

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第187號

原告 宸名建設股份有限公司

法定代理人 洪仁昌

訴訟代理人 蘇得鳴律師

被告 林超群

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之二，餘由原告負擔。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告於民國113年8月8日以民事準備三狀撤回假執行之聲請（見本院卷第176頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於112年6月2日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告買受其名下如附表所示土地（下稱系爭土地），約定買賣價金為新臺幣（下同）140萬元，依系爭契約第3條第5項約定，倘系爭土地中任一筆無法符合容積移轉實施辦法為捐贈時，系爭契約全部解除，被告應退還已收取之款項，原告並於締約當日交付票面金額70萬元之支票予被告。嗣系爭土地經現場測量後，發現遭第三人占

01 用，且無法取得已開闢證明，而有系爭契約第3條第5項所定
02 無法符合容積移轉實施辦法為捐贈情事，經原告以存證信函
03 （下稱系爭存證信函）向被告為解除系爭契約之意思表示，
04 並請求被告返還已受領價金70萬元，及給付同額違約金，暨
05 按日以已付70萬元之1%計算即700元之遲延損害，惟被告仍
06 置之不理，甚將附表編號2土地移轉登記予第三人，自屬違
07 約等情。為此，依系爭契約第3條第5項、第7條約定，請求
08 被告返還已受領之價金，並給付上揭違約金暨遲延損害等
09 語。並聲明：被告應給付原告140萬元，及自起訴狀送達後
10 第4日起（首日不計，算足3日即第4日起算）至清償日止，
11 按日給付原告700元。

12 二、被告則以：原告於兩造締結系爭契約前，向被告表示縱系爭
13 土地有遭第三人占用情形，只需被告配合提供相關文件向主
14 管機關送件辦理，仍可完成系爭契約之買賣交易，被告自始
15 亦無未依約提供應辦文件之違約情事，是系爭契約遭解除乃
16 不可歸責於被告所致，原告不得請求被告返還70萬元價金，
17 及給付同額違約金，暨按日給付700元之遲延損害等語，資
18 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、經查，原告於112年6月2日與被告簽訂系爭契約，向被告買
20 受系爭土地，約定買賣價金為140萬元，原告並依系爭契約
21 第3條第2項約定，於締約當日開立票面金額70萬元之支票以
22 支付第一期價金，業經被告收執並兌領該票款，又系爭土地
23 有系爭契約第3條第5項所載無法符合容積移轉實施辦法為捐
24 贈情事，被告後於113年10月11日將附表編號2土地以買賣為
25 原因，移轉登記為臺北市政府所有等節，業據原告提出系爭
26 契約、土地登記第一類謄本、支票暨簽回聯、臺北市大安地
27 政事務所土地複丈成果圖、系爭土地現場照片、地籍異動索
28 引等件為證（見本院卷第15至23、25、103至105、237
29 頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

30 四、本院之判斷

31 原告主張系爭契約業經其向被告為解約之意思表示，被告依

01 約應返還已受領價金，及給付違約金暨遲延損害等情，為被
02 告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)原
03 告主張以系爭存證信函送達被告時，作為依系爭契約第3條
04 第2項後段、第5項為解除契約之意思表示，有無理由？(二)原
05 告依系爭契約第3條第5項約定，請求被告返還70萬元價金，
06 並依系爭契約第7條約定，請求被告給付70萬元違約金，及
07 按日給付700元之遲延損害，是否有理？茲分述如下：

08 (一)原告主張以系爭存證信函送達被告時，作為依系爭契約第3
09 條第2項後段、第5項為解除契約之意思表示，有無理由？

10 1.依系爭契約第3條第2項後段約定：「…若本案單筆土地有不
11 符臺北市都市計畫容積移轉送出基地等情事致無法辦理容積
12 移轉時，甲乙雙方（即兩造）應於7日內退地還款，恢復原
13 狀。」、同條第5項約定：「本件信託標的即第1條所示2筆
14 土地（即系爭土地）須併同處理，若其中任一筆無法符合容
15 積移轉實施辦法為捐贈，則本契約全部解除，乙方（即被
16 告）應退還已收款項，其他行政程序費用則由甲方（即原
17 告）自行負擔。」（見本院卷第17至18頁）。第按解釋契
18 約，應探求當事人立約時之真意，應通觀契約全文，並斟酌
19 訂立契約當時之事實暨交易上習慣，依誠信原則，從契約之
20 主要目的及經濟價值等作全體觀察。又契約附有解除條件，
21 與當事人約定保留解除權不同，前者係條件成就時，契約當
22 然消滅，除當事人有特別約定外，原則上不溯及既往。後者
23 則係條件成就時，約定由當事人取得解除權，其是否行使解
24 除權，尚得自行斟酌，須其向對造當事人為解除契約之意思
25 表示後，契約始溯及的歸於消滅，二者法律效果迥異，應予
26 辨明（最高法院108年度台上字第1948號判決要旨參照）。

27 2.參以前揭系爭契約第3條第5項已約明，倘系爭土地任一筆無
28 法符合容積移轉實施辦法為捐贈時，系爭契約「全部解
29 除」，被告並依約負有返還已受領價金之回復原狀義務，可
30 徵系爭土地可供容積移轉乃系爭契約之締約目的，倘該契約
31 目的無法達成，系爭契約不待當事人為解除契約之意思表

01 示，即生全部解除效力，應屬附有解除條件之約定，而非兩
02 造得為解除契約意思表示之意定解除權行使約定。又系爭土
03 地有系爭契約第3條第5項所載無法符合容積移轉實施辦法為
04 捐贈之情形，既據兩造不爭執如前，則依上開契約條款約
05 定，系爭契約於系爭存證信函送達被告前（即112年8月21
06 日，見本院卷第99頁）前，即因條件成就而生當然解除之效
07 力，可堪認定。原告雖主張以系爭存證信函送達被告作為解
08 除系爭契約之意思表示等語，但查，依系爭存證信函所載：
09 「…業經鑑界結果所示，上揭2筆土地（即系爭土地）皆有
10 地上物占用，且私有都市計畫公共設施用地開闢情形經查詢
11 結果為未開闢，依系爭契約第3條第2項規定，如有不符臺北
12 市都市計畫容積移轉送出基地等情事致無法辦理容積移轉
13 時，甲乙雙方應於7日內退地還款…台端應於函到3日內返還
14 全部已收之價金…」（見本院卷第95至96頁），顯示原告係
15 以系爭存證信函直接請求被告返還已受領價金70萬元，應認
16 原告之真意亦係行使系爭契約解除後之回復原狀返還請求
17 權，而非為解約之意思表示，是原告前開所陳，難以信取。

18 3.基前，系爭契約於系爭存證信函送達被告前，已因系爭土地
19 有系爭契約第3條第5項所定解除條件成就之情形，而生當然
20 解除契約效力，原告主張以系爭存證信函送達被告時作為系
21 爭契約解除之時點，自非有據。

22 (二)原告依系爭契約第3條第5項約定，請求被告返還70萬元價
23 金，並依系爭契約第7條約定，請求被告給付70萬元違約
24 金，及按日給付700元之遲延損害，是否有理？

25 1.已受領價金70萬元部分

26 經查，系爭土地既有系爭契約第3條第5項所載無法符合容積
27 移轉實施辦法為捐贈之情形，而生當然解除效力，則依系爭
28 契約該條項約定，原告請求被告返還其已受領之第一期價金
29 70萬元，要屬有據。被告雖辯以：於兩造締結系爭契約前，
30 原告表示縱系爭土地有遭第三人占用情形，僅需被告配合提
31 供相關文件向主管機關辦理，仍可完成系爭契約之買賣交

01 易，而被告均無未依約提供應辦文件之違約情事，系爭契約
02 遭解除不可歸責於被告，原告不得請求被告返還已受領價金
03 70萬元，並以證人阮秀琴、蔡宗翰之證述為據等語，但查，
04 參以證人阮秀琴於本院審理時結證：我受被告委託代為與原
05 告簽立系爭契約，但不知悉原告有無向被告承諾縱系爭土地
06 遭第三人占用，仍可處理後，才與被告簽約，因我只負責協
07 助聯繫原告承辦人蔡宗翰，及就經兩造確認過之內容代被告
08 簽約，具體交易細節我不清楚等語（見本院卷第135至136
09 頁）；證人蔡宗翰亦於本院審理時具結證述：我是原告公司
10 之承辦人，負責與被告接洽系爭土地買賣事宜，兩造簽立系
11 爭契約時我亦有在場，原告在簽約前並未向被告承諾系爭土
12 地遭占用情形一定可解決而可以簽約，因需再確認系爭土地
13 是已開闢狀態，方可進行容積移轉，故系爭契約第3條第2項
14 才約定被告須提供相關文件，向臺北市政府申請測量及開闢
15 證明，嗣後因無法取得開闢證明，系爭契約無法繼續履行，
16 所以請被告退還已收款項等語（見本院卷第161至163頁），
17 可知證人阮秀琴受被告委託代為與原告接洽系爭土地買賣事
18 宜，其並不知悉原告有無向被告承諾，縱系爭土地遭第三人
19 占用仍可完成買賣交易之事，而證人蔡宗翰更已明確證述原
20 告並無對被告為前開承諾，又被告復未就兩造間有變更系爭
21 契約第3條第5項附解除條件約定之合意存在乙節，提出具體
22 事證以實其說，自無從反捨系爭契約第3條第5項已明載之契
23 約效果，而為有利於被告之認定。被告前開所辯，礙難憑
24 採。

25 2. 違約金70萬元及按日給付700元遲延損害部分

26 依系爭契約第7條約定：「…如乙方不依約履行本契約各項
27 義務者，為乙方違約，甲方得限期催告乙方履行，逾期仍不
28 履行者，乙方除應即返還全部已收價金予甲方外，並應支付
29 與已收價金同額之違約罰金予甲方，甲方並得解除本契約。
30 …乙方違約，經甲方催告而未於限期內履行者，自催告日起
31 至履行之日止，乙方應另給付甲方按日以已付總價額千分之

一計算之金額作為遲延損害賠償…」（見本院卷第19頁）。查系爭契約乃因該契約第3條第5項所定之條件成就而當然解除，業經本院審認如前，既非因原告以被告違反契約義務為由，而行使系爭契約第7條意定解除權所生之解約效果，則原告援引系爭契約第7條約定，請求被告給付70萬元違約金，及自起訴狀送達後第4日起至清償日止，按日給付700元之遲延損害，核非有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第3條第5項約定，請求被告給付70萬元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果不生影響，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79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

民事第一庭 法 官 吳宛亭

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 114 年 3 月 24 日

書記官 李品蓉

附表

編號	項目	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段00○0地號	44	1/9
2	土地	臺北市○○區○○段○○段00地號	52	1/9