

最高法院民事判決

114年度台上字第1530號

上訴人 林明勳

訴訟代理人 丁福慶律師

被上訴人 何國禎

訴訟代理人 張藝騰律師

複代理人 郭芸言律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國114年4月29日臺灣高等法院第二審更審判決（113年度重上更一字第78號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及命上訴人為給付，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）仲介，於民國108年9月29日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及增補契約，以總價新臺幣（下同）2億2500萬元向上訴人購買坐落○○市○○區○○段000、000、000地號之乙種工業區土地（下稱系爭土地）暨其上門牌號碼○○市○○區○○路000號廠房（即同段000建號建物，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），已付價金1500萬元，存入兩造委託辦理買賣價金履約保證事宜之合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）設置之履約保證專戶帳戶（下稱系爭專戶）內。嗣經新北市新莊地政事務所（下稱新莊地政）測量，確認系爭房屋後方之鐵棚、磚牆（下合稱系爭增建）占用鄰地，依增補契約第10條約定之解除條件成就，系爭買賣契約為無效。縱非無效，伊亦於109年4月7日發函解除系爭買賣契約。然合泰公司將系爭專戶中160萬元付予永慶房屋以支付上訴人之仲介服務報酬，系爭專戶餘額為1340萬元等情。爰依民法第259條、第179條規定，及增補契約第10條約定，求為命上訴人

01 同意伊向合泰公司領取系爭專戶內之1340萬元及其孳息。於
02 原審另以上訴人無法律上原因，受有應給付永慶房屋公司仲
03 介報酬債務消滅之利益，致伊受有160萬元損害；另於原審
04 再以上訴人已於111年9月7日將系爭房地出售他人，就系爭
05 買賣契約有給付不能之情事等情，前者依民法第179條規
06 定，後者依民法第226條、第256條規定，追加聲明求為命上
07 訴人給付160萬元，及自111年7月29日起加付法定遲延利
08 息；並追加備位聲明求為命上訴人給付1500萬元，及其中16
09 0萬元自111年7月29日起，及其餘1340萬元自113年10月18日
10 起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

11 二、上訴人則以：依系爭買賣契約之約定，系爭房地按現況移
12 交，增補契約第10條之鑑界標的，係指系爭買賣契約第1條
13 標示合法登記土地、建物，不包括第2條之鐵皮廠房、圍牆
14 等增建或占用部分；且系爭增建之圍牆、鐵棚等，均位於系
15 爭房地整體廠區後方外牆處，非屬合法建物，即系爭房地合
16 法登記之土地、建物面積未減少，廠房使用及經濟價值毫無
17 減損，被上訴人以系爭增建占用鄰地為由，依增補契約第10
18 條約定解除系爭買賣契約，有違民法第359條公平原則及民
19 法第148條誠信原則。另被上訴人遲延給付完稅款3000萬
20 元，經伊於109年4月27日依系爭買賣契約第12條第1項約定
21 解除契約，並沒收買賣價金；況被上訴人將系爭買賣契約之
22 價金支付至系爭專戶，伊並未收受買賣價金，亦無支配系爭
23 專戶之能力，是被上訴人請求伊同意向合泰公司領取系爭專
24 戶內之1340萬元，及請求返還價金，均無理由。另合泰公司
25 依履保申請書約定撥付仲介報酬160萬元予永慶房屋，非無
26 法律上原因，伊並無不當得利；縱被上訴人曾與永慶房屋協
27 商毋庸支付仲介報酬，仍應由永慶房屋退還仲介報酬予被上
28 訴人，被上訴人請求伊返還160萬元本息，亦非有理等語，
29 資為抗辯。

30 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並就
31 追加之訴，判再給付被上訴人160萬元本息，無非以：（一）依

兩造於108年9月29日就系爭房地簽訂系爭買賣契約第1條、第2條約定，被上訴人向上訴人買受之標的，包括系爭房地合法登記部分，及未登記之頂樓、夾層、防火巷、一樓空地、陽台外推、平台外推、上下樓層內梯、鐵鋁窗增建、鐵皮屋頂增建、一樓增建沿著加蓋作室內使用、鐵皮廠房、圍牆部分。參以被上訴人自陳伊簽訂系爭買賣契約，目的在購買重型機車銷售工廠，增建部分供作服務廠，前面是展示中心，則上訴人應依約給付與系爭買賣契約所載相符包含系爭房地及未登記部分之標的物。又系爭房屋包含未辦保存登記之增建，位於新莊地區污水下水道工程系統之工業用地範圍，可能占用鄰地或為第三人占用，有遭拆除之風險乙節，為兩造所認知及預見。佐以兩造於增補契約第10條約定：雙方合意於108年10月31日前完成本標的之鑑界，鑑界後發現有占用鄰地情事，除另有協議外，雙方合意不經催告無條件解除買賣契約，上訴人應返還被上訴人已付款項，應屬特別約定，該約定之「本標的」，不限於系爭買賣契約第1條之合法登記土地、建物，尚包括第2條之增建及占用部分，既經兩造本於契約自由原則所訂，係屬兩造就買賣標的物之瑕疵擔保責任之特別約定，應排除民法第359條規定之適用，且增補契約與系爭買賣契約於同日訂定，係因仲介人員鄧宇翔告知新北市土地之鑑界問題較多，為保障買賣雙方而訂定該約款，可見增補契約第10條係系爭買賣契約之解除條件。其後經新莊地政鑑界測量結果，發現本標的後方圍牆原本在地界內，因地籍重測致地界調整位移而有占用鄰地情事，兩造曾於109年3月26日為協議未成。再經第一審法院囑託新莊地政測量確認系爭房地之後方鐵棚占用鄰地000、000地號土地，面積各為8.86、8.85平方公尺，系爭房屋後方之磚牆占用鄰地000、000地號土地，面積各為3.05、2.45平方公尺，故增補契約第10條約定之條件已成就，系爭買賣契約無條件解除，符合一般不動產交易習慣及公平誠信原則。系爭買賣契約業經解除，被上訴人依民法第179條規定或增補契約第1

01 0條約定，本得請求上訴人返還已付款項，因該款項存於合
02 泰公司管理之系爭專戶，依履保申請書第4、5條約定及合泰
03 公司112年6月2日函，兩造就系爭買賣契約履行及請求返還
04 價金或違約金尚有爭議，應待達成書面協議或確定判決等結
05 果，作為合泰公司款項撥付及系爭專戶結算之依據，是被上
06 訴人得依增補契約第10條及履保申請書約定，請求上訴人同
07 意其領取系爭專戶之1340萬元及孳息。(二)綜參合泰公司111
08 年9月1日函及永慶房屋同年10月25日函內容，合泰公司將系
09 爭專戶內之160萬元匯付永慶房屋，係代上訴人支付永慶房
10 屋之仲介服務報酬，上訴人因而取得仲介服務報酬債務消滅
11 之具體利益，致被上訴人受有損害，但系爭買賣契約既經解
12 除而無效，係無法律上之原因，故被上訴人依民法第179條
13 規定，請求上訴人返還160萬元本息，自屬有據。被上訴人
14 先位請求為有理由；另追加之備位之訴依民法第226條、第2
15 56條規定，請求損害賠償1500萬元本息，即毋庸審酌。(三)綜
16 上，被上訴人依民法第259條、第179條規定及增補契約第10
17 條、履保申請書第1條第2項約定，請求上訴人同意其向合泰
18 公司領取系爭專戶內之1340萬元及孳息；追加依不當得利法
19 律關係，請求上訴人給付160萬元本息，均為有理由，應予
20 准許等詞，為其判斷之基礎。

21 四、本院之判斷：

22 (一)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
23 自治及契約自由原則，不僅在當事人之紛爭作為行為規範，
24 在訴訟中亦係法院之裁判規範。倘契約真意發生疑義，法院
25 應為闡明性之解釋（單純性解釋），亦即運用文義（以契約
26 文義為基準）、體系（通觀契約全文）、歷史（斟酌立約當
27 時情形及其他一切資料）、目的（契約精神及經濟目的）等
28 解釋方法，參酌交易習慣並衡量誠信原則，檢視其解釋結果
29 是否符合兩造間權利義務之公平正義，供作判斷當事人間權
30 利義務之依據。綜觀系爭買賣契約第1條、第2條、第3條約
31 定內容，以表列方式記載包括系爭土地、三層樓高之主建物

01 及管理員室即警衛室之附屬建物；增建及占用部分包含之範圍，並載明「增建部分無所有權，可能因衛生下水道施作工程或其他原因而有被拆除之虞。除本契約另有約定外，若增建部分於『交屋前』（如有借屋裝修則為借屋裝修前）曾被拆除或曾被主管機關認定為違章建築或曾被通知拆除或有公告拆除、或曾經其他區分所有權人或住戶主張權利時，不論乙方（上訴人）是否知悉，甲方（被上訴人）均得依民法相關規定向乙方請求減少價金或損害賠償或解除契約等權利；若於『交屋後』（如有借屋裝修則為借屋裝修後）始公告或通知拆除時，或甲方自行變更使用致被通知拆除時，甲方同意自行承擔風險，其相關之權利義務甲方確已知悉」；確認被上訴人已至現場詳細檢視等（見第一審卷第337頁至第344頁），加以增補契約第1條、第2條所載「出賣人表達本標的及其增建處未曾被拆除或接獲拆除通知（含公告拆除），亦未與其他區分所有權人、住戶或他人發生爭議或糾紛」明確區分「本標的」與「增建部分」、「買賣標的建物『增建』位於衛生下水道工程範圍，目前尚未公告將進行施作，日後工程施作時，增建將可能必須內縮及拆除，買受人知悉此問題，並同意概括承受」（見同上卷第37頁），均可見兩造明確將買賣「標的」及「增建」分開標示，並分別定各自應遵守之權利義務，就系爭增建已約明無所有權，位在衛生下水道工程範圍，日後工程施作時，增建可能內縮及拆除，被上訴人同意承受該風險，即交付後遭拆除者，被上訴人須自行負擔風險。果爾，在兩造於上開各約定均明確記載之情況，就增補契約第10條約定：「甲、乙雙方確認，雙方合意於民國108年10月31日前完成本標的鑑界...經鑑界後發現有佔用鄰地或遭第三人佔用情事，除雙方另有協議外，雙方合意不經催告無條件解除買賣契約」中之「本標的」能否認包含增建部分？又系爭房地之後方鐵棚占有鄰地000、000地號土地面積各為8.86、8.85平方公尺，系爭房屋後方之磚牆則占有鄰地000、000地號土地面積分別為3.05、2.45平方公尺，亦

01 為原審所認定（見原判決第10頁），以買賣價金2億2500萬
02 元，土地面積1,282.7平方公尺，合法登記之主建物與附屬
03 建物共計1388.58平方公尺（系爭買賣契約載明，見同上卷
04 第337、338頁）。則以占用鄰地之圍牆、鐵棚等系爭增建，
05 面積僅為系爭土地之1.81%，比例不高；且被上訴人訂約時
06 明知增建無所有權，可能因衛生下水道施作工程或其他原因
07 有被拆除之風險，其評估後仍願意簽約購買，同意概括承受
08 風險；再斟酌被上訴人簽訂系爭買賣契約，目的在購買重型
09 機車銷售工廠，增建部分供作服務廠，若遭拆除，是否其經
10 濟目的即無法達成？申言之，就增補契約第10條之「本標
11 的」，倘有爭議，應運用上列之文義、體系、歷史、目的等
12 項因素予以解釋，能否認包含增建部分？顯有疑義，應詳予
13 究明。

14 (二)次按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民
15 法第99條第2項定有明文。又解除條件與解除權之行使，法
16 律效果迥異。前者於條件成就時，法律行為當然、自動失其
17 效力；後者則係當事人取得解除權，尚須向對造為解除之意
18 思表示，契約始消滅。依增補契約第10條約定：「...除雙
19 方另有協議外，雙方合意不經催告無條件解除買賣契約」，
20 其文義記載「除雙方另有協議外」明白表示可經兩造協商解
21 決方法；「雙方合意」則係雙方另行達成解除契約之合意而
22 言，顯然與解除條件成就，契約溯及失其效力之法律性質不
23 同，應予區辨。究竟上開約款之法律性質為何，自應釐清。
24 原審未推闡明晰，逕將其認為係解除條件，系爭買賣契約於
25 解除條件成就時當然無效，遽為上訴人不利之判決，自嫌速
26 斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
27 由。被上訴人先位之訴有無理由，尚待事實審調查審認，其
28 備位之訴應併予移審。末查，被上訴人於原審更正聲明，求
29 為命上訴人同意伊向合泰公司領系爭專戶內之1340萬元及孳
30 息（見原審重上更一字卷第250、310頁），就孳息部分之請
31 求未據陳述，案經發回，宜併注意及之。

01 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
02 項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日

04 最高法院民事第五庭

05 審判長法官 林 金 吾

06 法官 高 榮 宏

07 法官 藍 雅 清

08 法官 林 慧 貞

09 法官 徐 福 晉

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 林 蔚 菁

12 中 華 民 國 115 年 7 月 21 日