

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1510號

原告 皇泰鼎建設開發有限公司

法定代理人 曾麗鳳

訴訟代理人 曾俊源

被告 黃清泉

黃建誠

上二人共同

訴訟代理人 楊富強律師

葉永宏律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年12月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國110年11月17日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以新臺幣（下同）34,979,400元向被告購買臺南市○○區○○段00000○00000地號土地（下分稱系爭143-1、143-4地號土地，合稱系爭土地），原告並已依系爭買賣契約約定，匯第1期款3,479,400元至僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）履約專戶。惟系爭143-1地號土地北側無法完成指定建築線之行政程序，違反系爭買賣契約第12條第4項約定，而被告竟於111年7月18日發函表示原告無故拖延履約程序，要求原告給付後續款項等語，再於111年7月25日發函表示原告違約、解除系爭買賣契約、沒收原告已給付價金等語。原告乃於111年8月16日以永康二王郵局第104號存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並請求返還其已收受價金。

01 (二)原告爰依系爭買賣契約第12條第4項約定，起訴請求被告返
02 還買賣價金3,479,400元，並聲明：被告應給付原告3,479,4
03 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之
04 5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（見補字卷第15
05 頁）。

06 二、被告方面：

07 (一)系爭買賣契約第7條第4項約定系爭土地點交相關作業至遲不
08 得逾111年4月18日，嗣兩造又於111年3月18日簽訂增補契約
09 書（下稱系爭增補契約），約定最遲點交日更改為111年7月
10 15日，同時原告應給付全部價金等語，然原告屢屢藉故拖
11 延，被告乃依系爭買賣契約第8條第1款約定，於111年7月18
12 日發函催告原告完成點交並給付全部價金，原告仍遲不履行
13 行，被告再於111年7月27日發函通知原告，表示依系爭買賣
14 契約第8條第1項約定解除契約，沒收原告已給付之第1期款
15 價金作為懲罰性違約金等語。況僑馥公司亦於111年7月29日
16 發函通知兩造，表示系爭買賣契約已生解除效力，履約專戶
17 內之價金將給付予被告，原告若對契約解除有爭執，應於期
18 限內依法提起訴訟等語，然原告未於期限內提起訴訟，僑馥
19 公司復於111年8月22日再次發函予兩造，表示系爭買賣契約
20 已生解除效力，將依約將履約專戶內之款項扣除相關費用後
21 交付被告，作為懲罰性違約金等語。故本件係因原告逾期而
22 未完成點交，經被告催告，原告仍未履行，被告遂依系爭買
23 賣契約沒收第1期款作為懲罰性違約金。

24 (二)又原告應依系爭買賣契約第12條第3項約定，出資施作系爭1
25 43-1地號土地北側排水溝渠、鋪設板橋作為公眾使用，俾向
26 臺南市○○區○○○○○○○○00000地號土地北側建築
27 線，然原告迄未施作，致系爭143-1地號土地北側申請指定
28 建築線乙案現仍繫屬於臺南市六甲區公所，此等情事自不可
29 歸責於被告。

30 (三)並聲明：原告之訴駁回；願供擔保，請准宣告免為假執行
31 （見訴字卷第30頁）。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按當事人主張有利己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
03 事訴訟法第277條亦有明文。是民事訴訟如係由原告主張權
04 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
05 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
06 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

07 (二)經查：

08 1.兩造於110年11月17日簽訂系爭買賣契約；系爭買賣契約第1
09 2條第4項約定：系爭143-1地號土地兩側需可申請指定道路
10 建築線(費用買方負擔)，必須為可供建築之建築用地，若無
11 法申請辦理核准時，買方可以解除買賣契約，所支付款項需
12 原金退回，解除契約費用賣方負擔；兩造於111年3月18日簽
13 立系爭增補契約，系爭增補契約約定：因買方委任建築師辦
14 理建築線事宜並依法規定規劃12米計畫道路之退縮地，致買
15 方可建築利用面積短少，雙方同意以折讓價金220萬元方式
16 處理，並於總價款中扣除，故系爭買賣契約總價更改為32,7
17 79,400元，雙方同意最遲點交日更改為111年7月15日；兩
18 造、臺南市政府地政局、行政院農業委員會農田水利署嘉南
19 管理處麻豆分處、臺南市六甲區公所農業及建設課等於111
20 年3月29日會同履勘系爭143-1地號土地，結論認：由原告自
21 費重新施作排水溝作為公眾使用；行政院農業委員會農田水
22 利署乃於111年5月19日發函通知原告繳納農田水利設施兼作
23 其他使用規費83,200元；原告於111年8月16日以永康二王郵
24 局第104號存證信函通知被告表示：系爭143-1地號土地北側
25 無法完成指定建築行政程序，爰依系爭買賣契約第12條第4
26 項解除系爭買賣契約，請求返還已收受價金等語。以上各
27 節，有系爭買賣契約(見補字卷第21至28頁)、系爭增補契約
28 (見訴字卷第43頁)、臺南市六甲區公所111年3月30日函所附
29 系爭143-1地號土地無償施設排水溝事宜會勘紀錄(見訴字卷
30 第61至65頁)、行政院農業委員會農田水利署111年5月19日
31 函及繳款通知單(見訴字卷第83至85頁)、原告111年8月16日

永康二王郵局第104號存證信函(見補字卷第27至35頁)等件在卷可稽，並為兩造所不爭執，固堪予認定。

2.惟系爭143-1地號土地北側得否指定建築線，必須等原告將該處排水溝施設完成供公眾使用後，方可申請指定建築線，再由行政機關審酌，而原告迄未依行政院農業委員會農田水利署111年5月19日函繳納農田水利設施兼作其他使用規費83,200元等節，均為原告所是認(見訴字卷第30、77頁)，顯見原告尚未於系爭143-1地號土地北側設置排水溝俾申請指定建築線，是原告主張系爭143-1地號土地北側無法完成指定建築線行政程序，未舉證以實其說，不足憑採。

四、綜上所述，原告既未舉證證明系爭143-1地號土地北側無法完成指定建築線行政程序，其主張依系爭買賣契約第12條第4項解除系爭買賣契約，請求返還已給付價金3,479,400元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 10 日

民事第一庭 法 官 王淑惠

以上正本係照原本作成。

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。

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 112 年 2 月 10 日

書記官 洪凌婷