

# 最高法院民事判決

111年度台上字第1700號

上訴人 李又紅  
訴訟代理人 林坤賢律師  
邱華南律師  
羅閱逸律師  
田永彬律師  
常照倫律師

被上訴人 阮麗娟  
訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國111年2月16日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度重上字第15號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人就命其給付新臺幣三千零二十萬元本息之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。其他上訴駁回。  
第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

## 理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人於民國102年7月30日將其所有坐落○○市○○區○○段000-0地號土地（下稱系爭土地），以新臺幣（下同）3,020萬元出售予被上訴人（下稱系爭契約）。因系爭土地南側同段000、000-0地號土地上有○○大自然社區（下稱○○社區）設置之私設道路（下稱系爭道路），其上並有圍牆阻隔（下稱原有圍牆），故伊與上訴人於系爭契約第17條特別約定事項肆約定由賣方即上訴人負責打通8米通道（下稱系爭約定）。嗣系爭土地於同年9月14日移轉登記並交付，伊已給付價金，並給付第一審共同被告創義房屋仲介有限公司（下稱創義房仲）服務費30萬2,000元，另負擔相關規費及稅捐5萬3,000元。惟伊於105年2、3月間始發現上訴人交付系爭土地時未取得○○社區同意即拆

01 除原有圍牆，其遭刑事起訴而與○○社區和解賠償後，○○  
02 社區重新設置如原判決附圖所示A-C圍牆、C-D甲種圍籬  
03 （以下合稱系爭圍牆），伊以起訴狀催告，上訴人迄未履行  
04 系爭約定。爰先位依民法第227條第1、2項、第216條第1  
05 項、第254條、第259條規定，解除系爭契約，請求上訴人返  
06 還買賣價金並賠償伊支付創義房仲之服務費、相關規費及稅  
07 捐，共計3,055萬5,000元本息；備位依民法第179條及第359  
08 條規定，擇一請求土地使用價值減損價金之判決（未繫屬本  
09 院部分，不予贅述）。

10 二、上訴人則以：被上訴人於買受前已知悉系爭土地係袋地，其  
11 購地目的為投資，系爭約定並非為通行系爭道路。伊於102  
12 年8、9月間已依約拆除圍牆設置8米通道通行，並交付被上  
13 訴人管領，其亦僱工整地，種植農作，伊已履行完畢。系爭  
14 道路為訴外人財團法人○○○社會福利慈善事業基金會所  
15 有，供公眾通行之既成道路或現有巷道，事隔4年該缺口遭  
16 ○○社區不法圍堵，非可歸責於伊，伊不負排除責任。被上  
17 訴人未以系爭土地所有權人地位，先向○○社區主張拆除系  
18 爭圍牆，或向鄰地主張袋地通行，其提起本件訴訟，顯有違  
19 誠實信用原則。又倘認被上訴人解除系爭契約為有理由，則  
20 於被上訴人返還系爭土地前，伊得依民法第264條規定主張  
21 同時履行抗辯，且就返還價金部分，應溯及免除遲延責任等  
22 語，資為抗辯。

23 三、原審維持第一審就先位之訴所為上訴人敗訴之判決，駁回其  
24 上訴，理由如下：

25 (一)上訴人委託創義房仲出售系爭土地時，該土地南側即同段00  
26 0、000-0地號土地上有系爭道路，並與系爭土地間有原有圍  
27 牆阻隔。兩造於102年7月30日簽立系爭契約，約定買賣價金  
28 為3,020萬元，並於第17條特別約定事項約定：「肆、買賣  
29 雙方約定，出入口有牆壁擋住，由賣方負責打通至少8米，  
30 可讓車子進出」（即系爭約定）。被上訴人已給付價金、服  
31 務費30萬2,000元及相關規費及稅捐5萬3,000元，系爭土地

01 於同年9月14日完成所有權移轉登記，並已點交予被上訴  
02 人，上訴人及第一審共同被告劉柄呈（即創義房仲之銷售經  
03 理）於翌日僱工拆除原有圍牆，並打通8米通道，嗣經○○  
04 社區提起刑事毀損告訴，雙方和解後，○○社區於104年10  
05 月間再於該通道架設鐵籬阻絕通行等情，為兩造所不爭執。

06 (二)系爭土地為袋地，因通行困難，始約定由上訴人負責打通至  
07 少8米通道可供車輛進出，可見系爭約定之目的在於使系爭  
08 土地能便捷通行於系爭道路至○○○巷，避免因袋地問題而  
09 無法發揮經濟上效用，其性質上雖非構成系爭契約主要要  
10 素，但為維護被上訴人購買系爭土地利益之完全滿足，其違  
11 反與違反主給付義務對被上訴人所造成之結果，在本質上並  
12 無差異，是系爭約定之真意當指在原有圍牆合法設置8米寬  
13 通道，以供系爭土地有效率通行系爭道路。上訴人與劉柄呈  
14 雖於102年9月15日無權自行拆除原有圍牆並打通8米通道，  
15 惟衡諸其等刑事案件以賠償○○社區和解後，○○社區再於  
16 104年10月間架設系爭圍牆，自難認上訴人已依債之本旨履  
17 行系爭約定，屬不完全給付，係可歸責於上訴人且非不能補  
18 正。被上訴人於106年4月27日定期催告上訴人修補瑕疵，上  
19 訴人於催告期滿仍未能補正，被上訴人依民法第227條第1  
20 項、第254條解除系爭契約，並依民法第259條規定請求返還  
21 價金，及依民法第227條第2項規定，請求賠償服務費、規費  
22 及稅捐，自屬有據。至被上訴人據以行使權利提起本件訴  
23 訟，難認有何權利濫用或違反誠信原則。又物之瑕疵擔保責  
24 任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件  
25 及規範功能各不相同，被上訴人既主張上訴人應負不完全給  
26 付之債務不履行責任，自無民法第365條除斥期間之適用。  
27 此外，上訴人雖於審理中為同時履行抗辯，然同時履行抗辯  
28 係以未經被上訴人解除契約，且已為同時履行抗辯權之行使  
29 為前提，上訴人於被上訴人為解除契約之意思表示後並未行  
30 使同時履行抗辯權，是其以提出同時履行抗辯權，應溯及免  
31 除遲延責任云云，即非有據。

01 (三)從而，被上訴人先位請求上訴人返還價金3,020萬元本息，  
02 並請求賠償服務費30萬2,000元、規費及稅捐5萬3,000元，  
03 合計35萬5,000元本息，於法有據，應予准許。至備位請求  
04 減少價金部分，不另為審酌及准駁之諭知。

05 四、本院之判斷：

06 (一)關於廢棄發回部分（即請求返還價金3,020萬元本息）：

07 1. 按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有  
08 明文。又依同法第261條規定，當事人因契約解除而生之相  
09 互義務，準用第264條規定，即於他方未為對待給付前，得  
10 拒絕自己之給付。是原告主張解除買賣契約而請求返還價  
11 金，被告為同時履行抗辯者，法院認原告請求為有理由時，  
12 如原告不能證明已為對待給付或已提出對待給付，即應為於  
13 原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之同時履行判  
14 決，不得僅命被告為給付，而置原告之對待給付於不顧。

15 2. 查上訴人於原審提出之民事言詞辯論意旨狀，已表明：「本  
16 件被上訴人所買受之系爭土地，上訴人已經移轉至被上訴人  
17 名下，如被上訴人解除契約為有理由，依據上開民法第259  
18 條第1款規定，自應將系爭土地返還給上訴人李又紅，在被  
19 上訴人返還系爭土地以前，上訴人爰依民法第264條規定主  
20 張同時履行抗辯，在被上訴人返還系爭土地所有權以前上訴  
21 人亦不負返還價金之義務，…」（見原審卷四第446至447  
22 頁），即就被上訴人請求返還價金部分為同時履行抗辯。乃  
23 原審既認被上訴人解除系爭契約合法，其得請求上訴人返還  
24 價金，竟就上訴人所為前揭同時履行抗辯恣置不論，逕為上  
25 訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違法。上訴意旨，指  
26 摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，為有理由。又被上訴  
27 人就此部分之先位請求有無理由既尚待原審釐清，其備位請  
28 求之審判停止條件尚未成就，應併移審至原審法院，附此敘  
29 明。

30 (二)關於駁回上訴部分（即請求賠償服務費、規費及稅捐共計35  
31 萬5,000元本息）：

01 原審本於取捨證據、認定事實之職權行使，以前揭理由，合  
02 法認定因可歸責於上訴人之事由，致為不完全給付，被上訴  
03 人因此受有支付服務費30萬2,000元、規費及稅捐5萬3,000  
04 元，合計35萬5,000元本息之損害，其得依民法第227條第2  
05 項規定請求上訴人如數賠償，因而駁回上訴人此部分之上  
06 訴，經核於法並無違誤。上訴意旨，指摘原判決此部分不  
07 當，聲明廢棄，非有理由。

08 五、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事  
09 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第  
10 1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

12 最高法院民事第五庭

13 審判長法官 彭 昭 芬 (主筆)

14 法官 蘇 芹 英

15 法官 邱 璿 如

16 法官 許 秀 芬

17 法官 呂 淑 玲

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 王 宜 玲

20 中 華 民 國 113 年 8 月 12 日