

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第4號

上訴人 品泓建設有限公司

法定代理人 閻淑惠

訴訟代理人 王奐淳律師

湯巧綺律師

被上訴人 郭育麟

訴訟代理人 江于屏

被上訴人 郭建志

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10月27日臺灣臺南地方法院第一審判決(112年度新訴字第4號)，提起上訴，本院於113年5月30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（下同）111年1月20日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）、不動產買賣價金履約保證申請書，由伊以總價新臺幣（下同）7,350萬元，買受被上訴人分別共有坐落臺南市○區○○段000、000-0地號，面積依序為814、52平方公尺土地，暨其上同段0000建號即門牌為同市區○○路○段000巷00弄00號房屋（下分稱系爭土地、房屋；合稱系爭房地）所有權各全部，價金分4期給付，最後點交日不得逾111年7月27日。伊已匯付第1期簽約款735萬元入履約保證專戶（下稱履保專戶）交被上訴人等領訖後，始知系爭土地上存在部分現有巷道，乃誠意提出「增補合約書」，欲變更由被上訴人等妥辦廢道程序、通知

01 地政士完成廢道後21日內完成點交之方案，卻遭被上訴人等
02 拒絕。被上訴人等更於111年6月24日擅向承辦地政士表示暫
03 停履約，致後續作業延宕而不能於111年7月27日完成點交，
04 顯可歸責於被上訴人等。伊乃按系爭買賣契約第7條第5點解
05 除權約定，以111年8月16日郵局存證信函催告後，復以112
06 年4月20日民事變更聲明暨準備三狀繕本之送達，合法解除
07 系爭買賣契約。爰依民法第259條第2款規定，請求被上訴人
08 等連帶返還所領第1期簽約款價金735萬元。原審為伊不利判
09 決，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決
10 廢棄。（二）被上訴人等應連帶給付伊735萬元，及自112年
11 4月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
12 （三）願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被上訴人等則以：上訴人所指現有巷道部分係存在逾20年，
14 未經遮掩之柏油鋪面，但系爭買賣契約係載明按系爭房地現
15 況點交，其主張伊等應負瑕疵擔保責任，已無理由；伊等本
16 無廢道之義務，且兩造既就現有巷道部分尚有爭議，則在釐
17 清前暫停履約過戶程序為宜；是兩造間爭議未決前，伊等當
18 無配合過戶及點交之義務。詎上訴人仍接續以存證信函催告
19 履約，伊等於原審釋出善意妥辦廢道手續，並經臺南市政府
20 於111年12月27日公告廢道在案，上訴人仍拒絕受領；益見
21 係假借催告履約之名，掩飾拒絕受領買賣標的物之實。上訴
22 人既違約在先，自不得依契約第7條第5點行使解除權，其請
23 求伊等連帶給付並無理由等語，資為抗辯。均答辯聲明：上
24 訴駁回。

25 三、兩造不爭執之事實

26 （一）兩造於111年1月20日簽立系爭買賣契約書、不動產買賣價金
27 履約保證申請書，由上訴人向被上訴人等買受系爭房地，總
28 價為7,350萬元，分為4期給付，以訴外人僑馥建築經理股份
29 有限公司（下稱僑馥公司）為履約保證機構，並約定系爭房
30 地最後點交日期至遲不得逾111年7月27日。

- 01 (二)上訴人於111年1月22日，將第一期價金（簽約款）735萬元
02 存入履保專戶，經兩造同意，由被上訴人等於111年1月25日
03 自專戶內領取該筆簽約款。
- 04 (三)上訴人於111年4月21日，將第二期價金（備證用印款）735
05 萬元、第三期價金（完稅款）735萬元存入履約保證專戶。
- 06 (四)上訴人於111年5月16日，經測量公司告知系爭土地存在現有
07 巷道，該現有巷道所在位置如原審新司簡調卷第45頁所示
08 （下稱系爭現有巷道），並將上開情形透過地政士轉知被上
09 訴人等。
- 10 (五)上訴人於111年6月21日，透過地政士傳送上訴人草擬之「增
11 補合約書」（內容如原審新訴卷第299頁），提議合意修訂
12 契約條款，由被上訴人等就系爭現有巷道辦理廢道程序，並
13 將原定系爭房地最遲點交日111年7月27日，變更為廢道完成
14 後，被上訴人等通知地政士開始報稅等流程，並於被上訴人
15 等通知地政士廢道完成後21日內完成點交手續。因被上訴人
16 等要求如上訴人要完成廢道後再點交、付款，上訴人須加計
17 利息，惟上訴人不同意，雙方經協調無結果，故被上訴人等
18 不同意簽立上開「增補合約書」。
- 19 (六)被上訴人等於111年6月24日向承辦地政士表示暫停過戶程
20 序，要求地政士停止報稅程序。
- 21 (七)被上訴人等於111年6月29日寄發臺南地方法院郵局1014號存
22 證信函與上訴人，主張系爭現有巷道於買賣雙方簽約當下前
23 所不知，嗣因雙方協議未果，被上訴人等認為雙方既有爭
24 議，應先暫停報稅等買賣程序，待尋求協議或司法救濟，釐
25 清爭議，再續行買賣程序。
- 26 (八)上訴人於111年7月4日寄發新市郵局82號存證信函與被上訴
27 人等，主張系爭現有巷道屬於物之瑕疵，請被上訴人等依不
28 完全給付、瑕疵擔保責任，於系爭土地點交前解決瑕疵，並
29 依約給付無瑕疵之土地，如被上訴人等無法、不願如期解
30 決，上訴人將主張減少價金，並請求損害賠償。

01 (九)上訴人於111年8月16日寄發新市郵局104號存證信函與被上
02 訴人等，請被上訴人等於文到後15日內聯繫地政士續行履約
03 所需完稅等程序，並著手辦理廢道，如逾期，上訴人有權解
04 除契約。

05 (十)系爭現有巷道經被上訴人等於111年8月16日申請廢除，臺南
06 市政府都市發展局（下稱都發局）嗣以111年12月23日南市
07 都管字第1111645182B號公告暨所附公告圖廢止，於同年月
08 27日零時起生效在案。

09 四、上訴人主張被上訴人等不依系爭買賣契約點交系爭房地，為
10 違約行為，其依系爭買賣契約之約定，解除系爭買賣契約，
11 請求被上訴人等返還已給付之簽約款735萬元。惟為被上訴
12 人等所否認，並以上情置辯。是系爭房地買賣契約是否已經
13 上訴人合法解除？上訴人依民法第259條第2款規定，請求被
14 上訴人等連帶返還簽約款735萬元本息，於法是否有據？為
15 本件應審究之爭點，爰分述如下：

16 (一)上訴人主張系爭房地買賣契約已合法解除，並無理由：

17 1、按系爭房地買賣契約第7條第5點約定：「本約買賣標的雙方
18 應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷
19 等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾
20 111年7月27日）…。如屆最後期限乙方（即為被上訴人，下
21 同）仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1
22 日按買賣總價金萬分之2計付違約金賠償甲方（即為上訴
23 人，下同），如逾15日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催
24 告仍不履行時，甲方有權解除本約。」第6條第3點約定：
25 「本標的物如需鑑界，乙方應於簽約後申請鑑界，如發現標
26 的物有被人占用或其地上物，乙方應負責排除，如發現地形
27 地貌與約定不同者，甲乙雙方應達成和解協議或依法提起訴
28 訟，除雙方另有協議外，應停止繳稅及產權移轉登記作
29 業。」第8條第7點前段約定：「雙方應共同依約履行買賣相
30 關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發
31 現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交

01 期限前或催告期限前訴請法院裁判。確定判決前雙方同意僑
02 馥公司應停止專戶價金之支付，…」等語，有系爭房地買
03 賣契約在卷可參（原審新司簡調字卷第26頁）。

04 2、查兩造係於111年1月20日簽立系爭買賣契約書、不動產買賣
05 價金履約保證申請書，由上訴人向被上訴人買受系爭房地，
06 總價金為7,350萬元，並分為4期給付，以僑馥公司為履約保
07 證機構，且約定系爭房地最後點交日期至遲不得逾111年7月
08 27日。上訴人於同年月22日將第一期價金（簽約款）735萬
09 元存入履保專戶，經兩造同意，由被上訴人於同月25日自專
10 戶內領取該筆簽約款等情，為兩造所不爭執（不爭執事實(一)
11 (二)）。

12 3、次查，上訴人主張兩造簽訂系爭買賣契約書後，被上訴人申
13 請鑑界之複丈成果圖並無現有巷道之標示，嗣經測量公司測
14 量時始發現系爭現有巷道等情，業據其提出複丈成果圖、測
15 量圖為證（原審新訴卷第171頁、原審新司簡調字卷第45至4
16 9頁），堪認上訴人於簽立系爭房地買賣契約時，並不知系
17 爭房地上有系爭現有巷道。而上訴人對於被上訴人等於簽立
18 系爭房地買賣契約之時，並不知系爭房地上有系爭現有巷道
19 乙情，亦不爭執（本院卷第469頁）；顯見兩造於111年1月2
20 0日簽立系爭房地買賣契約之時，對於系爭土地上存在系爭
21 現有巷道一事，均不知情，應堪採信。

22 4、承上，兩造簽立系爭房地買賣契約時，對於系爭土地上存在
23 系爭現有巷道一事，既均不知情，則兩造就系爭土地上存有
24 之系爭現有巷道是否屬於瑕疵、應由何方負責辦理廢道、如
25 致生損害時應由何方承擔等相關爭議事項，當未於系爭房地
26 買賣契約中就系爭現有巷道為特別之約定；則此現有巷道之
27 性質為何，自應從系爭買賣契約書之約定加以解釋。而觀諸
28 系爭買賣契約書第6條第3點之約定，如發現地形地貌與約定
29 不同者，雙方應達成和解協議或依法提起訴訟，除雙方另有
30 協議外，應停止繳稅及產權移轉登記作業；第8條第7點則約
31 定點交前若雙方就已發現之瑕疵有爭議且未能合意解決時，

任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，並停止價金之支付等語；足見依系爭買賣契約之約定，如於訂約後發現地形地貌與約定不同或有瑕疵，解決機制係協議或提起訴訟，並停止繳稅、價金之支付等事項。而兩造於簽訂系爭契約時既不知有系爭現有巷道，且系爭現有巷道會影響上訴人有關係爭房地之利用，系爭現有巷道之存在對上訴人而言，自屬權利上之瑕疵，兩造應透過協議或提起訴訟解決；而兩造進行協議時，上訴人主張應由被上訴人廢除系爭現有巷道，被上訴人則主張如由其廢除系爭現有巷道，上訴人應支付廢除系爭現有巷道期間增加之利息，因兩造就此等內容協議無法一致，因而協議不成等情，已為兩造所不爭執（本院卷第345至346頁、不爭執事實(五)），且有郵局存證信函、增補合約書及通訊對話訊息在卷可參（原審新訴卷第297至301頁），自堪信為真實。依此兩造既就系爭現有巷道之爭議，未能達成協議，則依系爭契約有關瑕疵之解決機制，自應提起訴訟解決，並停止系爭契約之履行。故被上訴人於兩造爭議未解決前，於111年6月24日向承辦地政士表示暫停過戶程序，要求地政士停止報稅程序，停止履行系爭契約之行為，自屬符合系爭契約所約定之解決機制。

5、上訴人雖主張被上訴人於原審並未主張系爭買賣契約書第6條第3點之約定，原判決卻逕引該條；而被上訴人雖於本院為該部分主張，但違反民事訴訟法第447條之規定；且本件系爭現有巷道並不屬系爭買賣契約書第6條第3點所稱之「地形、地貌」；又本件亦無系爭買賣契約書第8條第7點之適用，蓋停止價金之撥付須契約當事人一方於點交或催告期限「前」訴請法院裁判，始符合該契約條款之適用，而上訴人於點交期限後之111年8月4日始提起本件訴訟，故無該條款之適用。且該條款僅涉及僑馥公司停止付款之依據，非可作為停止履行之依據云云。惟查：

(1)被上訴人於原審及本院並未由律師代理為訴訟行為，其於本院抗辯系爭買賣契約書第6條第3點之適用，衡諸民事訴訟法

第447條第1項第6款規定，如不許其提出，顯失公平，應許其提出。

(2)次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。觀諸系爭買賣契約書第6條第3點、第8條第7點之約定，系爭契約之標的如有地形、地貌與約定不同或有瑕疵等，其解決之機制係協議或提起訴訟，並停止繳稅、價金之支付等，已如前述。而系爭現有巷道應屬權利瑕疵，於兩造協議不成時，應提起訴訟解決，並停止系爭契約之履行，復如前述。上訴人徒以系爭買賣契約書第8條第7點約定之文義，即當事人一方於點交或催告期限「前」訴請法院裁判，始符合該契約條款之適用云云；惟該項條文約定須在點交或催告期限「前」訴請法院裁判，但並未約定點交或催告期限「後」始訴請法院裁判之情形，而如對照系爭買賣契約書第6條第3點之約定，則無約定應於何時提出訴訟，但審酌本件之情形，兩造既已就系爭現有巷道產生爭議，且未協議解決，自應透過提起訴訟解決兩造之紛爭，並停止系爭契約之履行。否則如認兩造未於點交前提起訴訟，即須按系爭契約履行，並進行點交，然此時爭議仍然存在，於爭議未解決之情形，卻進行履約之行為，如此運作之結果，應不符系爭契約所約定紛爭解決機制之意旨，上訴人此部分主張尚難採信。

(3)又依系爭契約觀之，被上訴人應履行之各項給付義務，定有先、後順序之關聯性，亦即必以被上訴人先將系爭房地「產權移轉登記」、「他項權利登記或塗銷等作業」之給付義務均履行完畢後，始負有「點交」系爭房地之給付義務。本件系爭買賣既因系爭現有巷道之爭議，於相關爭議及責任歸屬透過協議或訴訟程序釐清、解決前，被上訴人原先所負應配

01 合繳稅及產權移轉登記作業之給付義務，均已因系爭房地買
02 賣契約第6條第3點、第8條第7點之約定而停止，則其原先應
03 於產權移轉登記完畢後，所負之「點交」義務，自亦應一併
04 停止。且兩造迄今既未能就相關爭議及責任歸屬，透過協議
05 或訴訟程序加以釐清、解決，被上訴人上開已經停止之「配
06 合繳稅」、「產權移轉登記作業」及「點交」等各項給付義
07 務之履行期限，自亦無從確定；上訴人主張被上訴人應點交
08 系爭房地之「最後期限」仍為系爭房地買賣契約原定之111
09 年7月27日，自屬無據。被上訴人雖逾上開原定點交期限，
10 未將系爭房地點交與上訴人，然被上訴人並不因此負擔逾期
11 點交之責任。故上訴人主張於111年8月16日寄發郵局存證信
12 函與被上訴人，進行定期催告，屆期被上訴人仍未履行點交
13 系爭房地之義務，其依系爭房地買賣契約第7條第5點，已取
14 得約定解除權云云，尚屬無據。

15 (二)上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人連帶返還簽
16 約款735萬元本息，並無理由：

17 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
18 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
19 時起之利息償還之；固有民法第259條第2款規定可參。惟本
20 件如前所述，依系爭房地買賣契約第7條第5點之約定，既未
21 符合約定解除權之行使要件，則上訴人主張以112年4月20日
22 民事變更聲明暨準備(三)狀繕本之送達，作為對被上訴人行使
23 上開約定解除權之意思表示，即屬無據。依此，系爭房地買
24 賣契約既未經上訴人合法解除，則上訴人依民法第259條第2
25 款規定，請求被上訴人返還已領取之735萬元買賣價金，依
26 法自屬無據。

27 五、從而，上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人應連
28 帶給付735萬元，及自112年4月27日起至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上
30 訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴
31 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其

上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 6 月 20 日
民事第四庭 審判長法 官 張世展

法 官 莊俊華

法 官 黃義成

上為正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 6 月 20 日

書記官 蔡孟芬

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

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

(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經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

- 01 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
- 02 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。