

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1222號

原告 陳鴻志

訴訟代理人 嚴庚辰律師

嚴奇均律師

柯漢威律師

被告 黃世合

訴訟代理人 蘇文奕律師

陳郁芬律師

上列當事人間請求解除契約事件，經本院於民國111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明為(一)被告應給付原告新臺幣（下同）70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告同意原告領取第一建築經理股份有限公司向第一商業銀行股份有限公司桃園分行申設帳號00000-0000000000號、戶名第一商業銀行受託信託財產專戶（下稱系爭專戶）內之款項140萬元（本院卷第15頁）。嗣於民國111年10月3日言詞辯論期日以書狀及言詞分別擴張聲明(一)及減縮聲明(二)為：(一)被告應給付原告121萬9,320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)被告應同意原告領取系爭專戶內之款項18萬680元（本院卷第137至138、155頁），核原告前述之變更，與首揭規定相符，應予准許。

01 貳、實體事項：

02 一、原告起訴主張：

03 (一)緣被告向原告購買其所有坐落臺南市○○區○○○○○段00
04 000地號土地及同段810-4地號土地（以下各別稱系爭810-6
05 地號土地、系爭810-4地號土地，合稱系爭土地），約定買
06 賣總價700萬元，並於110年11月10日簽訂土地買賣契約書
07 （下稱系爭契約）。依系爭契約第3條第2項約定之付款方
08 式，第1期款（簽約款）70萬元，被告應於簽約時交由特約
09 地政士存匯入系爭專戶；第2期款（備證用印款）70萬元，
10 被告最遲應於建築線完成5日內存匯入系爭專戶。而被告已
11 於簽約時開立支票作為第1期款給付（惟該支票目前由系爭
12 契約特約地政士莊熾蓉保管尚未兌現），且應於建築線指定
13 後，將第2期款匯入系爭專戶。詎被告竟表明拒絕原告領取
14 系爭專戶內之款項，致使第一建築經理股份有限公司不同意
15 原告逕行領取。但依系爭契約約定，被告應於建築線指定後
16 30日內給付第2期款，則被告拒絕原告領取已屬違反系爭契
17 約應履行之各項義務，原告即依系爭契約第10條第2項約定
18 寄發存證信函催告被告應於7日內履行，然被告卻以無法建
19 築、路權未取得等藉口而拒不履行，是原告因此解除系爭契
20 約。

21 (二)依系爭契約第10條第2項：「…；經賣方定7日期限催告逾期
22 仍不履行，賣方（即原告，以下相同）得解除契約。如因買
23 方（即被告，以下相同）擅自解約、不為給付、給付不能或
24 其他可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒
25 收已支付全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部
26 稅捐及相關費用。…」，可知被告不為給付致原告解除系爭
27 契約，所支付全部價款140萬元均應由原告予以沒收做為違
28 約金。其中70萬元被告是以開立支票方式給付，雖未兌現亦
29 屬已給付之型態，被告應支付；其中70萬元部分是匯入系爭
30 專戶，系爭專戶雖有支出51萬9,320元致餘額僅18萬680元，
31 惟仍無礙於被告已支付70萬元價款之事實。是被告除應同意

01 原告領取系爭專戶之餘款外，另應給付其餘之違約金121萬
02 9,320元（計算式：140萬元－18萬680元＝121萬9,320
03 元），為此，爰依系爭契約約定，請求被告給付違約金等
04 語。

05 (三)並聲明：1.被告應給付原告121萬9,320元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
07 2.被告應同意原告領取系爭專戶內之款項18萬680元；3.願
08 供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則辯以：

10 (一)被告為柏陽建設開發有限公司及一德開發建設有限公司之負
11 責人，為了購地建屋出售，經由鴻運鴻不動產開發有限公司
12 （下稱鴻運鴻公司）仲介購買系爭土地，在被告向鴻運鴻公
13 司陳述買賣意願時，即已明確表達：「本案土地之交通用地
14 需全體同意作為社區公眾通行之，現有巷道及本案土地能指
15 定路線供2戶建築使用」，亦即現況鋪設柏油路面之系爭810
16 -4地號土地，需全體所有權人同意作為社區公眾通行之用，
17 以便系爭810-6地號土地可以申請2戶建築使用。且兩造於簽
18 訂系爭契約時，被告亦已明確表示，系爭810-6地號土地須
19 可以申請建照作為建築使用，否則被告可解除系爭契約，互
20 不要求損害賠償，亦即申請指定建築線結果，如指定之路線
21 須第三人之土地使用權同意書方能申請建築執照，原告應提
22 供給被告，否則被告可解除系爭契約，故雙方於系爭契約第
23 4條第2項約定：「買賣標的如為建地…需可申請為建造之建
24 築用地，並應提供賣方或第三人土地使用權同意書（如無則
25 免除）使買方得申請建造興建房屋，縱土地完成移轉登記予
26 買方，賣方仍應擔保前述責任。」及第13條特約事項第3項
27 約定：「…若無法核定建築線，買方得解除契約，退還價
28 金，互不要求損害賠償，解除契約費用賣方負擔。」。

29 (二)兩造於系爭契約已約定系爭810-6地號土地須可申請建照作
30 為建築使用，倘未能申請建照作為建築使用，系爭土地即不
31 具備約定之品質或效用，屬物有瑕疵。又系爭810-6地號土

01 地經指定建築線結果，是以系爭810-4地號土地之私設通路
02 連接建築線，而依臺南市建築管理自治條例第9條第2項本
03 文、第11條第1款規定，系爭810-6地號土地若欲申請建照作
04 為建築使用，自須提出系爭810-4地號土地共有人之土地使用
05 同意書，然原告迄今仍不願提供，則系爭土地顯然存有瑕
06 疵，且被告已曾口頭通知並於111年4月27日寄發台南安南郵
07 局132號存證信函（下稱系爭存證信函）通知原告補正，惟
08 原告仍不願為之，是依最高法院判決意旨見解，被告得行使
09 同時履行抗辯權拒絕給付價金，而被告已以系爭存證信函行
10 使同時履行抗辯權，則原告以被告不為給付為由主張解除契
11 約，並請求沒收已付價款等，均屬無理由。再者，第一建經
12 價金信託履約保證申請書第9條第2項約定：「甲乙雙方依買
13 賣契約完成點交並簽妥『履保專戶收支明細表暨點交確認
14 單』後，經第一建經就前開事實進行認定及完成結算，及辦
15 理專戶價金撥付作業，若因時效或金融機構因故無法於當日
16 完成撥付者，得於次一個金融機構營業日完成。」，足見系
17 爭專戶金錢之撥付有其特別約定，是以，原告以被告不同意
18 系爭專戶提前讓原告領取金錢為由，主張被告不為給付，亦
19 屬無據。

20 (三)又被告已以口頭及系爭存證信函催告原告提供系爭810-4地
21 號土地共有人之土地使用權同意書，原告迄今未提供，被告
22 當可依系爭契約第10條第1項及第13條第3項約定，解除系爭
23 契約，被告爰以111年9月6日民事答辯狀繕本之送達，作為
24 解除契約之意思表示等語，並聲明：1.原告之訴及假執行聲
25 請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為
26 假執行。

27 三、得心證之理由：

28 原告主張其出賣系爭土地給被告，兩造簽訂系爭契約，且系
29 爭土地已完成建築線之指定等情，有系爭契約、地籍圖謄本
30 以及建築線指示（定）申請書圖等（本院卷第21至29、107
31 頁）在卷為證，且為被告所無爭執，是此部分事實自堪先予

01 認定。根據兩造之主張以及抗辯，可知本案的爭點應為：(一)
02 原告解除系爭契約是否合法？(二)原告本件請求有無理由？以
03 下即分敘之：

04 (一)原告解除系爭契約不合法：

05 原告主張系爭土地已完成建築線之指定，惟被告卻未依系爭
06 契約第3條第2項【第二期款】之約定，將買賣價金70萬元匯
07 入系爭專戶，且拒絕原告領取系爭專戶內之款項，是原告自
08 得依據系爭契約第10條第2項中段約定，於定7日催告被告履
09 行逾期仍不履行後，解除系爭契約等語，惟查：

- 10 1.系爭土地均屬鄉村區乙種建築用地，系爭契約第4條第2項約
11 定【買賣標的如為建地，不得作為法定空地、建蔽率、容積
12 率或通行權使用之土地，且須可申請為建造之建築用地，並
13 應提供賣方或第三人土地使用權同意書（若無則免除）使買
14 方得申請建造興建房屋，縱土地完成移轉登記予買方，賣方
15 仍應擔保前述責任】（本院卷第23頁），又第13條特約事項
16 以手寫方式記載【1.本案東勢寮段二小段810-6地號先申請
17 鑑界，施測結果如有佔用情形（含空中佔有）由賣方排除，
18 淨空點交土地。2.賣方負責整地（地上雜草或地上物清除）
19 不包含地面水泥包…。3.賣方申請鑑界須配合文件申請建築
20 線指定，建築線費用買方負擔。若無法核定建築線，買方得
21 解除契約，返還價金，互不要求損害賠償，解除契約費用賣
22 方負擔。】（本院卷第25至27頁）。據此可知，被告購買系
23 爭土地，目的即在於建築使用，若因建築線之指定涉及第三
24 人土地之通行，原告應提供該第三人土地之使用權同意書，
25 如最終未能核定建築線，則被告得無條件解除系爭契約。

- 26 2.又證人即辦理系爭契約簽訂之地政士莊熾蓉於本院審理中具
27 結後證稱：系爭契約是我製作的，第13條特約事項是我手寫
28 的，在簽約時，兩造都有到場，被告有跟我表明購買系爭土
29 地之目的是要蓋房子建築用，我的印象中其中1筆土地是通
30 道，但2筆土地都必須做建築使用。我知道系爭810-4地號土
31 地原告的權利範圍只有8分之1，如果系爭土地沒有緊鄰建築

01 線要再提供路權同意書，就是通道土地全部所有權人的同意
02 書。建築用地如果沒有緊鄰現有巷道或計畫道路，不管是在
03 地籍線或現況的部分沒有緊鄰，不管是通道還是畸零地都要
04 出具土地使用同意書。賣方如果沒有提供系爭810-4地號土
05 地之路權同意書，可能達不成系爭土地得以建築使用情形，
06 違反系爭契約第4條約定。以現況來說，系爭810-4地號土地
07 就是要提供路權同意書，系爭810-6地號土地才可以建築等
08 語（本院卷第138至147頁）。可知兩造於簽訂系爭契約時，
09 即明知系爭810-4地號土地的現況為通道，且原告的權利範
10 圍僅有8分之1，故被告明顯是欲將系爭810-6地號土地作為
11 建築房屋使用，若未來系爭810-6地號土地之建築線未能與
12 其緊鄰，則在原告又未能提出所需經過通道（即系爭810-4
13 地號土地）之路權同意書的情況下，因系爭契約買賣目的不
14 能達成，則原告將違反系爭契約約定。

15 3.再者，參以被告於簽訂系爭契約前所簽立之不動產買賣意願
16 書，其上買賣標的物即記載系爭土地，第9條特約條款以手
17 寫方式記載【本案土地之交通用地需全體同意作為社區公眾
18 通行之現有巷道及本案土地能指定路線供2戶建築使用】，
19 此有該意願書（本院卷第101頁）在卷可查，所謂之交通用
20 地即指現況為通道之系爭810-4地號土地，故為能讓系爭810
21 -6地號土地作為建築使用，賣方應提供系爭810-4地號土地
22 全體所有權人之路權同意書，核與被告於簽訂系爭契約時向
23 證人莊熾蓉表明之購買系爭土地目的相符，亦證系爭契約第
24 4條第2項以及第13條第1、3項約定，確實是將上述被告購買
25 系爭土地之目的形諸契約文字。

26 4.又系爭土地於系爭契約簽訂後之111年2月14日曾向區公所申
27 請建築線指示（定），因系爭810-4地號土地為私設道路，
28 故系爭810-6地號土地之建築線並無法與其緊鄰，而是位於
29 系爭810-4地號土地西側與現有巷道鄰接處，系爭810-4地號
30 土地之現況為柏油鋪面，系爭810-6地號土地迄今未被核准
31 建照，被告曾於111年4月27日寄發系爭存證信函催告原告應

於函到1個月內配合取得系爭810-4地號土地路權同意書，原告並未於收受系爭存證信函後1個月內配合，嗣被告以民事答辯狀對原告之送達作為解除系爭契約之意思表示，原告對於已收受民事答辯狀亦無爭執等情，有臺南市善化區公所111年10月3日善農字第1110696635號、111年10月11日善工字第1110715896號函、建築線指示（定）申請書圖、系爭存證信函、民事答辯狀等（本院卷第47至48、89至94、107、163至169頁）在卷可憑。又按建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件；申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：土地使用同意書；土地自有者，免附，臺南市建築管理自治條例第9條第2項本文以及第11條第1項第1款第3目分別定有明文。準此，原告因未能提出系爭810-4地號土地之全體所有權人使用同意書，則系爭810-6地號土地勢將無法成功申請建照，被告無法於系爭土地上建築房屋，原告違反系爭契約第4條第2項所定義務，則被告直接依據系爭契約第13條第3項約定解除契約，或依系爭契約第10條第1項約定，於定7日期限催告，原告逾期仍不履行的情況解除系爭契約，均屬適法。

5.原告雖主張依據系爭契約第3條第2項之約定，第二期款70萬元，被告應於建築線完成5日內存匯入系爭專戶內，建築線既已於111年3月9日經臺南市善化區公所建設課完成指定（見本院卷第107頁右下方之戳章），惟被告迄今未將70萬元匯入系爭專戶，則原告自得依據系爭契約第10條第2項以被告未履行系爭契約所負義務為由，於定7日期限催告，被告逾期仍不履行時，解除系爭契約等語。惟按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項本文定有明文。又按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，且其瑕疵不能修補，

01 或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉
02 前，買受人即得行使瑕疵擔保請求權，拒絕給付相當之價
03 金；倘買受人據此行使同時履行抗辯權，自得免除給付遲延
04 責任（最高法院109年度台上字第2776號民事判決意旨可資
05 參照）。承前所述，兩造已約定系爭土地預定作為建築房屋
06 使用，原告並負有提供土地使用權同意書之義務，且系爭81
07 0-6地號土地之建築線既經指定位於系爭810-4地號土地上，
08 原告即負有提供系爭810-4地號土地所有權人同意被告通行
09 使用之同意書，以利被告嗣後申請建照，惟原告經被告定期
10 催告後仍拒不履行，則被告自得拒絕再給付任何買賣價金，
11 原告此部分主要實無可採。

12 6.總結而言，原告違反系爭契約所定提供土地使用權同意書之
13 義務，導致被告無法就系爭土地申請建照，則被告行使同時
14 履行抗辯權，拒絕依系爭契約第3條第2項之付款期程將買賣
15 價金匯入系爭專戶，核屬有據，原告當不得以被告違反系爭
16 契約所定義務為由，於限期催告後解除系爭契約。

17 (二)原告本件請求無理由：

18 原告解除系爭契約既非合法，已如前述，則原告主張依據系
19 爭契約第10條第2項中段，得沒收被告已支付全部價金作為
20 違約金，請求被告給付121萬9,320元及法定遲延利息，以及
21 同意原告領取系爭專戶內之款項18萬680元，均無理由。

22 四、綜上所述，原告依據系爭契約第10條第2項中段，請求被告
23 給付121萬9,320元及法定遲延利息，以及同意原告領取系爭
24 專戶內之款項18萬680元，並無理由，俱應駁回。又原告之
25 訴既經駁回，其假執行之聲請當失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法或所提證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐
28 一論駁之必要，併此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
31 民事第五庭 法 官 廖建瑋

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日

05 書記官 鄭梅君