臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5348號

原　　告　林寬

被　　告　張維滬

　　第一建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝萬雄

訴訟代理人　高德全

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年12月17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、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明第2項原為：「訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第9頁）；嗣於民國110年10月28日以言詞將前開聲明更正為「訴訟費用由被告連帶負擔。」（見本院卷第139頁），經核原告所為並未變更訴訟標的，僅更正其法律上之陳述，依前開規定，非為訴之變更或追加。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊於109年7月3日就被告張維滬所有坐落苗栗縣○○市○○段000○000地號土地（下分稱464地號土地、583地號土地，合稱系爭土地）簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），雙方並委由被告第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理不動產買賣契約書價金信託履約保證（保證碼：000000000，下稱系爭履約保證），第一建經公司並出具價金信託履約保證書（下稱系爭保證書）予原告。是張維滬依約負有將系爭土地騰空點交予伊，並於點交前完成土

地鑑界、進行整地、實施水土保持之出賣人義務，而第一建經公司依約負有履約保證人義務及善良管理人之注意義務，合先敘明。詎464地號土地與583地號土地分別具有無從作為耕地使用及不符合建地目的使用之瑕疵，顯與伊購買系爭土地所預定之效用差異甚大而不符債之本旨，經伊多次催促張維滬應除去上述瑕疵負起出賣人義務未果，足證張維滬已明示拒絕履約配合點交，是依系爭買賣契約第9條第5項約定之反面解釋，伊有拒絕受領瑕疵物品之權利，且得解除系爭買賣契約，並請求返還買賣價金及利息。而第一建經公司既為系爭買賣契約之履約保證人，其不僅未督促張維滬履行出賣人義務，甚於張維滬履約前即109年10月8日將買賣價金結清交付予張維滬，顯然違反其履約保證之善良管理人注意義務及責任。再者，第一建經公司與張維滬對伊所負債務係具有同一目的而本於各別之發生原因，對於伊各負全部給付義務之不真正連帶債務關係，是伊以一訴請求第一建經公司與張維滬應連帶給付返還買賣價金即自受領時起之利息，自屬有理。綜上所述，爰依民法229條第1項、第254條、第354條第1項、第359條規定，於本起訴狀送達被告同時聲明解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定，請求張維滬返還買賣價金及自受領時之利息，並依民法第739條及被告間不真正連帶債務關係，請求第一建經公司連帶給付之。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告新臺幣(下同)245萬元，及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)張維滬則以：當時鑒於原告表示系爭土地是坡地，購買後尚須整地等情，伊最後方以低於公告地價之價格出賣系爭土地予原告，系爭土地是以現況交付，之後整地或其他部分由原告自行處理，就鑑界部分，雙方同意只就583地號土地為鑑界，因伊行動不便，便透過代書及立家地產仲介公司（下稱立家仲介公司）的李麗美進行鑑界事宜且業已完成，是本件

就鑑界部分伊業已依約完成，至於其他部分依約均應由原告負擔等語，資為抗辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

(二)第一建經公司則以：價金信託履約保證乃確保雙方依約執行給付價金、產權移轉及點交義務，並未約定就買賣方契約義務不履行時，由伊代負履行責任，與民法之保證人要屬有別。況本件伊向買賣雙方收取之履約保證作業費用僅每人735元，而本件買賣標的總價為245萬元，若需於買賣之一方未履行契約義務時由伊代負履行責任，所受利益與所負義務顯失均衡，除不符合不動產交易履約保證現況外，亦不符合一般社會經驗。又系爭保證書第3條第2項第1款規定乃約定於系爭買賣契約第10條第2項、第10條第4項，系爭履約保證第3條第2項第1款規定則係約定於第2條第3項及第10條第7項後段，係買賣雙方自行達成合意，伊並非系爭買賣契約當事人，系爭履約保證自無民法第247之1條之適用。再者，買賣雙方對於伊依雙方簽署之系爭買賣契約、申請書或其他相關書面資料認定權利義務履行結果不服時，得按照系爭買賣契約第10條第7項約定，於催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，伊將以法院確定判決作為專戶價金撥付之依據，自無限制原告有關契約解釋的異議權。而伊既係以受任人地位辦理價金信託履約保證，並無督促賣方即張維滬履行契約義務之權限，縱認伊有依原告指示督促張維滬履約之義務，然伊依雙方所簽署之相關書面文件認定，張維滬並無違反騰空買賣標的及整地之義務，原告就此也未提出書面證據以實其說，亦未於張維滬以及伊催告期限內就系爭買賣契約提起民事訴訟，伊僅得依系爭買賣契約及系爭履約保證有關點交之約定，免除張維滬點交責任，並將履約保證專戶內價金撥付至張維滬指定帳戶，並由地政士將權狀交付予原告。是本件爭議應由原告與張維滬依系爭買賣契約自行理清，實與伊無涉等語，資為抗辯。並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告與張維滬於109年7月3日簽訂系爭買賣契約，由原告向

張維滬購買系爭土地，價金為245萬元，並委由第一建經公司辦理系爭履約保證，第一建經公司並交付系爭保證書予原告，又原告業已給付前開購買系爭土地之價金245萬元等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、系爭履約保證及系爭保證書在卷可佐（見本院卷第25頁至第38頁）。原告主張張維滬未依系爭買賣契約之約定，就系爭土地進行鑑界、整地及施作水土保持工程，導致系爭土地分別具有無從作為耕地使用及不符合建地目的使用之瑕疵，無法達到原告購買所預定之效用，不符債之本旨。而第一建經公司未督促張維滬履行系爭買賣契約，甚至於109年10月8日將買賣價金結清交付予張維滬，違反原告與第一建經公司所簽立之系爭履約保證、系爭保證書，故請求被告應連帶給付245萬元，及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)系爭買賣契約是否有約定張維滬應就系爭土地進行整地、土地鑑界及施作水土保持工程之義務？(二)原告以張維滬違反系爭買賣契約之約定，應負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，原告依法解除系爭買賣契約；第一建經公司未督促張維滬履行系爭買賣契約，違反履約保證之善良管理人注意義務及責任，請求被告連帶給付245萬元及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

(一)系爭買賣契約僅約定張維滬就583地號土地有鑑界之義務，其餘部分原告未舉證證明有約定張維滬應就系爭土地進行整地、施作水土保持及就464地號土地進行鑑界之義務：

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。又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（最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照）。

2、原告主張依系爭買賣契約，張維滬有對系爭土地進行整地及水土保持之義務等語，雖提出系爭買賣契約為據。惟依系爭買賣契約第9條第2項僅記載：「買賣雙方應於辦理本買賣標的點交時各別簽立『履保專戶收支明細表暨點交確認單』，賣方（即張維滬）應將本買賣標的騰空（除雙方另有約定外）點交予買方（即原告），點交時如有留置之物品，應視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔」（見本院卷第30頁），惟系爭土地上多為雜草、樹木、竹林，有照片在卷可佐（見本院卷第59頁至第61頁），原告亦自承系爭土地上有雜草、竹子等物（見本院卷第140頁至第141頁），則系爭買賣契約第9條第2項所定「騰空點交」之意為何，究應騰空至何程度，系爭買賣契約並未載明，亦未記載張維滬就系爭土地有進行水土保持工程之義務。且依原告所述：契約第9條第2項所寫的騰空，就是要把土地上不是樹的東西例如雜草全部清除掉，樹要留著，竹子要除掉，因為該處是林地，所以除了樹以外的東西都應該要除掉。（法官問：當初你們簽立契約時有講到這部分嗎？）原告：當初是沒有這樣說，但是依照契約的內容應該要這樣解釋等語（見本院卷第141頁），從原告陳述可知，原告與張維滬就系爭買賣契約第9條第2項所稱之騰空點交，於簽訂系爭買賣契約時並未提及騰空點交之情形、程度為何，自難僅憑原告片面主張，即認張維滬有將系爭土地上雜草清除之義務。至鑑界部分，原告一開始雖主張張維滬就系爭土地有鑑界之義務，惟嗣後經本院詢問，原告表示因為464地號土地是林地，張維滬說林地的部分不鑑界，伊當時有說也可以，所以只有針對建地即583地號土地進行鑑界等語（見本院卷第142頁），是就鑑界部分，原告與張維滬之約定僅針對583地號土地部分進行鑑界，不包含464地號土地部分，此部分堪可認定。

3、另證人即地政士吳思賢到庭證稱：（提示本院卷第25至32頁）伊知悉系爭土地買賣經過，這件是伊經手處理，本件是兩造都透過仲介談好買賣的條件後，再到仲介公司簽訂系爭

買賣契約，伊是立家仲介公司所配合的地政士，兩造談好後伊就到仲介公司幫兩造簽訂系爭買賣契約。系爭買賣契約並沒有什麼特別的約定，在簽約時，伊會先跟兩造核對買賣的總價及標的，還有有無特殊條件、雙方應負擔的稅金費用。本件有特別提到鑑界的部分，在簽約前雙方的條件是不鑑界，但在簽約時，原告提到，可否請張維滬鑑界，張維滬後來有同意願意幫忙鑑定靠近馬路、面積較小的583 地號土地，但也有提到，鑑界時鑑得到的地方才鑑界給買方，鑑不到的地方就沒有辦法鑑界，因為該筆土地是未開發的土地，且在山上，有些地方可能沒有辦法到達，而無法鑑界，當時雙方同意，所以當時雙方的意思是由賣方負責鑑界583地號土地，而且只鑑定鑑界得到的地方，除此之外沒有其他特別的約定。（提示本院卷第30頁）就系爭買賣契約第9 條，當初的約定是現況點交，第9 條部分是定型化契約，當時沒有把這條劃掉或註記。當初兩造並沒有提到張維滬須將土地上的雜草清除及進行相關水土保持工作，而且水土保持也不可能幫買的人去做，因為如果要做水土保持要花不少錢。當初兩造就買賣標的是約定要現況點交，只是張維滬要負擔583地號土地的鑑界。後來原告有依照合約的付款時間來支付，但是提出整地的要求，導致無法如期點交結案，伊是依照合約書催告的方式辦理結案手續，有把履約保證帳戶的款項交予張維滬，款項付完之後，伊也幫原告辦理好本件土地的過戶。後來就針對583地號土地可以到達的地方進行鑑界，其餘部分因為無法到達，而且583 地號右側那一大塊地是464 地號土地，該處是個深谷，所以能夠鑑界的部分就如複丈成果圖所載等語（見本院卷第153頁至第155頁），並提出109年7月21日就583地號土地鑑界之複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第165頁）。依吳思賢所述，原告與張維滬於簽立系爭買賣契約時，係約定系爭土地以現況點交，並未約定張維滬需就系爭土地進行水土保持工程，且張維滬僅負責583地號土地之鑑界工作，且就能到達之地方進行鑑界，嗣後張維滬亦已就583地

號土地進行鑑界，故本件張維滬已履行系爭買賣契約應負之義務，已堪認定。原告主張張維滬未進行整地、水土保持工程、未完成鑑界等語，洵屬無據。

4、另參證人即立家仲介公司仲介李麗美到庭證述：伊知悉系爭買賣契約簽立經過，伊當時是代表賣方的仲介，伊另外一個同事介紹原告看這塊地，原告表示喜歡，就開始談價錢，這塊地是林地加建地，張維滬開價498萬，後來是以245萬成交。因為這塊地464地號土地是林地，與前方583地號土地的建地有高低落差，賣方表示這部分就是現況點交，不進行鑑界。後來因為原告有要求，所以賣方同意就583地號土地部分進行鑑界。除了約定583地號土地要鑑界外，兩造並無其他特殊約定。兩造對於契約第9條並沒有特別約定，當時有提到要以現況點交，兩造都有同意。原告當時並沒有要求就土地部分，張維滬應清除雜草並做水土保持，因為最後的賣價跟賣方原本的開價差很多，而且也比公告現值還低，所以當時賣方就有表示是現況點交，原告有同意。後來有就583地號土地進行鑑界，但有一部分因為無法進去，所以無法鑑界等語（見本院卷第156頁至第157頁）。從李麗美之證述亦可知，原告與張維滬於簽立系爭買賣契約時，僅約定張維滬就583地號土地應進行鑑界，其餘部分以現況點交，並無約定張維滬需進行整地及水土保持工程，而嗣後張維滬就583地號土地亦有完成鑑界。此外，原告復未提出其他證據，足認張維滬有何違反系爭買賣契約約定情形，故原告主張張維滬違反系爭買賣契約、解除契約等語，為無理由，應予駁回。

(二)原告以張維滬違反系爭買賣契約之約定，應負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，原告依法解除系爭買賣契約；第一建經公司未督促張維滬履行系爭買賣契約，違反履約保證之善良管理人注意義務及責任，請求被告連帶給付245萬元及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由：

1、系爭買賣契約僅約定張維滬應就583地號土地有鑑界之義務，

其餘部分原告未舉證系爭買賣契約有約定張維滬應就系爭土地進行整地、水土保持工作及就464地號土地有鑑界之義務，且張維滬嗣後亦有履行就583地號土地鑑界之義務，已於前述，故本件張維滬並無何違反系爭買賣契約之情事。而系爭買賣契約第9條第4項約定雙方同意點交日最遲不得逾109年9月6的（見本院卷第30頁），嗣張維滬因原告遲未辦理點交，於109年9月14日以頭份蟠桃存證號碼000130號存證信函催告原告於文到7日內配合辦理系爭土地買賣點交程序。原告於109年9月16日發存證信函請求張維滬履行契約義務，再於109年9月25日以鶯歌永昌郵局存證號碼000087號存證信函主張張維滬有違反系爭買賣契約第9條第2項、第11條第1項之情形，亦有前開存證信函在卷可佐（見本院卷第41頁至第46頁）。而系爭履約保證第9條第1項第5款約定：「點交時除有重大權利瑕疵或物之瑕疵（如兇宅、輻射屋或海砂屋等）且經甲方（即原告）對乙方（即張維滬）提起民事訴訟者外，甲方不得無故拒絕點交或拒絕協調，若經乙方定7日期限催告仍拒不配合點交，則乙方得免除配合點交之義務，並由第一建經將履保專戶價金餘款依約結清予乙方」（見本院卷第36頁），因原告未具體說明系爭買賣契約有何重大瑕疵而得以拒絕點交，且事後亦未依系爭履約保證第9條第1項第5款約定提起民事訴訟，第一建經公司遂於109年9月23日以台北體育場郵局存證號碼001137號存證信函，催告原告於文到7日內辦理系爭土地之點交，且告知原告若逾期未履行且未提出行政機關文件證明系爭土地有因鑑界而需整地之必要，或未向民事法院提起民事訴訟，則第一建經公司依系爭履約保證之約定與張維滬之要求辦理，前開存證信函於109年9月24日送達原告，亦有前開存證信函及送達回證可稽（見本院卷第63頁至第65頁、第135頁）。原告逾前開催告期限未辦理點交，亦未就原告所主張之瑕疵提起民事訴訟或提出其他資料，故第一建經公司於催告期滿後，依系爭履約保證之約定，將系爭買賣契約之價金撥付予張維滬，自難認有何違反系爭履約保證之情

形。從而，原告以張維滬違反系爭買賣契約之約定，應負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，原告依法解除系爭買賣契約；第一建經公司未督促張維滬履行系爭買賣契約，違反履約保證之善良管理人注意義務及責任，請求被告連帶給付245萬元及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

2、原告雖主張系爭保證書第3條第2項第1款之約定為定型化契約，未考量法院、郵政機構之作業時間而限制買賣於7日催告期限內完成書面異議及向法院提起訴訟之事項，對於買方要求過苛，有民法第247條之1第4款之情形，該部分約定無效等語。按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，約定於他方當事人有重大不利益，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為民法第247 條之1 第4 款所明定。惟系爭保證書並非依第一建經公司一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，則原告主張本件有上開法條之適用，已屬無據。且觀諸系爭保證書第3條之約定，除了約定原告保證責任之履行及範圍外，亦有約定張維滬之保證責任履行及範圍，此觀第3條第1項第1款約定：「若賣方違反系爭買賣契約應履行之各項義務，經買方以書面催告履約，表明逾期未履約者，將依約解除買賣契約及返還價金等相關之程序，並通知知第一建經，由第一建經定7日期限催告賣方，賣方於期滿未以書面異議且未向法院提起民事訴訟者，第一建經將履保專戶之買賣價金扣除應支付之稅費、地政士執行業務費、履約保證手續費、應給付仲介服務報酬及其他相關費用後之餘額返還予買方」（見本院卷第37頁）。亦即就催告之條件、需於催告期限內以書面異議、向法院提起民事訴訟等要件，原告與張維滬所應負之條件均相同，足認系爭履約保證已兼顧買賣雙方權利義務之平衡，自非僅對於原告有重大不利益。且依前開約定，原告僅需以書面異議，並將已向民事法院提起訴訟之起訴狀繕本送達第一建經公司即可，以目前國內郵局之作業期間，並無何重大困難之處，此部分亦

與法院內部如何作業無涉。故原告主張系爭履約保證有民法第247條之1第4款之情事，難認有理。

四、綜合上述，本件原告未舉證證明系爭買賣契約約定張維滬有就464地號土地鑑界之義務，亦未舉證證明張維滬有就系爭土地進行整地、施作水土保持工程之義務，或張維滬有何違反系爭買賣契約之情事。此外，系爭履約保證亦無民法第247條之1第4款之情事，第一建經公司依系爭履約保證之約定，將系爭土地之買賣價金撥付予張維滬，亦難認有何違反系爭履約保證之情事。從而，原告以張維滬違反系爭買賣契約之約定，應負債務不履行及物之瑕疵擔保責任，依法解除系爭買賣契約；第一建經公司未督促張維滬履行系爭買賣契約，違反履約保證之善良管理人注意義務及責任，請求被告連帶給付245萬元及自109年10月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦應駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　　賴淑萍

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　　12　　月　　30　　日

書記官　　黃怜瑄