而虧損；反觀有無農用證明對買方即上訴人之影響主要在於未來土地利用或轉售之規劃與潛在風險，影響相對間接，甚至若此次交易因為未取得農用證明而經課徵土地增值稅者，買方將來再次移轉土地時，因據以計算土地漲價總數額之原地價，已提高為此次交易所核定之申報移轉現值（參見土地稅法第39條之2第5項規定），對買方未來轉手反而有利。另參以上訴人自陳伊取得農用證明係供「日後轉售」時，得再次取得農用證用，「以利日後轉售時，得以免納土地增值稅」，且即使農用證明下不來，伊也願意購買等語（見原審卷第233至234、329頁），益徵上訴人亦明知農用證明對農地出售者之重要性。是兩造於系爭特約條款第1條明文約定應於被上訴人取得農用證明後，始辦理系爭土地報稅、完稅及所有權移轉登記事宜，顯然係基於是否取得農用證明對買賣雙方交易條件之協商決定影響重大，尤其直接影響賣方對出售土地價格之決定，乃以農用證明之取得與否作為是否進行後續報稅、完稅及所有權移轉登記事宜之前提事項，該事實之發生與否，直接影響契約之效力，而非以此作為所有權移轉登記之期限，更不可能在無法取得農用證明之情況下，任由買方自行決定是否繼續履行契約。蓋如以取得農用證明事實之確定不發生為上訴人請求履約（報稅、完稅、所有權移轉登記）之期限屆至，將致被上訴人蒙受高額土地增值稅負擔之損失，顯與前揭締約之真意及交易習慣有違。至系爭買賣契約第8條第2項雖係勾選由賣方負擔土地增值稅（見原審卷第32頁），惟依土地稅法第5條第1項第1款規定，土地賣方為土地增值稅之納稅義務人，此本屬一般土地出賣人之法定義務，且系爭買賣契約第8條第6項關於農地買賣之稅費部分，既未勾選按「一般稅率申報」，亦未勾選「申請不課徵土地增值稅，…若…無法辦理時，賣方同意逕按一般稅率完稅」之選項，自無從以同條第

2項之約定遽認被上訴人在系爭土地之買賣過程中已同意按一般稅率負擔高額之土地增值稅。從而，被上訴人辯稱系爭特約條款第1條約定之真意係為申請農用證明以申請不課徵土地增值稅，後始辦理過戶手續，核與一般交易常情相符，應堪採信。

2.再查，系爭土地於兩造簽訂系爭買賣契約時，兩造均知悉系爭土地上坐落地上物及堆放雜物，土地現況如原審卷第43頁、第47頁左側照片所示等情，為兩造所不爭執。由上開土地現況照片可見，系爭土地於兩造締約時其上建有鐵皮屋，地面並鋪設水泥，兩造顯然明知系爭土地當時實際上並未作農業使用，被上訴人若欲取得農用證明，必須先清除系爭土地上之地上物，是系爭特約條款第2條乃約定：「申請農用證明需將地上物拆除及搬遷費，雙方皆已知悉，費用由賣方負擔，買方同意於履保先行出款200萬元〈含拆除之費用工程款項及搬遷費〉（另簽動撥協議書），賣方需備齊權狀及印鑑證明及印鑑章用印完成。及做私人抵押權給予買方」，兩造就此亦不爭執其等係約定被上訴人為申請農用證明應拆除地上物（不含地下石塊及水泥），得動用簽約款中200萬元作為拆除地上物及清運之費用。兩造復於系爭特約條款第3條約定：「雙方同意於農用證明核發後，始做鑑界申請，費用由賣方負擔」（見原審卷第39頁），亦即於農用證明核發後，始辦理鑑界程序，以確認系爭土地之面積及範圍。又因農用證明係由主管機關依法審查核發，系爭土地之地上物縱經清除，主管機關仍可能不予核准發給農用證明，兩造乃再於系爭特約條款第7條約定「雙方同意，若其中一方惡意違約而不履行買賣之義務，惡意不買或惡意不賣，須賠償第一期款加賠償他方懲罰性違約金300萬共計550萬元整給予對方（第1項），惟若因農用證明無法申請通過或因土地有污染而致不能購買，不在此限，雙方互不負違約責任，所產生之費用由賣方負擔，賣方並需將動撥之金額無息退還給予買方（第2項）」。上開第7條第2項所載「惟若因農用證明無

法申請通過或因土地有污染而致不能購買，不在此限，雙方互不負違約責任」部分，應解為「惟若『因農用證明無法申請通過』（下稱原因①）或『因土地有污染而致不能購買』（下稱原因②），不在此限，雙方互不負違約責任」，蓋農用證明在實務上僅係供申請不課徵土地增值稅或免徵遺產稅、贈與稅、田賦之用（參見農業發展條例第39條第1項、農用證明辦法第3條），於一般農地買賣過程中，縱未取得農用證明，仍然得辦理相關報稅、完稅及所有權移轉登記程序，此參諸系爭買賣契約第8條第6項亦可知（見原審卷第32頁），系爭土地農用證明之取得與否乃關係是否申請不課徵土地增值稅，及是否適用一般稅率完稅，如未申請完成，依系爭特約條款第1條約定，是否繼續進行報稅、完稅、所有權移轉登記等流程之問題，與系爭買賣契約之標的物即系爭土地本身是否「不能購買」應無關連，此與原因②土地有污染時可能遭主管機關依土壤及地下水污染整治法第21條規定禁止處分之情形顯然有別，是原因①之免責事由應與「致不能購買」無關，否則原因①之免責約定將形同具文。

3.綜觀系爭特約條款第1條、第2條、第3條、第7條等約定，並衡酌系爭土地於簽約時之現況、契約之目的及經濟價值、一般交易習慣及兩造利益，兩造在知悉系爭土地現況並未作農業使用之情形下，特別約定需取得農用證明後，始進行鑑界，並辦理後續報稅、完稅及所有權移轉登記事宜，並要求被上訴人應拆除清運地上物以申請農用證明，其費用由被上訴人先行動用上訴人已給付之價款200萬元支付，且約定之清除範圍不含地下石塊及水泥，顯無要求被上訴人應不計成本以取得農用證明之意（詳後㈣段所述），若被上訴人履行系爭特約條款第2條之義務後，主管機關仍不准核發農用證明者，即不依系爭特約條款第1條約定於取得農用證明後辦理所有權移轉登記而完成交易，在此情形下，系爭特約條款第7條第2項約定兩造之權利義務關係為「雙方互不負違約責任，所產生之費用由賣方負擔，賣方並需將動撥之金額無息

退還給予買方」，此段文字雖未明示系爭買賣契約因而解除，惟由此時已不再依系爭特約條款第1條約定完成交易，但兩造均不負違約責任，賣方需將已使用之價金返還買方，並自行負擔已支出之費用等情觀之，顯然含有使系爭買賣契約失其效力、回復原狀之意。綜上應認兩造訂立之契約真意係以被上訴人履行系爭特約條款第2條所定義務後，仍無法申請取得農用證明，作為系爭買賣契約之解除條件，而非以取得農用證明作為履約之期限。上訴人主張系爭特約條款第1條僅係規範賣方應取得農用證明之期限，又系爭特約條款第7條第2項之情形，則係取決於伊是否因賣方未提供農用證明之違約情事而向賣方行使契約解除權云云，均無足採。

㈣按農用證明辦法第4條第1款、第5條第4款規定：「農業用地符合下列情形，且無第5條所定情形者，認定為作農業使用：□農業用地實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用者；其依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由而未使用者，亦得認定為作農業使用。」、「農業用地有下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：□現場有與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、水泥等使用情形。」是農業用地需實際作農作、森林、養殖、畜牧、保育使用，且無與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、水泥等使用情形，始得認定為作農業使用，核發農用證明。查被上訴人於113年9月至10月間已完成系爭土地上地上物之拆除及搬遷，並在系爭土地上種植樹苗，而於113年10月8日向彰化市公所申請核發農用證明，經彰化市公所及彰化縣政府農業處於113年10月25日至現場進行會勘等情，有被上訴人提出之拆遷過程照片、僱工收據等（見原審卷第47至54頁），及彰化市公所114年10月3日函送之彰化市公所、彰化縣政府函文、會勘意見表、會勘照片為憑（見原審卷第175至187頁）。上訴人亦不爭執被上訴人業已履行系爭特約條款第2條約定將系爭土地之地上物拆除及搬遷之義務（見本院卷一第79頁）。至彰化市公所113年11

月5日彰市農業字第1130046424號函文，雖以會勘結果「現況為部分現地有填土增高1公尺，土方含有大量石塊、水泥，且種植事實不足」，不符農用證明辦法第5條第4款所定農業使用認定基準為由，否准被上訴人之申請（見原審卷第177頁）；原審會同兩造至系爭土地現場勘驗結果，亦發現該地另有水泥擋土牆，其內土地填高，與其南側土地有高低落差，又系爭土地上散落磚塊及水泥塊，被上訴人所陳其雇工開挖處周遭，則散落大量水泥塊等情，有原審勘驗筆錄、現場簡圖及現場照片可稽（見原審卷第305至315頁）。惟上訴人並不爭執兩造約定被上訴人僅應拆除地上物，而不含地下石塊及水泥之清運，並自承被上訴人拆除地上物後，系爭土地遺留之土方，並非建物拆除後之殘留物，而係之前用以鋪設建物基地，以墊高及支撐建物之土方（見原審卷第84、236至237、258頁）。且被上訴人另請廠商估算，若要開挖、清運上開土方（含地下石塊、水泥），再回填乾淨土方，尚須花費逾500萬元之高額費用，此有工程報價單可參（見原審卷第171頁），遠超過經兩造合意約定如系爭特約條款第2條所示之拆除範圍及費用，是系爭土地所遺留含有大量石塊、水泥之土方，顯然並非被上訴人依系爭特約條款約定為取得農用證明時，所應移除者，難認被上訴人有何故意促使契約解除條件成就之不正當行為。被上訴人業已履行系爭特約條款第2條約定之義務，然而系爭土地仍因地下土方含有大量石塊、水泥，有農用證明辦法第5條第4款所定情事，因而無法認定為作農業使用，無法申請取得農用證明，揆諸前揭說明，應認系爭買賣契約業因解除條件成就，而當然失其效力，且依系爭特約條款第7條第2項約定，被上訴人無庸負違約責任。從而，上訴人依系爭買賣契約第2條第1項、第6條第1項、第4項約定，請求被上訴人應於收受系爭買賣契約餘款2467萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊指定之參加人，及依系爭特約條款第7條第1項約定，請求被上訴人賠償違約金550萬元，俱屬無據，不應准許。

六、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第2條第1項、第6條第1項、第4項，及系爭特約條款第7條第1項約定，請求被上訴人應於收受2467萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予伊指定之參加人，及給付上訴人550萬元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第九庭　審判長法　官　吳崇道

法　官　林孟和

法　官　李宜娟

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳慈傳

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日