

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第149號

原告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 林志強律師

郭俊廷律師

陳威翰律師

被告 陳慧瑛

訴訟代理人 張淑瑛律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於中華民國114年7月1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

一、原告起訴主張略以：被告前於民國76年10月27日出售如附表一所示共16筆土地之應有部分35%予原告，兩造訂有不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）2,445萬7,502元。其中，除附表一編號2所示之土地已屬山坡地保育區之丙種建築用地外，其餘15筆土地均屬一般農業區或山坡地保育區之農牧用地（下稱系爭15筆農牧用地）。原告已於附表二付款時間分別給付如該表所示之金額予被告（下稱系爭買賣價金），至此系爭買賣價金已全數給付。依系爭契約第八條約定，於系爭15筆農牧用地變更為丙種建築用地後，被告應即移轉該15筆土地應有部分予原告。惟被告竟於112年11月14日將系爭15筆農牧用地贈與訴外人即其子徐偉呈及徐偉男，並於113年1月10日移轉登記，由該2人分別取得應有部分各1/2。被告擅自將系爭15筆農牧

01 用地移轉予第三人，並於原告發函催告其履行契約義務時，
02 兩度以律師函推託並否認系爭契約及已收受買賣價金，顯於
03 履行期前預示拒絕給付，致系爭契約整體契約目的不達，構
04 成債務不履行，屬於給付不能或給付遲延，而類推適用民法
05 第226、256、254條之規定，於113年10月22日以律師函通知
06 被告解除系爭契約（下稱系爭律師函），被告則於同年12月
07 16日函覆表示同意解除系爭契約（下稱系爭回覆函），為
08 此，爰依民法第259條第1、2款及第179條、第182條第2項規
09 定，擇一請求被告返還系爭買賣價金及自受領各期價金時起
10 至清償日止之遲延利息等語。並聲明：(一)被告應給付原告2,
11 445萬7,502元，及其中736萬7,500元自76年10月21日起至清
12 償日止，按週年利率5%計算之利息、其中479萬8,500元自76
13 年11月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、其中
14 719萬2,500元自76年12月19日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息、其中482萬3,040元自77年1月11日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息、其中27萬5,962元自77年2月
17 12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供
18 擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告辯解略以：系爭契約第1頁右上角文件列印日期為76年5
20 月22日，與系爭契約記載簽約日期即76年10月27日不符，顯
21 與交易常情有違，且被告取得系爭15筆農牧用地的時間係76
22 年12月23日，至77年2月2日始登記為所有權人，取得土地之
23 日在簽約日後，故被告於76年10月27日尚非系爭15筆農牧用
24 地之所有權人，顯不可能於是日出售土地予原告，因此被告
25 否認系爭契約存在。又系爭契約記載買賣標的「如明細」，
26 但原告並未提出該明細，自無從認定系爭契約與系爭15筆農
27 牧用地有關。且原告僅提供系爭契約及收據影本，惟收據上
28 的手寫註記、時間及金額，尚與系爭契約有關付款辦法之約
29 定有出入，難以證明系爭契約存在。再則，系爭買賣價金甚
30 鉅，原告身為上市公司，公司會計師理應於每年查核時就系
31 爭契約之買賣交易內容進行函證，以確認系爭契約之效力及

01 移轉土地過戶之條件是否成就，循此原告豈會於76年10月27
02 日至113年4月30日間，從未對被告提及系爭契約或主張契約
03 上權利，亦難謂與常情無違。再者，附表一編號2之土地早
04 於71年4月22日即屬丙種建築用地，倘系爭契約確實存在，
05 原告於簽約時即可要求被告辦理移轉登記，然原告至今均未
06 請求移轉過戶，亦有悖常理。退萬步言，縱認系爭契約存
07 在，由於附表一編號2之土地仍在被告名下，並無給付不能
08 之情形，則原告請求解除該部分買賣契約並請求返還價金及
09 利息，應無理由。且依民法第126條規定，利息超過5年部分
10 應因罹於時效而不得請求等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
11 之訴駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免予假執行。

12 三、得心證之理由：

13 原告主張系爭契約已解除，被告應返還系爭買賣價金及法定
14 遲延利息等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點
15 厥為：(一)系爭契約是否業經合法解除？(二)原告請求被告返還
16 系爭買賣價金2,445萬7,502元，及自受領各期買賣價金時起
17 至清償日止之法定遲延利息，有無理由？

18 (一)系爭契約未經合法解除：

- 19 1. 按債務人於履行期屆至前預示拒絕給付，因其履行之責任尚
20 未發生，自無債務不履行之問題；如係在履行期以後，則其
21 不為給付，即與給付遲延無異，自應依遲延給付之規定處理
22 (最高法院104年度台上字第816號、89年度台上字第1871號
23 判決意旨參照)。然債務人如以斷然、無轉寰改變餘地之態
24 度，預示拒絕給付，債權人信賴債務人於約定清償期將依約
25 履行之基礎已復不存在，此時即無再認債務人於履行期屆至
26 前尚不負債務不履行責任，而強令債權人應俟清償期屆至始
27 得解除或終止契約。又契約之合意解除與法定解除權之行使
28 性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約解
29 除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定
30 外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定。後者
31 為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定解除原因之存

01 在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對
02 而成為合意解除（最高法院63年台上字第1989號、80年度台
03 上字第2279號、81年度台上字第2050號、86年度台上字第33
04 00號、88年度台上字第665號判決意旨參照）。復按契約合
05 意解除，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使原有契約
06 歸於無效，亦即以第二次之契約解除原有之契約（第一次之
07 契約）。依契約自由原則，契約之雙方當事人雖得再訂契
08 約，使原屬有效之契約自始歸於無效，惟其成立要件仍應依
09 民法第153條之規定定之。而依該條規定，當事人對於契約
10 必要之點必須意思一致，契約始能成立（最高法院99年度台
11 上字第60號判決類此論旨）。末按民事訴訟法第277條規
12 定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證
14 之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
15 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
16 累，亦應駁回原告之請求。

17 2. 經查，兩造間曾簽訂系爭契約，且被告曾與第三人於76年10
18 月18日就附表一所示16筆土地簽訂買賣契約（下稱10月18日
19 買賣契約）等節，此有原告所提出被告不爭執形式上真正之
20 系爭契約、10月18日買賣契約等件影本附卷可考（見本院卷
21 第29至30、249至250頁），堪信上情為真。原告雖主張被告
22 先與第三人簽訂10月18日買賣契約後，再於同年10月27日與
23 原告簽訂系爭契約，並以10月18日買賣契約作為系爭契約之
24 買賣標的明細等語，然依系爭契約第二條所載：「買賣標
25 的：楊梅二重溪317地號等16筆土地（附明細）約13.190407
26 甲，甲方之持份佔全部面基之35%（約4.616642甲）每甲520
27 萬元」，可知兩造就系爭契約之買賣標的，除楊梅二重溪31
28 7地號土地之外，其餘15筆土地乃以系爭契約後所附之「明
29 細」加以特定，惟查，原告起訴時所提出之系爭契約並未附
30 有何「明細」附件，嗣本院114年5月2日言詞辯論期日詢問
31 該明細所指為何，原告亦僅稱再確認，迨於114年6月2日民

01 事準備（二）狀中，始稱10月18日買賣契約即為系爭契約買
02 賣標的之明細等語。再者，系爭契約待特定者僅15筆土地，
03 本得依序號逐筆記載相關地號完成特定，然參諸10月18日買
04 賣契約，乃一載明契約當事人及雙方合意之交易標的、價金
05 等買賣契約必要之點而為一完整獨立之契約，且形式上迥與
06 僅為特定他契約交易標的之「明細」有別，且縱不論系爭契
07 約訂立日期是否為76年5月22日，而猶較原告主張為該契約
08 附件之同年10月18日買賣契約為早，綜覽系爭契約並未見有
09 以該10月18日買賣契約為「明細」之文義，該10月18日買賣
10 契約中亦未有類此之記載，是原告所稱該10月18日買賣契約
11 即為系爭契約買賣標的明細等語，已屬有疑。復衡以原告公
12 司自69年2月即成為公開發行股票公司，所為交易均應嚴謹
13 且受相當之規範，系爭契約涉及16筆土地買賣，價金甚鉅，
14 原告理應於系爭契約載明買賣標的之土地項目、地段、面積
15 等資訊，即便以附帶明細方式加以記載，原告亦應將該明細
16 與系爭契約一併妥善保存，惟原告始終無法提出系爭契約所
17 附之明細，基此，尚難徒憑原告單方指稱，遽謂兩造有以10
18 月18日買賣契約作為系爭契約中關於買賣標的明細之合意。

19 3. 原告固又稱其於兩造簽訂系爭契約前即76年10月21日即給付
20 系爭契約約定之簽約款736萬7,500元予被告，惟究其原由，
21 乃係被告以前開簽約款，充作被告給付10月18日買賣契約之
22 部分買賣價金等語，並提出原告於76年10月21日收據上之手
23 寫註記為證（見本院卷第32頁），然參諸系爭契約與10月18
24 日買賣契約，兩者締約當事人不同且各自獨立，縱使被告以
25 原告給付之系爭契約簽約款作為10月18日買賣契約之部分價
26 金，亦僅屬輾轉給付，究與系爭契約之買賣標的為何無涉，
27 難以10月18日買賣契約記明以附表一所示16筆土地為買賣標
28 的，逕認系爭契約之買賣標的亦為該16筆土地。

29 4. 原告復提出系爭回覆函（見本院卷第205至206頁），指稱被
30 告承認兩造訂有系爭契約。惟細繹系爭回覆函內容，被告先
31 說明因其未存有系爭契約，未能辨明原告所言真偽，請原告

01 提供系爭契約及付款憑證供參，再表示經其辯護人查閱系爭
02 契約及付款憑證後，被告雖未親見系爭契約正本，但仍願信
03 賴原告所述，雙方存在買賣契約等語，充其量僅能認為被告
04 承認雙方曾簽訂系爭契約之事實存在，惟依系爭契約第二條
05 之文義，系爭契約之買賣標的為「楊梅二重溪317地號等16
06 筆土地（附明細）」，被告既謂其辯護人僅查閱系爭契約及
07 付款憑證，而未包含系爭契約所附明細，自難認被告同意之
08 範圍得擴及至「附表一所示16筆土地即為系爭契約之買賣標
09 的」一事。

10 5. 此外，原告亦未提出其他證據，以茲證明系爭契約之買賣標
11 的即為10月18日買賣契約中如附表一所示之16筆土地，自不
12 能據以認定原告此部分所言屬實。基此，原告既無法證明系
13 爭契約之買賣標的為附表一所示之16筆土地，作為出賣人之
14 被告即無移轉該16筆土地予原告之給付義務，是被告將系爭
15 15筆農牧用地移轉予第三人，無何債務不履行之問題。縱認
16 附表一所示之16筆土地為系爭契約之買賣標的，然依系爭契
17 約第八條約定：「土地俟地目變更為丙種建築用地時即辦理
18 過戶手續」，可見兩造係以「地目變更為丙種建築用地」作
19 為被告履行給付義務之停止條件。再參酌土地登記第二類謄
20 本（見本院卷第31、68至83頁），該16筆土地除附表一編號
21 2之土地已屬丙種建築用地外，其餘15筆土地之使用地類別
22 迄今尚屬農牧用地，則原告請求給付之停止條件尚未成就，
23 難認被告履行之責任已發生，而居於給付可能且應為給付之
24 地位。況依被告兩封律師函之用語及內容（見本院卷第102
25 至103、106至108頁），難謂有何以斷然、無轉圜餘地之態
26 度拒絕給付。從而，被告拒絕回復土地登記為其所有之請
27 求，自不得評價為給付不能或給付遲延，而無法定解除原因
28 之存在，遑論預示拒絕給付，則原告主張類推適用民法第22
29 6、256、254條之規定解除系爭契約，尚無所據。

30 6. 至於原告另以系爭律師函及系爭回覆函，主張被告同意解除
31 系爭契約云云。惟自系爭律師函以觀（本院卷第110至111

01 頁)，原告乃以被告預示拒絕給付作為解除契約之原因，顯
02 係以行使法定解除權之意思，通知被告解除系爭契約。然原
03 告所主張被告之行為構成預示拒絕給付，既為本院所不採，
04 已如前述，則原告以系爭律師函所為解除契約之意思表示，
05 自不能解為具有合意解除系爭契約之要約性質，而將被告於
06 系爭回覆函第（四）段記載「同意解除系爭契約」之意思表
07 示視為承諾，遽認系爭契約業經兩造合意解除。再依系爭回
08 覆函，被告向原告表示其尊重原告之決定，同意解除系爭契
09 約，惟就後續返還價金數額及利息之計算尚有疑義等語，足
10 認兩造就系爭契約解除後雙方之權利義務關係，並無達成共
11 識，此由被告透過系爭回覆函函請原告見面協商系爭契約解
12 除後，返還買賣價金及利息之相關細節乙情，亦可見一斑，
13 是以，兩造對於以第二次契約解除原有之系爭契約之必要之
14 點，並未達成合致之意思表示，其契約自屬尚未成立，無從
15 認定兩造已合意解除系爭契約。

- 16 (二)原告請求被告返還系爭契約買賣價金2,445萬7,502元，及自
17 受領各期買賣價金時起至清償日止之遲延利息，並無理由：
- 18 1. 按契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責
19 於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，
20 並不當然適用民法第259條之規定，倘契約已為全部或一部
21 之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益（最高法
22 院59年台上字第4297號、80年度台上字第2134號判決意旨參
23 照）。再按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得
24 利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律
25 上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付
26 而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目
27 的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證
28 明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院
29 99年度台上字第2019號判決意旨參照）。
 - 30 2. 查原告無從適用或類推適用法定解除權，兩造亦未合意解除
31 系爭契約等情，本院已認定如前。原告既未依法解除系爭契

01 約，即無從依民法第259條第1、2款之規定，請求被告返還
02 系爭買賣價金及自受領各期買賣價金時起至清償日止之遲延
03 利息。又依上開實務見解，雙方當事人合意解除契約時，除
04 經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法
05 第259條之規定，而兩造就系爭契約解除後雙方之權利義務
06 關係，並無共識，亦未曾約定以民法第259條第1、2款所定
07 之回復原狀規定作為第二次契約之法律效果，則原告依前開
08 法律關係請求給付，即無所據。

09 3. 原告復陳稱系爭契約既因解除而溯及消滅，被告因原告給付
10 系爭買賣價金所受利益，即欠缺法律上原因，依民法第179
11 條、第182條第2項規定應返還之云云。查原告依附表二所示
12 之付款時間給付被告系爭買賣價金共計2,445萬7,502元乙
13 節，有76年10月21日、76年11月19日、76年12月19日、77年
14 1月11日、77年2月12日收據各1紙在卷可稽（見本院卷第32
15 至66頁），惟觀諸前揭5紙收據，舉凡出售土地之數量、收
16 款日期，均與系爭契約所載有所出入，詳如附表三所示，且
17 收據中亦未清楚、明確記載係因原告給付系爭買賣價金而開
18 立，礙難逕予認定原告給付系爭買賣價金為被告受領，係基
19 於系爭契約所生之給付關係。又依上規定及說明，本件原告
20 必先舉證證明被告係因系爭契約所生之給付關係而受利益，
21 而其給付欠缺給付之目的，始得主張不當得利請求權，然原
22 告並未舉證證明被告受領系爭買賣價金，係原告基於系爭契
23 約所為之給付。縱認係基於系爭契約，其法律關係仍持續存
24 在，同前所述，故被告受領系爭買賣價金實非無法律上之原
25 因而受利益。職是，原告據此請求被告返還系爭買賣價金及
26 遲延利息，亦無憑據。

27 四、綜上所述，原告依民法第259條第1、2款及第179條、第182
28 條第2項規定，擇一請求被告返還系爭買賣價金及自受領各
29 期買賣價金時起至清償日止之遲延利息，為無理由，應予駁
30 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併
31 予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此
03 敘明。

04 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
06 民事第三庭 法官 蒲心智

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 18 日
11 書記官 高宥恩

12 附表一：桃園市楊梅區二重溪段土地
13

編號	地號
1	317
2	317-1
3	317-2
4	317-3
5	317-4
6	317-9
7	317-10
8	317-11
9	317-12
10	317-13
11	317-14
12	318
13	319
14	320
15	322

(續上頁)

01

16	338
----	-----

02

附表二 (新臺幣/元)

03

付款日期	付款金額
76年10月21日	736萬7,500元
76年11月19日	479萬8,500元
76年12月19日	719萬2,500元
77年1月11日	482萬3,040元
77年2月12日	27萬5,962元
	共計2,445萬7,502元

04

附表三 (新臺幣/元)

05

編號	系爭契約第三條付款辦法		收據		兩者之差異	
	付款時間	金額	收據時間	金額	日期	土地數量
1	簽約時，即76年10月27日	736萬7,500元	76年10月21日	736萬7,500元	系爭契約所載簽約日為76年10月27日，惟收據所載日期為同年10月21日。	系爭契約記載16筆土地，惟收據上僅載13筆。
2	76年11月19日	479萬8,500元	76年11月19日	479萬8,500元	兩者所載日期相同。	同上。
3	76年12月19日	719萬2,500元	76年12月19日	719萬2,500元	同上。	同上。
4	土地移轉過戶時 (本件尚未移轉過戶)	509萬9,002元	77年1月11日	482萬3,040元	系爭契約無本項付款約定。	系爭契約記載16筆土地，惟收據上並未記載土地數量。
5	無本項約定		77年2月12日或88年2月12日(因被告簽名蓋章後署押日期為88年2月12日，與收據文末日期不同)	27萬5,962元	同上。	同上。
		共計2,445萬7,502元		共計2,445萬7,502元		