

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第102號

原告 恆基發展資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 劉志祥

訴訟代理人 黃鈺嫻律師

被告 財團法人中華福音道路德會

法定代理人 苗其華

訴訟代理人 陳明欽律師

王秋滿律師

金芃妘律師

上列當事人間請求履行合約等事件，本院於113年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰零參萬貳仟貳佰壹拾玖元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原係依兩造於民國104年5月14日就附表所示不動產（下稱系爭不動產）簽訂之「新竹市○○路000號奈米大樓10戶不動產買賣契約書」（下稱系爭契約）中，被告應負之從給付義務，請求被告應依法向其主管機關申請核可處分系爭不動產，並應於申請程序中配合其主管機關之要求，釐清相關疑義及補正所需資料（本院卷一第7頁）。嗣於113年1月23日具狀依系爭契約第7條第2項、民法第256條、第226條規定解除契約，依同法第259條第2款規定為其請求權基礎（本院卷二第151至152頁），並變更聲明

01 為被告應給付原告203萬2219元（本院卷二第147頁）。被告
02 雖不同意原告為訴之變更（本院卷二第159頁），然核原告
03 所為訴之變更，係基於系爭契約履約爭議之同一基礎事實而
04 主張，揆諸前揭規定，應予准許。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：兩造於104年5月14日就系爭不動產買賣簽訂系爭
07 契約，伊並於同日交付票面金額分別為新臺幣（下同）310
08 萬元、300萬元，共610萬元之支票予被告作為買賣價款之第
09 一期款。被告明知其為宗教財團法人，於處分系爭不動產前
10 應經主管機關即行政院內政部（下稱內政部）核可後辦理，
11 竟未於兩造簽訂系爭契約前先向內政部申請核可處分系爭不
12 動產，致斯時未獲內政部核准處分，嗣被告雖於107年及109
13 年再行申報，然因涉及董事會出席人數不足及處分底價低於
14 董事會決議等事由，遭內政部函覆被告應先釐清並補正相關
15 事項，然被告亦遲未補正，嗣逕於110年12月21日以存證信
16 函告知伊系爭不動產買賣因無法獲內政部同意，屬不可歸責
17 雙方之事由致無法交付為由解除系爭契約，並於111年1月10
18 日將已受領之610萬元價金提存於臺灣新竹地方法院（下稱
19 新竹地院）提存所。然系爭契約係因被告未依規定事先申報
20 致無法交付移轉系爭不動產始未能履行，被告並無解除契約
21 之權利，其解除契約無效。又內政部已於本件審理中以112
22 年12月7日台內宗字第1120055183號函（下稱112年12月7日
23 函）函覆對於被告已作財產處分即系爭不動產處分不予事後
24 追認核可，是系爭契約給付目的顯已不達，且係因上開可歸
25 責於被告之事由所致，伊得依系爭契約第7條第2項約定、民
26 法第256條、第226條解除契約，並以民事訴之變更暨言詞辯
27 論意旨狀之送達為為解除契約之意思表示，被告除應返還受
28 領之買賣價金外，依民法第259條第2款規定，並應給付自受
29 領價金時即104年5月14日起至清償日即111年1月10被告將第
30 一期款提存於新竹地院提存所之日止，按週年利率5%計算之
31 利息共203萬2219元。縱認系爭契約於110年12月24日已經被

告解除，惟被告僅將所受領之本金提存，而未依民法第259條第2款規定加計利息返還，伊仍得請求被告償還利息等語，爰依民法第259條第2款規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告203萬2219元。

二、被告則以：伊為宗教財團法人，處分不動產須經內政部核可，且因前有弊端受主管機關內政部較強力之監督，遭列為重點指導對象，故委託英屬維京群島商高力國際股份有限公司台灣分公司（下稱高力公司）就系爭不動產於103年11月25日以限制性招標之方式進行標售，並於標售時向投標方說明伊處分系爭不動產經董事會特別決議後即可簽訂買賣契約，然須報請內政部核准始得移轉不動產所有權之情事，確認廠商了解標的情況後始交付資料，伊之捐助章程第6條、限制性標售邀請函第5條、第11條、公開標售辦法第10條規定亦已載明上開情事，是原告於參與投標時即明確知悉伊處分不動產之流程，並經充分評估後始參與投標，始於103年12月16日得標後，於104年5月14日與伊簽訂系爭契約。又依系爭契約第2條約定，原告於內政部核可系爭不動產處分後始需給付第二期款並辦理所有權移轉登記；系爭契約第7條第2項亦約定未獲內政部核准致未能移轉系爭不動產之情形非屬可歸責於被告之事由，且系爭契約未如一般交易習慣就履約期限、違約金等條件詳加規定，顯見原告於簽訂系爭契約時亦明確知悉系爭不動產處分尚須經內政部核准，縱未獲核准致未能履約亦不可歸責於伊。伊於102年8月23日招標前即已依上揭規定函請內政部核准處分系爭不動產，然遭內政部要求補正年度預決算及財產清查等文件後再報部申請，伊傾力於106年9月20日完成財產清冊並獲備查通過，並旋於107年3月31日再向內政部申請處分系爭不動產，然內政部仍認尚有其他事項待補正而予退回，伊遂再依內政部107年函覆內容勘估系爭不動產價格並委請估價師出具市場價格覆核意見書，且經109年第5次董事會追認系爭不動產處分案，並於109年6月22日再向內政部申請核可，內政部回函仍要求伊

釐清當時辦理系爭不動產標售、董事會決議、簽約之情形，然伊董監事已歷經多次改選，客觀上已無從依內政部要求釐清系爭不動產標售時之實際狀況，難以再向內政部申請核可，系爭契約因此未能履行，屬不可歸責於伊之事由所致，伊遂於110年12月8日委託律師函請原告就系爭契約相關事項進行協商惟未獲回應，伊始於110年12月21日寄發存證信函解除契約，並於111年1月10日將已受領之610萬元價金提存於新竹地院提存所。系爭不動產現為促進公益目的之達成已重新裝修供教會公益事務使用，更難期內政部核准伊處分系爭不動產；且內政部經本院函詢後，於112年12月7日函之函覆中明確表示系爭不動產處分未能通過其行政審查，對伊已作系爭不動產處分不予追認，並徵系爭契約未能履行係因第7條第2項所訂「因內政部行政程序未完成」之不可歸責於伊之事由所致，伊既係依法解除契約，原告依民法第259條第2款規定請求伊給付自受領價金時起至清償日止之利息共203萬2219元，即無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷二第105至107、113至115、129至130、第148至150、第156至159頁）：

(一)被告為宗教財團法人，故依內政部71年7月23日台內民字第103139號函釋，其處分不動產前應送經主管機關核可（本院卷一第19至20頁）。

(二)被告於102年8月23日以德字第1020806001號函向內政部申請以限制性標售之方式處分系爭不動產，經內政部於102年9月11日以台內民字第1020303721號函請被告依同部100年9月6日台內民字第100178535號函、101年12月27日台內民字第1010389161號函、102年8月8日台內民字第1020280735號函旨檢具應報備文件報部備查，再行辦理財產處分案（本院卷一第305頁、卷二第13頁）。

(三)被告就系爭不動產委託高力公司於103年11月25日以限制性招標之方式進行標售，於同年12月16日由原告得標，得標金

01 額為6100萬元（本院卷一第527至532頁）。

02 (四)兩造於104年5月14日就系爭不動產簽訂系爭契約，當天原告
03 並交付2張分別為310萬元、300萬元，合計為610萬元之中國
04 信託商業銀行竹科分行本行支票予被告，作為買賣價金之第
05 一期款（本院卷一第121至129頁）。

06 (五)被告持續整理、清查名下財產，數次檢具財產清冊報部備
07 查，於106年9月20日財產清冊獲內政部備查通過（本院卷二
08 第79頁）。

09 (六)被告於107年3月31日以（107）德字第107003031號函向內政
10 部申請以限制性標售之方式處分系爭不動產。內政部於107
11 年4月11日以台內民字第1070026878號函請被告就第8屆董事
12 會第7次會議出席人數不符其章程規定、處分財產清冊之記
13 載與謄本登記不符、鑑定報告非為不動產估價師所出具且距
14 申請時已有相當時日、處分計畫說明書非以不動產估價師之
15 鑑定價格作為出售底價且如採限制性招標應具體說明理由等
16 疑義釐清、補正，並報經董事會依章程第6條規定重新審核
17 通過後，再行檢具全部規定文件報部。嗣被告於107年11月1
18 9日請長興不動產估價師聯合事務所就系爭不動產辦理估價
19 （本院卷一第307至312、550頁）。

20 (七)被告於109年6月22日以（109）德字第109060220號函向內政部
21 申請以限制性標售之方式處分系爭不動產。內政部於109年7
22 月14日以台內民字第1090035762號函請被告就103年間標售
23 事宜、為何107年申請處分系爭不動產時未依簽約及標售事
24 實記載等疑義釐清、補正，並報經董事會重新審核並決議通
25 過後，再行檢具全部規定文件報部。其後被告未再向內政部
26 釐清疑義、補正資料，亦未再報經董事會重新審核及決議
27 （本院卷一第447至450頁）。

28 (八)被告於110年12月21日以台北古亭郵局第1373號存證信函向
29 原告表示其欲就系爭契約進行解約，並於111年1月10日將原
30 告已支付之610萬元第一期款提存於新竹地院提存所（本院
31 卷一第133至137頁）。

01 (九)原告曾於111年1月7日以台北南海郵局第39號存證信函要求
02 被告盡快向內政部補正所需之資料（本院卷一第139頁）。

03 (十)兩造111年年3月29日於元禾法律事務所協商系爭不動產爭
04 議，惟協商未果。

05 □原告於111年5月26日寄發台北南海郵局第592號存證信函予
06 被告，要求被告盡快向內政部補正所需之資料，經被告於11
07 1年6月9日委由元禾法律事務所寄發(111)明民字第00000000
08 0號律師函覆原告（本院卷一第145頁）。

09 四、本院之判斷：

10 (一)被告就系爭契約之無法履行屬可歸責，不得依系爭契約第7
11 條第3項約定解除契約：

12 1.按受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關
13 得檢查其財產狀況及其有無違反許可條件與其他法律之規
14 定，民法第32條定有明文。又申請人為法人者，應提出法人
15 登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另
16 提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資
17 證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定
18 完成處分程序，並蓋章。前項應提出之文件，義務人為財團
19 法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件，土地
20 登記規則第42條亦有明文。再內政部71年7月23日台內民字
21 第103139號函釋：「財團法人為公益法人，係以捐助人所捐
22 助之財產為成立基礎，以辦理公益事務為目的。依民法第59
23 條之規定，財團於登記前，應得主管機關之許可，另依民法
24 第32條之規定，受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監
25 督，主管機關得檢查其財產狀況，及具有無違反許可條例與
26 其他法律規定。本部基於宗教財團法人之社會公益性，並為
27 健全其財產制度，以推展其目的事業，俾增進公共福利，而
28 規定宗教財團法人處分不動產前應送經主管機關核可，此與
29 限制私人財產權，自有不同」。上開法律、規則、函釋均已
30 揭明，宗教財團法人於處分捐助財產（不動產）前，應先經
31 主管機關核准。

01 2.查被告係以捐助財產成立之宗教財團法人，其章程第6條規
02 定：「處分財產：本法人管理處分或變更財產之目的，必須
03 符合第3條之宗旨，非經董事3/4以上出席及出席董事3/4以
04 上之同意議決，不得為之。但物權轉移或設定，並須報請主
05 管機關核准」（本院卷一第261頁）。從而，依前開法令之
06 規定及被告之章程，被告於訂立系爭契約處分系爭不動產
07 前，自應先申請主管機關內政部之核准。而依被告於訂立系
08 爭契約前向內政部申請處分系爭不動產時，內政部以102年9
09 月11日台內民字第1020303721號函覆被告：「...貴法人
10 近年來年度預決算及財產清查均未完成報部備查，有關旨案
11 本部尚難就貴法人財產收支運用及現有財產處分情形，衡平
12 考量其處分之必要性及合理性，為免貴法人財產減損，影響
13 教務發展及事工運作，爰請儘速...檢具應備文件報部備查
14 後，再行申報財產處分案」（本院卷一第305頁），堪認被
15 告於出售系爭不動產時，確實明知其處分系爭不動產應先經
16 內政部之核准，且內政部係按被告之財產狀況為實質審核，
17 俾監督被告之財產是否健全。

18 3.再查，兩造於104年5月14日就系爭不動產簽訂系爭契約，當
19 天原告並交付2張分別為310萬元、300萬元，合計為610萬元
20 之中國信託商業銀行竹科分行本行支票予被告，作為買賣價
21 金之第一期款，為兩造所不爭執，已如前述。惟內政部以11
22 2年12月7日函覆本院：「...(二)...該法人處分旨揭不動
23 產，理應先報經本部核可後辦理。又法人處分財產未事先報
24 准，造成既成事實，追認與否，均無法定效果。本案該法人
25 已先行與買方簽定買賣契約書，本部109年7月14日台內民字
26 第1090035762號書函係請該法人釐清及補正相關事項，俾憑
27 審酌旨揭不動產處分是否具必要性及合理性，有無損及該法
28 人權益，本部對該法人已作財產處分並不予事後追認核可」
29 （本院卷二第136頁）；可知被告明知其為宗教財團法人，
30 處分系爭不動產前應送主管機關核可後辦理，然被告卻未於
31 兩造簽訂系爭契約前，先行向主管機關內政部申請核可處分

01 系爭不動產，內政部對於被告已作之系爭不動產處分亦不予
02 事後追認核可，即因被告未遵守前揭規定申請，致無法移轉
03 系爭不動產予原告履行系爭契約而給付不能甚明。被告固抗
04 辯：伊於限制性標售邀請函第5條、第11條、公開標售辦法
05 第10條已載明須報請內政部核准始得移轉不動產所有權之情
06 事，原告於簽訂系爭契約時已明知系爭不動產處分須經內政
07 部核准，兩造始有系爭契約第2條、第7條第2項之約定，故
08 未獲內政部核准致未能履約，乃不可歸責於伊云云。惟依限
09 制性標售邀請函第5條、第11條約定：「投標文件領取：本
10 案為限制性招標，採邀請方式審核資格並確認投資人了解本
11 案情況後始交付資料」、「簽訂買賣契約：得標人於得標
12 後，即可與所有權人簽訂不動產買賣契約，並確認配合所有
13 權人後續主管機關行政核備程序後始進行後續過戶程序及交
14 屋事項（另詳契約）...」、「公開標售辦法第10條約定：
15 「得標人於經標售標的所有權人之內部審查作業程序完成且
16 董事會決議通過，即可與所有權人簽訂不動產買賣契約，並
17 確認配合所有權人後續主管機關行政核備程序後，始進行後
18 續過戶程序及交屋事項（另詳契約）...」、系爭契約第2
19 條、第7條第2項及第3項約定：「...第二期款：...乙方完
20 成主管機關行政核備程序並予甲方確認後，甲方應再給付乙
21 方第二期款...」、「二、於簽署買賣契約後，因可歸責於
22 乙方之事由未能依照買賣契約將買賣標的移轉登記於甲方名
23 下時，除因內政部行政程序未完成外，經甲方定期催告而乙
24 方仍未履行時，甲方得解除買賣契約請求乙方返還已給付之
25 價款。三、因任何不可抗力或不可歸責於雙方之事由致無法
26 交付時，任一方得以書面通知他方協商解除買賣契約」（本
27 院卷一第269、272、285、123、126頁），固足見本件買賣
28 須經主管機關核准乃雙方之共識；惟觀之前揭內政部112年1
29 2月7日函內容，內政部對於被告已作之系爭不動產處分不予
30 事後追認核可，則本件系爭契約之給付不能，顯與兩造上開
31 契約約定被告「於簽署買賣契約後」，「內政部行政程序未

完成」無關，被告之可歸責原因在於明知申請處分系爭不動產前應送主管機關核可後辦理，然卻未遵守相關規定於兩造簽訂系爭契約前，先行向主管機關申請核可處分系爭不動產獲准，亦未於系爭契約有此部分明確說明，猶記載嗣後再完成內政部行政程序，而由原告先行支付第一期買賣價金，準此，被告應可知其嗣後實難取得內政部之核准，然卻仍與原告於104年5月14日訂立系爭契約，嗣後內政部不予以事後追認核可，是被告對於系爭契約之債務不履行，自屬可歸責，自不得依第7條第3項約定以不可歸責於雙方之事由解除契約，是被告抗辯系爭契約於110年12月24日已經解除（本院卷二第176頁），尚非可採。

(二)原告得依民法第226條、第256條規定解除系爭契約，依同法第259條第2款規定請求被告給付203萬2219元：

1.本件因內政部不予事後追認核可，被告已無法將系爭不動產辦理移轉登記予原告，被告已陷於給付不能。按債權人於有民法第226條之因可歸責於債務人之事由，致給付不能情形時，得解除其契約，民法第256條定有明文。從而，原告以113年1月23日民事訴之變更暨言詞辯論意旨狀繕本之送達通知被告解除系爭契約（本院卷二第147、151至152頁），自屬有據，被告不爭執已收受上開書狀繕本，準此，系爭契約業已合法解除，堪予認定。

2.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，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259條第2款定有明文。次按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，同法第203條亦有明文。兩造均不爭執被告於104年5月14日已受領原告給付之第一期買賣價金610萬元，於111年1月10日將該610萬元以清償為原因提存於新竹地院提存所，故被告於系爭契約經合法解除後，應附加自104年5月14日受領時起至111年1月10日清償止，按週年利率5%計算之利息合計203萬2219元（ $6,100,000 \times 5\% \times \langle 6 + 232/365 + 10/365 \rangle = 2,032,219$ ，元以下4捨5入）償還原

告。從而，原告依同法第259條第2款規定，請求被告給付20
3萬2219元，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告給付20
3萬2219元，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
民事第六庭 法 官 蕭清清

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 113 年 3 月 28 日
書記官 林家鉉

附表：

土地坐落：新竹市○○段000地號土地

編號	地 址	建 號
1	新竹市○○路○段000號4樓之2	復中段1709建號
2	新竹市○○路○段000號9樓之2	復中段1724建號
3	新竹市○○路○段000號10樓之1	復中段1726建號
4	新竹市○○路○段000號10樓之2	復中段1727建號
5	新竹市○○路○段000號10樓之3	復中段1728建號
6	新竹市○○路○段000號11樓之1	復中段1729建號
7	新竹市○○路○段000號11樓之2	復中段1730建號
8	新竹市○○路○段000號11樓之3	復中段1731建號
9	新竹市○○路○段000號12樓之1	復中段1732建號
10	新竹市○○路○段000號12樓之2	復中段1733建號

