

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第87號

上訴人 皇泰鼎建設開發有限公司

法定代理人 曾麗鳳

訴訟代理人 蘇千晃律師

被上訴人 黃清泉

黃建誠

共同

訴訟代理人 楊富強律師

黃士龍律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年2月10日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第1510號）提起上訴，本院於112年10月19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：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），由上訴人以總價金新臺幣（下同）3,497萬9,400元，向被上訴人購買坐落臺南市○○區○○段00000○00000地號土地（下分別稱系爭000-0地號土地、系爭000-0地號土地，合稱系爭土地），並於簽約日，將第一期款347萬9,400元（下稱系爭第一期款）匯至僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理之履約保證專戶。惟系爭000-0地號土地之北側迄至上訴人解約前，並未經公告為現有巷道，不符臺南市建築管理自治條例第3條第1項、第6條第1項規定，亦即不論上訴人有無於該土地北側施作排水溝渠、版橋，均無法據以申請核准指定建築線，上訴人遂於111年8月16日以永康二王郵局第104號存證信函，向

01 被上訴人表示解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第12條
02 第4項約定，請求被上訴人返還系爭第一期款，並求為判命
03 被上訴人應給付上訴人347萬9,400元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保
05 請准宣告假執行。

06 二、被上訴人則以：兩造簽訂系爭買賣契約後，上訴人遲不履
07 約，被上訴人乃依系爭買賣契約第8條第1項約定，於111年7
08 月18日催告上訴人應於文到7日內完成點交並給付全部價
09 金，上訴人仍不履行，被上訴人即於同年月27日發函向上訴
10 人表示解除系爭買賣契約，並沒收系爭第一期款；嗣僑馥公
11 司亦發函通知兩造，若對系爭買賣契約之解除有所爭執，應
12 於期限內提起訴訟，復又於111年8月22日發函通知兩造系爭
13 買賣契約已生合法解除之效力，並交付系爭第一期款予被上
14 訴人沒收，上訴人自不得再請求被上訴人返還之；何況，系
15 爭000-0地號土地北側無法指定建築線，係因上訴人未於該
16 地北側施設溝渠、版橋；且上訴人既為系爭土地之買受人即
17 為利害關係人，亦得就系爭000-0地號土地北側申請公告為
18 現有巷道，上訴人捨此不為，致無法指定建築線，自不可歸
19 責於被上訴人，上訴人解除系爭買賣契約，於法未合，亦不
20 得請求返還系爭第一期款等語，資為抗辯，並求為判決駁回
21 上訴人本件請求及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保
22 請准宣告免為假執行。【原審判決駁回上訴人本件請求及假
23 執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢
24 棄；(二)被上訴人應給付上訴人347萬9,400元，及自起訴狀繕
25 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願
26 供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則求為判決上訴駁回，
27 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行】。

28 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
29 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
30 分別列舉如下（見本院卷第292至296頁）：

31 (一)兩造不爭執事項：

- 01 1. 兩造於110年11月17日簽訂系爭買賣契約【見原審補字卷
02 （下稱補字卷）第21至28頁】，由上訴人以總價金3,497萬
03 9,400元，向被上訴人購買系爭000-0地號土地及系爭000-0
04 地號土地（面積各2,611、112平方公尺，黃清泉、黃建誠之
05 應有部分均各1/2）。
- 06 2. 上訴人業依系爭買賣契約第3條第2項約定，於簽約日即110
07 年11月17日，給付被上訴人系爭第一期款347萬9,400元，並
08 由訴外人即地政士莊熾蓉匯至僑馥公司所辦理之中國信託商
09 業銀行之履約專戶內（見本院卷61至62頁）。
- 10 3. 上訴人迄未給付被上訴人第二、三、四期款。
- 11 4. 依系爭買賣契約第3條第2項有關第二期款之「繳款時間及說
12 明」約定：(1)被上訴人應於建築線完成5日內，備齊一切過
13 戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以
14 便辦理產權移轉登記作業。(2)上訴人最遲應於前開日期將第
15 二期款350萬元存匯入專戶（見補字卷第22頁）。
- 16 5. 依系爭買賣契約第12條第3項約定：位臺南市○○區○○段
17 000000地號土地（下稱系爭0000-0地號土地）上，需可申請
18 水溝蓋鋪設版橋並完成施工鋪設作為道路通行使用（費用買
19 方負擔），若無法申請辦理核准時，買方可以解除買賣契
20 約，所支付款項需原金退回。解除契約費用賣方負擔。解約
21 後已申請版橋及施工工程費用仍由買方負擔（見補字卷第27
22 頁）。
- 23 6. 依系爭買賣契約第12條第4項約定：位系爭000-0地號土地
24 「二側」（如附圖）需可申請指定道路建築線（費用買方負
25 擔），必須為可供建築之建築用地，若無法申請辦理核准
26 時，買方可以解除買賣契約，所支付款項需原金退回。解除
27 契約費用賣方負擔（見補字卷第27頁）。
- 28 7. 兩造於111年3月18日，簽訂增補契約書（下稱系爭增補契
29 約），其中第1條約定：「因買方委任建築師辦理建築線事
30 宜並依法規定規劃12米計畫道路之退縮地（面積及位置詳如
31 附圖），導致買方可建築利用面積短少，故買賣雙方同意以

折讓價金方式處置」；第2條約定：「買賣雙方同意折讓220萬元整，並於總價款中扣除」；第3條約定：「買賣總價金為3,497萬9,400元，因退縮地折讓價金220萬元，故總價更改為3,277萬9,400元，雙方同意依折讓後總價3,277萬9,400元為實價登錄之價格」；第5條約定：「買賣雙方同意最遲點交日更改為111年7月15日前」【見原審訴字卷（下稱原審卷）第43頁】。

8. 行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處（下稱水利署嘉南管理處）於111年3月29日，派員與地政局、兩造至系爭土地會勘，會勘結論略為：上訴人重新施作排水溝並向水利署嘉南管理處申請版橋通行，爾後倘有廢汙水排放入本處轄管農田排水路，須依程序提出申請搭排等語（下稱系爭會勘紀錄）。嗣上訴人於111年4月13日向水利署嘉南管理處提出申請跨越「港南小排1」版橋通行，經該處以111年5月19日農水嘉南字第1116649973號函核准並通知繳費，上訴人逾期未繳，經電話通知後表示取消申請，故未施作版橋，並經該處以111年10月6日農水嘉南字第1116656073號函撤銷原許可（見原審卷第83至85頁；本院卷第41至42頁）。

9. 被上訴人於111年7月18日，寄發台南成功路郵局第1118號存證信函，內容略載：「…雙方訂約後，貴公司履約進度一再拖延，已嚴重損害出賣人權益。為此特依約催告上訴人，出賣人已完成第二期款之備件用印程序，請貴公司於文到7日內，依約給付第二期及第三期款項1,050萬元，及貸款金額入履保公司。逾期未付，出賣人等將解除契約，並將本件買賣已付價款沒收」等語（見原審卷第45至46頁）。上訴人於111年7月19日，收受上開存證信函（見本院卷第219頁）。

10. 被上訴人於111年7月27日，寄發新化郵局第76號存證信函，略載：「上訴人收受前揭存證信函後，已逾7日以上催告期仍未履約付款，顯屬違約甚明，本人依不動產買賣契約書第8條約定，主張解除契約，沒收上訴人已給付於僑馥公司履約保證專戶中之價款（即系爭第一期款），請該公司依約認

證上訴人違約，將專戶款項結算相關費用後，沒收交付予本人，並對上訴人主張損害賠償責任」等語（見原審卷第49至50頁）。上訴人並有收受上開存證信函（見本院卷第221頁）。

11. 僑馥公司於111年7月29日，寄發內湖郵局第488號存證信函，通知上訴人本件已生解除系爭買賣契約之效力，僑馥公司嗣將交付專戶內之第一期款予被上訴人沒收等語（見原審卷第51至55頁），並經兩造收受。

12. 上訴人於111年8月16日，寄發永康二王郵局第104號存證信函予被上訴人，內容略載明：「迄今系爭000-0地號土地北側仍無法完成指定建築行政程序…。現為維護公司之權益，特以此函告知，上訴人依買賣契約書第12條第4項規定，解除本契約，請被上訴人於文到7日內返還已收受價金即347萬9,400元」等語。黃清泉、黃建誠業於同日收受上開存證信函（見補字卷第29至37頁）。

13. 上訴人前委託維奇土地開發有限公司（下稱維奇公司）於111年1月20日，向臺南市六甲區公所（下稱六甲區公所）申請於系爭土地之北側及西側指定建築線，於系爭土地北側，未符合臺南市建築管理自治條例第3條規定，於系爭土地西側則符合規定，並據以核准建築線指定（見本院卷第95、101至103頁）。

14. 黃清泉於111年11月21日，向六甲區公所申請系爭000-0地號土地北側道路現有巷道認定，經該所自112年3月14日起至112年4月12日止計30日辦理公告，公告期間無人異議，依公告主旨：「公告本區○○段000-0部分、0000-0部分、0000-0部分共3筆地號土地為現有巷道，並自公告期滿後生效」，因而認定系爭000-0地號土地之北側為現有巷道（見本院卷第96、107、112至119頁）。

15. 被上訴人委託維駿工程顧問有限公司（下稱維駿公司）於112年4月18日，向六甲區公所申請系爭000-0地號土地北側指定建築線，因該地北側已公告為現有巷道，符合臺南市建築

01 管理自治條例第3條第1項規定，經該所於112年4月21日核定
02 系爭000-0地號土地北側之建築線（見本院卷第49、96
03 頁）。

04 16. 倘若於110年11月17日至111年8月16日期間（即兩造簽約日
05 至上訴人解約日之期間，下稱系爭期間），上訴人「已」依
06 六甲區公所111年3月29日會勘結果，在系爭000-0地號土地
07 北側重新施作排水溝渠，但該地北側尚「未」經公告為現有
08 巷道。於此情形下，六甲區公所將「駁回」系爭000-0地號
09 土地北側之建築線指定（見本院卷第185頁）。

10 17. 倘若於系爭期間，系爭000-0地號土地北側「已經」公告為
11 現有巷道確定，而上訴人「未」依六甲區公所111年3月29日
12 會勘結果，在該地北側重新施作排水溝渠。於此情形下，六
13 甲區公所將「核准」系爭000-0地號土地北側之建築線指定
14 （見本院卷第185至186頁）。

15 18. 上訴人有無在系爭000-0地號土地北側施作排水溝渠，並非
16 指定該地北側建築線之要件（見本院卷第140頁）。

17 (二)兩造之爭執事項：

18 1. 系爭000-0地號土地北側，於系爭期間，上訴人若依系爭會
19 勘紀錄結果，重新施作排水溝渠並設置版橋，亦無法申請核
20 准指定建築線，是否可歸責於被上訴人？

21 2. 系爭000-0地號土地北側，於系爭期間，未經公告為現有巷
22 道，致未能指定建築線，是否可歸責於被上訴人？

23 3. 上訴人以系爭000-0地號土地北側無法指定建築線為由，依
24 系爭買賣契約第12條第4項規定，解除系爭買賣契約，有無
25 理由？

26 4. 上訴人請求被上訴人給付347萬9,400元及法定遲延利息，有
27 無理由？

28 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

29 (一)系爭000-0地號土地北側於系爭期間，未經公告為現有巷
30 道，致未能指定建築線，不可歸責於被上訴人，上訴人依此
31 解除系爭買賣契約，為無理由：

01 1. 依臺南市建築管理自治條例第3條規定：建築基地面臨計畫
02 道路、廣場、市區道路、公路或符合第6條規定之現有巷道
03 者，得申請指定建築線；第6條規定：本自治條例所稱現有
04 巷道，指非都市計畫道路，並符合下列情形之一者：一、依其
05 寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定屬
06 供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。二、非屬法定空地之
07 私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。三、非屬法
08 定空地之私設通路經土地所有權人捐獻土地為道路使用，並
09 依法完成土地移轉登記手續。四、於中華民國73年11月7日本
10 法修正公布前，曾指定建築線之巷道，經主管機關認定無礙
11 公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻。經查，系爭00
12 0-0地號土地北側於系爭期間，並無面臨計畫道路、廣場、
13 市區道路、公路或符合第6條規定之現有巷道，致無法指定
14 建築線，業經六甲區公所112年5月25日所建字第1120379722
15 號函覆明確（見本院卷第95頁）。惟依兩造不爭執事項14、
16 15所示，黃清泉於111年11月21日向六甲區公所申請系爭000
17 -0地號土地北側道路為現有巷道認定，經該所自112年3月14
18 日起至112年4月12日止計30日辦理公告，公告期間無人異
19 議，因而認定系爭000-0地號土地之北側為現有巷道；其後
20 被上訴人則委託維駿公司於112年4月18日，向六甲區公所申
21 請系爭000-0地號土地北側指定建築線，因已符合臺南市建
22 築管理自治條例第3條第1項規定，經該所於112年4月21日核
23 定北側之建築線，並有前揭函文在卷可證（見本院卷第96
24 頁）。由此可見，於系爭期間，系爭000-0地號土地北側若
25 有向六甲區公所申請為現有巷道之認定，即可指定該地北側
26 之建築線，合先敘明。

27 2. 上訴人主張於系爭期間，其非系爭000-0地號土地之所有權
28 人，無權申請公告現有巷道之認定，僅所有權人即被上訴人
29 始有申請資格，則為被上訴人所否認，並辯稱：上訴人為專
30 業之建築開發公司，應能知悉只要在系爭000-0地號土地北
31 側申請公告為現有巷道，即可指定建築線，且其係系爭000-

01 0地號土地之購買人，即為利害關係人，亦有申請資格，竟
02 捨此不為，確有疏失等語。經查：

03 (1)依兩造不爭執事項12所示，上訴人固於111年8月16日，以系
04 爭000-0地號土地北側無法指定建築線為由，向被上訴人表
05 示解除系爭買賣契約。惟該地北側並非「絕對」不能指定建
06 築線，且系爭買賣契約中並無約定應完成辦理核准指定建築
07 線之期限，本件僅因未有人先行申請公告系爭000-0地號土
08 地北側為現有巷道，致系爭000-0地號土地北側於系爭期間
09 無法指定建築線，上訴人未待最終確認之結果，即逕予解除
10 系爭買賣契約，已嫌速斷。

11 (2)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
12 之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，
13 應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立
14 契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
15 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
16 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年度台
17 上字第1605號裁判意旨參照）。查系爭買賣契約第12條第4
18 項約定：位系爭000-0地號二側需可申請指定道路建築線
19 （費用買方負擔），必須為可供建築之建築用地，若無法申
20 請辦理核准時，買方可以解除買賣契約，所支付款項需原金
21 退回（見補字卷第27頁）。兩造既約定申請指定建築線之費
22 用由「上訴人」負擔，可見有關申請指定建築線之事，上訴
23 人立於主動方，被上訴人僅配合辦理即可；復衡以被上訴人
24 為自然人，所關心者為出售土地能獲得價金，相較之下，上
25 訴人為建設開發公司，所著重者乃取得系爭土地能否開發、
26 建築房屋以獲得最大利潤，是兩造約定由建設開發公司擔負
27 申請指定建築線之主要責任，符合一般人之生活經驗；再由
28 系爭買賣契約第12條第3項之約定，可知兩造均清楚知悉系
29 爭000-0地號土地北側於系爭期間，若無其他配合作為，無
30 法指定建築線，兩造並約定由「上訴人」自行出資施作版
31 橋，而施作版橋之目的原係為能獲准指定建築線，此從兩造

01 緊接於同條第4項約定系爭000-0地號土地之北側需可指定建
02 築線一情，可得印證，適足以佐證有關指定建築線事宜，應
03 由上訴人積極介入辦理。另依兩造不爭執事項7所示，兩造
04 因退縮地折讓價金事宜，於111年3月18日簽訂系爭增補契
05 約，檢視系爭增補契約第1條約定：「因『買方』委任建築
06 師辦理建築線事宜…」等語（見原審卷第43頁），佐以上訴
07 人亦自承曾委請測量公司申請「指定建築線」等語（見原審
08 卷第30頁；本院卷第63頁），可見實際運作之結果，確實係
09 由上訴人出面委請建築師辦理指定建築線之事。綜上，上訴
10 人於簽約時即知悉系爭000-0地號土地北側，依當時之現
11 況，並不能直接申請核准指定建築線，且應由上訴人付費並
12 主動積極辦理有關建築線指定事宜甚明。

13 (3)上訴人另主張其非系爭000-0地號土地之所有權人，無法申
14 請公告現有巷道云云。惟不論上訴人得否以利害關係人身分
15 向六甲區公所申請公告系爭000-0地號土地北側為現有巷
16 道，以上訴人為建築開發公司之專業能力，並曾委請測量公
17 司申請指定建築線，業如前述，且申請指定建築線之要件，
18 明文規定在臺南市建築管理自治條例第3條，亦如上述，上
19 訴人應能輕易知悉只要在系爭000-0地號土地北側申請公告
20 為現有巷道，即能核准指定建築線；而申請公告為現有巷
21 道，並非難事，此從兩造不爭執事項14所示之辦理過程可得
22 印證，且依上訴人之舉證，其不但完全未曾嘗試以利害關係
23 人身分提出申請，亦未曾促請被上訴人出具委託書，或以其
24 他方式配合提出申請，遽率爾發函解除系爭買賣契約，顯然
25 上訴人未盡其主動積極辦理有關建築線指定之義務。是系爭
26 000-0地號土地北側於系爭期間，未經公告為現有巷道，致
27 未能指定建築線，不可歸責於被上訴人，上訴人以系爭000-
28 0地號土地北側無法指定建築線為由，解除系爭買賣契約，
29 並請求被上訴人返還系爭第一期款，自無理由。

30 (二)系爭000-0地號土地北側於系爭期間，上訴人若依系爭會勘
31 紀錄結果，重新施作排水溝渠並設置版橋，亦無法申請核准

01 指定建築線，係不可歸責於被上訴人，上訴人依此解除系爭
02 買賣契約，為無理由：

- 03 1. 依系爭買賣契約第12條第4項約定：系爭000-0地號土地二側
04 需可申請指定道路建築線，必須為可供建築之建築用地，若
05 無法申請辦理核准時，買方可以解除買賣契約，所支付款項
06 需原金退回（見補字卷第27頁）。而所謂二側係指北側及西
07 側，為兩造於本院所自承（見本院卷第65頁）。再系爭000-
08 0地號土地之北側，於系爭期間，未經六甲區公所核准指定
09 建築線，系爭土地之西側則經核准建築線之指定，業如兩造
10 不爭執事項13所示，並有六甲區公所112年5月25日所建字第
11 1120379722號函在卷可憑（見本院卷第95頁），應堪認定。
- 12 2. 上訴人主張兩造於系爭買賣契約訂立之時，其誤認只要在系
13 爭000-0地號土地北側施作溝渠、版橋，即可申請核准指定
14 建築線，始於系爭買賣契約第12條第2項約定由上訴人出資
15 申請在該處鋪設水溝蓋、版橋，供道路通行之用，之後經測
16 量公司告知，縱其施作版橋，亦無法核准指定建築線，故未
17 予施作版橋，其無可歸責之事由等語。經查，兩造確實於系
18 爭買賣契約第12條（其他特約事項）第3項特別約定：系爭0
19 000-0地號土地（即位在系爭000-0地號土地北側）上需可申
20 請水溝蓋鋪設版橋並完成施工鋪設作為道路通行使用，費用
21 由買方（即上訴人）負擔等語（見補字卷第27頁），而施作
22 版橋之目的係為能在系爭000-0地號土地之北側可指定建築
23 線，業如前述，足認上訴人主張其當時以為僅在系爭0000-0
24 地號土地上鋪設版橋，即可獲准在系爭000-0地號土地北側
25 指定建築線乙情，可信度極高。再參酌水利署嘉南管理處於
26 111年3月29日，曾派員與地政局、兩造前往系爭土地會勘，
27 並同意上訴人重新施作排水溝渠並申請版橋通行，上訴人其
28 後於同年4月13日，向水利署嘉南管理處提出申請跨越「港
29 南小排1」版橋通行，經核准後，上訴人遲未繳費，復經該
30 管理處撤銷原許可各節，業如兩造不爭執事項8所示，並有
31 水利署嘉南管理處112年4月27日農水嘉南字第1126649815號

01 函暨所附會勘紀錄等資料在卷可稽（見本院卷第41至47
02 頁），益證上訴人確實已依系爭買賣契約之約定，提出並獲
03 准在系爭000-0地號土地北側施作版橋，其上開主張非虛。

- 04 3. 惟上訴人有無在系爭000-0地號土地北側施作排水溝渠，並
05 非指定建築線之要件，業如兩造不爭執事項18所示，亦即縱
06 使上訴人依會勘及獲准申請之結果，在系爭000-0地號土地
07 北側施作排水溝渠、版橋供作道路通行，因於系爭期間，該
08 處尚未經公告為現有巷道，六甲區公所亦將駁回該地北側之
09 建築線指定，此據六甲區公所以112年6月30日所建字第1120
10 474072號函覆明確（下稱6月30日函，見本院卷第185頁）。
11 雖被上訴人於本院言詞辯論期日否認該情，辯稱應以六甲區
12 公所112年4月28日所建字第1120308279號函（下稱4月28日
13 函）覆稱上訴人若已完成排水溝渠之施作，六甲區公所即會
14 核准指定建築線等語，較為可採（見本院卷第291、298、30
15 7、308頁）。惟本院觀諸4月28日函說明二(三)固載明：「…
16 如上開土地北側部分已完成施作排水溝渠，本所亦會核定指
17 定建築線」等語（見本院卷第49、50頁），然該函文之承辦
18 人係「吳政道」，其於該函文之說明二(二)覆稱：「『皇泰鼎
19 公司』於112年4月18日向本所申請上開土地北側部分指定建
20 築線，本所於112年4月21日核定指定建築線」等語（見本院
21 卷第49頁），經對照兩造不爭執事項15所示，於112年4月18
22 日向六甲區公所申請指定建築線者，係「被上訴人」委託維
23 駿公司為之，非由「上訴人」所申請，亦有載明申請人為
24 「維駿公司」之建築線指定申請書在卷可憑（見本院卷第11
25 7頁），顯見吳政道所擬之4月28日函內容，確有與事實不符
26 之違誤。再參酌證人林秋菊於本院證稱：我在六甲區公所農
27 業課任職，主要負責分區核發建築線、現有巷道之認定，系
28 爭000-0地號土地北側於系爭期間沒有私設通路，就算有施
29 作版橋，也不會被認為是私設通路，無法指定建築線；4月2
30 8日函是吳政道所擬，他是工程承辦人員，負責農路、公園
31 施作及維護管理，並非指定建築線之承辦人，因為法院的函

01 文是問有關重新施作排水溝渠，所以收文後直接分由他回
02 答，我為了這件事還與他吵架，4月28日函內容不正確，應
03 以6月30日函為正確等語（見本院卷第205至209頁）。本院
04 認依系爭會勘紀錄所載，其紀錄人為「吳政道」，六甲區公
05 所派員參加者亦為「吳政道」，且由系爭會勘紀錄之名稱為
06 「系爭000-0地號土地無償施設排水溝事宜」，可見該次會
07 勘重點在勘查排水溝之施設，並非指定建築線；復佐以上訴
08 人及本院詢問有關指定建築線事宜，均係由林秋菊為承辦人
09 函覆，此除有6月30日函外，並有六甲區公所112年4月27日
10 所建字第1120303413號函、同年5月25日所建字第112037972
11 2號函在卷可憑（見本院卷第89、95至97頁），是林秋菊上
12 開證稱有關吳政道係溝渠設施之承辦人，並不負責指定建築
13 線之業務乙情，應認可採。從而，4月28日函既有前揭明顯
14 錯誤，且吳政道並非指定建築線業務之承辦人，本件自應以
15 業務承辦人林秋菊所擬具之6月30日函內容較為正確可採，
16 亦即於系爭期間，系爭000-0地號土地北側若已施設溝渠，
17 但尚未經公告為現有巷道，六甲區公所將駁回該地北側之建
18 築線指定。是上訴人主張其嗣後經測量公司告知，始知悉縱
19 其施作版橋，亦無法核准指定建築線，故未予施作渠溝、版
20 橋等語，確有所憑，堪可採信。被上訴人辯稱係上訴人未依
21 約施作溝渠、版橋致無法指定建築線，上訴人具可歸責事由
22 云云，尚非可採。

- 23 4. 依系爭買賣契約第12條第3項約定：施作排水溝渠、版橋之
24 費用由「上訴人」負擔；再依系爭會勘紀錄之結論載明：
25 「(一)考量社區通行及環境衛生，『皇泰鼎建設公司』將自費
26 重新施作排水溝渠，以利社區行人及車輛通行」等語（見本
27 院卷第44頁）；復參酌卷附申請農田水利設施兼作其他使用
28 申請書所示（見本院卷第45頁），其上亦係以「上訴人」名
29 義提出在「港南小排1」申請設置版橋。凡此可見，在系爭0
30 00-0地號土地北側施作版橋之義務人為上訴人，並非被上訴
31 人，是上訴人未依約施作溝渠、版橋，自不得歸責於被上訴

01 人。從而，上訴人以系爭000-0地號土地北側未施作溝渠、
02 版橋，致無法指定建築線為由，解除系爭買賣契約，並請求
03 返還系爭第一期款，亦無理由。

04 五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第12條第4項約定，解除
05 系爭買賣契約，並請求被上訴人返還347萬9,400元本息，為
06 無理由，不應准許；其假執行之聲請即失所依據，亦應予駁
07 回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經
08 核並無不合。上訴論旨猶執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄
09 改判如上訴聲明所示，為無理由，應駁回其上訴。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提
11 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論
12 斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
16 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲
17 法官 黃聖涵
18 法官 曾鴻文

19 上為正本係照原本作成。

20 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
21 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
22 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
23 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
24 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
25 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 被上訴人不得上訴。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

29 書記官 黃玉秀

30 【附註】

01 民事訴訟法第466條之1：

02 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
03 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

04 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
05 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
06 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

07 民事訴訟法第466條之2第1項：

08 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
09 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。