

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第656號

上訴人 劉奕滌
訴訟代理人 邱英豪律師
被上訴人 莊芳婷
莊景焜
莊源昧
共 同
訴訟代理人 黃一鳴律師
蔡孟遑律師
張峻豪律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國112年4月28日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第503號第一審判決提起上訴，本院於114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國111年2月15日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定上訴人以總價新臺幣（下同）1,334萬0,600元向伊等購買坐落於桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），並於同年4月11日完成土地移轉登記。詎料，上訴人於完成土地移轉登記後，迄今仍拒絕將已匯入第一建經信託履約保證專戶（下稱履保專戶）之買賣價金撥付予伊等，而有未履行給付價金之義務。為此，爰依民法第345條規定及系爭契約之約定，請求上訴人給付買賣價金。並聲明：（一）上訴人應依序給付被上訴人莊景焜、莊源昧、莊芳婷444萬6,867元、444萬6,867元、444萬6,866元，及均自111年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

01 二上訴人則以：系爭土地僅得經由桃園市○○區○○街000巷00
02 弄道路（下稱系爭巷道）對外通行，惟系爭巷道坐落之桃園市
03 ○○區○○段000地號土地（下稱000號土地）之所有權人，業
04 已明確拒絕伊通行000號土地，且其上亦有一紅磚矮牆阻隔系
05 爭土地通行至系爭巷道，致生通行權爭議。依系爭契約其他事
06 項第4條（下稱系爭第4條）約定，如發生道路通行權糾紛，同
07 上段000地號土地（下稱000號土地）之所有權人即訴外人莊范
08 大妹，應將坐落於000號土地上之圍牆拆除，供伊以一台3.5噸
09 之車輛通行。嗣伊於111年10月21日寄發存證信函（下稱系爭
10 存證信函）予被上訴人及莊范大妹，催告其等應依約定拆除圍
11 牆，然被上訴人於收受後逾期未履行，逕提起本件訴訟，請求
12 伊給付買賣價金，伊自得依系爭契約第9條第2項約定，以民事
13 答辯一狀繕本送達被上訴人，作為解除系爭契約之意思表示。
14 是系爭契約既因被上訴人違約而解除，故被上訴人請求伊給付
15 買賣價金，為無理由等語，資為抗辯。

16 三原審就被上訴人之請求，判決被上訴人勝訴，上訴人不服，提
17 起上訴並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假
18 執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

19 四兩造所不爭執之事項：

20 (一)系爭土地原為被上訴人所共有，應有部分各3分之1（見原審卷
21 第29頁）；000號土地為莊范大妹所有（見本院卷第109頁）；
22 000號土地為訴外人莊武龍所有（見原審卷第87頁）。

23 (二)兩造於111年2月15日簽訂系爭契約，約定上訴人以總價1,334
24 萬0,600元向被上訴人購買系爭土地，另系爭第4條約定：「未
25 來如果道路通行權發生糾紛情形，出賣人母親（即000地號所
26 有權人）願無條件拆除現有圍牆提供一台3.5噸車輛通行」，
27 莊范大妹並簽名於其上；嗣上訴人已將買賣價金合計1,334萬
28 0,600元存入履保專戶，被上訴人於111年4月11日將系爭土地
29 移轉登記予上訴人所有，有系爭契約、土地登記謄本、第一建
30 經價金信託履約保證申請書、訊息截圖等可參（見原審卷第9-
31 29頁）。

01 (三)上訴人委由邱英豪律師於111年10月21日寄發系爭存證信函予
02 理智法律事務所魏鈺沛律師，代上訴人函覆該所代莊范大妹4
03 人所發桃園府前郵局1133號存證信函，謂：000號土地所有權
04 人已明確拒絕我方通行其土地，本件確實有通行權爭議，依系
05 爭第4條約定，莊范大妹即有無條件拆除000號土地上圍牆供我
06 方一台3.5噸卡車進出之義務，今以本文再次要求貴所轉達前
07 情，請莊范大妹拆除部分圍牆；若台端無意依約拆除圍牆，則
08 我方可接受無條件解除契約，相關程序費用由莊范大妹4人負
09 擔，請貴所轉達並於文到10日內書面回覆是否同意無條件解除
10 契約等語，系爭存證信函於111年10月24日送達，有存證信函
11 及回執可參（見原審卷第57-63頁）。

12 (四)被上訴人及莊范大妹委由理智法律事務所魏鈺沛律師寄發存證
13 信函予上訴人，謂：上訴人就系爭土地對外之通行，得以000
14 號土地如附件2所示之螢光黃色區域，即附件3所示藍色區域無
15 償通行，無系爭第4條約定之適用等語（見原審卷第101-103
16 頁）。

17 (五)上訴人於111年12月6日以民事答辯一狀主張：以被上訴人違反
18 系爭第4條約定，上訴人以系爭存證信函定10日之期限催告被
19 上訴人履行，被上訴人逾期未履行，依系爭契約第9條第2項約
20 定，以本狀繕本送達被上訴人，作為解除系爭契約之意思表示
21 等語，該繕本於111年12月7日送達被上訴人之訴訟代理人（見
22 原審卷第41-49、81頁）。

23 五、本件之爭點：(一)上訴人解除系爭契約是否合法？(二)被上訴人依
24 系爭契約請求上訴人給付價金，是否有理由？茲分別析述如
25 下：

26 (一)上訴人解除系爭契約為不合法：

27 1.按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約
28 當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約
29 定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，
30 即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法
31 院110年度台上字第1865號判決要旨參照）。

01 2.經查：

02 (1)系爭契約第9條第2項約定：「賣方（即被上訴人，下同）如有
03 違反本約各項義務者，即為賣方違約。買方（即上訴人，下
04 同）得訂相當限期催告履行，逾期如未履行，買方得解除本契
05 約，賣方除應將已收價款退還外，並應同時賠償與已收價款同
06 額之違約金」（見原審卷第15頁）。是依上約定，兩造已約明
07 被上訴人如有違反系爭契約所定各項義務時，上訴人得訂相當
08 限期催告被上訴人履行，被上訴人如逾期未履行，上訴人即得
09 逕為解除系爭契約，堪認是項約定為系爭契約解除之特別約
10 定。

11 (2)兩造所簽訂之系爭契約，於系爭第4條約定：「未來如果道路
12 通行權發生糾紛情形，出賣人母親（即000地號所有權人）願
13 無條件拆除現有圍牆提供一台3.5噸車輛通行」，莊范大妹並
14 簽名於其上（見不爭執事項(二)）。是依上約定，被上訴人出售
15 系爭土地予上訴人後，如因道路通行權發生糾紛之情形，被上
16 訴人之母莊范大妹同意條件拆除現有圍牆提供一台3.5噸車輛
17 通行之約定，此除為莊范大妹依系爭第4條約定應負之責任
18 外，因系爭第4條約定明定於系爭契約之中，而成為系爭契約
19 條款之一，且本院審酌兩造簽訂系爭契約所根基之原因事實及
20 其經濟目的，及衡諸交易常情，系爭土地須有對外之通行道
21 路，使能發揮系爭土地之利用價值，故衡諸一般社會之理性客
22 觀認知及經驗法則，並本乎誠信原則等各情，認被上訴人亦應
23 受系爭第4條約定之拘束而為其等應負之義務，即如因道路通
24 行權發生糾紛之情形，倘被上訴人之母莊范大妹拒絕拆除現有
25 圍牆提供一台3.5噸車輛通行，致違反系爭第4條之約定時，即
26 應認被上訴人亦有違反系爭第4條之約定。從而，系爭第4條約
27 定既為莊范大妹及被上訴人所應負之義務，則倘有違反系爭第
28 4條約定之情事，自可認係被上訴人有違反系爭契約所負義務
29 之情事。

30 (3)上訴人固抗辯：其於111年10月21日寄發系爭存證信函予被上
31 訴人及莊范大妹，催告其等應依約定拆除圍牆，被上訴人於收

01 受後逾期未履行等語。惟查：上訴人委由邱英豪律師於111年1
02 0月21日寄發之系爭存證信函，其內容為：000號土地所有權人
03 已明確拒絕我方通行其土地，本件確實有通行權爭議，依系爭
04 第4條約定，莊范大妹即有無條件拆除000號土地上圍牆供我方
05 一台3.5噸卡車進出之義務，今以本文再次要求貴所轉達前
06 情，請莊范大妹拆除部分圍牆；若台端無意依約拆除圍牆，則
07 我方可接受無條件解除契約，相關程序費用由莊范大妹4人負
08 擔，請貴所轉達並於文到10日內書面回覆是否同意無條件解除
09 契約等語（見不爭執事項(三)）。依系爭存證信函之內容觀之，
10 上訴人雖提及本件有通行權爭議，被上訴人及莊范大妹負有系
11 爭第4條約定之義務，並表達請莊范大妹拆除部分圍牆，及如
12 其等無意依約拆除圍牆，上訴人係可接受無條件解除契約之
13 意，但上訴人定10日期限，僅係請被上訴人書面回覆是否同意
14 無條件解除契約，而非定10日期限催告被上訴人及莊范大妹履
15 行系爭第4條約定之義務甚明。雖系爭存證信函內容提及請莊
16 范大妹拆除部分圍牆等語，然此至多僅係上訴人有催告被上訴
17 人及莊范大妹履行之意，但上訴人為上開催告，既未定期限，
18 即與前述系爭契約第9條第2項約定解除權，應先訂相當限期催
19 告被上訴人履行之要件不符。則上訴人寄送系爭存證信函予被
20 上訴人及莊范大妹請莊范大妹拆除部分圍牆等語，既未定期
21 限，難認已生定相當限期催告被上訴人履行系爭第4條約定之
22 效力。

23 (4)系爭土地為袋地，其通往對外聯絡道路即系爭巷道間，有坐落
24 於000號土地上之一紅磚矮牆阻隔，上訴人請求000號土地所有
25 權人莊武龍拆除該紅磚矮牆，已遭莊武龍拒絕等情，已據本院
26 調閱原法院113年度壢司簡調字第988號上訴人與莊武龍間確認
27 通行權存在事件卷宗，核閱無訛，並有地籍圖、GOOGLE街景照
28 片等可參（見原審卷第51-55頁）。是以，上訴人請求莊武龍
29 拆除該紅磚矮牆遭拒，致其無法通行至系爭巷道，則被上訴人
30 及莊范大妹自應負有系爭第4條約定之義務。又上訴人與被上
31 訴人及莊范大妹就通行000號土地之範圍有所爭執，在不拆除0

00號土地之圍牆下，因莊范大妹同意上訴人通行之000號範圍前方有一棵樹木，致3.5噸貨車進出困難等情，已據本院勘驗現場屬實，有勘驗程序筆錄、現場照片及桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖可參（見本院卷第119-121、125-135、151、159頁）。惟現莊范大妹同意上訴人通行之000號範圍前方之樹木業已移除，上訴人已得以由該範圍依現況通行3.5噸貨車一節，業據被上訴人陳明在案，並有附件3及被上證5之現場照片可參（見本院卷第265-266、271、273頁），復為上訴人所不爭執（見本院卷第277頁）。準此，莊范大妹同意上訴人通行之000號範圍前方之樹木既已移除，使上訴人得以依現況通行3.5噸貨車，則上訴人顯無再依系爭第4條約定請求莊范大妹拆除部分圍牆之權利，亦堪認定。

(5)從而，上訴人於111年10月21日寄發系爭存證信函予被上訴人及莊范大妹，既不生合法定相當限期催告被上訴人履行系爭第4條約定之效力，則上訴人依系爭契約第9條第2項約定，以民事答辯一狀繕本送達被上訴人，作為解除系爭契約之意思表示，自非合法。上訴人抗辯系爭契約已經其合法解除一節，即不足採。

(二)被上訴人依系爭契約請求上訴人給付價金，為有理由：

1.兩造於111年2月15日簽訂系爭契約，約定上訴人以總價1,334萬0,600元向被上訴人購買系爭土地，上訴人已將買賣價金合計1,334萬0,600元存入履保專戶，被上訴人於111年4月11日將系爭土地移轉登記予上訴人所有（見不爭執事項(二)）。又承上所述，上訴人解除系爭契約為不合法，則被上訴人依系爭契約請求上訴人依序給付被上訴人莊景焜、莊源昧、莊芳婷444萬6,867元、444萬6,867元、444萬6,866元，洵屬有據，應予准許。

2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第1項、第233

01 條第1項、第203條分別定有明文。查系爭契約第7條第1項約定
02 尾款交付日為111年4月20日前（見原審卷第14頁），且系爭土
03 地已於111年4月11日移轉登記予上訴人所有，亦如前述，則依
04 上約定，上訴人自111年4月20日之翌日起即屬遲延給付狀態。
05 是被上訴人依上開規定請求上訴人應自111年4月21日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據，應予准許。
07 六綜上所述，被上訴人依民法第345條規定及系爭契約之約定，
08 請求上訴人依序給付被上訴人莊景焜、莊源昧、莊芳婷各444
09 萬6,867元、444萬6,867元、444萬6,866元，及均自111年4月2
10 1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
11 予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請，
12 酌定相當擔保金，分別為假執行、免為假執行之諭知，核無違
13 誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回
14 其上訴。

15 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
17 一論列，附此敘明。

18 八據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
19 第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
21 民事第十一庭

22 審判長法 官 李慈惠

23 法 官 鄭貽馨

24 法 官 謝永昌

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

03 書記官 王增華