

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第643號

上訴人 璐瑪企業有限公司

法定代理人 盧南志

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 劉芯言律師

被上訴人 陳忠義

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國112年11月24日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第329號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）廢棄。

被上訴人應同意上訴人向僑馥建築經理股份有限公司領取中國信託商業銀行股份有限公司營業部、戶名「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」、帳號○○○○○○○○○○○○○○○○○○號內之新臺幣捌佰捌拾萬元。

第一審（除確定部分外）及第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。經查，上訴人於原審提起本件訴訟，先位以兩造於民國112年7月5日簽立之土地買賣契約書（下稱系爭契約）係以不能給付之標的、上訴人係受詐欺及有系爭契約第12條第1項解約事由，並有民法第246條第1項本文、第92條第1項、系爭契約第12條第1項約定之

情事，依民法第179條、第259條第1、2款規定，提起先位之訴，聲明請求：被上訴人應同意上訴人向訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）領取中國信託商業銀行股份有限公司營業部、戶名「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」、帳號0000000000000000號（下稱系爭履保專戶）內之新臺幣（下同）880萬元，並給付上訴人自112年7月6日起至上訴人領取前開款項日止，以880萬元按週年利率5%計算之利息；備位以被上訴人就系爭契約之履行，因可歸責於被上訴人之事由，致為不完全給付，依民法第227條準用第226條第1項規定，聲明請求被上訴人應給付上訴人400萬元，及自變更訴之聲明暨準備書狀（下稱變更聲明狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見原審卷第223至229頁）。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人僅就備位聲明部分提起上訴（見本院卷第19頁）。嗣上訴人於本院審理中，以系爭契約因係以不能給付之標的而為無效為由，依民法第113條、第179條規定，提起追加之訴並列為先位聲明，請求被上訴人同意其向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元，並將原上訴聲明移列為備位聲明（見本院卷第209至210頁、第237至238頁）。經核上訴人所為追加之訴與原訴，均係基於兩造就系爭契約所由生之同一基礎事實，是上訴人所為訴之追加，合於上開規定，應予准許。至上訴人就逾上開上訴範圍之請求（即原審先位之訴之請求）、原審共同原告盧南志對於被上訴人之請求，均經原審駁回，未據其等聲明不服，非本院審理範圍，併此敘明。

貳、實體方面：

- 一、上訴人主張：伊於112年7月5日與被上訴人簽立系爭契約，以8800萬元向被上訴人買受坐落桃園市○○區○○段000、000地號（應有部分為各100000分之352）、000地號（應有部分為100000分之2565）、000地號、000之00、000之00地號土地（應有部分全部）（下各以地號稱之，合稱系爭土地；其中同段000之00、000之00地號土地合稱000之00等2筆土

01 地），伊已將第1期簽約款880萬元匯入系爭契約指定之系爭
02 履保專戶。被上訴人明知伊買受系爭土地係要蓋工廠使用，
03 且000之00等2筆土地需可合法申請面桃園市○○區○○路
04 （下逕稱○○路）之建築線，然事實上000之00等2筆土地
05 無法申請面○○路之建築線，則買賣標的為自始客觀給付
06 不能，依民法第246條第1項規定，系爭契約為無效，被上訴
07 人應負回復原狀之責任，其受領系爭履保專戶內之880萬元
08 已無法律上之原因等情。爰依民法第113條、第179條規定提
09 起先位之訴，請求：被上訴人應同意上訴人向僑馥公司領取
10 系爭履保專戶內之880萬元。退步而言，如認系爭契約有
11 效，然被上訴人給付之000之00等2筆土地未能合法申請面○
12 ○路之建築線，此乃因可歸責於被上訴人之事由，致為不
13 完全給付且無法補正，伊自得依給付不能之規定，請求被上
14 訴人賠償價差損失400萬元等情。爰依民法第227條第1項準
15 用第226條第1項規定提起備位之訴，請求：被上訴人給付上
16 訴人400萬元，及自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按週年利率5%計算之利息。

18 二、被上訴人則以：系爭土地未面臨○○路，乃公開資訊，且
19 為上訴人簽立系爭契約所明知。又系爭契約並未約定000之0
20 0等2筆土地需合法申請面○○路之建築線，是系爭契約並
21 無以不能之給付為契約標的，應屬有效，且伊就系爭契約之
22 給付並無給付不能之情事，上訴人不得請求回復原狀或損害
23 賠償等語，資為抗辯。

24 三、原審就前開部分判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，
25 其上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。
26 (二)被上訴人應給付上訴人400萬元，及自變更聲明狀繕本送
27 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔
28 保，請准宣告假執行。另追加先位之訴，其聲明：(一)原判決
29 （除確定部分外）廢棄（上訴人誤載為原判決廢棄）。(二)被
30 上訴人應同意上訴人向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880
31 萬元。(三)願供擔保，請准宣告假執行，並將原上訴聲明移列

01 為備位聲明。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁
02 回。(二)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第53、7
04 9、153、188頁，並依判決格式增刪修改文句)：

05 兩造於112年7月5日簽立系爭契約，約定上訴人以8800萬元
06 買受系爭土地；上訴人於112年7月6日將第1期簽約款880萬
07 元匯入系爭履保專戶等情；有卷附系爭契約、臺灣中小企業
08 銀行匯款申請書可稽(見原審卷第19至49頁、第51頁)。

09 五、茲就兩造之爭點：(一)上訴人先位之訴，請求被上訴人同意其
10 向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元，有無理由？(二)
11 上訴人備位之訴，請求被上訴人賠償價差損失400萬元本
12 息，有無理由？說明本院之判斷如下：

13 (一)系爭契約係以不能之給付為契約標的，其契約為無效：

14 1.按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246
15 條第1項前段定有明文。該項所稱之不能之給付者，係指自
16 始客觀不能而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給
17 付，不能依債務本旨實現之意。又解釋契約，應探求當事人
18 立約時之真意，不得拘泥於契約之文字(最高法院113年度
19 台上字第2329號判決意旨參照)。

20 2.經查，兩造於112年7月5日簽立系爭契約乙節，為兩造所不
21 爭執(見兩造不爭執事項(一))。觀諸卷附000之00等2筆土地
22 現況實測圖(見原審卷第151頁)，000之00等2筆土地南側
23 為桃園市○○區○○○街(下稱○○○街)，北側與○○○
24 路間尚有桃園市○○區○○段000、000、000、000之0、000
25 之0地號等土地，依上可知，000之00等2筆土地與○○○街
26 相鄰，而未與○○○路相鄰。而000之00等2筆土地可產出面
27 ○○○街之建築線，然因未面臨○○○路，而不能申請面○
28 ○○○路之建築線，有卷附建築執照申請書可稽(見原審卷第
29 89至97頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷第79頁)。細繹
30 被上訴人提出經桃園市政府於109年12月15日府都照字第109
31 0329833號核定之建築線指定圖，乃指定000之00等2筆土地

與○○○街相鄰之地界線為建築線（見原審卷第185頁），而該建築線指定圖乃在兩造於112年7月5日簽立系爭契約前即已核定，且被上訴人為000之00等2筆土地之所有權人，有卷附土地登記謄本可稽（見原審卷第127頁、第129頁），對於000之00等2筆土地已產出面○○○街之建築線，當知之甚詳。

3.次查，系爭契約第12條第1項約定：「買賣雙方同意若000之00、000之00之2筆土地，無法產出建築線，則買方（即上訴人）得主張無條件解約……」（見原審卷第33頁）。證人即兩造簽立系爭契約時在場之地政士蔡月玲證稱：被上訴人請伊於112年7月5日至被上訴人位於汐止的廠房，協助處理兩造買賣系爭土地的契約，上訴人有帶一位代書陳桂卿到場；伊於現場確認及填寫合約等相關資料，有聽到兩造討論建築線的事情，買方（即上訴人）說要確定○○○路的建築線可以出來，要掛○○○路的門牌，賣方（即被上訴人）說隔壁都是掛○○○路的門牌，應該沒有問題；上訴人法定代理人盧南志說面○○○路有一塊水利地或農地，怕無法產出他想要的建築線，賣方一直稱沒有問題，隔壁都這麼掛，如果擔心的話，就壓解約條款，所以伊依兩造意思書寫契約第12條第1項約定；當天兩造寫好契約書準備離開時，建築師打電話跟買方說有建築線，伊就問賣方已經有建築線，為何還要壓解約條款，賣方說是之前申請的，不是買方要的○○○路建築線，伊就問買賣雙方解約條款是否要修改，其中一方說我們一直討論的就是面○○○路的建築線，另外一方說賣方之前已經申請過，又要再壓解約條款，更明確代表就是要申請面○○○路的建築線，不是之前申請的建築線，所以買賣雙方同意不用修改解約條款；伊當天只聽到要在000之00等2筆土地申請建築線，要○○○路的門牌等語（見本院卷第94至95頁、第97頁）。另證人陳桂卿亦證稱：盧南志請伊於112年7月5日一起至被上訴人之廠房處簽立系爭契約；系爭契約第12條第1項所指之建築線，就是靠○○○路之建築線，

買方（即上訴人）的意思就是要產出靠○○○路之建築線等語（見本院卷第101至102頁）。則依證人蔡月玲、陳桂卿之證述，佐以被上訴人於簽立系爭契約前，即已知悉000之00等2筆土地已產出面○○○街之建築線，但兩造猶於系爭契約第12條第1項約定如000之00等2筆土地無法產出建築線，上訴人得解約之約定，堪信兩造於簽立系爭契約時，即已就000之00等2筆土地得否產出面○○○路之建築線乙事詳為討論，應認系爭契約第12條第1項所稱之「建築線」，當指「面○○○路之建築線」。

4.再者，依證人蔡月玲證稱：上訴人於簽立系爭契約時，一再向被上訴人確認000之00等2筆土地得否產出面○○○路之建築線，被上訴人則表示沒有問題，並稱隔壁都是掛○○○路的門牌，如果擔心的話，就壓解約條款等語（見本院卷第95頁）。是以兩造於112年7月5日簽立系爭契約時，就000之00等2筆土地可否合法申請面○○○路之建築線詳為討論，並以此為前提議價、成交，可見系爭契約之買賣標的，應包含可合法申請面○○○路之建築線之000之00等2筆土地。又兩造簽立系爭契約，上訴人以價金8800萬元買受系爭土地（即000、000、000、000地號土地及000之00等2筆土地、共6筆），兩造並未約定各該買受土地之價金如何，為兩造所不爭執（見本院卷第188頁）；徵以系爭契約第12條第1項約定，倘000之00等2筆土地未能合法申請面○○○路之建築線，上訴人得無條件解約，足認兩造約定000之00等2筆土地可合法申請面○○○路之建築線，為系爭契約之必要之點。則被上訴人辯稱：000之00等2筆土地未能產出面○○○路之建築線，並非系爭契約必要云云，自無可取。

5.準此，兩造於系爭契約第12條第1項所稱之「建築線」，既指「面○○○路」之建築線，則兩造約定000之00等2筆土地可合法申請面○○○路之建築線，即為系爭契約給付標的之必要之點。又000之00等2筆土地因未面臨○○○路而無法申請面○○○路之建築線乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第

78至79頁），即屬標的自始客觀給付不能，是系爭契約顯係以不能之給付為契約標的，其契約應屬無效。

(二)上訴人先位之訴，請求被上訴人同意其向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元，為有理由：

1.按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任，民法第113條定有明文。

2.承上所述，系爭契約係以不能之給付為契約之標的而無效。又被上訴人於兩造簽訂系爭契約時，對於上訴人詢問000之00等2筆土地得否產出面○○○路之建築線乙情，雖表示沒有問題，然仍於系爭契約第12條第1項與上訴人約定：「買賣雙方同意若000之00、000之00之2筆土地，無法產出建築線，則買方（即上訴人）得主張無條件解約……」（見原審卷第33頁），足見被上訴人身為000之00等2筆土地之所有權人，應已全面評估000之00等2筆土地是否得以合法申請面○○○路之建築線，始與上訴人簽訂系爭契約，並於系爭契約第12條第1項約定解約條款，則被上訴人於訂約時，對於系爭契約係以不能之給付為契約標的而無效，當可得而知，自應負回復原狀之責。則上訴人依民法第113條規定，請求被上訴人同意其向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元以為回復原狀，自屬有據。又上訴人依民法第113條規定請求回復原狀既有理由，則其另依民法第179條規定所為同一之請求，即無論述之必要，併此敘明。

(三)末按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。本件上訴人於本院追加先位之訴，並將第一審敗訴之上訴部分移列為備位之訴，本院既認上訴人先位之訴為有理由，則上訴人備位之訴依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償價差損失400萬元本息，有無理由部分，亦

毋庸審酌，併此敘明。

六、從而，上訴人依民法第113條規定，提起先位之訴，請求被上訴人同意其向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元，為有理由，應予准許。又本院既認上訴人追加先位之訴有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成上訴人先位之勝訴與預備之敗訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。則上訴人雖將原審之請求（除確定部分外）移列為備位之訴而無須審判，惟原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，仍屬無可維持，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為有理由。又上訴人向僑馥公司領取系爭履保專戶內之880萬元之意思表示，依強制執行法第130條規定，意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，無於判決確定前為假執行之餘地（最高法院106年度台抗字第1326號裁定意旨參照），則上訴人就其勝訴部分為假執行之聲請，於法即有未合，應予駁回。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由。爰依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 楊雅清

法 官 陳心婷

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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
05 書記官 江珮菱