

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第429號

上訴人 林青豐
沈政霖
林青讚

共同

訴訟代理人 辜得權律師

複代理人 曾耀德律師

被上訴人 游宗憲

訴訟代理人 簡坤山律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年3月30日臺灣宜蘭地方法院111年度重訴字第53號第一審判決提起上訴，本院於113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決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（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊因計畫在宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭000土地）上興建集合住宅，而於民國110年5月24日與上訴人及施青雲（下合稱上訴人等）簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）3381萬元購買林青豐、沈政霖、施青雲共有之系爭000土地，及上訴人等共有之同段000地號土地（下稱系爭000土地，與系爭000土地合稱系爭土地）。惟嗣伊就計畫興建住宅之民生廢污水申請搭排水至坐落同鄉○○○○段000地號土地（下稱系爭000土地），卻遭行政院農業委員會（下稱農委會）農田水利署（下稱水利署）以111年3月21日農水宜字第111611354號函覆不同意，致伊無法獲准搭排民生廢污水，依系爭契

01 約其他約定事項（下稱系爭約定事項）第2項約定，系爭契
02 約應可解除，伊以111年4月29日存證信函對上訴人等為解約
03 並請求返還伊已付買賣價金，未獲置理。爰依系爭約定事項
04 第2項約定、民法第179條規定，求為命林青豐、沈政霖、林
05 青讚依序給付伊165萬元、165萬元、7萬8750元，並均加計
06 自訴狀繕本送達翌日即依序為111年6月16日、同日、同年月
07 28日起算之法定遲延利息，及上訴人應同意伊向第一建築經
08 理股份有限公司（下稱第一建經公司）領取第一商業銀行股
09 份有限公司帳號00000-000000000號受託信託財產專戶（下
10 稱系爭信託專戶）內之履約保證金16萬元之判決（原審為上
11 訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部
12 分，不予贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：兩造因系爭契約原定履約期限於110年12月31
14 日屆滿，故於111年1月3日另簽訂其他約定事項（下稱系爭
15 其他約定），約定履約期限延至111年4月30日，被上訴人在
16 此期限內應完成搭排水申請及付清買賣價金，且兩造並未約
17 定被上訴人以申請搭排水至系爭000土地為限。而水利署除
18 以111年3月21日農水宜字第111611354號函，指明被上訴人
19 所欲興建集合住宅之系爭土地，因有○○○路道路側溝可供
20 排放民生廢污水，故其由宗硯建設有限公司（下稱宗硯建設
21 公司）申請搭排水至系爭000土地，不符農委會頒布之灌溉
22 水質保護方案外；被上訴人再由上開公司申請搭排水至坐落
23 同鄉○○○○段000地號土地（下稱系爭000土地）上之排水
24 溝渠，水利署亦以111年4月22日農水宜字第1116111881號函
25 覆同意，可見系爭土地並非無法申請搭排民生廢污水，但被
26 上訴人卻未向系爭000土地之管理機關申請搭排水，則其主
27 張系爭土地有「無法申請搭排水」之解約事由，即與實情不
28 符，其依系爭約定事項第2項約定解除系爭契約，於法未
29 合，其依民法第179條規定請求伊等返還已收取之買賣價金
30 及同意其領取系爭信託專戶內之履約保證金，應無理由等
31 語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：如主文所示。

01 三、查，(一)乙種建築用地之系爭000土地係林青豐、沈政霖及施
02 青雲按應有部分依序為1/4、1/4、1/2所共有，相鄰之農牧
03 用地即系爭000土地為上訴人等按應有部分各1/4所共有；(二)
04 被上訴人與上訴人等於110年5月24日就系爭土地以買賣總價
05 3381萬元簽署系爭契約，被上訴人並於簽約時依約將第1期
06 款338萬元匯入系爭信託專戶；(三)被上訴人於110年6月22日
07 以施青雲名義查詢，水利會宜管處以110年7月5日農水宜蘭
08 字第1106112758號函覆；(四)被上訴人與上訴人等於111年1月
09 3日簽訂賣方動撥買賣價金協議書及系爭其他約定，被上訴
10 人則於110年12月27日先將第2期款338萬元匯入系爭信託專
11 戶，並同意第一建經公司將其所匯買賣價款其中660萬元匯
12 予上訴人等指定之林盈蓁；(五)宗硯建設公司（被上訴人係該
13 公司法定代理人王佳怡之配偶）於111年1月18日申請農田水
14 利設施兼作其他使用事項，水利署宜管處於111年2月9日會
15 勘；(六)宗硯建設公司再於111年3月10日申請農田水利設施兼
16 作其他使用事項，水利署以111年3月21日農水宜字第111611
17 354號函覆；(七)宗硯建設公司於111年4月12日申請農田水利
18 設施兼作其他使用事項，水利署以111年4月22日農水宜字第
19 111611881號函、111年5月3日農水宜字第111612817號函
20 覆；(八)被上訴人於111年4月29日以存證信函向上訴人為解除
21 系爭契約之意思表示等情，為兩造所不爭執（見本院卷第16
22 8至170頁），堪信為真。

23 四、本件應審究者為(一)被上訴人主張有系爭約定事項第2項所約
24 定系爭土地「無法申請搭排水」之系爭契約解除事由，有無
25 理由？(二)被上訴人依系爭約定事項第2項約定、民法第179條
26 規定，請求林青豐、沈政霖、林青讚依序給付伊165萬元、1
27 65萬元、7萬8750元，及上訴人應同意伊向第一建經公司領
28 取系爭信託專戶內履約保證金16萬元，有無理由？茲分別論
29 述如下：

30 (一)、被上訴人主張有系爭約定事項第2項所約定系爭土地「無法
31 申請搭排水」之系爭契約解除事由，有無理由？

01 1.有關被上訴人向上訴人等購買系爭土地之相關約定：

02 (1)被上訴人係宗硯建設公司法定代理人王佳怡之配偶（上開
03 不爭執事項(五)），其向上訴人等購買系爭土地，雙方除簽
04 訂系爭契約，並以系爭約定事項第2項約定：「倘出賣土
05 地無法申請搭排水…無法興建房屋時，買賣雙方同意本買
06 賣契約書無條件解除，即本買賣契約無效作廢，賣方應於
07 買方確認後10日內，無條件無息歸還買已付之全部價
08 款…」（見原審卷第25頁，上開不爭執事項(二)）。可知被
09 上訴人購買系爭土地之目的，係為由宗硯建設公司在系爭
10 000土地上興建集合住宅，但興建住宅以能排放民生廢污
11 水為前提，是倘系爭土地因無法搭排民生廢污水，即無從
12 興建住宅而達被上訴人購地之目的，則雙方同意解除系爭
13 契約，上訴人等應於被上訴人確認上情並通知後10日內返
14 還被上訴人已付之買賣價款。

15 (2)而依系爭契約第3條、第9條約定，被上訴人係於取得排水
16 許可等後支付第2至4期買賣價金，上訴人等則再於其後辦
17 理系爭土地移轉登記及於110年12月31日前完成點交（見
18 原審卷第17至20頁）；嗣雙方又於111年1月3日簽訂系爭
19 其他約定：「一、…（農路容許）完成後再申請排水…因
20 時間已屆滿結案日期（原結案日期110年12月31日），故
21 甲（即被上訴人）乙（即上訴人等）雙方同意將結案日期
22 延長至111年4月30日止…。二、若屆期甲方未能完成前條
23 約定，則依買賣契約第10條約定辦理」（見原審卷第355
24 頁，上開不爭執事項(四)）。可知被上訴人至遲應於111年4
25 月30日就系爭土地依法申請搭排水，若未依法申請搭排水
26 致未獲排水許可，即無憑主張有系爭約定事項第2項所定
27 「無法申請搭排水」之解約事由。

28 2.經查：

29 (1)按農田水利設施範圍內，未經主管機關之許可不得擅自排
30 放非農田之排水；其屬灌溉專用渠道原則禁止，為農田水
31 利法第14條第1項所明定，其立法意旨在於維護灌溉用水

01 水質並落實灌排分離。而農委會於109年12月頒布之農業
02 灌溉水質保護方案（第二次修正），亦據此明定非農田排
03 水申請排放於農田水利設施，就農田排水渠道，僅限無其
04 他系統可供排放者始得許可，至灌溉專用渠道，則不予許
05 可（見本院卷第347、315至323頁）。可知農田水利設
06 施，若係農田排水渠道，僅限無其他系統可供排放，始得
07 許可排放民生廢污水，若係灌溉專用渠道，則不予許可排
08 放民生廢污水。

09 (2)有關被上訴人於110年5月24日與上訴人等簽署系爭契約
10 後，就系爭土地搭排水事項之處理過程（以下敘述之位
11 置，詳見原審卷第246頁之搭排路線圖、第325頁之地籍
12 圖、本院卷第375至379頁之農田水利渠道查詢系統資
13 料）：

14 ①先於110年6月22日函詢系爭土地是否鄰水利溝渠，經水
15 利會宜管處以110年7月5日農水宜蘭字第1106112758號
16 函覆系爭000土地未鄰排水路，而系爭000土地所鄰○○
17 ○○段00地號土地（下稱系爭00土地），依其上○○○
18 圳幹線（係灌溉專用渠道，見本院卷第375頁農田水利
19 渠道查詢系統資料）使用現況，及依前述農田水利法第
20 14條第1項規定，無法受理民生廢污水搭排申請（見原
21 審卷第111至119頁，上開不爭執事項(三)）。

22 ②次由宗硯建設公司於111年1月18日申請農田水利設施兼
23 作其他使用；惟因鄰地所有人反對民生廢污水排入○○
24 ○○段000地號土地（下稱系爭000土地）上之○○○排
25 水○○○7-1小排（下稱系爭7-1小排），水利署宜管處
26 於111年2月9日會勘後，就屬農田排水渠道之系爭7-1小
27 排，表示應依上開農田水利法之規定，即應在無其他公
28 共設施可排水之前提下，方得許可搭排民生廢污水（見
29 原審卷第175至176頁，上開不爭執事項(五)）。

30 ③宗硯建設公司又於111年3月10日申請將民生廢污水搭排
31 至系爭000土地之渠道（係灌溉專用渠道，見本院卷第3

01 07頁之水利署宜管處113年4月2日農水宜蘭字第1138121
02 150號函)；水利署則以111年3月21日農水宜字第11000
03 1354號函覆以系爭土地作為建築基地，因有○○○路道
04 路側溝可供排放民生廢污水，故搭排水至系爭000土地
05 不符農委會所頒灌溉水質保護方案(第二次修正)(見
06 原審卷第187、000頁，上開不爭執事項六)。

07 ④宗硯建設公司再於111年4月12日、111年4月25日申請埋
08 設民生廢污水管線，自地下穿越系爭93土地之○○○圳
09 幹線後，沿○○○路銜接至系爭000土地之排水溝(非
10 農田水利設施，見本院卷第375頁農田水利渠道查詢系
11 統列印資料)，則經水利署以111年4月22日農水宜字第
12 111611881號函、111年5月3日農水宜字第111612817號
13 函覆同意(見原審卷第215至232頁，上開不爭執事項
14 七)。

15 (3)依上所述，可知系爭土地僅係依法無從搭排水至週邊之農
16 田水利設施；且依宗硯建設公司上開所提搭排水路線圖、地
17 籍圖(見原審卷第246、325頁)，其所規劃埋設之民生廢
18 污水管線，自地下經過系爭93土地之○○○圳幹線後，可
19 僅經由宜蘭縣○○鄉公所管理之○○○○段00地號土地
20 (下稱系爭00土地)、位在同段000地號土地及系爭000土
21 地南側之未經登記而應屬國有之土地(國有財產法第2條
22 第2項、第19條、國有財產法施行細則第15條規定參
23 照)，而搭排水至宜蘭縣政府所管理系爭000土地(見本
24 院卷第195至198、233、279頁)上之非農田水利設施之排
25 水溝。則系爭土地尚無從認定有系爭約定事項第2項所約
26 定「無法申請搭排水」之情事。

27 (4)被上訴人雖主張系爭土地有無系爭約定事項第2項約定之
28 「無法申請搭排水」情事，應以系爭其他約定所定履約期
29 限111年4月30日為認定時點，而就搭排水至系爭000土地
30 表示同意之水利署，並非該搭排水路線行經土地之管理機
31 關，故上開履約期限屆至時，系爭土地有「無法申請搭排

01 水」之解約情事云云。惟查：

02 ①有關農田水利設施，若係農田排水渠道，僅限於無其他
03 系統可供排放，始得許可排放民生廢污水，若係灌溉專
04 用渠道，則不予許可排放民生廢污水，係農田水利法第
05 14條第1項、農委會109年12月頒布之農業灌溉水質保護
06 方案（第二次修正）所明揭，業如前述；又系爭土地週
07 邊，系爭00土地之○○○圳幹線、系爭000土地之系爭7
08 -1小排、系爭000土地之渠道，若非灌溉專用渠道，即
09 係農田排水渠道，均屬農田水利設施，至於系爭000土
10 地之排水溝，則非農田水利設施等情，被上訴人亦可依
11 水利署網站之農田水利渠道查詢系統查知（見本院卷第
12 375至379頁）；可知前揭相關規範及系爭土地附近溝渠
13 性質，屬任何人可得查知之公開資訊。

14 ②且被上訴人係計畫由其配偶擔任法定代理人之宗硯建設
15 公司在系爭000土地興建集合住宅之在地建商（見原審
16 卷第233頁），且已與上訴人等簽約買受系爭土地並支
17 付部分買賣價金（上開不爭執事項(二)(四)），是其不僅就
18 前述公開資訊，無從諉為不知，甚至亦無可能就系爭土
19 地可供興建集合住宅之附近環境與相關條件，未先予了
20 解。則其就嗣申請埋設民生廢污水管線所欲銜接之系爭
21 000土地上排水溝，方屬非農田水利設施之最近排水
22 溝，復因有該排水溝可供申請搭排民生廢污水，故系爭
23 土地週邊之農田水利設施（包括前述農田排水渠道及灌
24 溉專用渠道），依法即無許可搭排民生廢污水之可能
25 性，亦絕無不知之理。

26 ③然由前述被上訴人就搭排水事項函詢及申請過程，可知
27 其於履約期間僅就依法無許可搭排水可能性之週邊農田
28 水利設施，由近而遠對水利署函詢或申請，卻未對銜接
29 非農田水利設施之系爭000土地排水溝所行經路線之前
30 揭土地管理機關依法申請搭排水（含道路開挖等相關施
31 工事項），甚至在水利署指出有○○○路道路側溝可供

01 搭排水並同意其搭排至系爭000土地之排水溝後，即以
02 系爭土地無法搭排水為由對上訴人等主張解約（見原審
03 卷第45至53頁），顯見其原係抱持在週邊農田水利設施
04 搭排水之僥倖心態，嗣因無法得逞而陷於搭排水距離之
05 成本考量，乃欲放棄購買系爭土地興建住宅計畫，並非
06 其就系爭土地依法申請搭排水而經否准或有其他可確認
07 系爭土地無法搭排水之情事。

08 ④被上訴人既未就坐落在系爭000土地上之非農田水利設
09 施之系爭土地最近排水溝，向行經路線之土地管理機關
10 （包括宜蘭縣○○鄉公所、宜蘭縣政府，甚至國有財產
11 署）申請搭排水，即未依法為搭排水之申請，不僅有違
12 系爭其他約定，且亦無其他可確認系爭土地有無法搭排
13 水之情事，其自無從主張系爭土地有系爭約定事項第2
14 項所約定「無法申請搭排水」之解約事由。

15 (5)被上訴人又主張伊所以申請搭排水至系爭000土地，係因
16 上訴人等告知該土地可排水云云，惟此為上訴人所否認
17 （見本院卷第185至186頁）。查系爭約定事項第2項約
18 定，係以系爭土地「無法申請搭排水」為解約事由，非以
19 「無法申請搭排水至系爭000土地」為解約事由；且系爭0
20 00土地上之溝渠係灌溉專用渠道，依法不許排放民生廢污
21 水，業如前述；則上開以系爭土地「無法申請搭排水」為
22 解約事由之約定，亦不可能以依法不許排放民生廢污水之
23 系爭000土地上灌溉專用渠道為決定標準。乃被上訴人以
24 前揭情詞，將其未依法申請搭排水而未獲許可之結果，卸
25 責予上訴人等，並欲據以主張系爭土地有「無法申請搭排
26 水」之系爭約定事項第2項所定解約事由，亦非可取。

27 3.綜上可知，被上訴人未依系爭其他約定，就系爭土地依法為
28 搭排水之申請，且無其他可確認系爭土地有無法搭排水之情
29 事，系爭土地尚無系爭約定事項第2項所定「無法申請搭排
30 水」之解約事由。是被上訴人援引上開約定，主張解除系爭
31 契約，於法無據，系爭契約尚不因此發生解除之效力。

01 (二)、被上訴人依系爭約定事項第2項約定、民法第179條規定，請
02 求林青豐、沈政霖、林青讚依序給付伊165萬元、165萬元、
03 7萬8750元，及上訴人應同意伊向第一建經公司領取系爭信
04 託專戶內履約保證金16萬元，有無理由？

05 被上訴人依系爭約定事項第2項約定主張解除系爭契約，於
06 法無據，系爭契約不因此發生解除之效力，既如前述。則被
07 上訴人依上開約定、民法第179條規定，請求林青豐、沈政
08 霖、林青讚依序給付伊165萬元、165萬元、7萬8750元，及
09 上訴人應同意伊向第一建經公司領取系爭信託專戶內履約保
10 證金16萬元，自非有據。

11 五、從而，被上訴人依系爭約定事項第2項約定、民法第179條規
12 定，請求林青豐、沈政霖、林青讚依序給付伊165萬元、165
13 萬元、7萬8750元，並均加計自訴狀繕本送達翌日起至清償
14 日止按年息5%計算之利息，及上訴人應同意伊向第一建經公
15 司領取系爭信託專戶內履約保證金16萬元，於法無據，均不
16 應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，於法自有違
17 誤，上訴人上訴意旨指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為
18 有理由；爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文
19 第2項所示。

20 六、另被上訴人雖聲請函詢有關係爭土地搭排水至系爭000土
21 地，需向行經路線之土地管理機關申請許可（見本院卷第10
22 4至105頁）。然如前述，被上訴人應於履約期限對系爭土地
23 民生廢污水管線銜接至系爭000土地排水溝所行經路線之土
24 地管理機關依法申請搭排水，係被上訴人依系爭其他約定應
25 履行事項，卻未依約履行。則被上訴人上開聲請，本院核無
26 調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
27 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
28 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
31 民事第九庭

01 審判長法官 楊絮雲
02 法官 盧軍傑
03 法官 陳賢德

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
13 書記官 張佳樺