

最高法院民事判決

112年度台上字第1660號

上訴人 鄭琇芳

訴訟代理人 劉玉津律師

上訴人 永惠如

訴訟代理人 鄭佑祥律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國112年3月28日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更一字第43號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人鄭琇芳在第一審之訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人永惠如之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴部分，由上訴人永惠如負擔。

理 由

本件上訴人鄭琇芳主張：對造上訴人永惠如前刊登出售坐落桃園市○○區○○段630地號土地（下稱系爭土地）廣告，記載該土地為住宅用地，伊乃委請訴外人王子淇轉知永惠如欲購買該土地，兩造旋於民國104年7月10日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣價金新臺幣（下同）1588萬元，永惠如之代理人即訴外人余秀桂並保證系爭土地為建地，可供作店面、建築住宅使用，伊於簽約當日給付簽約款、同年月20日給付用印款，共計474萬元，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應經市地重劃條件之第一種住宅用地，然條件尚未成就，無法提供建築住宅使用，此屬可歸責永惠如之事由致給付不能，伊得依民法第226條、第256條之規定解除系爭契約；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條規定解除系爭契約，並經伊於106年9月18日解除系爭契約。再永惠如未依增補契約第3條約定於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日催告仍未履行，伊於同年月14日依民法第254條規定、系爭契約第8條第1項約定解除系爭契約。況永惠如於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，系爭買賣標的已給付不能，伊以111年9月15日民事答辯狀解除系爭契約，得請求永惠如返還已給付之價金474萬元，及依系爭契約第8條第1項約定之懲罰性違約金238萬2000元等情。爰依民法第259條第1款、第2款規定，及系爭契約第8條第1項約定，求為命永惠如給付712萬2000元，及其中474萬元自104年7月20日、其餘238萬2000元自106年12月27日起，加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

永惠如則以：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成系爭契約之一部，況系爭土地屬第一種住宅用地，尚在都市計畫通盤檢討中，非不許開發建築，伊無交付立即可供建築住宅使用土地之義務。伊催告鄭琇芳給付完稅款241萬元未獲置理，系爭契約無法履行顯係可歸責鄭琇芳，伊並未違約等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴主張：伊催告鄭琇芳給付完稅款及剩餘買賣價金，均未獲置理，遂於106年9月30日解除系爭契約，沒收鄭琇芳已匯入系爭履保專戶價金394萬元（扣除伊領取之80萬元），鄭琇芳另應依系爭契約第8條第2項約定，給付懲罰性違約金238萬2000元等情，爰求為命鄭琇芳應同意伊向安新公司領取系爭履保專戶價金394萬元及給付238萬2000元之判決。

原審以：兩造於104年7月10日簽訂系爭契約及增補契約，約定由鄭琇芳向永惠如購買系爭土地，買賣價金為1588萬元。鄭琇芳於同日給付簽約款158萬元、同年月20日給付用印款316萬元，合計474萬元，均存入系爭履保專戶，永惠如於同年月15日自上開專戶領取80萬元。參酌系爭契約及增補契約之記載，佐以永惠如之代理人余秀桂、鄭琇芳之配偶王龍鎮、仲介王子淇、地政士吳盈陵分別於鄭琇芳依民法第88條規定撤銷系爭契約意思表示，及依同法第92條規定撤銷受詐欺而為意思表示，訴請永惠如返還價金事件（經臺灣桃園地方法院104年度訴字第1430號、原法院105年

01 度上字第352號及本院106年度台上字第2019號裁判鄭琇芳敗訴確
02 定）、鄭琇芳告訴王子淇詐欺案件刑事偵查及原審所為陳述及證
03 言，堪認兩造簽訂系爭契約當時係合意以系爭土地現況而締結契
04 約，並非約定系爭土地可供建築住宅店面使用，永惠如亦未保證
05 可供興建店面、住宅使用。鄭琇芳以系爭土地尚在行通盤檢討程
06 序，附帶條件成就前，無法供建築住宅、店面使用，主張永惠如
07 有給付不能或不完全給付，其於106年9月18日依民法第226條、
08 第227條第1項、第256條規定解除系爭契約云云，為不足採。次
09 查系爭土地於第一審107年7月4日勘驗時，尚有新福宮建物、階
10 梯、植栽、水塔、混凝土鋪面坡道等物；然增補契約第3條約定
11 永惠如應於104年9月5日前排除騰空系爭土地上地上物之真意，
12 係針對機具等物品，無移除新福宮之合意。鄭琇芳於106年10月1
13 4日依民法第254條、系爭契約第8條第1項約定解除契約，亦無足
14 取。又系爭土地曾於104年間申辦土地增值稅，惟嗣經撤案，則
15 於再申報核定稅單前，無從依系爭契約第3條第3期完稅款之約
16 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3
17 期款之期限，第4期價金之給付期限更無從屆至，難認鄭琇芳未
18 依約支付價金。永惠如於106年8月30日、同年9月13日催告鄭琇
19 芳給付第3期價金，及剩餘價金，並於同年9月30日解除系爭契約
20 云云，亦無可採。末按所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人
21 得請求債務人給付，而債務人不能依債之本旨為給付而言。永惠
22 如雖於110年5月31日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予蘇某
23 某，系爭契約標的顯已給付不能。然鄭琇芳並未給付第3、4期
24 款，永惠如移轉所有權登記、點交系爭土地之履行期尚未屆至，
25 尚難認其移轉所有權登記、點交系爭土地之義務已給付不能。況
26 鄭琇芳未舉證證明曾依系爭契約第8條第1項約定書面催告永惠如
27 履行而不履行，其於111年9月15日以民事答辯狀通知永惠如解除
28 系爭契約，亦無可取。綜上，兩造解除系爭契約均不合法，鄭琇
29 芳依民法第259條規定，請求永惠如返還已付價金474萬元本息，
30 及依系爭契約第8條第1項約定，請求永惠如給付懲罰性違約金23
31 8萬2000元本息，洵非正當，不應准許。永惠如提起反訴，依系

01 爭契約第8條第2項約定，請求鄭琇芳同意其向安新公司領取系爭
02 履保專戶價金394萬元，及給付違約金238萬2000元，洵非正當，
03 不應准許。因而將第一審判令永惠如給付部分之判決，予以廢
04 棄，改判駁回鄭琇芳在第一審之訴，並維持第一審所為駁回永惠
05 如反訴之判決，駁回永惠如其餘上訴。

06 關於廢棄發回（即鄭琇芳請求給付）部分：

07 按債權人在履行期屆至前，固不得請求債務人給付，惟倘契約成
08 立後，債務人給付不能已確定者，縱原約定之履行期未屆至，亦
09 屬給付不能，如有可歸責於債務人之事由，除法律別有規定或契
10 約另有約定外，債權人即得依民法第256條規定解除契約。查永
11 惠如於110年5月31日將系爭土地以買賣為原因移轉登記予蘇某
12 某，為原審認定之事實。依鄭琇芳所提系爭土地登記簿謄本記
13 載，系爭土地嗣於110年9月13日分割出○○市○○區○○段630
14 之1地號土地，面積22平方公尺，並於同年10月4日以買賣為原因
15 移轉登記予社團法人○○縣○○鄉新福宮慈善愛心協會（見原審
16 卷(一)第198頁）。永惠如復抗辯伊已合法解除系爭契約，於110年
17 3月20日出售系爭土地，並無違約，伊係為還願，乃將系爭土地
18 一半捐贈，一半出售方式，與當時新福宮爐主蘇某某簽訂買賣契
19 約云云（見原審卷(一)第243至245頁）。似此情形，永惠如於清償
20 期屆至時，能否再依債務本旨而為給付？是否已確定給付不能？
21 鄭琇芳主張永惠如移轉系爭土地所有權予蘇某某，已陷於給付不
22 能，以111年9月15日民事答辯狀之送達，為解除契約之意思表示
23 等語（見原審卷(一)第217頁、卷(二)第147頁），是否毫無足取，非
24 無研求餘地。原審未詳加研求審究，遽以第3、4期款清償期未屆
25 至，鄭琇芳不得請求永惠如履行，而為其不利之認定，不無可
26 議。鄭琇芳上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，
27 非無理由。

28 關於駁回上訴（即永惠如反訴請求）部分：

29 原審本於採證、認事之職權行使，綜合相關事證，認定永惠如解
30 除系爭契約不合法，其反訴請求鄭琇芳同意其向安新公司領取系
31 爭履保專戶價金394萬元，及給付違約金238萬2000元，洵非正

01 當，不應准許，因而維持第一審所為永惠如此部分敗訴之判決，
02 駁回其上訴，經核於法並無違誤。永惠如上訴論旨，指摘原判決
03 此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。末查，永惠如上訴第三
04 審後，提出桃園市政府地方稅務局112年4月18日函、土地增值稅
05 契稅印花稅電子申報作業要點，核屬新證據，依民事訴訟法第47
06 6條第1項規定，本院不得審酌，附此敘明。

07 據上論結，本件鄭琇芳之上訴為有理由，永惠如之上訴為無理
08 由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第4
09 49條第1項、第78條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

11 最高法院民事第六庭

12 審判長法官 李 寶 堂

13 法官 許 紋 華

14 法官 賴 惠 慈

15 法官 林 慧 貞

16 法官 吳 青 蓉

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 林 書 英

19 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日