臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1861號

原　　告　許美華

訴訟代理人　李孟仁律師

被　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

000000000000000000

訴訟代理人　趙俊翔律師

上列當事人間請求返還所有權狀等事件，本院於民國111年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告於原告給付新臺幣肆拾萬貳仟元，及自民國一百零八年十月二十六日起至給付之日止，按週年利率百分之五計算之利息之同時，應將如附表所示之文件返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠被告於民國108年10月25日以總價金新臺幣(下同)402萬3,888元向原告購買臺南市○○區○○○段0000地號、1003-1地號、1003-2地號，權利範圍均為9分之1之土地(上開3筆土地下稱系爭土地)，並於當日交付定金即第1期款40萬2,000元與原告，原告亦同時交付如附表所示之所有權狀正本、印鑑證明正本、存摺封面影本(新市郵局：0000000-0000000)、身分證影本等資料(下稱系爭文件)與被告。惟被告直至110年9月均未交付剩餘款項及履行過戶等事宜，經委請律師發函催告限期於110年10月25日前履行契約，被告屆期仍未履行，原告已於110年11月1日發函依民法第254條規定解除買賣契約，爰依民法第259條第1款及第767條第1項規定，提起本件訴訟等語。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.原告單純出售土地與被告，並未約定以土地法第34條之1相關規定將土地整體出售，亦未有系爭土地整體出售分期給付之約定，反觀被告提出之被證1、2之不動產買賣契約第13條第7款(被證2同條第4款)、第10款(被證2同條第6款)之約定，被告最遲應於109年度完成全部手續，並以108年度公告現值為增值稅計算標準，故被告抗辯於系爭土地整體出售前，並無義務辦理過戶及給付完稅款，顯不實在。

2.原告已限期催告被告履行，並因被告屆期未履行而解除買賣契約，依被告提出之被證1第11條第1項及被證2第11條第1項之約定，自得將已收之價金沒收充作懲罰性違約金，無須返還被告。

㈢並聲明：被告應將如附表所示之文件返還原告。

二、被告則以：

㈠系爭土地買賣係約定以土地法第34條之1相關規定將土地整體出售，各共有人再依照權利範圍分配價金，土地付款附表第2期款完稅款係以系爭土地整筆出售後，扣除增值稅並於稅單核發後10日內支付，被告於系爭土地整體出售前，並無義務辦理過戶及給付完稅款，自無原告主張遲延履約之情事，原告不得主張解除契約並請求返還交付之系爭文件。縱如原告主張解除契約為有理由，依民法第259條第1、2款、第261條、第264條第1項規定，原告應於被告交還系爭文件之同時，返還已收受之40萬2,000元及其利息，如未返還，被告自得依民法第261條準用第264條之規定，拒絕交還系爭文件等語置辯。

㈡並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地(即坐落臺南市○○區○○○段0000○000000○000000地號土地)係原告與訴外人許士珍等人所共有，原告權利範圍均為9分之1。

㈡被告提出之被證1、2「不動產買賣契約書」(日期108年10月25日)，其中「買方」欄位空白，「買方受任方」欄位記載

「巨信地產顧問股份有限公司」，「賣方」欄位記載「詳如立契約人清冊」，立契約人清冊之「立約人」「賣方」欄位有原告蓋印之印文；另被證3「協議書」中之「甲方(即買方)」欄位空白，「乙方(即賣方)」欄位記載「許美華」，「買方受任人」欄位記載「巨信地產顧問股份有限公司」，上開契約書及協議書內容詳如被證1、2、3即本院卷第129至149頁所示。被告於108年10月25日給付系爭土地簽約款32萬2,000元、附約款8萬元與原告，原告並於上開附表內簽名及蓋印，同時將附表所示之系爭文件交與被告，被告簽立收據1紙予原告收執，該附表及收據如本院卷第151、152、37頁所示。

㈢原告委任律師於110年9月10日寄發臺南地方法院郵局存證號碼1345號存證信函與被告，表示避免契約無期限延宕，特發函催告被告於110年10月25日前履行買賣契約，屆期仍未獲履約將解除契約等語，被告於110年9月11日收訖上開存證信函。嗣因被告仍未履行，原告再委任律師於110年11月1日寄發新市大營郵局存證號碼42號存證信函與被告，表示解除契約及沒收定金40萬2,000元，並請被告交還其於簽約時所交付之系爭文件等語，被告於110年11月1日收訖該存證信函，上開2封存證信函內容及郵件回執詳如原證5、6即本院卷第39至45頁所示。

㈣原告同意出售之系爭土地，被告尚未向稅捐機關申報土地增值稅。

四、本院得心證之理由：

㈠兩造應就系爭土地(權利範圍：9分之1)成立買賣契約，原告以被告經催告後仍未依約履行，寄發存證信函通知被告解除契約，並依民法第259條第1款、第767條第1項規定，請求被告返還系爭文件，應有理由：

1.查原告為系爭土地所有權人之一(權利範圍均為9分之1)，於108年10月25日在「不動產買賣契約書」立約人清冊上簽名、蓋章，被告於同日給付系爭土地簽約款32萬2,000元、

附約款8萬元，合計40萬2,000元與原告，原告並於上開買賣契約書之附表內簽名及蓋印，同時將附表所示之系爭文件交與被告，被告簽立收據1紙予原告收執等情，有系爭土地第一類謄本、存摺影本、不動產買賣契約書、付款附表及收據(本院卷第23至37頁、第129至147頁)在卷可稽，亦為兩造所不爭執，則原告為系爭土地所有權人之一(權利範圍：9分之1)，於108年10月25日在「不動產買賣契約書」立約人清冊上簽名及蓋章，被告於該日交付金額合計40萬2,000元與原告，原告並同時將系爭文件交與被告收執之事實，即堪無訛。

2.次查，原告於交付系爭文件後，因被告遲未交付剩餘款項及履行過戶等事宜，遂委任律師於110年9月10日寄發臺南地方法院郵局存證號碼1345號存證信函與被告，表示避免契約無期限延宕，特發函催告被告於110年10月25日前履行買賣契約，屆期仍未獲履約將解除契約等語，被告於110年9月11日收訖上開存證信函。嗣因被告仍未履行，原告再委任律師於110年11月1日寄發新市大營郵局存證號碼42號存證信函與被告，表示解除契約及沒收定金40萬2,000元，並請被告交還其於簽約時所交付之系爭文件等情，有原告提出之上開存證信函及郵件回執(本院卷第39至45頁)附卷可參，被告雖不否認於上開期日收訖存證信函，惟以系爭土地買賣係約定以土地法第34條之1相關規定將土地整體出售，各共有人再依照權利範圍分配價金，土地付款附表第2期款完稅款係以系爭土地整筆出售後，扣除增值稅並於稅單核發後10日內支付，其於系爭土地整體出售前，並無義務辦理過戶及給付完稅款，自無原告主張遲延履約之情事，原告不得主張解除契約並請求返還交付之系爭文件等語為抗辯。經查：

⑴被告固提出「不動產買賣契約書」(本院卷第129至147頁)欲證明上開抗辯之情。惟觀諸「不動產買賣契約書」內容，乃系爭土地所有權人出售之契約，其上買方一欄尚未有任何記載，可見該買賣契約並未與任何人合意而成立，無從依契約

約定拘束賣方(包括本件原告)，且縱有第三人願意購買系爭土地並依上開契約內容簽約，依債權相對性原則，因本件被告並非契約當事人，亦無從援引上開契約書條文約定而對本件原告主張契約上之權利，至多僅因其擔任買方之受任人而請求報酬。此外，「不動產買賣契約書」中有關土地法第34條之1之約定，僅第13條第4、6項（另被證2同條第2、3項）分別記載：「本案依土地法34條之1相關規定處分共有土地，未同意出售賣方之土地價款直接於總價中扣除，並於扣除價款內再扣除土地移轉之相關稅費、代辦費、代墊費及相關手續費用後由買方會同同意出售之賣方(代表)直接向其戶籍所在地管轄法院提存所辦理提存支付。」、「本案賣方全權授權地政士持用賣方身分證明文件及印章進行土地法34條-1之優購通知、移轉登記、法院提存等一切相關、連續性作業。」等語，依此參酌土地法第34條之1第1、2、3項：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第1項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。 」規定，固可推知因系爭土地係屬共有關係，所有權人高達22人(參第136、137、146、147頁之立約人清冊)，如欲處分難可取得全部所有權人同意，欲依土地法第34條之1規定以多數決方式(即共有人過半數及應有部分合計過半數，或應有部分合計逾3分之2)出售系爭土地，然此係針對賣方處分所為之約(規)定，被告並非該契約之買方，且因買方尚未確定為何人，被告更無所謂擔任「買方受任人」而得基於買方地位予以抗辯之餘地，是被告以「不動產買賣契約書」為據，辯稱須出售系爭土地後，扣除

增值稅並於稅單核發後10日內，方有給付完稅款及尾款與原告之義務云云，諉屬無稽，並無可採。

⑵查被告提出之協議書(本院卷第149頁)，其上「甲方(即買方)」一欄空白，另「乙方(即賣方)」欄位記載本件原告許美華，「立協議書人(簽章)」中之「乙方(賣方)」一欄並有原告之簽名及蓋章，另第4條約定：「本協議書效力與上述土地買賣契約書並存。」等語，可見該協議書之買賣標的應為原告持有之系爭土地權利範圍，且為上述「不動產買賣契約書」之一部分。又上開協議書第2條約定：「甲方於購入上述乙方所屬地號土地時，並同時履行給付乙方每坪新台幣貳萬元整之價金(以乙方出售地坪計算，不含路地)計新台幣804,644元整，作為地上物(未保存建物)拆除補償款、土地改良費用等。」，而該金額80萬4,644元，與原告提出之土地「附約」付款附表(本院卷第33頁)，其中約定之金額相同，被告並按該附表先行給付簽約款8萬元(即總價款百分之10)與原告，依此再綜合上開所述之「不動產買賣契約」及被告另依土地付款附表給付簽約款32萬2,000元(即總價款百分之10)與原告之情形判斷，被告給付32萬2,000元、8萬元，合計40萬2,000元與原告，其目的應欲整合系爭土地而逐一向系爭土地所有權人購買其名下之權利範圍，待購買之權利範圍已達土地法第34條之1規定之多數決門檻時，再尋求買方買受，賺取向所有權人買受之金額與出售時金額之差額利潤，並非單純如被告所辯其為「不動產買賣契約書」、「協議書」上所載之買方受任人(即系爭土地買受者之受任人)，否則被告如為系爭土地買方之受任人，以公司經營追求利潤及花費相當時間、人力、費用之情形觀之，不可能無償擔負先行給付百分之10金額與原告及其他欲出售者之風險，理應與本件原告及其他欲出售之共有人約定其委任或仲介之報酬，或要求原告及其他欲出售之所有權人，於出售後按出售價金一定比例給付報酬，然被告並未提出任何其與原告或其他共有人約定委任報酬之相關證據以為佐證，足徵原

告主張與被告達成買賣系爭土地(權利範圍：9分之1)之合意，被告給付簽約款合計40萬2,000元，方交付如附表所示之系爭文件，以利被告辦理過戶登記一事，堪認可採。

㈢承上，被告提出之「不動產買賣契約書」，並非其與原告所簽立之契約，無從援引該契約書內容為其有利之認定。而依原告交付辦理所有權移轉相關文件(即系爭文件)與被告，及被告依買賣總價、拆除地上物補償費百分之10給付簽約款與原告之情形判斷，兩造應就系爭土地達成買賣合意，而非被告抗辯其為買方受任人之情形，被告自應於買賣契約成立後履行後續手續及負依約給付剩餘款項與原告之義務。惟依原告提出土地付款附表及土地附約付款附表(本院卷第31、33頁)所示，其上並未記載後續款項即完稅款、尾款交付之期限，被告亦未提出其他證據證明與原告就上開款項有交付期限之相關約定，則原告因被告遲未交付剩餘款項及履行過戶等事宜，為免無期限延宕而委任律師寄發存證信函與被告，依民法第254條規定催告被告於110年10月25日前履行買賣契約，屆期仍未獲履約將解除契約等語，後因被告仍未履行，原告再委任律師於110年11月1日寄發新市大營郵局存證號碼42號存證信函與被告，表示解除契約，於法尚無不合，並於解除契約後，因被告未返還其已交付如附表所示之系爭文件，依民法第259條第1款「契約解除後，他方受領之給付物，應返還之。」、第767條第1項前段「所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」規定，請求被告返還系爭文件，洵屬有據，即應准許。

㈡原告主張依「不動產買賣契約書」即被證1第11條第1項及被證2第11條第1項之約定，得將已收之價金沒收充作懲罰性違約金，無須返還，並無理由；原告應於被告返還系爭文件之同時，給付40萬2,000元及其利息與被告：

1.查被告提出之被證1、2「不動產買賣契約書」，依上所述，並非原告與被告簽立之契約，被告無從援引該契約約定內容予以抗辯，原告當然亦不得以該契約約定向被告主張其權

利，是原告依被證1第11條第1項及被證2第11條第1項之約定：「買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務者，即為買方違約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行即得予解除契約並將已收之價款全數沒收充作懲罰性違約金。」，主張沒收已收取之價款40萬2,000元作為懲罰性違約金，容有誤會。

2. 按定金除當事人另有訂定外，如契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民法第249條第2款定有明文。所謂定金乃契約當事人之一方以確保契約之履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物。查兩造就系爭土地(權利範圍：9分之1)合意成立買賣契約，已如前述，被告給付原告之40萬2,000元乃買賣總價之簽約款，顯非上開條文所稱之定金，且上開條文之「不能履行」與「不為履行」並不相同，本件被告依上所述，係經催告履行而逾期不履行，乃屬未繼續進行不動產所有權移轉相關程序之「不為履行」態樣，非上開規定「不能履行」之情形，故原告縱援用存證信函表示依上開規定被告不得請求返還已給付之40萬2,000元，於法亦屬有違，並無可採。

3. 次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；當事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條至第267條之規定；因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第259條第2款、第261條、第264條第1項分別定有明文。再按雖非具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行之抗辯；契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有明文。此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此一同時履行抗辯權之援用無需以訴為之，倘當事人一方在訴

訟上已為此抗辯，法院即應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決(最高法院74年度台上字第355號、85年度台上字第2220號判決意旨參照)。準此，原告既已解除契約並依民法第259條第1款規定請求被告返還系爭文件，則被告依同法條第2款規定請求原告返還受領之給付即40萬2,000元及其利息，並依同法第261條準用第264條規定為同時履行抗辯，主張其於返還系爭文件時，原告應同時返還已受領之40萬2,000元及其利息，於法即非有違，依上說明，被告雖未以訴為之，本院應可依被告之抗辯而為對待給付之諭知，並判決如主文第1項所示。

五、綜上所述，兩造應就系爭土地達成買賣合意，惟被告給付簽約款後，即未再履行後續所有權移轉登記之相關程序及交付剩餘價款，原告寄發存證信函催告定期限履行，被告仍未置理，原告依民法第254條規定解除契約，並依同法第259條第1款規定，請求被告返還系爭文件，應屬有據。惟解除契約後，原告亦負有回復原狀之義務，被告依民法第259條第2款、第261條、第264條主張同時履行抗辯權，請求原告於其返還系爭文件時，同時返還已受領之40萬2,000元，及自受領之翌日即108年10月26日（依民法第120條第2項規定始日不算入，故以受領之翌日起算）起至給付之日止，按法定利率即週年利率百分之5計算之利息，亦非無憑。從而，原告主張被告應返還系爭文件，被告同時履行抗辯原告應同時返還受領之金額40萬2,000元及其利息，為有理由，應予准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　11　　日

民事第三庭　法　官　林勳煜

上列正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　111　　年　　5　　月　　11　　日

書記官　朱烈稽

附表			
編號	物件名稱	權狀字號	件數
1	臺南市○○區○○○段0000地號土地所有權狀正本(所有權人：許美華，權利範圍：9分之1)	100 歸 地所字第015714號	1
2	臺南市○○區○○○段000000地號土地所有權狀正本(所有權人：許美華，權利範圍：9分之1)	100 歸 仁所字第015715號	1
3	臺南市○○區○○○段000000地號土地所有權狀正本(所有權人：許美華，權利範圍：9分之1)	100 歸 仁所字第015716號	1
4	印鑑證明正本(許美華)	--	1
5	存摺封面影本(新市郵局、戶名：許美華、帳號：0000000-0000000)	--	1
6	身分證影本(許美華)	--	1