

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4766號

原告 詹一隆

訴訟代理人 湯其瑋律師

被告 平安國際股份有限公司

法定代理人 簡意濤

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 楊雅筑

黃郁婷律師

上列當事人間返還款項事件，本院於民國112年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰萬元，及自民國一百一十一年三月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告法定代理人原為陳明瀚，嗣於本院審理中變更為簡意濤，並於民國112年1月6日提出書狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、被告公司變更登記表（本院卷第91、97頁）可稽，經核合於民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

原告與被告於109年6月3日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契

約)，約定由原告以新台幣（下同）300萬元向被告就座落於
新北市○○區○○○段○○○○○○段00000地號內之「寶塚
生命紀念園墓地所有權（持分）」購買1單位土地（每單位
以面積10坪計，下稱系爭土地），原告即於109年 6 月 3
日匯款300萬元至被告指定帳戶，惟迄今仍未收到系爭土地
所有權登記謄本，也查詢不到土地登記狀況，以及買賣收
據、墓地位置選位單、安管費發票等文件，也無法知悉依據
系爭契約所約定之信託狀況，更無法與被告取得聯絡，原告
已於111年2月11日向被告提出律師函，要求於111年2月28日
前，提出系爭土地之所有權信託登記證明、土地登記謄本、
買賣收據、墓地位置選位單、安管費發票等文件，並提供依
系爭契約約定由被告所指定律師擔任受託人之真實姓名、律
師編號、聯絡地址、聯絡電話，若屆期未履行則解除系爭契
約不另通知，被告於111年2月17日收受後屆期仍未履行，則
系爭契約自111年2月28日生解除效力，被告即負有返還原告
給付價金300萬元之責。爰依民法第229條、第259條第1款規
定，請求被告返300萬元本息，並聲明：被告應給付原告300
萬元，及自111年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
息。

二、被告則以：

系爭契約係約定將來給付，原告無即刻使用之需求，給付期
限尚未屆至，無預為請求之必要。又原告主張應提供之文
件資料，非系爭契約之給付義務，系爭土地已信託登記第三
人熹樂事業股份有限公司，縱未信託登記予律師，並無礙系
爭契約主要給付義務之履行，自無違反契約或給付不能之情
形，原告不得據以解除契約等語置辯。並聲明：原告之訴駁
回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於109年6月3日簽訂土地買賣契約書(下稱系爭契約)，
約定由原告以300萬元向被告就座落於新北市○○區○○○
段○○○○○○段00000地號內之「寶塚生命紀念園墓地所有

01 權（持分）」購買1單位土地（每單位以面積10坪計，下稱
02 系爭土地）。

03 (二)原告於109年6月3日匯款300萬元至被告指定帳戶(瑞興商業
04 銀行南京東路分行0000000000000000帳戶)。

05 四、得心證之理由：

06 原告主張與被告簽訂系爭契約，購買系爭土地，惟被告遲延
07 交付系爭土地之所有權信託登記證明、土地登記謄本、買賣
08 收據、基地位置選位單、安管費發票等文件，並提供依系爭
09 契約約定由被告所指定律師擔任受託人之真實姓名、律師編
10 號、聯絡地址、聯絡電話，經定期催告履行，屆期被告仍未
11 給付，爰解除系爭契約請求被告返還價金300萬元本息等
12 語，為被告否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭點分述如
13 下：

14 (一)按「所謂從給付義務，發生原因可能係基於法律明文，或當
15 事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋，目的在準
16 備、確定、支持及履行主給付義務，具有補助主給付義務之
17 功能，其意義在於確保債權人之給付利益獲得最大可能之滿
18 足，債權人得以訴請求履行。於債務人不履行時，債權人得
19 否解除契約，應視該從給付義務對契約目的之達成是否必
20 要、不可或缺而定。」(最高法院111年度台上字第719號民
21 事判決參照)。另按民法第254條規定，契約當事人之一方遲
22 延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限
23 內不履行時，得解除其契約。

24 (二)經查，兩造簽訂之契約係約定原告給付價金300萬元購買系
25 爭土地，其性質應屬買賣契約，為兩造不爭執，則依民法第
26 48條第1項規定，被告即負有交付系爭土地並移轉系爭土地
27 所有權予原告之主給付義務。另為準備、確定及履行該主給
28 付義務，兩造特於系爭契約第4條第1、2、3項約定，系爭土
29 地應由被告指定之律師擔任受託人，辦理信託登記，被告於
30 收取總價款時，簽發信託指示函予受託律師；受託指示函應
31 載明於原告申請使用或過戶取得基地時，並繳清相關管理費

01 用後，受託律師應將系爭土地過戶登記予原告或原告以書面
02 指定之第三人；被告至遲於原告繳清價款之日起20日內，應
03 簽發記載前開內容之信託指示函，並經受託律師用印確認收
04 訖後，將指示函之收執聯交原告保管等情，此有系爭契約
05 (本院卷第119頁)可稽。亦即，兩造就主給付義務之履行，
06 特別約定被告負有於原告繳清價款之日起20日內（確定期
07 限）提出簽發予系爭土地受託律師之信託指示函收執聯予被
08 告之從給付義務，該從給付義務對系爭契約有關原告取得系
09 爭土地持有及所有權之目的達成，具有不可或缺之必要性，
10 依前開說明，於被告不履行上開從給付義務時，原告應得解
11 除契約。

12 (三)次查，原告已於109年6月3日匯款300萬元至被告指定帳戶
13 (瑞興商業銀行南京東路分行00000000000000帳戶)，為被告
14 不爭執，依系爭契約第4條第1、2、3項之約定，被告即應於
15 109年6月3日起20日內交付簽發予系爭土地受託律師之信託
16 指示函收執聯予被告，惟屆期被告並未交付，經原告於111
17 年2月11日以律師函請求被告於111年2月28日前給付，若屆
18 期未履行，即以該函為解除系爭契約之意思表示等情，亦有
19 該律師函、掛號郵件收件回執(支付命令卷第20-24頁)可
20 稽，被告屆期亦未履行，則依民法第254條之規定，系爭契
21 約自111年2月28日即生解除之效力。被告空言抗辯系爭土地
22 已信託登記第三人熹樂事業股份有限公司，縱未信託登記予
23 律師，並無礙系爭契約主要給付義務之履行，自無違反契約
24 或給付不能之情形云云，自不足取。

25 (四)系爭契約既原告解除，原告依民法第259條第1款規定，請求
26 被告返還價金300萬，核屬有據。未按給付有確定期限者，
27 債務人自期限屆滿起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金
28 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
29 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
30 率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條
31 分別定有明文。查原告請求價金300萬元部分，係屬確定期

01 限之債務，被告自期限屆滿即111年2月28日起負遲延責任，
02 原告併請求被告給付300萬元自111年3月1日起至清償日止，
03 按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

04 五、綜上所述，原告依民法第259條第1款規定，請求被告給付30
05 0萬元，及自111年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息，為有理由，應予准許。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，
09 併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

12 民事第一庭 法 官 熊志強

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

17 書記官 蔡斐雯