

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第43號

上訴人 永惠如

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被上訴人 鄭琇芳

訴訟代理人 劉玉津律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國109年6月19日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第192號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審及發回前第三審訴訟費用，關於本訴部分由被上訴人負擔，關於反訴部分由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人刊登出售桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之廣告，記載該土地為住宅用地，適於住宅、開店用，伊乃委請訴外人王子淇轉知上訴人欲購買系爭土地。兩造旋於民國104年7月10日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）及增補契約，約定買賣價金新臺幣（下同）1,588萬元，上訴人之代理人即訴外人余秀桂並保證系爭土地為建地，如廣告刊登可供作店面、建築住宅使用。伊已於當日給付簽約款158萬元、另於同年7月20日給付用印款316萬元，共474萬元，均存入安新建築經理股份有限

公司（下稱安新公司）設於玉山商業銀行股份有限公司敦南分公司之履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）內。惟伊事後查詢始知系爭土地經龜山都市計劃編列為附有以跨區市地重劃辦理之條件之第一種住宅用地，上訴人明知上情，未於締約時告知系爭土地尚在行通盤檢討程序，附帶條件成就前，無法供建築住宅、店面使用，即便附帶條件成就，重劃後位置會變動，面積亦僅分得半數，自屬可歸責於上訴人之事由致給付不能，伊得依民法第226條、第256條規定解除系爭買賣契約；縱非給付不能，亦屬不完全給付，伊得依民法第227條第1項、第226條、第256條規定解除契約，伊並業於106年9月18日解除系爭買賣契約；縱非不完全給付，上訴人未依增補契約第3條於104年9月5日前排除騰空系爭土地之地上物，經伊於106年10月6日以存證信函催告後仍未履行，伊已於106年10月14日依民法第254條、系爭買賣契約第8條第1項約定解除契約；縱上開解除均不合法，上訴人於110年5月31日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予訴外人蘇某某完竣，系爭買賣標的已給付不能，伊以111年9月15日民事答辯狀向上訴人為解除契約之意思表示。爰依民法第259條第1、2款規定請求上訴人返還已付價金474萬元，及依系爭買賣契約第8條第1項約定請求上訴人給付懲罰性違約金238萬2,000元，聲明：上訴人應給付被上訴人712萬2,000元，及其中474萬元自104年7月20日起，其餘238萬2,000元自106年12月27日起按年息5%計算利息（被上訴人逾上開部分之請求，經原審判決被上訴人敗訴，未據其聲明不服，已經確定，該部分非本審審理範圍，不予贅述）。對上訴人之反訴，則以：伊已合法解除系爭買賣契約，無再行支付剩餘買賣價金之義務，上訴人以伊未依約給付買賣價金為由解除系爭買賣契約，並請求伊給付違約金238萬2,000元，即屬無據等語，資為抗辯。

二、上訴人則以：兩造並無約定系爭土地需可供建築、住宅使用，更未就系爭土地附加使用限制。伊所刊登之廣告並不構

01 成系爭買賣契約之一部，況系爭土地確實為第一種住宅區，  
02 廣告刊登資訊並無不實。被上訴人之夫王龍鎮於簽約前，即  
03 自王子淇處取得系爭土地第一類登記謄本及地籍圖，業已知  
04 悉系爭土地地目為田，並了解系爭土地尚在都市計畫通盤檢  
05 討中，非不許開發建築，伊無交付立即可供建築住宅使用土  
06 地之義務。且伊催告被上訴人給付完稅款241萬元未獲置  
07 理，得解除系爭買賣契約。系爭買賣契約無法履行顯係可歸  
08 責於被上訴人，伊並未違約等語，資為抗辯。另於原審提起  
09 反訴主張：伊催告被上訴人給付完稅款241萬元及剩餘買賣  
10 價金，未獲置理，遂於106年9月30日解除系爭買賣契約，沒  
11 收被上訴人已匯入系爭履保專戶價金394萬元（被上訴人已  
12 付價款474萬元扣除伊已領取之80萬元），被上訴人另應依  
13 系爭買賣契約第8條第2項約定，給付違約金238萬2,000元等  
14 情，爰求為命被上訴人應同意上訴人向安新公司領取系爭履  
15 保專戶價金394萬元及給付238萬2,000元之判決。

16 三、原審（除確定部分外）判命上訴人應給付被上訴人712萬2,0  
17 00元，及其中474萬元自104年7月20日起，其餘238萬2,000  
18 元自106年12月27日起，均至清償日止按年息5%計算之利  
19 息，並為供擔保准、免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之  
20 訴、上訴人之反訴及該部分假執行之聲請。上訴人就其敗訴  
21 部分不服提起上訴，上訴聲明：(一)本訴部分：1. 原判決關於  
22 命上訴人給付部分廢棄。2. 上開廢棄部分，被上訴人在第一  
23 審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)反訴部分：1. 原判決關於  
24 駁回上訴人下開請求部分廢棄。2. 上開廢棄部分，(1)被上訴  
25 人應同意上訴人向安新公司領取系爭履保專戶內之買賣價金  
26 394萬元。(2)被上訴人應給付上訴人238萬2,000元。(3)就上  
27 開(2)之請求，願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲  
28 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
29 假執行。

30 四、兩造不爭執事項（見本院前審卷第56、57頁、本審卷二第73  
31 至75、178頁）：

- 01 (一)兩造前於104年7月10日簽訂系爭買賣契約及增補契約，約定  
02 由被上訴人向上訴人購買系爭土地，買賣價金為1,588萬  
03 元；被上訴人已於同年7月10日給付簽約款158萬元、於同年  
04 7月20日給付用印款316萬元，合計共474萬元，並存入系爭  
05 履保專戶內；另上訴人已於107年7月15日自系爭履保專戶中  
06 領取80萬元。
- 07 (二)被上訴人於104年7月28日向賣方之代理人表示撤銷系爭買賣  
08 契約，請求返還已支付之價金474萬元，於同年7月31日，再  
09 次委請律師向賣方及其代理人表示撤銷買賣契約，請求返還  
10 已支付之價金474萬元。
- 11 (三)被上訴人前於104年8月12日對上訴人提起返還價金訴訟（下  
12 稱前案），主張依民法第88條規定撤銷因錯誤而為之系爭買  
13 賣契約意思表示，及依同法第92條規定撤銷受詐欺而為意思  
14 表示、兩造間買賣之意思表示未合致等，訴請上訴人返還價  
15 金，經原審法院104年度訴字第1430號判決、本院105年度上  
16 字第352號判決及最高法院106年度台上字第2019號裁定駁回  
17 被上訴人之訴及上訴確定（見原審卷第38至63頁）。
- 18 (四)被上訴人於106年9月18日以系爭土地非住宅建地之債務不履  
19 行事由，對上訴人寄發存證信函通知解除契約，上訴人於同  
20 年9月30日前收受（見新北地院卷第41至43頁、原審卷第32  
21 4、329頁）。
- 22 (五)上訴人於106年8月30日以存證信函限期催告被上訴人應於7  
23 日內支付完稅款241萬元，及依約支付剩餘價金存入系爭履  
24 保專戶，復於同年9月13日以存證信函限期催告被上訴人應  
25 於7日內支付完稅款，被上訴人均已收受前開存證信函；上  
26 訴人再於同年9月30日以存證信函通知被上訴人解除契約，  
27 被上訴人於同年10月2日收受（見原審卷第76至90頁）。
- 28 (六)被上訴人於106年10月6日寄發存證信函，以系爭買賣有債務  
29 不履行情事，限期催告上訴人應於7日內排除騰空地上物，  
30 上訴人已收受該存證信函。被上訴人再於同年10月14日以存  
31 證信函通知上訴人解除契約，上訴人已收受該存證信函（見

01 新北地院卷第55至61頁)。

02 (七)上訴人未依增補契約約定於104年9月5日排除系爭土地上之  
03 地上物(見原審卷第167頁)。

04 五、被上訴人主張：上訴人刊登廣告表示系爭土地可供住宅、開  
05 店用，其代理人余秀桂於簽訂系爭契約時並保證系爭土地係  
06 住宅建地，可供住宅、開店用，惟經伊事後查詢結果，系爭  
07 土地經龜山都市計劃編列為附帶條件之第一種住宅用地，目  
08 前尚在通盤檢討程序，無法作為建築住宅使用，上訴人並已  
09 將系爭土地出售他人，屬可歸責於上訴人之給付不能或不完  
10 全給付，伊得依民法第226條、第227條第1項、第256條規定  
11 解除系爭買賣契約；且上訴人經催告仍未騰空系爭土地之地  
12 上物，伊亦得依民法第254條、系爭買賣契約第8條第1項解  
13 除契約後，爰依民法第259條第1、2款請求上訴人返還伊已  
14 給付之價金474萬元，及依系爭買賣契約第8條第1項約定，  
15 請求上訴人給付懲罰性違約金238萬2,000元等語。為上訴人  
16 所否認，並以前詞置辯。茲查：

17 (一)查系爭土地地目為田，土地使用分區為第一種住宅區，依95  
18 年6月15日龜山都市計畫，應以跨區市地重劃方式辦理，有  
19 土地所有權狀、土地使用分區證明書可參(見本審卷一第20  
20 1、203頁、原審卷第332頁)。又系爭土地位於龜山都市計  
21 畫區第一種住宅區(附帶條件)，依95年6月15日發布實施  
22 之變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案」，維持第一種  
23 住宅區(附帶條件)，其附帶條件變更為應以跨區市地重劃  
24 方式辦理；目前尚未完成附帶條件，得依都市計畫法桃園市  
25 施行細則第34條規定繼續為原有之使用；又系爭土地已納入  
26 辦理之「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)  
27 案」檢討，將維持第一種住宅區(附帶條件)，其附帶條件  
28 變更為公辦跨區市地重劃，並於108年7月24日經桃園市政府  
29 都市計畫委員會第35次會議審議通過，後續尚須經內政部都  
30 市計畫委員會審議通過，並由桃園市政府地政局擬具市地重  
31 劃計畫書報經內政部審核通過，始得發布實施都市計畫等

01 語，有桃園市政府108年10月23日函可稽（見原審卷第231、  
02 232頁）。依都市計畫法桃園市施行細則第14條規定，桃園  
03 市轄內都市計畫第一種住宅區做住宅、店鋪使用非屬禁止事  
04 項，惟依同細則第13條第2項規定，各該都市計畫書如有附  
05 帶條件規定者，應從其規定，桃園市政府109年4月24日函可  
06 參（見原審卷第357頁）。可見系爭土地係屬於附帶條件之  
07 第一種住宅區，於將來通過並發布實施都市計畫以辦理公辦  
08 跨區市地重劃之方式開發前，目前僅能維持原有方式繼續使  
09 用。

10 (二)兩造有無約定系爭土地須可供建築住宅、店面使用？

11 1. 兩造簽訂之系爭買賣契約第1條不動產標示及買賣權利範  
12 圍，於土地標示記載為系爭土地，地目為田，出賣權利範圍  
13 全部；第3條約定買賣價金為1,588萬元（見新北地院卷第22  
14 頁）。遍觀系爭買賣契約及同時簽訂之增補契約並無約定系  
15 爭土地可供建築住宅、店面使用，或上訴人保證系爭土地可  
16 供建築使用之明文，為被上訴人所自承（見本審卷一第30  
17 頁），並有系爭買賣契約及增補契約可稽（見新北地院卷第  
18 22至37頁）。兩造間果有約定上訴人出售者為可供建築住  
19 宅、店面使用之土地，或上訴人應保證上情，顯為交易上之  
20 重要事項，衡情應會於系爭買賣契約，甚或於兩造特別約定  
21 事項之增補契約列明。系爭買賣契約及增補契約完全並無系  
22 爭土地需可供建築住宅使用或上訴人為保證之相關約定，已  
23 難認兩造於簽訂系爭買賣契約時，有就上訴人所出售之系爭  
24 土地應可供建築住宅使用達成意思合致，或上訴人有保證系  
25 爭土地可供建築使用。

26 2. 被上訴人主張上訴人於104年6月25日在591房屋交易網路刊  
27 登出售住宅建地之廣告，向證人王子淇推銷可帶客戶看系爭  
28 土地，簽訂系爭買賣契約時，均明確表示系爭土地乃住宅用  
29 地，保證可供興建住宅、店面使用云云。為上訴人所否認。  
30 查：

31 (1)證人即上訴人之代理人余秀桂證稱其所刊登之廣告固記載：

「12米路旁住宅用地」、「類別：住宅用地」、「適用：農作、住宅、加工廠、倉庫、廣告、開店」等語（見新北地院卷第17頁、前案一審卷第37頁、本審卷一第328、347頁）。證人即被上訴人配偶王龍鎮雖證稱：104年7月8日王子淇打電話給伊告知在○○有建地要賣，在大馬路邊很漂亮，有90幾坪，我們就約翌日看地，翌日看地看半個小時後，王子淇打電話給余秀桂，說他帶王董（即證人王龍鎮）來看，但王董要買建地，通完話王子淇表示余秀桂說這是建地，且為都市計畫內第一種住宅區，余秀桂說有刊登591，591網頁裡面寫得很詳細，伊就回家看591網頁如何登載；同年7月10日去吳代書處，伊有要求拿出使用分區證明，余秀桂表示颱風天放假無法申請，並表示591已刊登清楚，伊說要買建地，余秀桂說是都市計畫內第一種住宅區建地，伊有提到要配合土地建築融資等語（見本審卷一第319至321頁）。惟證人王龍鎮於王子淇被訴詐欺之刑案偵查時證稱：當初王子淇有刊登一個廣告要賣土地，在林口，但是伊沒有興趣，就沒有聯絡，後來王子淇主動打給伊說有一塊地不錯，在○○路馬路邊的住宅區，伊就跟他約現場看，隔天104年7月9日我們就出發去現場，後來伊就答應買了等語（見本審卷一第124頁）。證人王子淇於前案證稱：伊帶王龍鎮看土地過程中並沒有打電話給余秀桂，因伊不知道王龍鎮要不要買，是看完土地後才打給余秀桂，因王龍鎮表明他喜歡這塊土地，可以跟地主談等語（見本審卷一第111、112頁）。均未提及余秀桂所刊登之廣告乙事。證人余秀桂於前案亦證稱：104年7月9日中午王子淇帶王龍鎮看地後隔半小時，王子淇即打電話給伊表示王龍鎮很喜歡，要伊算便宜一點等語（見原審卷第311頁）。可見當天看地後王龍鎮即告知王子淇很喜歡系爭土地，並與余秀桂議價。證人王子淇並明確證稱：伊沒有看過余秀桂在網路上刊登要賣土地的廣告（即新北地院卷第17頁）等語（見本審卷一第113頁）。足知被上訴人並非因余秀桂所刊登廣告而決定購買系爭土地。且系爭買賣契約及增補

01 契約完全並無廣告為系爭買賣契約之一部之相關約定，由證  
02 人王子淇、吳盈陵、王龍鎮、余秀桂證述簽訂系爭買賣契約  
03 當天過程，均未提及當天有提出廣告，或合意將廣告列為買  
04 賣契約內容（見原審卷第305、306頁、本審卷一第162、32  
05 7、330、331、335頁）。被上訴人所提出之廣告、於前案二  
06 審提出之書狀均係於系爭買賣契約成立後所提出（見本審卷  
07 一第347、373至381頁），不能證明兩造於簽訂系爭買賣契  
08 約時確有將廣告內容列為買賣契約一部之合意。自難認兩造  
09 間有就余秀桂刊登之廣告成為系爭買賣契約內容一部之合  
10 意。

11 (2)證人余秀桂於前案一審時證稱：104年7月8日伊在車上接到  
12 自稱王先生（即王子淇）之電話，伊告知他在591上伊有登  
13 要賣一塊土地在○○，他可以去介紹那塊土地，是住宅用  
14 地；同年7月9日快中午，他又打電話給伊，說帶王董（即王  
15 龍鎮）去看土地，又隔半個小時，他打電話給伊說王董很喜  
16 歡，要伊算便宜一點，後來就達成協議，並告知伊買方要求  
17 明天直接簽約；伊認為太快，要求他請買方先支付30萬元訂  
18 金，王先生後來又打電話說要付訂金，他們需要拿到第一類  
19 登記簿謄本，王先生說他要去申請，當天約8點30分土地銀  
20 行南新莊分行曾襄理電話告知伊王龍鎮及其代書有給其30萬  
21 元，當天9時15分，伊接到王子淇告知明天颱風天，簽約照  
22 常舉行等語（見原審卷第311、312頁）。可見被上訴人為圖  
23 儘速買受系爭土地，於勘查土地當天即主動要求翌日要簽  
24 約，並於翌日簽約。又證人王子淇於前案二審證稱：7月9日  
25 帶王龍鎮看土地當天，有交給王龍鎮土地登記謄本、地籍  
26 圖，王龍鎮離開後打電話給我說要第一類謄本，故伊有打電  
27 話跟余秀桂要地主身分證字號，余秀桂電話中有告訴伊，伊  
28 才可以申請到第一類謄本等語（見原審卷第304頁）。可知  
29 被上訴人與上訴人簽訂系爭買賣契約前，已自王子淇處取得  
30 系爭土地第一類登記謄本及地籍圖。又王龍鎮為集寶建設有  
31 限公司、黃騰建設有限公司負責人（見前案一審卷第40至41

頁、本審卷一第326頁）。被上訴人並於前案二審稱：伊與王龍鎮夫妻二人近年來則開始涉獵房地產業務而接觸不動產投資事務，王龍鎮亦有與他人合作經營建築業等語（見前案二審卷第26頁、第76頁背面）。堪認被上訴人與其配偶王龍鎮均具有土地開發、買賣及建築等不動產開發專業知識經驗。被上訴人於簽訂系爭買賣契約前即已知悉系爭土地地目為田，果被上訴人購買系爭土地係為立即建築住宅、店面使用，應會詳為查詢，且倘兩造間有約定上訴人出售者為可供建築住宅使用之土地，於兩造簽訂系爭買賣契約時，衡情亦會要求特別註明。惟系爭買賣契約及增補契約均未有相關記載，已難認被上訴人主張為真。

- (3)又被上訴人自承王子淇於104年7月28日鑑界後一日，於同年7月29日申請系爭土地使用分區證明書交付王龍鎮（見原審卷第327、332、359頁、本審卷二第133頁），可見被上訴人於同年7月31日委請律師發函，同年8月12日提起前案訴訟前，即已知悉系爭土地尚在行都市計畫通盤檢討，應以跨區市地重劃方式辦理（見原審卷第327、332、359頁）。惟被上訴人於同年7月31日委請律師發律師函通知上訴人撤銷系爭買賣契約，請求返還已付價金，僅主張上訴人、王子淇、余秀桂共同以不實之資訊使被上訴人及其配偶王龍鎮誤認系爭買賣土地坐落之實際位置，完全未提及上訴人未提供所保證可興建住宅、店面、倉庫之土地（見原審卷第64至66頁）。且於前案一審時亦未主張兩造間係約定購買可供建築使用之建地。果系爭土地能否建築使用為系爭買賣契約之重要事項，被上訴人於第一時間豈可能均未對上訴人表示異議。被上訴人雖主張伊委請律師處理時，有陳述土地位置錯誤且無法建用等問題，承辦律師或認土地坐落位置錯誤問題已甚為明顯，僅須執此事由依法撤銷意思表示，以此方式處理即為已足，故所繕發之律師函內容未盡周延，然伊不諳法律，僅能信賴律師云云。惟證人王龍鎮證稱：律師寫完伊有看過律師函等語（見本審卷一第326頁），顯然律師函文內

容應經過其同意，果當時被上訴人或證人王龍鎮有向律師告知兩造間有約定買賣標的可供建築使用，且當時已知悉系爭土地尚在行都市計畫通盤檢討，應以跨區市地重劃方式辦理，不可能於律師函中隻字未提。

(4)被上訴人雖於前案二審時主張：上訴人於591網站刊登廣告記載系爭土地為住宅用地，但依桃園市政府城鄉發展局網站查詢結果，係記載「變更龜山都市計劃（第三次通盤檢討）案」，被上訴人顯然誇大誤導，系爭土地顯不得供建築使用云云。惟經前案二審判決認定：系爭土地目前是否得以立即建築使用一節，並非被上訴人執為意思表示錯誤之事由，且遍觀被上訴人104年7月31日律師函所指意思表示錯誤事由，亦隻字未提系爭土地得否供建築使用一事，況系爭土地確實為第一種住宅區，難認上訴人所刊登之廣告為不實；系爭土地地目為「田」，經載明於土地第一類登記謄本，王龍鎮在簽訂系爭買賣契約前既已取得系爭土地登記謄本，當無諉為不知之理；從而，縱如證人王子淇所證稱：余秀桂曾對伊表示系爭土地為建地云云，惟被上訴人在簽約前就上開矛盾之處全未查證即貿然簽約，難謂無過失，有前案判決可稽（見原審卷第50至60頁）。被上訴人於105年間對王子淇提起刑事詐欺、偽證告訴時，乃稱王子淇帶看錯誤土地，亦未提及當時買賣標的為得建築用之土地（見原審卷第216頁）。被上訴人於前案經最高法院106年7月20日裁定駁回被上訴人上訴確定後（見原審卷第61、62頁），始於同年9月18日以存證信函主張上訴人刊登廣告為住宅用地，適用住宅、開店等，被上訴人於簽訂系爭買賣契約時，明顯表示係在購買住宅建地，系爭土地並非住宅建地，實際上尚在都市計畫通盤檢討中，上訴人故意隱匿上情，且有給付不能之情事等語（見原審卷第329至331頁）。顯與常情相違。

(5)證人即地政士吳盈陵雖證稱：簽訂系爭買賣契約時，王龍鎮有提到買土地就是要蓋房子，賣方說沒有問題，土地可以建築使用；系爭買賣契約、增補契約沒有約定買賣標的要作為

01 建築使用，因為他們是口頭討論可以作為建築使用，所以沒有  
02 有特別載明；關於買賣標的的使用用途，雙方當時有口頭約  
03 定，簽立增補契約時有跟雙方確認是否須再增補，雙方也覺  
04 得沒意見，雙方對上開條件並未要求簽訂在增補契約中；簽  
05 訂買賣契約前，並無確認過系爭土地是否為建地，是到現場  
06 鑑界確認時，伊與王龍鎮才知道系爭土地不能供建築使用，  
07 伊是在鑑界時才知悉系爭土地是第一種住宅區；伊所說如果  
08 知道系爭土地是無法供建築使用，買方不會購買系爭土地，  
09 應該係伊所為判斷，因王龍鎮有提到他買來要作建築使用，  
10 不是當天有討論到該事等語（見本審卷一第162至174頁）。  
11 證人王龍鎮亦證稱：伊簽約當天很清楚告訴余秀桂，我們買  
12 地是要蓋房子，余秀桂表示系爭土地係都市計畫內第一種住  
13 宅區之建地，可供興建店面住宅，廣告也是這樣登等語（見  
14 本審卷一第318至327頁）。惟證人吳盈陵證稱係被上訴人找  
15 伊承辦系爭買賣契約，之前與被上訴人、配偶王龍鎮合作  
16 過，約93、94年即開始合作等語（見本審卷一第162頁）。  
17 證人王龍鎮為被上訴人配偶，與王子淇查看系爭土地、要求  
18 王子淇與上訴人議價者均為王龍鎮，其等所為證詞已非無偏  
19 頗之虞。且衡諸常情，倘兩造間就買賣標的物有任何附加使  
20 用限制，或就系爭土地有達成需可供建築使用之合意，證人  
21 吳盈陵為執業20年之地政士，應會建議將不動產附加使用限  
22 制之約定詳載於不動產買賣契約，且被上訴人與其配偶王龍  
23 鎮具有土地買賣及建築等不動產專業知識經驗。王龍鎮在與  
24 上訴人簽約前，已自王子淇處取得系爭土地第一類登記謄本  
25 及地籍圖。96、97年間桃園市土地使用分區證明書已可線上  
26 申請，99、100年間桃園市都市計畫地理資訊系統已可下載  
27 都市計畫區，可線上查詢分區，有桃園市政府都市發展局11  
28 2年1月10日函可稽（見本審卷二第23、24頁）。可見當時被  
29 上訴人及王龍鎮可透過桃園市政府土地使用分區線上查詢及  
30 證明核發系統，使用分區查詢、都市計畫範圍圖查詢，查得  
31 系爭土地係第一種住宅區，都市計畫案為「變更龜山都市計

劃（第三次通盤檢討）案」，亦有被上訴人所提上開查詢系統畫面為憑（見前案一審卷第84至86頁、本審卷一第263頁）。該等資訊既屬公開，尚難認上訴人有何故意隱匿之情事。況上訴人係因被上訴人於104年7月8日查勘土地後，即要求王子淇告知余秀桂翌日簽約，並告知翌日颱風天，簽約照常舉行等語，業經證人余秀桂證述如前（見原審卷第311、312頁）。顯係被上訴人急於簽訂系爭買賣契約。故縱被上訴人主張因颱風無法取得土地使用分區資料屬實，亦不得據以為有利於被上訴人之認定。系爭買賣契約已明載系爭土地之地目為「田」，並有增補契約，列載兩造間除制式買賣契約內容外之特別約定，且證人吳盈陵、王龍鎮均證稱：增補契約既係當天討論、擬定內容等語（見本審卷一第162、163、326頁），果兩造間就買賣標的確有附加限制之合意或保證，豈有可能僅以口頭約定卻未有任何書面記載。又倘證人王龍鎮、吳盈陵證稱：當天因颱風天無法調閱使用分區資料，使用分區要後補等語為真（見本審卷一第162、163、167、320至322頁），且其等證稱：系爭土地要辦理土地、建物融資貸款，銀行係以使用分區為認定等語（見本審卷一第167、320、321頁）。衡諸常情，具有不動產買賣及建築等專業知識經驗之被上訴人、王龍鎮及地政士吳盈陵自應於簽訂系爭買賣契約翌日即查詢使用分區情形，盡速確認，惟其自承於同年7月29日王子淇始申請系爭土地使用分區證明書交付王龍鎮，顯與常情相違。自難憑前開2位證人證詞認定兩造有約定買賣標的須可供建築住宅使用，或上訴人有保證系爭土地可供建築住宅使用。至證人王子淇於前案雖證稱：余秀桂問伊對建地有沒有興趣，她有一塊建地要賣，伊說可以；伊告訴王龍鎮是建地，因余秀桂告訴伊就是建地，如果是農地他們就不會買了等語（見原審卷第299、303頁）。惟依系爭買賣契約記載之形式及證人王子淇證述，王子淇僅係在簽約之前，為兩造聯繫簽約時間及磋商價金數額，並未代上訴人為系爭買賣契約出賣之意思表示（見原審卷第302至3

01 08頁)。自無從以王子淇前開證詞為有利於被上訴人之認  
02 定。

03 (6)又上訴人前於102年9月17日以1,300萬元出售系爭土地予呂  
04 清和，遭呂清和以上訴人未告知系爭土地經龜山都市計畫編  
05 列為第一種住宅區，尚在行通盤檢討程序之事為由解約，訴  
06 請返還已付價金，雖經原法院102年度訴字第2014號判決上  
07 訴人敗訴，並於上訴人提起上訴後於105年5月13日在本院成  
08 立調解，有前開判決、調解筆錄（見原審卷第375至378頁、  
09 本院前審卷第197、198頁）。上訴人於本件訴訟繫屬中，於  
10 110年3月間以價金850萬元將系爭土地出售予訴外人蘇某某  
11 （見本審卷一第197、199、200頁）。被上訴人雖援引上  
12 情，主張以系爭土地三次交易時間與對象及價格綜合觀之，  
13 上訴人以建地名義以1,300萬元出售予呂清和，相隔不到兩  
14 年，以高於前開交易價額288萬元即1588萬元出售予被上訴  
15 人，嗣於近6年後以近乎系爭契約總價之半數850萬元出售予  
16 址設○○區○○路之蘇某，足見兩造簽訂系爭買賣契約所約  
17 定之系爭土地係移轉現可供建築之土地云云。惟查，不動產  
18 交易價格為買賣雙方協商折衝之結果，會因時間、交易對象  
19 等諸多因素而有差異，且兩造簽訂之系爭買賣契約有無約定  
20 買賣標的可供建築使用，與上訴人和其他人簽訂之不動產買  
21 賣契約，係屬二事，自不得以其他契約買賣價格推認兩造已  
22 約定系爭土地為可供建築使用，或系爭買賣契約之買賣標的  
23 物有附加使用限制。況證人王子淇亦證稱：伊後來去打聽○  
24 ○路土地一坪40萬元，當初這筆土地一坪賣18萬元左右，實  
25 在是太便宜等語（見本審卷一第114頁），可見上訴人出售  
26 系爭土地予被上訴人之價格亦明顯低於其他○○路土地。

27 3. 據上，被上訴人既未能舉證證明兩造約定系爭土地可供建築  
28 住宅店面使用，上訴人亦保證可供興建店面、住宅使用等事  
29 實。則兩造簽訂系爭買賣契約當時係以系爭買賣契約、增補  
30 契約內容，即以系爭土地現況為兩造合意而締結系爭買賣契  
31 約，堪以認定。

01 (三)被上訴人於106年9月18日依民法第226條、第227條第1項、  
02 第256條規定，解除系爭買賣契約，是否合法？

03 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
04 賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，  
05 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。債  
06 權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第226條第  
07 1項、第227條第1項、第256條分別定有明文。所謂給付不  
08 能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所  
09 負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意（最高法  
10 院103年度台上字第2674號判決意旨參照）。又不完全給  
11 付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付  
12 內容不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任（最  
13 高法院100年度台上字第1468號判決意旨參照）。被上訴人主  
14 張上訴人給付不能或所提出給付不符債務本旨云云，為上訴  
15 人所否認，自應由主張該有利於己事實之人（即買受人），  
16 負舉證之責任。倘其不能先舉證證明所主張之事實為真實，  
17 即令他方就抗辯事實不能舉證或所舉證據尚有疵累，亦應駁  
18 回其訴。

19 2. 查系爭買賣契約約定買賣標的為系爭土地，權利範圍全部，  
20 買賣價金為1,588萬元，兩造就買賣契約必要之點已有意思  
21 表示合致，並已於系爭買賣契約定明雙方權利義務、履行條  
22 件。兩造於簽訂系爭買賣契約時，並未約定系爭土地須可供  
23 建築住宅使用，上訴人亦未保證系爭土地須可供建築住宅使  
24 用，業經本院認定於前，被上訴人以系爭土地尚在行通盤檢  
25 討程序，附帶條件成就前，無法供建築住宅、店面使用，即  
26 便附帶條件成就，重劃後位置會變動，面積亦僅分得半數，  
27 主張上訴人有給付不能或不完全給付之情事，其得依民法第  
28 226條、第227條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約云  
29 云，為不足採。

30 (四)被上訴人於106年10月14日依民法第254條、系爭買賣契約第  
31 8條第1項約定規定解除系爭買賣契約，是否合法？

- 01 1. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限  
02 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第  
03 254條定有明文。又系爭買賣契約第8條第1項約定：「賣方  
04 若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬  
05 分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日  
06 止）...經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行  
07 時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還買方  
08 已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲  
09 罰性違約金另行給付買方」（見新北地院卷第26頁）。
- 10 2. 被上訴人主張系爭買賣契約增補契約第3條約定，賣方即上  
11 訴人應於104年9月5日前排除騰空系爭土地上地上物，上訴  
12 人經催告後未依約履行該義務，伊得依民法第254條、系爭  
13 買賣契約第8條第1項約定解除系爭買賣契約，並已於106年1  
14 0月14日以存證信函通知上訴人云云，並援引增補契約、存  
15 證信函為據（見新北地院卷第30、55至61頁）。系爭土地於  
16 原審107年7月4日至現場履勘時雖有如桃園市龜山地政事務  
17 所107年8月15日函附複丈成果圖所示之新福宮建物、階梯、  
18 植栽、水塔、混凝土鋪面坡道（見原審卷第156、157頁）。  
19 惟查，證人吳盈陵證稱：簽訂系爭買賣契約有提到土地上面  
20 有機具等物品要騰空，余秀桂有提到機具是上訴人叔叔之  
21 物，故上訴人可以排除沒問題等語（見本審卷一第166  
22 頁），故兩造簽訂增補契約第3條之真意乃係針對機具等物  
23 品。又被上訴人於前案係主張遭帶看錯誤之他筆土地，則兩  
24 造在簽訂增補契約時，自無可能達成上訴人有移除新福宮義  
25 務之合意。縱認上訴人依增補契約第3條仍有排除新福宮之  
26 義務，且被上訴人已於106年10月6日催告上訴人於文到7日  
27 內排除騰空地上物，惟其於同年9月18日已以存證信函通知  
28 上訴人解除系爭買賣契約，請求上訴人返還已付價金等語  
29 （見新北地院卷第41至43、55至57頁），已預示拒絕依系爭  
30 買賣契約履行之意，而依系爭買賣契約第3條規定可知兩造  
31 約定第三期款匯入系爭履保專戶後，地政士始辦理所有權移

轉登記，產權移轉登記完竣後3個工作日內，被上訴人申貸之尾款存入系爭履保專戶，才辦理點交手續（詳後(五)1.所載系爭買賣契約第3條約定內容），被上訴人交付第三期款、第四期款後，上訴人始有移轉所有權登記、點交之義務，依增補契約第3、5條可知兩造乃合意於104年9月10日點交，上訴人應於同年9月5日前負責排除騰空地上物，應認上訴人亦得行使同時履行抗辯。則被上訴人主張上訴人經催告後未依約履行騰空地上物之義務，伊得依民法第254條、系爭買賣契約第8條第1項約定解除系爭買賣契約，自亦不足採。

(五)上訴人於106年9月30日依系爭買賣契約第8條第2項約定解除系爭買賣契約，是否合法？

上訴人抗辯被上訴人未依系爭買賣契約約定，將第三期完稅款匯入系爭履保專戶，伊於前案訴訟確定後，先後於106年8月30日、同年9月13日以臺北法院郵局第2078號、臺北南海郵局第1150號存證信函通知被上訴人於文到7日內支付完稅款241萬元，並依系爭買賣契約按期支付剩餘之買賣價金存入履保專戶；被上訴人違約在先，故伊於同年9月30日以臺北南海郵局第1222號存證信函通知被上訴人依系爭買賣契約第8條第2項約定解除系爭買賣契約，被上訴人已於同年10月2日收受云云，並提出存證信函及郵件收件回執為證（見原審卷第76至90頁）。惟：

1. 按系爭買賣契約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止）...經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金...」；第3條約定第三期完稅款「於土地增值稅、契稅單核下後，經地政士通知日起三個工作日內，買方應將第三期款存入履保專戶，買賣雙方同時繳納各應負擔之稅費，繳稅後稅單收據交付承辦地政士辦理產權移轉作業」，第四期尾款「(一)若履保專戶無須配合清償賣方之

01 原貸款，則賣方於地政機關產權移轉登記完竣後三個工作日  
02 內辦理點交手續。若履保專戶需配合清償賣方之原貸款，則  
03 於完成抵押權塗銷後，雙方同時辦理點交手續。(二)買方需以  
04 買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，1.若買賣標的  
05 無原抵押貸款須清償者，於產權移轉登記完竣後三個工作日  
06 內，由買方申貸之金融機構將尾款金額存入履保專戶，雙方  
07 辦理點交手續。2.若買賣標的有原抵押貸款須清償者，於產  
08 權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機構撥  
09 款清償買賣標的物之原貸款，完成抵押權塗銷後，買方貸款  
10 銀行將尾款差額...存入履保專戶，雙方同時辦理點交手  
11 續」(見新北地院卷第24、27頁)。

12 2.查上訴人自承系爭土地曾於104年間申辦土地增值稅，惟業  
13 經撤案(見原審卷第405頁)。既經撤案，可見稅單尚未核  
14 下，則於兩造再申報核定稅單前，尚無從依系爭契約第3條  
15 第三期完稅款約定，起算自稅單核下後經承辦地政士通知日  
16 起3個工作日給付第三期款之期限，第四期價金之給付期限  
17 更無從屆至，自難遽認被上訴人已屬未依約支付價金。則上  
18 訴人於106年8月30日、同年9月13日催告被上訴人於文到7日  
19 內給付第3期價金，按期支付剩餘之買賣價金存入履保專  
20 戶，並於同年9月30日以臺北南海郵局第1222號存證信函通  
21 知被上訴人解除系爭買賣契約之意思表示，自不生合法解除  
22 系爭買賣契約之效力。

23 (六)被上訴人於111年9月15日再以民事答辯狀通知上訴人解除系  
24 爭買賣契約，是否合法？

25 1.按所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給  
26 付，而債務人不能依債之本旨為給付而言。又出賣他人所有  
27 之物，於履行期屆至前，依一般社會觀念並非完全不可能給  
28 付。

29 2.被上訴人主張縱伊前開解除契約均不合法，然上訴人已於11  
30 0年5月31日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予訴外人蘇某  
31 某完竣，系爭買賣標的顯已給付不能，伊業於111年9月15日

再以民事答辯狀向上訴人為解除契約之意思表示，依系爭買賣契約第8條第1項約定，除應返還伊已付價金474萬元外，並應按伊已付價金之同額，作為懲罰性違約金云云。惟依系爭買賣契約第3條約定，被上訴人應將第三期款存入履保專戶，買賣雙方同時繳納各應負擔之稅費，繳稅後稅單收據交付承辦地政士辦理產權移轉作業，於產權移轉登記完竣後三個工作日內辦理點交手續。惟被上訴人並未給付第三、四期款，上訴人移轉所有權登記、點交系爭土地之履行期顯然尚未屆至，尚難以上訴人將系爭土地出售予第三人即遽認其就系爭買賣契約履行所有權移轉登記、點交系爭土地之義務已給付不能。況被上訴人並未舉證證明曾依系爭買賣契約第8條第1項約定書面通知限期催告上訴人履行而不履行。從而，被上訴人主張上訴人構成給付不能，依系爭買賣契約第8條第1項規定，解除系爭買賣契約，依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求上訴人返還伊已付價金474萬元外，並應按伊已付價金之同額作為懲罰性違約金云云，為無理由。

(七)被上訴人主張依民法第259條第1款、第2款規定請求上訴人返還已給付之價金474萬元本息，及依系爭買賣契約第8條第1項規定請求上訴人給付違約金238萬2,000元，有無理由？

被上訴人於106年9月18日依民法第226條、第227條第1項、第256條規定，於同年10月14日依民法第254條、系爭買賣契約第8條約定，於111年9月15日以民事答辯狀通知上訴人依系爭買賣契約第8條約定解除契約，均不合法，已如前述，則被上訴人主張依民法第259條規定，請求上訴人返還已付價金474萬元本息，及依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求上訴人給付懲罰性違約金238萬2,000元，為無理由，應予駁回。

六、上訴人反訴主張依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被上訴人應同意其向安新公司領取履約保證專戶內之買賣價金394萬元，及給付違約金238萬2,000元，有無理由？

上訴人主張被上訴人未依系爭買賣契約約定，將第三期完稅

款匯入系爭履保專戶，伊於前案訴訟確定後，先後於106年8月30日、同年9月13日以臺北法院郵局第2078號、臺北南海郵局第1150號存證信函通知被上訴人於文到7日內支付完稅款241萬元，並依系爭買賣契約按期支付剩餘之買賣價金存入履保專戶，伊得依系爭買賣契約第8條第2項約定沒收被上訴人已繳價款作為違約金賠償，請求被上訴人同意伊領取系爭履約專戶內之買賣價金394萬元（被上訴人已付價金474萬元扣除伊已領取之80萬元），及自雙方合意點交日次日起算至伊解除系爭買賣契約止，按日給付以買賣價金萬分之2計算之違約金，共238萬2,000元（ $1,588\text{萬元} \times 2/10000 = 3,176\text{元}$ ， $3176\text{元} \times 750\text{日} = 238\text{萬}2,000\text{元}$ ）云云。惟查，上訴人自承系爭土地曾於104年間申辦土地增值稅，業經撤案，於兩造再申報核定稅單前，無從依系爭契約第3條第三期完稅款約定，起算自稅單核下後經承辦地政士通知日起3個工作日給付第三期款之期限，第四期價金之給付期限更無從屆至，既經本院認定於前，自難逕認被上訴人未依約給付價金。則上訴人反訴主張得依系爭買賣契約第8條約定沒收被上訴人已繳價款作為違約金賠償，並請求被上訴人同意伊領取系爭履約專戶內之買賣價金394萬元，及自雙方合意點交日次日起算至伊解除系爭買賣契約止，按日給付以買賣價金萬分之2計算之違約金，共238萬2,000元云云，為無理由，不應准許。

七、綜上所述，被上訴人主張依民法第259條第1、2款及依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求上訴人給付被上訴人712萬2,000元，及其中474萬元自104年7月20日起，其餘238萬2,000元自106年12月27日起按年息5%計算利息，為無理由，應予駁回。上訴人反訴主張依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被上訴人應同意其向安新公司領取履約保證專戶內之買賣價金394萬元，及給付違約金238萬2,000元，亦為無理由，應予駁回。從而原審就本訴上開部分所為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢

棄改判，為有理由。至原審就反訴所為上訴人敗訴之判決，則無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日  
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 沈佳宜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 112 年 3 月 28 日  
書記官 何敏華