

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1272號

原告 長嶸通運有限公司

法定代理人 陳孟沅

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 吳偉芳律師

被告 陳三發

訴訟代理人 陳繼民律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）2,000萬元，及自民國104年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以667萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以2,000萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於104年10月3日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告以總價款7,660萬元出售坐落桃園市○○區○○○段○○○○段000地號（重測後為桃園市○○區○○段000地號。下以地號簡稱之）土地中之6,641平方公尺部分（坐落位置為該地號土地最後面，下稱系爭土地）予原告，原告並於當日交付簽約金即票面金額2,000萬元之支票（發票日：104年10月30日）予被告，且經被告兌領。原告購買系爭土地係作為公司多輛營業遊覽車停放之用，故約定被告將重測前281地號土地分割登記為其單獨所有後，再由被告將系爭土地所有權移轉登記為原告所有，俾資營業上之單獨利用。而自兩造於104年10月3日簽訂系爭契約後，原告每年皆持續限期催告被告儘速履行契約，均未獲被告置理。原告復於109年9月29日函催被告履約，再於同年10月2

01 9日函催被告遵期履行，逾期即解除系爭契約，惟被告迄未
02 依約給付。則系爭契約已依原告解除，原告自得依民法第25
03 9條第1款、第2款之規定，請求被告返還受領之2,000萬元及
04 自受領時即104年10月30日起按週年利率5%計算之利息等
05 語。並聲明：(一)被告應給付原告2,000萬元，及自104年10月
06 30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願
07 供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則抗辯：系爭契約之買賣標的，乃重測前281地號土地
09 分割完成後由被告取得單獨所有之該地號最後面土地，並於
10 被告取得單獨所有後再行移轉予原告。本件被告移轉系爭土
11 地係以「土地分割完成並取得單獨所有權」為期限，且土地
12 仍處於共有物分割階段而尚未完成，共有物分割及被告取得
13 單獨所有亦非確定不能完成，則被告移轉系爭土地所有權登
14 記之給付期限尚未屆至，被告自不負遲延責任，原告以被告
15 未履約而催告解約，於法無據。此外，被告現已分割出之85
16 5地號土地面積為8,605.84平方公尺，以被告現有之應有部
17 分787,212/100萬計算，被告持分面積為6,774.62平方公
18 尺，與系爭契約第1條約定之出售面積為6,641平方公尺相
19 仿，被告並無違反系爭契約約定。再被告已取得分割出之85
20 5地號土地逾2/3應有部分，得依土地法第34條之1 第1項規
21 定逕將該土地直接移轉為原告單獨所有。又一般土地共有物
22 分割或單純所有權移轉登記，均非10日內可完成，原告以10
23 日期限催告被告履約，催告期限顯不相當，原告所為之解約
24 意思自不生效力等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔
25 保請准宣告免為假執行。

26 三、得心證之理由：

27 原告主張：兩造於104年10月3日簽訂系爭契約，約定被告以
28 7,660萬元出售系爭土地予原告，原告並於當日交付簽約金
29 即票面金額2,000萬元之支票（發票日：104年10月30日）予
30 被告，並經被告如期兌領，有系爭契約及所附價金付款明細
31 表、支票影本可稽（見本院卷第15至21頁），復為被告所不

01 爭執。至原告主張被告逾期未依約履行，其已解除系爭契
02 約，並請求被告返還買賣價金等語，則為被告所否認，並以
03 前詞置辯，茲述敘如下：

04 (一)被告抗辯：被告移轉系爭土地係以「土地分割完成並取得單
05 獨所有權」為期限。而系爭土地仍處於共有物分割階段而尚
06 未完成，則被告移轉系爭土地所有權登記之給付期限尚未屆
07 至，被告並無給付遲延等語。經查，系爭契約並未記載有被
08 告移轉系爭土地之債務，係於「土地分割完成並取得單獨所
09 有權」後始需移轉，有系爭契約在卷可按（見本院卷第16至
10 19頁），則據契約書觀之，就被告移轉系爭土地之債務，並
11 無約定有履行期。另據證人張國華於本院審理中具結證述：

12 「我是聯華地產開發有限公司代書部裡面的代書，是被告請
13 我上臺北，他說就土地買賣跟原告公司的陳董已經談好條
14 件，請我帶一份空白的買賣契約書。不動產買賣契約書是我
15 帶去，內容是公司制式的條款」、「（問：不動產買賣契約
16 書第11條第1項記載「本件買賣雙方同意日後分割為乙方單
17 獨所有之土地時，雙方應以毗連現有道路之前端土地向後退
18 縮八公尺土地作為道路，作為通行使用」、第2項記載「本
19 筆土地之座落位置於分割為單獨所有後，為全筆土地之最內
20 側（最後面）土地」，所記載的「分割為單獨所有」是什麼
21 意思？）分割為單獨所有就是指要分割成單獨所有，當時被
22 告有要幫原告做共有物分割，而且分割後要退縮八米，因原
23 告是要做停車場」、「（問：雙方有無約定何時要將土地移
24 轉？）當時因是持分的土地原告公司有要求必須要分割。

25 （問：所以是要求何時要分割完成？或其他？）當時共有人
26 有100多個，協議不是那麼容易就完成，就此問題有討論就
27 是請被告儘速處理，…。（問：所以究竟雙方有無協議必須
28 要在何時分割完成？）當時沒有特定時間。只說必須要分
29 割、被告要盡速完成。（問：依你認知，系爭契約是要由陳
30 三發分割完後再移轉給原告？還是先移轉持分之後在協助原
31 告分割？）我本來以為是持分買賣，後來他們有其他約定，

01 其他約定事項才會提到土地的位置等等。（問：你的意思是
02 陳三發有把土地分割好再移轉給原告的義務嗎？）應該有。
03 而且割的方法也有約定，因買方要做停車場、所以才會要求
04 要有八米道路連外用地」，「（問：你剛提到本件系爭土
05 地原來就是持分，被告要分割以後給原告，當時沒有講到要
06 什麼時候之前完成，但當時產權複雜還要經過協議或者是協
07 議不成還要訴請法院，此應該也不是短時間內可以完成，為
08 何沒有講到這個問題？這不就會影響土地移轉的日期或時
09 程？）…。當時持分大部分就是被告的，被告覺得可以處理
10 掉這個問題。所以就沒有特別提到一個特定的期限。（問：
11 當時有無談到如果協議分割不成的話要如何處理？）沒有。
12 （問：所以當時就是因被告有大部分持分，認為分割沒什麼
13 問題，所以沒有特別提到這些問題？）是的」等語（見本院
14 卷第177至182頁），則證人上開所證述關於系爭契約之標
15 的、被告之契約義務及履行期，亦與系爭契約所載內容相符
16 合。據上足見兩造簽訂系爭契約時，約定被告要將其所有重
17 測前281地號土地分割成單獨所有（位置為該地號最後面範
18 圍土地、6641平方公尺）後移轉給原告，且當時兩造並無特
19 別約定被告移轉系爭土地之履行期（即清償期）。又債權未
20 定清償期者，債權人得隨時請求清償，民法第315條定有明
21 文。是原告自得請求被告移轉系爭土地。被告抗辯：其移轉
22 系爭土地所有權登記之給付期限尚未屆至等語，尚無可採。

23 (二)被告抗辯：被告現已分割出之855地號土地面積為8,605.84
24 平方公尺，以被告現有之應有部分787,212/100萬計算，被
25 告持分面積為6,774.62平方公尺，與系爭契約第1條約定之
26 出售面積為6,641平方公尺相仿，則被告並無違反系爭契約
27 約定等語。然系爭契約係約定被告要將其所有土地應有部分
28 分割成單獨所有後移轉給原告，已如上述，被告迄未依約將
29 土地分割為單獨所有及移轉登記，自未依約履行。被告又抗
30 辯：被告已取得分割出之855地號土地逾2/3應有部分，得依
31 土地法第34條之1 第1項規定逕將855地號土地直接移轉為原

告單獨所有等語。然如上述，系爭契約買賣標的已特定為重測前281地號土地、其中最後面6641平方公尺之特定範圍部分，且應分割成為單獨所有之土地後移轉登記予原告，此部分已如上述外，亦為被告陳明在卷（見本院卷第192、194頁）。被告上開所指逕將855地號土地（面積8605.84平方公尺）移轉予原告，實與系爭契約約定不相符合。

(三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第229條第2項、第3項、第254條、第259條第1款、第2款分別定有明文。復按依民法第254條規定，債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符。惟債權人催告定有期限而不相當(過短)時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認亦已發生該條所定契約解除權（最高法院74年度第1次民事庭會議(一)會議之決議內容參照）。本件兩造於104年10月3日即已簽訂系爭契約；又原告於109年9月29日以109年嶸字第0000000-0號函，催告被告於文到10日內履約，有上開函文、收件回執及投遞紀錄可按（見本院卷第25至29頁）；原告再於109年10月29日以109年嶸字第0000000-0號函，催告被告於文到10日內依約履行，逾期即以該函作為向被告解除系爭契約之意思表示，亦有上開函文、收件回執可按（見本院卷第33至38頁），而被告迄未依約履行，則依上開法文，原告以上開109年10月29日函為解除系爭契約之意

思表示，已合法解除系爭契約。被告雖抗辯：一般土地共有物分割或單純所有權移轉登記，均非10日內可完成，原告以10日期限催告被告履約，其催告期限顯不相當，原告所為之解約意思自不生效力等語。然查原告於109年10月29日函催被告履約，逾期以該函作為向被告解除系爭契約之意思表示，已如上述。又本件於110年7月16日言詞辯論終結時，被告就系爭土地亦未分割完成取得單獨所有，據被告陳述在卷（見本院卷第196、404頁），是被告迄未能依約履行系爭契約，則揆諸上開最高法院74年度第1次民事庭會議(一)會議之決議內容，縱認為原告上開於109年10月29日催告於10日內履行否則解約之期間過短，然迄至本院110年7月16日言詞辯論終結時，早已經過相當期間而被告均未能履行，自己發生解約之效力。另系爭契約簽訂當時，雖尚未辦理土地之分割，被告無法即刻移轉系爭土地予原告，然本件系爭契約係於104年10月3日簽訂，於原告109年9、10月間催告履行及解約時已時隔將近5年，已經過相當時間。則原告於109年9、10月間行使其債權，亦無有何違反誠實及信用原則。據上，原告依民法第259條第1款、第2款之規定，請求被告返還受領之2,000萬元價金，及自受領時即104年10月30日起按週年利率5%計算之利息等語，為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款之規定，請求被告給付原告2,000萬元，及自104年10月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件原告起訴為有理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 110 年 8 月 6 日

民事第七庭 法 官 黃愛真

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 110 年 8 月 6 日

04 書記官 王曉雁