臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3100號

原　　告　陳福山
訴訟代理人　魏錦芳律師
被　　告　陳進旺
訴訟代理人　許麗紅律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110年1月28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

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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1至3項原係請求「㈠被告應給付原告新臺幣（下同）4,066,774元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應給付原告違約金200萬元；㈢原告願供擔保，請准予宣告假執行。」（見本院卷第9頁）；嗣於民國109年9月14日以民事追加訴之聲明暨準備書狀（二）將前述聲明改列為先位聲明，並追加備位聲明第1、2項為「㈠被告應給付原告4,066,774元，及自民事追加訴之聲明暨準備書狀㈡繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡原告願供擔保，請准予宣告假執行。」（見本院卷第282頁）。經核其原訴與原告所為追加備位聲明之部分，仍係基於兩造間就系爭不動產所涉土地之租賃權及房屋（建物）所有權等權利轉讓歸屬之同一原因事實，在社會生活上具有共通性或關連性，可認其請求之基礎事實同一，且因先備位之訴之訴訟資料及證據具有共

通性，尚不致於延滯訴訟或妨礙訴訟之終結，亦無礙於被告之防禦或使其訴訟地位發生不安定之情，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之追加及變更均為合法，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠兩造於96年6月14日簽訂「房地權利轉讓契約書」（下稱系爭契約），約定由被告將土地標示為臺北市信義區永吉段三小段869-3、869-4、869-7、875-5及875-6等地號租賃權【以甲方（按即被告，下同）與國有財產局所簽訂之租約為準】暨建物標示為門牌編訂於臺北市○○區○○○路○段000巷00號之建物全部（面積約35坪，以現狀為準）轉讓予原告，約定轉讓金額為800萬元，付款方式則約定於系爭契約第4條。俟原告依照系爭契約第6條第2項之約定，指定登記名義人為楊月華、高國華後，被告則委任訴外人陳彩治（下稱陳彩治）為代理人於96年6月22日提出財政部國有財產局臺灣北區辦事處「國有非公用不動產過戶換約申請書」，由原承租人即被告變更承租人為高國華、楊月華，並出具被告於96年7月3日、同年6月21日所簽署致財政部國有財產局臺灣北區辦事處之「切結書」，同意將其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000000000000000000○00000地號（房屋門牌為臺北市○○區○○○路○段000巷00號黃色部分）租賃權及地上建物售予楊月華，另875-5地號（房屋門牌同上為橘色部分）租賃權及地上建物售予高國華等情；是上揭辦理房地權利轉讓行為時，均經原告依約指定楊月華、高國華為出名登記人，且按系爭契約所約定內容履行，並不影響系爭契約之效力。原告隨後將安泰商業銀行民權分行96年7月19日簽發之票號：BH0000000號、票面金額100萬元支票（下稱系爭100萬元支票）交付予被告作為購屋款100萬元，被告並簽名註明：「茲收到陳福山先生支付購屋款壹佰萬元整」等語；至於原告未在簽約日（即96年6月14日）一次支付300萬元，係因由出名登記權利人楊月華、高國華支

付權利轉讓金300萬元，嗣又代被告繳納財政部國有財產局租金66,774元，總計金額為4,066,774元。

㈡詎系爭租賃權利轉讓申請案在財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理之際，因國有財產局高層核辦其他申購非公用國有土地發生弊案，導致取得租賃權後申購國有地之投資風險大增，楊月華配偶鄧永平想放棄投資，與原告商議可否代被告返還已給付之款項？茲因原告方為簽訂系爭契約之當事人，並已依約指定受讓權利人為楊月華、高國華，自須負履約責任，原告又考量此應屬突發意外情事，且當時國有地之租賃權人對承租國有地之申購權利等相關法令並未修正或廢止，遂同意按民法第311條、第312條之規定代被告返還受讓款3,066,774元予楊月華、高國華。惟為爭取處理時效，楊月華、高國華遂於96年9月10日向財政部國有財產局臺灣北區辦事處提出申請書，申請就上揭申請國有非公用不動產過戶換約申請案展期3個月辦理，嗣財政部國有財產局臺灣北區辦事處以96年10月19日台財產北管字第0960035893號函復楊月華、高國華表示同意展延繳款訂約期限至96年12月20日止，並告知應於該期限前完成訂約。原告於96年12月11日籌妥代被告應返還楊月華、高國華放棄過戶換約承租申請案所需之資金3,066,774元，原告即向臺灣銀行中和分行存入該款項，再由該分行簽發同額支票乙張（票號：FA0000000號、到期日96年12月11日，下稱原證3之面額3,066,774元支票），載明憑票支付楊月華，由原告交付被告轉由何叔孋律師暫時保管，並簽收該支票正本為憑（見本院卷第43頁），俟楊月華、高國華向財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦妥撤回申請租賃權利轉讓案回復租賃權人為被告時，再由保管人交付上揭支票予楊月華，此有原證3之面額3,066,774元支票、原證4之收據及支票保管同意書可憑。綜上，本件原告係依約指定受讓租賃權出名登記人楊月華、高國華，且於向財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理系爭租賃權轉讓申請案之際，因國有財產局受理非公用國有土地之申購案發生弊

端，致實際出資之楊月華配偶鄧永平，考量日後恐弊案延伸波及其取得租賃權後，不能向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申購承租之國有地，認有高度投資風險，乃洽商原告代被告返還已支付之權利轉讓金3,066,774元，並於取得被告同意後，共同向財政部國有財產局臺灣北區辦事處撤回租賃權之過戶換約申請案，再由原告繼續履約，衡情應無損於系爭契約原有之效力，惟嗣後被告竟藉故以「若非原告一次全部給付本件轉讓權利金800萬元，否則拒絕向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申辦租賃權利移轉手續」云云，迄今仍遲未履約，損害原告權益甚鉅。

㈢茲就原告先、備位之訴請求，說明如下：

1.先位聲明部分：

①參照行政院100年9月26日院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款有關「依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在三百三十平方公尺以下。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制。」等規定，業已明文排除位於直轄市地區之國有土地承租人不得再申購國有承租地，從而，自100年9月26日以後，縱使在直轄市區域承租國有土地為租賃權人，若將其租賃權向財政部國有財產局申請轉讓他人，則受讓人雖取得承租國有地之租賃權利，然依法已不能隨同取得向財政部國有財產局請求申購直轄市區域內之土地，易言之，原告已無從依系爭契約於受讓該租賃權利後，按照原先法令附隨取得申購租用國有地之權利，顯然喪失當初締約轉讓租賃權之目的，此時應屬民法第255條所定依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約；原告

自得不經催告而解除系爭契約，並以本件起訴狀繕本送達於被告時，使溯及於簽約時失其效力。而原告業因系爭契約已支付共計4,066,774元之款項，原告援引民法第255條之規定，在被告已陷於給付遲延情形下，得不經催告而解除系爭契約，並以本件起訴狀繕本送達於被告時作為解約之意思表示，再依同法第179條不當得利返還請求權規定訴請被告返還原告已支付之權利轉讓金4,066,774元及其法定遲延利息，洵屬有據。

②又按民法第250條第1項、第2項前段分別規定，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；再參酌系爭契約第7條「違約罰則」後段約定略以：「…。違約之一方應賠償他方所付出之費用及損失（包括律師費用、所失合理之利益），並應給付肆佰萬元之懲罰性賠償金。」等情，原告僅以懲罰性賠償金400萬元之半數即200萬元作為請求被告拒不履約而遲延給付，視為本件損害賠償之總額，是原告爰依民法第250條第2項之規定請求被告給付違約金200萬元，應屬有據。

2.備位聲明部分：

按債務人之遲延並不能解免其履行債務之義務，且債權人亦仍得請求債務人履行債務之權利，此就遲延後之給付對於債權人仍屬有利益，且與債務本旨亦相符而言，固有必要維持其原先之債權債務關係。倘若遲延後之給付，於債權人無利益時，雖亦維持債之關係，然對債權人已無任何實益可言，此為民法第232條所定賦予債權人得拒絕債務人之給付，而請求賠償因不履行而生之損害。縱認系爭契約未經解除，原告仍得援引民法第232條之規定，主張被告遲延後之給付於債權人無利益者，蓋原告已無從依系爭契約於受讓上揭租賃權利後，按照原先法令附隨取得申購租用國有地之權利，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償

因債務不履行而生之損害，亦即被告應將該房地權利轉讓金4,066,774元返還原告，而此項替補賠償係基於原來的債之關係，以損害賠償代替原來之給付。

㈣為此聲明：

1.先位聲明部分：

①被告應給付原告4,066,774元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

②被告應給付原告違約金200萬元。

③願供擔保，請准予宣告假執行。

2.備位聲明部分：

①被告應給付原告4,066,774元，及自民事追加訴之聲明暨準備書狀㈡繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

②願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

㈠被告否認曾向原告表示「若非原告一次全部給付本件轉讓權利金800萬元，否則拒絕向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申辦租賃權利移轉手續」云云，原告就上揭主張事實，應依民事訴訟法第277條前段規定舉證以實其說。茲因原告與楊月華之配偶鄧永平熟識，鄧永平約於96年間邀同原告投資國有財產土地，斯時因原告在臺北市信義區永吉段三小段洽商另一件租賃權轉讓案，乃獲悉被告在同地段亦向財政部國有財產局承租土地，兩造遂以800萬元價格談妥系爭租賃權轉讓事宜，豈料向財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理系爭租賃權轉讓申請案之際，因國有財產局受理非公用國有土地之申購案發生弊端，致鄧永平等投資人認本件有高度投資風險，乃洽商原告先將已支付之權利轉讓金3,066,774元返還予楊月華等人，並由原告出具還款支票3,066,774元，並在向財政部國有財產局臺灣北區辦事處送件申請租賃權轉讓後復撤件等情，系爭契約因而延宕迄今仍遲未履約完畢，甚至因相關申購法令變更，導致原告終未得償所願，達成向財

政部國有財產局申購系爭土地之目的，此均可歸責於原告，要與被告無涉。再者，被告與楊月華間並無任何契約關係存在，原告僅係依照系爭契約第6條第2項約定，指定出名登記人楊月華、高國華為系爭租賃權之受讓人而已，至於原告與出名登記人楊月華、高國華間之內部關係究為何？實與被告無涉，而楊月華、鄧永平等人於嗣後索回出資額3,066,774元，係經原告同意並交付原證3之面額3,066,774元支票予楊月華，亦與被告無關，蓋被告僅係在辦理撤件當場代原告轉交該支票而已，此有上揭支票簽收單內載明：「上開支票係由陳福山先生支付，陳進旺先生『代為轉交』」等語可佐，足認兩造間確無其他變動系爭契約權利義務關係或被告另為其他允諾情事存在。承上，系爭契約之權利義務關係既未因原告指定楊月華、高國華成為系爭租賃權之受讓人而發生改變，自不因楊月華、高國華於事後撤件而遭受影響，是兩造於系爭契約經雙方合意解除或依法解除前，仍有繼續依約履行之權利與義務，況被告始終配合原告要求，依約向財政部國有財產局臺灣北區辦事處提出所有申請，絕無任何遲延或拒絕情形，嗣後之所以撤回該租賃權移轉申請，乃係原告與楊月華間之內部關係（即實際出資之楊月華配偶鄧永平因投資風險過高，要求原告撤件、還錢），誠與被告毫不相關。

㈡再查，姑不論原告主張被告曾向其表示「非給足800萬元權利金，否則不辦理租賃權轉讓」一節是否屬實，云云，惟細繹原告與被告締約目的係為取得被告之房屋所有權暨其坐落基地之國有土地租賃權利，擬於日後再向出租機關以承租人身分申請財政部國有財產局讓售房屋基地國有土地之所有權，復參以系爭契約全文內容可知系爭租賃權之轉讓，除就各次付款時間、租金繳付期限等節有所約定以外，尚無有關被告履約期限或限期完成權利轉讓之相關約定，更無約定以原告最終取得土地所有權否則系爭契約無效或解除等相類契約條款，至於租賃權轉讓權利金之高低，純屬主觀認定，實則被告始終認為僅以800萬元權利金為轉讓，乃過於低廉，

自難僅憑原告主觀、單方之認定，即遽以認定原告所聲稱其係以700萬元之代價向被告取得系爭租賃權（另100萬元係購買房屋所有權）一節為可採信，進而推論兩造間有使原告最終取得「讓售土地」之約定存在；再者系爭房屋、土地或權利並無存在任何立即或隨時得變動性質之疑慮存在，系爭契約係以轉讓土地承租權利及房屋所有權為給付標的，顯然並無非於一定時期為給付，否則不能達其契約目的之情事；況原告復未舉證說明兩造曾約定以「原告最終未能取得系爭土地所有權」為契約解除條件，亦未就被告所應履行義務為任何催告，且系爭房地迄今仍維持當初締約時之狀態，尚無不得再為辦理租賃權移轉之情事，則原告逕按民法第255條規定主張解除系爭契約，並以本件起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示云云，於法不合，即屬無據。況原告取得系爭土地租賃權後，將如何使用系爭房地，誠與被告無涉，亦非屬系爭契約效力範圍，故縱原告有因「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定修正，致無從再為申請系爭土地之讓售，惟此僅純屬原告「內心之打算」，然從未以言語、文字形成法律上所謂之「意思表示」，亦不曾為被告應允受拘束，自非屬契約要素，被告顯無須受原告「內心打算」之拘束，並因而承擔「履行無實益」責任，是本件亦無民法第232條規定之適用餘地。

㈢又「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款規定縱有修正，然與系爭契約無關，蓋縱使系爭土地確係位在臺北市區內，屬修法後所排除讓售之標的範圍，然被告依約應負之給付義務係移轉房屋（未辦理保存登記）所有權、辦理土地租賃權轉讓予原告或原告所指定之出名登記人，故原告恣意指稱前揭準則修正內容，致使系爭土地被限制排除於得申請讓售範圍，顯屬被告無法履約之「給付不能」情形，實有誤解。承上，被告依約本無須就「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款規定之修正承擔任何契約責任，簡言之，被告給付義務在於提出

申請文件、配合原告所指定出名登記人向財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理系爭土地租賃權利移轉事宜，被告已於96年7月間履行完畢，至於之後決定撤件係屬可歸責於原告之事由，被告並無構成任何不履約情事，從而原告主張依民法第255條規定解約，再依同法第179條規定請求回復原狀、返還不當得利價金云云，洵屬無稽。本件倘認被告所寄發被證6之存證信函送達不合法，不生催告、解除契約之效力而致使系爭契約仍屬合法有效（假設語），則被告依然有繼續履約意願，重新向財政部國有財產署（目前主管機關）申辦系爭土地租賃權利讓與原告（或原告指定之出名登記人）之手續，惟在重新送件申辦之前原告應按系爭契約第6條第2項約定返還由被告代墊自96年1月1日起迄今，原告應負責繳納而尚未繳納之系爭土地租金。另本件亦無民法第311條、第312條第三人清償之權利等規定之適用餘地，如前所述，基於「債權契約之相對性」，系爭契約當事人本為原告與被告，縱使之後由原告指明楊月華、高國華擔任出名登記人，亦不曾因此使系爭契約之當事人發生變動，至原告先行交付原證3之面額3,066,774元支票予楊月華，實係因本件實際投資人即楊月華之配偶鄧永平擔憂國有財產局高層貪瀆弊案影響系爭土地讓售申請，預慮投資風險甚高，要求原告先行返還投資款3,066,774元，此誠與被告毫無相關，縱使被告當時確有配合辦理撤件，然此僅係秉持與原告為良善溝通合作之舉，蓋被告既已收受原告所交付之4,066,774元（其中100萬元係出讓房屋所有權之權利金），自不虞原告不繼續履行契約，從而被告僅係代原告轉交還款支票予楊月華而以，至原告與楊月華、高國華、鄧永平間之內部關係，實與被告毫無關連，原告乃系爭契約之當事人，且負有給付權利金予被告之義務，故被告應為民法第311條、第312條所指之債權人而非債務人，堪認原告依民法第311條、第312條之第三人清償相關規定所為之主張，顯與法有違。末按，被告無任何違反系爭契約約定或民法所規定之違約情事存在，原告亦未就

主張有利於己之事實舉證說明，自不得妄加指摘被告有違約情事，爰依民法第250條之規定請求200萬元違約金賠償。

㈣為此聲明：

1.原告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造整理不爭執事實如下：（見本院卷第363至364頁、第384頁）

㈠兩造於96年6月14日簽訂原證1之房地權利轉讓契約書（即系爭契約），以被告為系爭房地權利之出讓人，原告為受讓人，權利轉讓金額為八百萬元。雙方約定轉讓之標的如下：「㈠土地標示：台北市信義區永吉段三小段869-3、869-4、869-7、875-5及875-6等地號租賃權（以被告陳進旺與國有財產局所簽訂之租約為準）。㈡建物標示：門牌編訂於台北市○○區○○○路○段000巷00號之建物全部（面積約35坪，以現狀為準）」（見本院卷第37至40頁）。

㈡被告於96年7月19日收受原告所交付原證2之票號：BH0000000號、安泰商銀民權分行面額100萬元本行支票即系爭100萬元支票（見本院卷第41頁）。

㈢被告陳進旺曾於96年6月21日書立被證3之切結書予高國華、楊月華（見本院卷第112至113頁），將其「門牌號碼：臺北市○○○路0段000巷00號房屋」之所有權均歸渠等所有，並於96年6月21日進行公證，楊月華、高國華遂於96年6月22日向國有財產局為國有土地申請承租，有被證4之國有基地申請承租收據為憑（見本院卷第114至117頁）。

㈣原證3之票號：FA0000000號、受款人：楊月華之臺灣銀行中和分行面額3,066,774元本行支票即原證3之面額3,066,774元支票（見本院卷第43頁），係由原告於96年12月11日向臺灣銀行中和分行存入等額款項後由該行簽發，後交由何叔孋律師代為保管。

㈤原證4之收據及支票保管同意書上「同意人陳進旺欄」之「陳進旺」印文、「見證人何叔孋律師欄」之「何叔孋律

師」印文均係真正無誤（見本院卷第45頁）。

㈥原證4之保管條上「本票交付人陳進旺欄」之「陳進旺」印文、「保管人何叔孋律師欄」之「何叔孋律師」印文均係真正無誤（見本院卷第47頁）。

㈦被告陳進旺與國有財產局於91年9月25日簽訂原證5之（90）國基租字第186號、92年12月4日（92）國基租字第143號國有基地租賃契約書（見本院卷第49至67頁）。

㈧財政部國有財產局臺灣北區辦事處曾於96年8月31日以台財產北管字第09600309351號函（被證5，見本院卷第118頁），通知被告陳進旺應於96年9月15日以前就臺北市○○區○○段○○段000○0地號國有土地辦理繳款訂約事宜，逾期即註銷該過戶換約申請案（見本院卷第118頁）。

㈨財政部國有財產局臺灣北區辦事處曾於96年8月31日以台財產北管字第09600309352號函（被證6，見本院卷第120頁），通知被告陳進旺應於96年9月15日以前就臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6地號4筆國有土地辦理繳款訂約事宜，逾期即註銷該過戶換約申請案（見本院卷第120頁）。

㈩兩造對於國有財產署北區分署109年8月25日函附相關資料之形式上真正及「陳進旺」簽名暨印文、「高國華」簽名暨印文、「陳彩治」簽名暨印文、「楊月華」簽名暨印文、「何叔孋律師」印文之客觀上真正均不爭執。

㈪高國華擬向財政部國有財產局臺灣北區辦事處，承租坐落「臺北市○○區○○段○○段000○0地號」土地（見本院卷第114頁）。

㈫楊月華擬向財政部國有財產局臺灣北區辦事處，承租坐落「臺北市信義區永吉段三小段875 之6 、869 之3 、869之4、869之7 地號」土地（見本院卷第114 頁）。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

本件原告先位主張：系爭契約有「非於一定時期為給付不能達其契約之目的」之情事，爰依民法第255條之規定，不經

催告，以起訴狀之送達為解除契約之意思表示，並依民法第259條及民法第179條之不當得利法律關係請求被告返還4,066,774元及法定遲延利息，另原告就原證3之面額3,066,774元支票部分，亦得依民法第311條、第312條之第三人清償相關規定為主張，又被告無故違約拒絕履行，爰依民法第250條及系爭契約第7條之規定，請求被告給付懲罰性違約金200萬元；備位主張：被告遲延後之給付，於原告已無利益，爰依民法第232條之規定，得拒絕其給付，請求返還4,066,774元及法定遲延利息以為賠償因不履行而生之損害云云，為被告所否認，是本件爭點厥為：㈠原告先位主張：系爭契約有「非於一定時期為給付不能達其契約之目的」之情事，爰依民法第255條之規定不經催告為解約，並依民法第259條及民法第179條之不當得利法律關係請求被告返還4,066,774元及法定遲延利息，另原告就原證3之面額3,066,774元支票部分，亦得依民法第311條、第312條之第三人清償相關規定為主張，又被告無故違約拒絕履行，爰依民法第250條及系爭契約第7條之規定，請求被告給付懲罰性違約金200萬元，是否有據？㈡原告備位主張：被告遲延後之給付，於原告已無利益者，爰依民法第232條之規定，得拒絕其給付，請求返還4,066,774元及法定遲延利息以為賠償因不履行而生之損害，是否有據？茲分述如下：

㈠原告爰依民法第255條、第259條、第179條、第311條、第312條之規定，先位請求被告給付4,066,774元及法定遲延利息，並無所據。

1.按「民法第二百五十五條所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者。係指就契約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達契約目的之情形而言，如定製慶祝國慶牌坊是。又所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識，如定製手工藝品一

套，並告以係為本月五日出國贈送親友之用。必須於本月四日交付是」、「民法第二百五十五條規定：依當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為催告解除契約，係指當事人之意思表示非僅在確定履行期日，而且表明非於約定期日履行，不足以達契約之目的，亦即於雙方約定之期日行契約，債權人始可獲得契約所定特殊利益，依契約意旨已有明確之表示者，始足當之」、「按民法第二百五十五條所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付，不能達其契約目的之情形而言。又所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識，始足當之」、有最高法院64年台再字第177號民事裁判、79年度台上字第1762號民事裁判、84年度台上字第1235號民事裁判可資參照。

2.本件原告固主張原告之所以願以800萬元之價額受讓門牌編訂於臺北市○○區○○○路○段000巷00號之建物（下稱系爭房屋）及臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6及875之5地號土地（下稱系爭土地）之租賃權，係因原告於取得系爭土地租賃權後得依國有財產法第49條第1項之規定向財政部國有財產局申請讓售國有非公用土地（即系爭土地），嗣行政院乙100年9月26日院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定後，原告於受讓上揭租賃權利後，就租賃之系爭土地已無法取得申購讓售國有非公用土地之權利，是系爭契約已有民法第255條所定「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的」之情事，原告無庸定期催告被告履約，即得以起訴狀之送達為解除契約之意

思表示云云，然遭被告否認。

3.經查，兩造係於96年6月14日簽署系爭契約，有系爭契約（見本院卷第39頁）附卷足憑，而按99年2月3日行政院依國有財產法第49條第2項規定公告「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」其中第2條第1項第2款原係規定：「依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，併計鄰接可供合併建築之國有土地面積，在直轄市為三百三十平方公尺以下，其他行政區域為五百平方公尺以下」（見本院卷第71頁），系爭土地之承租人依上揭規定，可向財政部國有財產局申請讓售上揭國有土地，惟行政院於100年9月26日以院臺財字第10000041750號令公告修正後之「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款：「依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，位於『直轄市』以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在三百三十平方公尺以下。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制」（見本院卷第69頁），有行政院上揭公告附卷足憑（見本院卷第69至71頁），故原告主張自行政院於100年9月26日以院臺財字第10000041750號令公告修正後之「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定，已明文刪除位於直轄市地區之國有土地承租人申請讓售承租國有地之權利一節，堪以認定。

4.再按「解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字而為曲解」、「解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無『常

情』適用之餘地」，亦有最高法院77年度台上字第607號民事裁判、97年度台上字第1676號民事裁判可資參照。原告固主張自行政院於100年9月26日以院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定，原告縱經被告受讓取得向系爭土地之租賃權，亦無法取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利，從而，受讓系爭房屋所有權及系爭土地之租賃權，自斯時起，對原告而言，已無預期利益之可言，足認系爭契約有民法第255條所定「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的」之情事，原告得不經催告，以起訴狀之送達對被告為解除系爭契約之意思表示。然查，兩造於系爭契約第1條約定「轉讓之標的（以下稱本標的）：㈠土地標示：台北市信義區永吉段三小段869-3、869-4、869-7、875-5及875-6等地號租賃權（以被告陳進旺與國有財產局所簽訂之租約為準）。㈡建物標示：門牌編訂於台北市○○區○○○路○段000巷00號之建物全部（面積約35坪，以現狀為準）」等語明確，復於系爭契約第2條明確約定：「二、權利之定義：甲、乙雙方（即原告、被告，以下同）均認知本標的物之土地屬中華民國所有，房屋（建物）所有權為甲方所有。本契約書所稱本標的權利係指土地之租賃權及房屋（建物）所有權」等語，另綜觀系爭契約全文記載內容，亦從未提及所謂「向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」，由是可認，被告依系爭契約所負給付義務係將「系爭房屋所有權及系爭土地之租賃權轉讓予原告」，至原告所聲稱「受讓系爭土地之租賃權後附隨取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」一節，縱係原告於交易過程中考量之因素，既未明文約定記載於系爭契約內，兩造甚且於系爭契約第2條明確約定「本契約書所稱本標的權利係指土地之租賃權及房屋（建物）所有權」等語，則原

告所聲稱「受讓系爭土地之租賃權後附隨取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」一節充其量僅係其個人締結系爭契約之交易動機，既未載明系爭契約內，復未就兩造業已就「取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」之部分達成意思合致一節，舉證以實其說，即不得主張該部分亦屬被告之給付義務。

5.承上，被告就「使原告取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」之部分既無給付義務，則原告以自行政院於100年9月26日以院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定，系爭契約已有「依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的」之情事，原告依民法第255條之規定，得不經催告，以起訴狀之送達對被告為解除系爭契約之意思表示，再援引民法第259條及民法第179條之不當得利法律關係，請求被告給付4,066,774元及法定遲延利息，顯屬無據。

6.原告又主張系爭土地租賃權轉讓申請案在財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理之際，因國有財產局高層核辦其他申購非公用國有土地發生弊案，投資風險大增，實際出資之楊月華配偶鄧永平想放棄投資，與原告商議可否代被告返還已給付之款項？茲因原告方為簽訂系爭契約之當事人，並已依約指定受讓權利人為楊月華、高國華，自須負履約責任，原告經多方考量，同意按民法第311條、第312條之規定代被告返還受讓款3,066,774元予楊月華、高國華，為爭取處理時效，楊月華、高國華遂於96年9月10日向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請就上揭申請國有非公用不動產過戶換約申請案展期3個月辦理，嗣財政部國有財產局臺灣北區辦事處以96年10月19日台財產北管字第0960035893號函表示同意展延繳款訂約期限至96年12月20日止，並告知應於該期限前完成訂約，原告於96年12月11日籌妥資金3,066,774元，向臺灣銀行中和分行存入該

款項，再由該分行簽發原證3之面額3,066,774元支，載明憑票支付楊月華，由原告交付被告轉由何叔孋律師暫時保管，並簽收該支票正本為憑（見本院卷第43頁），俟楊月華、高國華向財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦妥撤回申請租賃權利轉讓案回復租賃權人為被告時，再由保管人交付上揭支票予楊月華，是以，原告就上揭交付予楊月華收執之原證3之面額3,066,774元支票，亦得依民法第311條、第312條之第三人清償等相關規定，請求被告返還，然遭被告否認。經查：

1.按「就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益」，民法第312條定有明文。再按「民法第三百十二條所指之第三人，係指債務人以外之第三人。所謂就債之履行有利害關係之第三人，即指第三人因清償而發生法律上之利害關係而言，如擔保物所有人、保證人、無擔保債權之債權人、中人等均是」，最高法院86年度台上字第46號民事裁判可資參照。

2.依卷附財政部國有財產局臺灣北區辦事處109年8月25日台財產北租字第10900242610號函附換約申請書、被告於96年6月21日、96年7月3日所書立切結書（見本院卷第216至232頁、第236至240頁），被告確實已將系爭房屋（未辦理保存登記）之所有權轉讓予楊月華、高國華，並向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請過戶換約將臺北市○○區○○段○○段000○0地號、869之4地號、869之7地號、875之6地號國有土地之租賃權轉讓予楊月華、將臺北市○○區○○段○○段000○0地號國有土地之租賃權高國華，然此係因原告依系爭契約第6條第2項「乙方得自行指定本標的權利人之名義，甲方不得異議」之約定，指定楊月華、高國華為系爭契約轉讓權利之出名受讓人之緣故，是楊月華、高國華並不因原告依上揭約定之指定而成為系爭契約之當事人，系爭契

約之當事人仍係原告與被告，則就給付轉讓金額800萬元部分，被告自始至終均為債務人，並不因指定楊月華、高國華為系爭契約轉讓權利之出名受讓人，而為成「第三人」。

3.再者，原告之所以交付原證3之面額3,066,774元支票予楊月華，實係因系爭租賃權利轉讓申請案在財政部國有財產局臺灣北區辦事處辦理之際，因國有財產局高層核辦其他申購非公用國有土地發生弊案，導致取得租賃權後申購國有地之投資風險大增，楊月華配偶鄧永平想放棄投資，經與原告商議後，原告同意先行歸還楊月華、鄧永平實際出資3,066,774元，故由原告將原證3之面額3,066,774元支票交付何叔孋律師保管，並由被告代為轉交，待楊月華、高國華向財政部國有財產局臺灣北區辦事處撤回申請過戶換約承租臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6及875之5地號5筆國有土地案並將系爭房屋回復至被告名下，被告則同意何叔孋將原證3之面額3,066,774元支票交付予楊月華，有兩造不爭執其真正之原證3之面額3,066,774元支票暨收據（見本院卷第43頁）及原證4之收據及支票保管同意書（見本院卷第45頁）附卷足憑。綜上，原告之所以原證3之面額3,066,774元支票之所以由被告代為轉交予予何叔孋律師保管，嗣後再由何叔孋律師交付予楊月華，實係為解決原告與楊月華、鄧永平內部關係之資金爭議，要與系爭契約並無任何直接關連性，被告對楊月華、鄧永平等人間既無契約關係存在，即無可能因此負有任何資金返還義務，從而，原告既非系爭契約之第三人，而係給付買賣價金之債務人，被告就系爭契約亦未對楊月華、鄧永平負有任何資金返還之義務，則本件原告所提出之原證3之面額3,066,774元支票縱經被告代為轉交予何叔孋律師保管，嗣後再由何叔孋律師交付予楊月華，亦無可能構成「就債之履行有利害關係之第三人

為清償」之情形，從而原告主張，其得依民法第311條、第312條之第三人清償等相關規定，請求被告返還3,066,774元，委無足取。

㈡原告爰依爰依民法第250條及系爭契約第7條之規定，先位請求被告給付懲罰性違約金200萬元，委無足採。

1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「 民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判可資參照。

2.原告固主張楊月華、高國華向財政部國有財產局臺灣北區辦事處撤回申請過戶換約承租臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6及875之5地號5筆國有土地案並將系爭房屋回復至被告名下後，被告竟聲稱「若非原告一次全部給付本件轉讓權利金800萬元，否則拒絕向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申辦租賃權利移轉手續」云云，迄今仍遲未履約，損害原告權益甚鉅，爰依爰依民法第250條第2項之規定及系爭契約第7條之約定請求被告給付違約金200萬元云云，然遭被告否認。

3.經查，原告就其所聲稱「被告表示若非原告一次全部給付本件轉讓權利金800萬元，否則拒絕向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申辦租賃權利移轉手續」之利己事實，業經被告否認，且原告迄本案言詞辯論終結前猶並未能提出任何證據以實其說，自不能單憑原告片面之主張，即遽以採信被告已構成違約。再查，系爭契約第5條第1項係約定「產權移轉：甲方（即被告）於簽訂本約後十日內，向國有財產局北區辦事處聲請本標的之土地承租權轉讓予乙方（即原告）」等語明確，而依卷附財政部國有財產局臺灣北區辦事處109年8月25日台財產北租字第10900242610號

函附換約申請書、被告於96年6月21日、96年7月3日所書立切結書（見本院卷第216至232頁、第236至240頁），可認被告確實已將系爭房屋（未辦理保存登記）之所有權轉讓予原告指定之受讓人楊月華、高國華，並向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請過戶換約將臺北市○○區○○段○○段000○0地號、869之4地號、869之7地號、875之6地號國有土地之租賃權轉讓予楊月華、將臺北市○○區○○段○○段000○0地號國有土地之租賃權高國華，然楊月華、高國華嗣後依兩造協商結果，主動向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請撤回過戶換約承租臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6及875之5地號5筆國有土地案，此為兩造所不爭執，已如前述，是自斯時起，系爭契約關於產權移轉之履行期限即屬已構成「給付給付無確定期限」之情形，則依民法第229條第2項之規定，原告應民法第229條之規定，催告被告為給付，被告經原告催告仍未為給付，自受催告時起，負遲延責任，然原告迄本件言詞辯論終結前，猶未提出任何證據證明其於楊月華、高國華撤案後，有向被告為申請過戶換約上揭土地租賃權之催告，是縱上揭土地租賃權迄未移轉予原告，亦不得當然認定被告應負遲延給付責任，構成違約。從而，原告依民法第250條第2項之規定及系爭契約第7條之約定請求被告給付違約金200萬元，並無可採。

㈢原告爰依民法第232條之規定，備位請求被告給付4,066,774元及法定遲延利息，核屬無據。

1.按「遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害」，民法第232條定有明文。再按「遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人雖得拒絕其給付。但遲延後之給付，於債權人無利益之事實，應由債權人負舉證之責」、「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第一百九十九條第一項定有明文。苟債之契約尚屬有效存在，債權人即得請求債

務人為給付，初不問雙方有無履行契約之誠意。依民法第二百三十二條規定，遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人雖得拒絕其給付，但既曰拒絕其給付，自應由債權人為主張，且就遲延後之給付，於其無利益之事實，負舉證之責」，有最高法院最高法院72年度台上字第3902號民事裁判、79年度台上字第1757號民事裁判可資參照。

2.承上所述，被告確實已將系爭房屋（未辦理保存登記）之所有權轉讓予原告指定之受讓人楊月華、高國華，並向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請過戶換約將臺北市○○區○○段○○段000○0地號、869之4地號、869之7地號、875之6地號國有土地之租賃權轉讓予楊月華、將臺北市○○區○○段○○段000○0地號國有土地之租賃權高國華，然楊月華、高國華依兩造協商嗣後向財政部國有財產局臺灣北區辦事處申請撤回過戶換約承租臺北市信義區永吉段三小段869之3、869之4、869之7、875之6及875之5地號5筆國有土地案，此為兩造所不爭執，已如前述，自斯時起，系爭契約關於產權移轉之履行期限即屬已構成「給付給付無確定期限」之情形，則依民法第229條第2項之規定，原告應民法第229條之規定，催告被告為給付，被告經原告催告仍未為給付，自受催告時起，負遲延責任，然原告迄本件言詞辯論終結前，猶未提出任何證據證明其於楊月華、高國華撤案後，有向被告為申請過戶換約上揭土地租賃權之催告，是縱上揭土地租賃權迄未移轉予原告，亦不得當然認定被告應負給付遲延責任，是本件有無原告所稱「遲延後之給付」之情形，橈有疑義。

3.再者，縱認本件有原告所稱「遲延後之給付」之情形，原告係以其簽署系爭契約之目的，係因其於取得系爭土地租賃權後得依國有財產法第49條第1項之規定向財政部國有財產局申請讓售國有非公用土地（即系爭土地），嗣行政院乙100年9月26日院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2

款之規定後，其於受讓上揭租賃權利後，就租賃之系爭土地已無法取得申購讓售國有非公用土地之權利，本件遲延後之給付於原告已無利益，爰依民法第232條之規定，得拒絕給付，請求賠償不履行所受損害4,066,774元云云，然遭被告否認。然查，依系爭契約之約定內容，被告所負給付義務係將「系爭房屋所有權及系爭土地之租賃權轉讓予原告」，至原告所聲稱「受讓系爭土地之租賃權後附隨取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」一節，縱係原告於交易過程中考量之因素，既未明文約定記載於系爭契約內，兩造甚且於系爭契約第2條明確約定「本契約書所稱本標的權利係指土地之租賃權及房屋（建物）所有權」等語，則原告所聲稱「受讓系爭土地之租賃權後附隨取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」一節充其量僅係原告締結系爭契約之交易動機，既未載明系爭契約內，復未就兩造業已就「取得向財政部國有財產局申請讓售承租系爭國有土地之權利」之部分達成意思合致舉證證明，即不得主張該部分亦屬被告之給付義務，是以縱嗣行政院乙100年9月26日院臺財字第1000041780號令修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第2條第1項第2款之規定後，原告於受讓上揭租賃權利後，就租賃之系爭土地已無法取得申購讓售國有非公用土地之權利，亦不得主張本件遲延後之給付於原告已無利益，從而，其依民法第232條之規定，請求被告給付4,066,774元及法定遲延利息，亦無所據。

五、綜上所述，原告爰依民法第255條、第259條、第179條、第311條、第312條、第250條等規定及系爭契約第7條之約定，所為先位聲明，爰依民法第232條之規定，所為備位聲明，均無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘

明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　王怡茹