

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第35號

原告 李素鳳
訴訟代理人 林樹根律師
洪茂松律師
被告 沈陳燕華

0000000000000000
訴訟代理人 王永茂律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年10月21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、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、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項第2、3款定有明文。本件原告起訴時之備位聲明第1項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,552萬元，及其中100萬元，自民國88年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘1,452萬元，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。」，嗣於113年10月21日具狀更正備位聲明第1項為：

「被告應給付原告10,689,680元，及其中100萬元，自88年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘9,689,680元，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，原告上揭更正核屬減縮訴之聲明，參諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告前於83年10月22日向被告之配偶沈世賢等人承租坐落重測前新營市○○○段00地號土地（下稱重測前86地號土地）全部，租賃期間自83年11月1日起至88年10月30日止。重測

01 前86地號土地嗣後分割出86-8、86-15、86-19、86-49、86-
02 50地號土地（下合稱系爭土地），原告為經營甲種汽車修護
03 廠及代辦大型汽車定期檢驗業務，故租用王公廟段86、86-4
04 9地號土地為建築基地興建廠房。被告之配偶沈世賢後於88
05 年1月14日以贈與為原因將原告所承租之土地移轉登記予被
06 告，因土地租約將於88年10月30日屆期，為能持續於原地經
07 營事業，原告乃與被告洽商購買土地，故兩造於88年8月22
08 日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。

09 (二)由於原告租用之土地係被告與他人共有，被告須先與他共有
10 人辦理土地分割登記後，始得為移轉登記。原告於前開租期
11 屆至前，又與被告（並代理他共有人）續訂租約，使原告得
12 續以承租人身分使用土地。然被告於簽訂系爭買賣契約後，
13 迄未積極與其他共有人辦理土地分割事宜，顯係故意不履行
14 出賣人之義務，為此原告乃於112年11月4日以新營郵局第00
15 210號存證信函通知被告，請被告完成土地分割手續，被告
16 於同年月6日收受，然至今仍未履行，被告甚至於112年10月
17 23日向原告寄發新店中央郵局第000108號存證信函，表示租
18 期屆滿不再續租，並要收回原告承租之土地，堪認被告已明
19 確拒絕履行系爭買賣契約。

20 (三)又系爭買賣契約所載買賣標的之系爭土地，後於112年12月2
21 日地籍重測，改編為臺南市○○區○○段0000○0000○000
22 ○000○0000地號土地，其中被告就東站段1214（面積4,71
23 9.15平方公尺）、1215（面積1,082.56平方公尺）、1216
24 （面積11,381.17平方公尺）地號等3筆土地，目前仍為共有
25 人，應有部份各3分之1。原告興建之廠房位於東站段1214、
26 1215地號土地之上，被告就東站段1214地號土地之應有面積
27 為1,573.05平方公尺，就東站段1215地號土地之應有部分面
28 積為360.85平方公尺，合計大於兩造土地之買賣面積1,600
29 平方公尺，兩造買賣面積經扣除被告所有東站段1214地號土
30 地之應有部分3分之1持分面積後，尚餘26.95平方公尺，爰
31 先位請求被告應依系爭買賣契約就其所有之東站段1214地號

01 土地應有部分3分之1及東站段1215地號土地之應有部分1000
02 0分之249，履行移轉登記土地所有權之義務。

03 (四)退步言之，若認為原告不得請求被告履行移轉所有權之義
04 務，則因被告之給付義務已於112年10月24日遲延，原告復
05 於112年11月4日以新營郵局第00210號存證信函催告被告應
06 於送達後20日內履行契約；或認為被告之給付遲延責任始於
07 上開存證信函112年10月6日送達被告起20日即112年10月26
08 日，則原告以本件起訴狀繕本之送達起20日內，第2次催告
09 被告履行契約。無論以上開期日之何時為給付遲延認定之
10 日，被告迄今皆未履行給付義務，故原告以本件起訴狀繕本
11 送達，依民法第254條之規定一併向被告為解除契約之意思
12 表示，併依民法第179條之規定向被告請求返還定金100萬
13 元，及依民法第216條、第227條第1項、第260條之規定，向
14 被告請求因被告未履約所損失之利益9,689,680元。

15 (五)並聲明：

16 1.先位聲明：

17 (1)被告應將坐落臺南市○○區○○段0000地號、面積4719.15
18 平方公尺、應有部分3分之1，及同地段1215地號、面積108
19 2.56平方公尺、應有部分10000分之249之土地所有權，移轉
20 登記予原告。

21 (2)訴訟費用由被告負擔，並自本件判決確定日起至清償日止按
22 週年利率百分之5計算之利息。

23 2.備位聲明：

24 (1)被告應給付原告10,689,680元，及其中100萬元，自88年8月
25 22日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘9,689,680
26 元，自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息。

28 (2)訴訟費用由被告負擔，並自本件判決確定日起至清償日止按
29 週年利率百分之5計算之利息。

30 (3)原告願供擔保請准宣告假執行。

31 三、被告則以：

01 (一)兩造於88年8月22日簽訂系爭買賣契約後，被告即委由代書
02 陳美菊辦理土地分割事宜，豈辦理過程竟發現原告在未事先
03 告知被告之情下，即擅自在系爭土地上違法搭建違章之地上
04 物，須先補辦使用執照後方可辦理土地分割，故系爭買賣契
05 約之遲延給付責任不在被告。且原告嗣後於沈坤池建築師事
06 務所也公開宣布不再購買系爭土地，依系爭契約第5條可認
07 為原告已違約，被告自得沒收原告給付之定金並解除契約。

08 (二)又系爭買賣契約原約定以系爭土地分割後計算面積為買賣，
09 並約定每坪價格為5萬元，豈原告嗣後反悔，並屢次要求被
10 告降低售價。被告遂於94年10月3日寄發新店中央郵局第169
11 號存證信函向原告表示：「一、如有意承購則須前後併購前
12 段每坪為台幣參萬伍仟元後段每坪貳萬捌仟元正。二、如願
13 續租每年租金暫訂為新臺幣捌拾萬元並按原契約所訂各條款
14 依法履行。三、如無意承購或續租本人亦有意收回土地敬請
15 依契約履行回復原狀懇請於租期屆滿前提前告知本人」等
16 語，原告接獲該函後置之不理，被告再於94年10月31日以新
17 店中央郵局第187號存證信函通知原告表示：原告雖表示願
18 承購或續租，但均無實現承諾，故被告拒絕出賣或續租土地
19 予原告，並擬收回土地，原告應於租約屆滿日將土地騰空返
20 還被告等語，可知被告早於94年10月間即拒絕繼續出賣或出
21 租土地予原告。原告於94年11月2日始以新營民治路郵局第2
22 66號存證信函回應：雙方言明租金每年72萬元，但被告沒來
23 續約；被告應於89年7月1日前將土地分割登記予原告而無下
24 文，故請求返還已收取之100萬元並賠償100萬元及還清之前
25 利息等語。被告復於94年11月10日以新店中央郵局第192號
26 存證信函反駁：未同意降低租金為72萬元，且其餘之共有人
27 皆不同意續租等語。迨租約於94年10月31日屆滿時，原告始
28 稱無力購地，足認原告多年來之購地意願均為虛構，故被告
29 依土地租賃契約第6條之規定請求原告回復原狀後返還租賃
30 土地。原告於收受前開信函後，未表示否認，亦未再表示要
31 購買土地，僅於94年11月16日以新營二支郵局第273號存證

01 信函告知被告：土地新租約每年72萬元整，若否，則請被告
02 寬限期間以利原告遷廠，原告亦已另向有關地點協租遷廠建
03 設事宜，完成後即奉還土地等語，可知兩造渠時已合意終止
04 系爭買賣契約，原告當時已無繼續購買系爭土地之意。況從
05 兩造最後簽訂租賃期限為108年11月1日至113年10月31日止
06 之土地租賃契約書第22條明文約定：「本土地有出售機會，
07 甲方（即被告）須於前一年告知乙方（即原告），乙方應無
08 條件遷離，以便甲方完成土地買賣」等語，亦徵兩造簽訂之
09 系爭買賣契約早於94年10、11月間即因原告對買賣價金事後
10 反悔，及原告遲未能配合辦妥違章建物之合法登記致未能完
11 成分割事宜而經兩造合意終止而消滅。是原告主張被告簽訂
12 系爭買賣契約後故意不辦理土地分割，逃避履行移轉土地所
13 有權義務云云，即屬無稽。

14 (三)又原告於94年11月2日寄發存證信函主張被告應於89年7月1
15 日前將土地分割並登記予原告，同時歸還已收受之定金，依
16 民法第130條之規定，係向被告提出「請求」，惟原告並未
17 於6個月內起訴，故時效視為不中斷，則原告之上開請求自8
18 9年7月1日起至104年6月30日止，請求權已因15年未行使而
19 消滅，被告自得依民法第144條第1項之規定拒絕給付。另依
20 上開108年間簽立之土地租賃契約第22條之約定可知，被告
21 已明確拒絕履行系爭買賣契約，因而無給付義務，原告亦無
22 從在113年1月23日起訴主張因遲延給付而解除契約，自不得
23 再依民法第259條、179條、第216條、第227條第1項、第260
24 條之規定主張解除契約後之回復原狀、不當得利或債務不履
25 行之損害賠償。

26 (四)並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔，如受不利益
27 判決，被告願供擔保請免為假執行。

28 四、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如
29 下：

30 (一)不爭執事項：

31 1.重測前86地號土地本為被告之配偶沈世賢與他人共有。重測

01 前86地號土地後分割出86-8、86-15、86-19、86-49、86-50
02 地號土地。沈世賢嗣於88年1月14日將其上開土地應有部分
03 以配偶贈與為原因，移轉登記予被告。上開土地於112年12
04 月2日因地籍重測，86地號土地改編為臺南市○○區○○段0
05 000地號；86-49地號改編為同段1215地號；86-8地號改編為
06 同段1216地號；86-15地號土地改編為同段895地號；86-19
07 地號及86-50地號土地合併改編為同段900地號，重測後土地
08 面積如起訴狀附表一所示(下合稱重測後土地)。被告現為12
09 14、1215、1216等3筆地號土地之共有人，應有部分各3分之
10 1，應有部分面積合計為5727.63平方公尺。

11 2.1214、1215、1216等3筆地號土地，地界相連。1214地號土
12 地鄰接新營區東山路，1215地號土地次之，1216地號土地距
13 離東山路較遠。

14 3.原告前於83年10月22日向沈世賢及其他共有人承租重測前86
15 地號全部，約定租賃期間自83年11月1日起至88年10月30日
16 止。原告於重測前86、86-8、86-49地號土地上建有廠房2
17 棟，分別為門牌臺南市○○區○○里○○路000號(使用執
18 照：臺南市政府工務局(84)南工使字第1387號)、門牌臺
19 南市○○區○○里○○路00000號(使用執照：臺南市政府
20 工務局(84)南工使字第2569號)。原告並自84年間起於13
21 8號廠房經營甲種汽車修護廠，並向交通部公路總局申請代
22 辦大型汽車定期檢驗業務迄今。

23 4.依汽車委託檢驗實施辦法之規定，申請經營汽車修理工廠並
24 代辦大型汽車定期檢驗業務之資格，應取得至少面積1,600
25 平方公尺以上之土地所有權或使用權。

26 5.原告於租約期滿後，分別與被告就系爭土地續訂自88年11月
27 1日起至91年10月31日止；自91年11月1日起至94年10月31日
28 止；自94年11月1日起至97年10月31日止；自97年11月1日起
29 至100年10月31日止；自100年11月1日起至105年10月31日
30 止；自105年11月1日起至108年10月31日止；自108年11月15
31 日起至113年10月31日止之租約。

01 6.兩造於88年8月22日簽訂系爭買賣契約，約定：「1.買賣不
02 動產標示：系爭土地以分割後計算面積、價款給付及權利交
03 付日期：買賣價款約定5萬元（坪），總價新臺幣照土地所
04 有權狀計算面積元整」、「2.立約日承買人（即原告）已交
05 付訂金100萬元支票乙紙給出買人（即被告），款已收訖不
06 另給據。」、「3.其餘價款約定：①出賣人交換登記完畢
07 後，付100萬元。②於91年8月22日以前辦理增值稅申報付30
08 0萬元。③尾數候承買人接到土地增值稅後3日內付增值稅金
09 額及向銀行貸款後全部付清」，原告並已交付100萬元之定
10 金予被告。

11 7.兩造於租賃期間94年11月1日起至97年10月31日止之土地租
12 賃契約第21條約定：「若甲方（即被告）不續租時，應提前
13 一年前告知乙方（即原告），甲方無異議。」；於租賃期間
14 為108年11月1日起至113年10月31日止之土地租賃契約第22
15 條約定：「若本土地有出售機會，甲方（即被告）須於前一
16 年告知乙方（即原告），乙方應無條件遷離，以便甲方完成
17 土地買賣」。

18 8.原告曾於94年8、9月間，向被告表示要改以每坪3萬5千元之
19 價格向被告購買緊鄰新營市○○路○000號廠房所在及周邊
20 範圍面積約1,600平方公尺之前段土地，遭被告拒絕。

21 9.兩造於簽訂系爭買賣契約後，曾互寄下列存證信函：

22 (1)被告於94年10月3日寄發新店中央郵局第169號存證信函。

23 (2)被告於94年10月31日寄發新店中央郵局第187號存證信函。

24 (3)原告於94年11月2日寄發新營民治路郵局第266號存證信函。

25 (4)被告於94年11月10日寄發新店中央郵局第192號存證信函。

26 (5)原告於94年11月16日寄發新營二支郵局第273號存證信函。

27 (6)被告於112年10月23日向原告寄發新店中央郵局第000108號
28 存證信函。

29 (7)原告於112年11月4日向被告寄發新營郵局第210號存證信
30 函。

31 10.兩造前約定以89年7月1日作為「買賣雙方就土地增值稅歸屬

01 之分算基準日期」。

02 11.重測後土地於91年6月17日由臺南縣鹽水地政事務所進行鑑
03 界複丈；同年7月2日由被告委由沈坤池建築師事務所申請建
04 築線指定；同年9月3日由被告委由沈坤池建築師事務所就坐
05 落86、86-49、86-8地號等3筆地號上之138號廠房申請核發
06 建造執照，並經臺南縣政府工務局91年9月13日九一工管字
07 第13357號函核准。嗣被告與沈朝松等6人向渠時臺南縣政府
08 工務局申請核發138號廠房建築物使用執照，並於91年10月1
09 1日取得使用執照。

10 12.臺南市鹽水地政事務所前通知被告與其他共有人於91年11月
11 11日進行指定分割，並由訴外人即陳美菊代書申請並交付2
12 份「新營市公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）
13 證明書」。

14 13.重測後土地於91年3月5日申請法定空地分割時，臺南縣政府
15 工務局以91年3月29日九一公管字第3465號函文表示：申請
16 法定空地分割部分包含保留地，惟原告在申請取得84年4月1
17 1日之（84）南工使字第1387號使用執照之核准配置圖說時
18 並未將保留地納入基地法定空地計算，故保留地部分不得申
19 請法定空地分割。又擬分割出建物部分，三處建物係屬原告
20 申領之84年南工使字第1387號使用執照，一處建物係屬原告
21 申領之84年南工使字第2569號使用執照，兩照建築基地、法
22 定空地位置皆不同，故不可將兩照合併分割。另84年南工使
23 字第1387號使用執照之一處建物與84年南工使字第2569號使
24 用執照之建物分屬不同使用執照，故申請分割出法定空地，
25 不可包含不同使照之建物。

26 (二)爭執事項：

27 1.系爭買賣契約所約定之買賣標的範圍為何？兩造有無約定買
28 賣契約履行時點？

29 2.系爭買賣契約是否業經兩造合意終止或解除契約？如否，原
30 告主張被告未依約履行系爭買賣契約，有無理由？

31 3.原告先位聲明主張依系爭買賣契約，請求被告移轉土地所有

01 權登記，有無理由？

02 4.原告備位聲明主張依民法第254條規定解除系爭買賣契約，
03 併依民法第179條規定請求被告返還買賣定金100萬元，暨依
04 民法第216條、第227條第1項及第260條規定請求被告賠償債
05 務不履行損害賠償9,689,680元，有無理由？

06 五、本院得心證之理由：

07 (一)原告於83年10月22日向被告配偶沈世賢等人承租重測前86地
08 號土地全部，租期自83年11月1日起至88年10月30日止，沈
09 世賢嗣於88年1月14日將其所有之重測前86地號土地應有部
10 分移轉登記予被告，兩造則自88年11月1日至113年10月31日
11 止共續訂過7次租約。原告於重測前王公廟段86、86-8、86-
12 49地號土地上興建廠房2棟，門牌號碼分別為：臺南市○○
13 區○○里○○路000號及138-1號。原告以經營甲種汽車修護
14 廠及代辦大型汽車定期檢驗，經營上開業務依法律規定需取
15 得至少面積1,600平方公尺以上之土地所有權或使用權。兩
16 造於88年8月22日簽訂系爭買賣契約，約定買賣系爭土地，
17 並以分割後計算面積，每坪5萬元，原告已依系爭買賣契約
18 交付100萬元之定金予被告。系爭買賣契約成立後，被告委
19 託陳美菊代書及沈坤池建築師辦理分割事宜，91年3月5日被
20 告申請法定空地分割時，臺南市政府工務局以原告於84年申
21 請使用執照時未將保留地納入法定空地計算、擬分割出部分
22 之建物分屬不同使用執照，建築基地及法定空地皆不同，需
23 補辦使用執照為由拒絕該次之分割申請。91年6月17日系爭
24 土地由臺南縣鹽水地政事務所進行鑑界複丈，同年7月2日被
25 告委由沈坤池建築師事務所申請建築線指定、同年9月3日就
26 坐落86、86-49、86-8地號等3筆地號上之138號廠房申請核
27 發建造執照，並於同年10月11日取得使用執照。臺南縣鹽水
28 地政事務所復於同年11月11日通知被告與其他共有人進行指
29 定分割。原告於94年8、9月間向被告表示欲改以每坪3萬5千
30 元購買138號廠房及周邊約1,600平方公尺之前段土地，遭被
31 告拒絕。被告曾於94年間寄發數次存證信函予原告，表示願

01 88年8月22日訂立系爭買賣契約，約定：「1.買賣不動產標
02 示：系爭土地以分割後計算面積、價款給付及權利交付日
03 期：買賣價款約定5萬元（坪），總價新臺幣照土地所有權
04 狀計算面積元整。2.立約日承買人（即原告）已交付訂金10
05 0萬元支票乙紙給出買人（即被告），款已收訖不另給據。3.
06 其餘價款約定：①出賣人交換登記完畢後，付100萬元。②
07 於91年8月22日以前辦理增值稅申報付300萬元。③尾數候承
08 買人接到土地增值稅後3日內付增值稅金額及向銀行貸款後
09 全部付清。」（本院卷一第67頁），從系爭買賣契約內容觀
10 之，可知欲實現該契約之目的，並非兩造一次性給付買賣價
11 金及移轉登記土地所有權即可完成。兩造就系爭買賣契約，
12 約定被告先辦理分割系爭土地，雙方再計算分割後移轉予原
13 告之面積、範圍，並約定原告需於91年8月22日前辦理增值
14 稅申報支付300萬元完畢，及繳付土地增值稅及尾款，被告
15 將土地移轉登記予原告後，原告需再給付被告100萬元，上
16 開程序皆進行完畢，系爭買賣契約始告完成。由上可知，系
17 爭買賣契約係須持續一定期間，且由契約雙方分別完成階段
18 約定，始能完成訂約目的之契約，核屬繼續性契約。

19 (2)又繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，
20 如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必
21 要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因
22 此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。又
23 契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方，因他方之契約不
24 履行而行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思
25 表示；且終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。
26 繼續性契約因當事人之意思而終止者，略有單方終止與合意
27 終止二種態樣，其中前者係依法律規定或契約之預先約定，
28 賦予一方當事人依單獨行為終止契約之權利，後者則係基於
29 雙方當事人之意思表示合致，使原有之契約關係消滅，性質
30 上屬於另一契約行為。是契約當事人對他方行使終止權，或
31 對他方為終止契約之要約，二者之法效意思顯屬不同，如其

01 意思表示屬於終止之要約，而未獲他方承諾，仍不能當然視
02 為終止權之行使。經查：系爭買賣契約於88年8月22日訂
03 立，契約成立時原告並同時給付100萬元之定金，被告亦曾
04 委託代書及建築師事務所處理分割及補辦建築執照等相關事
05 宜，堪認兩造已開始履行系爭買賣契約，該繼續性契約業已
06 持續履行相當時間，則揆諸上開意旨，除嗣後發生債務不履行
07 行情事，有使契約關係溯及消滅之必要，否則即不得任意主
08 張解除契約。本件被告於94年10月31日寄發存證信函向原告
09 表示：不欲出賣土地且不願續租土地予原告（本院卷一第27
10 5頁），被告寄發上開存證信函，係向原告表達欲終止系爭
11 買賣契約之要約，原告復於94年11月16日以存證信函向被告
12 表示：請寬限搬遷日期以利遷廠、已向有關地點協租遷廠建
13 設事宜，完成後即奉還土地等語（本院卷一第303頁），參
14 以兩造簽立系爭買賣契約目的，係原告欲購買向被告承租之
15 系爭土地，以原地經營甲種汽車修護廠及代辦大型汽車定期
16 檢驗業務，而被告明確表示不欲繼續履行系爭買賣契約，原
17 告雖未就被告欲終止系爭買賣契約之要約明確表示同意，然
18 從其回覆被告之存證信函內容明確表示：請寬限搬遷日期以
19 利遷廠、已向有關地點協租遷廠建設事宜，完成後即奉還土
20 地等語，細譯該存證信函之前後文義，顯見原告既同意搬離
21 承租之系爭土地，堪認其已不欲於原承租土地上經營汽車修
22 護及定期檢驗業務，亦即不願再達成系爭買賣契約之契約目
23 的，而同意被告終止系爭買賣契約之意思表示。是原告於94
24 年11月16日寄發之存證信函，係向被告為終止系爭買賣契約
25 之要約為承諾，足見系爭買賣契約已經兩造合意終止。況從
26 兩造在最後一次簽訂租期為108年11月1日至113年10月31日
27 之土地租賃契約書第22條特別約定：「若本土地有出售機
28 會，甲方（即被告）須於前一年告知乙方（即原告），乙方
29 應無條件遷離，以便甲方完成土地買賣。」（本院卷一第11
30 5頁），依該契約文義解釋，原告既同意被告可自行就系爭
31 土地再另尋買受人出賣系爭土地，並表示願意於被告另尋他

01 人出售系爭土地後無條件搬離原地，足徵兩造於108年簽立
02 土地租賃契約前早於94年11月16日已合意終止系爭買賣契
03 約，而無繼續履行系爭買賣契約之意，否則原告當無可能同
04 意被告得就系爭土地另覓買方，此舉將造成被告違反系爭買
05 賣契約將系爭土地移轉予原告之義務。故原告主張依系爭買
06 賣契約請求被告移轉系爭土地所有權，自屬無據。

07 2.原告備位聲明主張依民法第254條規定解除系爭買賣契約，
08 並依民法第179條規定請求被告返還買賣定金100萬元，暨依
09 民法第216條、第227條第1項及第260條規定請求被告賠償債
10 務不履行之損害賠償9,689,680元，有無理由？

11 按契約之終止係不影響契約過去之效力，而使契約關係向將
12 來消滅。系爭買賣契約早於94年11月16日間經兩造合意終止
13 而消滅，業如前述，兩造間之買賣契約關係既已消滅，原告
14 除不得再憑系爭買賣契約請求被告移轉登記系爭土地所有權
15 外，另系爭買賣契約兩造早於94年11月16日間即經合意終止
16 而消滅，而原告遲至113年1月23日始起訴請求返還所給付之
17 100萬元定金，其請求權早已因時效完成而罹於消滅。兩造
18 買賣契約既早已合意終止，原告自無權再為解除契約之意思
19 表示，更無依民法第216條、第227條第1項及第260條規定，
20 請求被告賠償因債務不履行所生損害賠償之理。故原告備位
21 請求主張返還定金100萬元，及依民法第216條、第227條第1
22 項及第260條規定，請求被告賠償因債務不履行所生之損害
23 賠償9,689,680元，俱無理由，不應准許。

24 (三)綜上所述，系爭買賣契約既早經兩造合意終止，則原告先位
25 聲明請求被告依系爭買賣契約移轉登記土地所有權；備位聲
26 明主張依民法第254條規定解除系爭買賣契約，並依民法第1
27 79條、第216條、第227條第1項、第260條規定請求被告返還
28 定金及給付債務不履行損害賠償，均無理由，應予駁回。另
29 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁
30 回之。

31 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防

01 禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
02 明。

03 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
04 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1
05 項分別定有明文。故本件訴訟費用應由敗訴之原告負擔，爰
06 判決如主文第2項所示。

07 八、結論：本件原告之訴為無理由。爰依民事訴訟法第78條、第
08 87條第1項，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
10 民事第五庭 法官 曾仁勇

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
17 書記官 黃稜鈞