

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第297號

原告 德士自動化系統有限公司

法定代理人 楊宥榆

訴訟代理人 楊仲強律師

被告 林志信即觀新股份有限公司之清算人

訴訟代理人 陳明欽律師

鄭書暉律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年11月21日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為購買觀新股份有限公司（下稱觀新公司）
所有坐落桃園市○○區○○段00○00地號土地於合併分割後
之部分面積共3,967平方公尺，乃與觀新公司之清算人即被
告林志信洽談、磋商，並於民國110年8月5日與被告林志信
簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價
金為新臺幣（下同）1億6,568萬元，原告於系爭買賣契約簽
訂時已依約給付簽約款4,960萬元；桃園市○○區○○段00
○00地號土地業於110年10月7日辦理合併登記為同段25地號
土地，同時將原告依系爭買賣契約所購買之範圍分割為同段
25-1地號土地。又被告於簽約時之標的現況說明書第6項
「是否有供公眾通行之私有道路」欄位明確勾選「否」，原
告才願意以上開價格購買並簽訂系爭買賣契約，惟經鑑界
後，發現同段25-1地號土地上有既有道路（即信富路）存
在，經原告與被告磋商後，被告乃於110年12月15日與原告
簽訂不動產買賣契約書增補協議（下稱110年增補協議），

01 將系爭買賣契約第7條第1項所載「本約標的應於尾款交付日
02 （預定110年12月31日前），由賣方依簽約時現況點交予買
03 方…」等文字，其中之日期變更為「111年3月31日前」；同
04 時約定將同段25-1地號土地上之既有道路部分獨立分割一地
05 號，賣方同意將該道路部分設定無限期之不動產役權予買方
06 供無償通行等使用。嗣於111年1月19日將同段25-1地號土地
07 分割為桃園市○○區○○段0000地號土地（面積179.85平方
08 公尺，下稱系爭25-1地號土地）及同段25-2地號土地（3,78
09 7.42平方公尺，下稱系爭25-2地號土地）；原告再與被告於
10 111年2月17日簽訂增補協議書（下稱111年增補協議），確
11 認原告購買之範圍僅有系爭25-2地號土地，買賣總價金變更
12 為1億5,810萬3,433元，扣除原告於系爭買賣契約簽訂時已
13 給付之簽約款後，原告尚應支付之尾款為1億842萬3,433
14 元；系爭25-1地號土地含既有道路用地，則由賣方設定無限
15 期之不動產役權予買方供無償通行使用、鋪設柏油、施做排
16 水溝、架埋設電信、電力、自來水管線、指示建築線等。原
17 告業於111年3月31日前辦妥支付尾款之相關抵押及貸款處理
18 事項，僅待被告辦妥系爭25-2地號土地之所有權移轉登記及
19 系爭25-1地號土地之不動產役權設定，原告即可支付尾款完
20 成履約。詎被告始終不願意配合辦理系爭25-1地號土地之不
21 動產役權設定，反要求原告於111年3月31日當日須支付買賣
22 價金尾款，被告顯已構成系爭買賣契約第9條第2項之違約情
23 形，原告遂陸續於111年4月9日、111年4月14日、111年4月1
24 8日寄發存證信函催告被告依系爭買賣契約、110年、111年
25 增補協議約定履行義務，辦理系爭25-2地號土地所有權移轉
26 登記及系爭25-1地號土地之不動產役權設定，否則將依約請
27 求賠償遲延利息及追究相關違約罰則，然被告仍置之不理，
28 原告乃再於111年5月30日寄發中壢環北郵局存證號碼335號
29 存證信函通知被告，依系爭買賣契約第9條第2項約定解除系
30 爭買賣契約並請求被告返還簽約款4,960萬元及依系爭買賣
31 契約第9條第2項約定賠償同額之違約金4,960萬元共9,920萬

元，被告於111年5月31日已合法收受該存證信函，則系爭買賣契約業經原告合法解除。另於系爭買賣契約、110年、111年增補協議中，賣方欄位均僅蓋印或簽署林志信之印文或簽名，足認被告均係以個人身分與原告締結上開契約，上開契約之相對人自應為被告本人而非觀新公司，為此，爰依系爭買賣契約第9條第2項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告9,920萬元，及自111年5月31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。

二、被告則以：被告林志信為觀新公司之清算人，系爭25-1地號土地、系爭25-2地號土地之所有權人均為觀新公司，僅觀新公司得有權處分上開土地，被告僅係代表觀新公司出賣上開土地予原告，並非系爭買賣契約、110年、111年增補協議之契約當事人，此由111年增補協議中簽名欄位同時蓋有觀新公司及清算人被告林志信之印文即可認定。是以，系爭買賣契約之當事人應為原告與觀新公司，被告實非系爭買賣契約之當事人，則原告依系爭買賣契約之法律關係向被告請求返還簽約金及賠償違約金，顯然有誤。再者，系爭買賣契約簽定後，上開土地經鑑界，觀新公司始知悉原告所欲購買之範圍上有既有道路存在，經被告以清算人身分代表觀新公司與原告積極協商後，觀新公司遂同意原告提出之變更方案，僅由原告購買系爭25-2地號土地，並由觀新公司將系爭25-1地號土地無償設定無限期之不動產役權予原告供通行使用等情，觀新公司因而再與原告簽訂110年、111年增補協議，更將原本依系爭買賣契約定尾款交付日110年12月31日展延至111年3月31日。於110年、111年增補協議簽訂後，被告林志信即將觀新公司辦理所有權移轉登記及設定不動產役權所需之應備文件交付予共同委任之地政士即訴外人陳莉雅，並訂於111年3月31日辦理系爭25-2地號土地所有權移轉登記及系爭25-1地號土地之不動產役權設定，觀新公司積極配合備妥相關文件，並未有拒絕履行系爭買賣契約義務之情事。詎於

111年3月31日，經地政事務所承辦人員告知始知悉觀新公司為清算中公司，不得再就其名下所有土地辦理不動產役權之設定，僅得單獨辦理系爭25-2地號土地之所有權移轉登記，而觀新公司亦願意於同日先行移轉系爭25-2地號土地所有權予原告，然為原告所拒絕。就系爭25-1地號土地設定不動產役權予原告供通行使用一事，本為原告所提出，觀新公司因不知法令限制而應允，故於110年增補協議中約定將系爭25-1地號土地設定不動產役權予原告，為客觀自始不能之給付約定，難認係可歸責於觀新公司之事由，原告主張依系爭買賣契約第9條第2項解除契約為無理由。此外，觀新公司仍可依系爭買賣契約、110年、111年增補協議約定，履行將系爭25-2地號土地所有權移轉登記予原告之義務，而原告應於111年3月31日前給付價金尾款，然原告拒不接受，並寄發存證信函指摘觀新公司違約，觀新公司不得已乃於111年4月13日委請律師發函予原告，催告原告於5日內履行系爭買賣契約支付價金之義務，並通知原告若逾期即以該函為解約及求償之意思表示，該函文於111年4月14日經原告合法收受，惟原告仍固守立場，不願履行，則系爭買賣契約應於111年4月19日即經合法解除。依系爭買賣契約第9條第1項之約定，原告屢經觀新公司催告仍未履行契約義務，顯已違約，觀新公司得將已收受之買賣價金即簽約款4,960萬元全數沒收等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第227-229頁）：

（一）林志信為觀新公司之清算人。

（二）買方即原告於110年8月5日與賣方「觀新股份有限公司之清算人林志信」簽訂系爭買賣契約，原告以買賣總價款1億6,560萬元，買受觀新公司所有之桃園市○○區○○段00○○地號土地（合併後會有新地號、面積3,967平方公尺）。

（三）桃園市○○區○○段00○○地號土地經合併分割為同段25

01 -1、25-2地號2筆土地，其中25-1地號經鑑界後發現於系
02 爭買賣契約訂立前即供作為道路使用。買方即原告乃於11
03 0年12月15日與賣方「觀新股份有限公司之清算人林志
04 信」簽訂110年增補協議，就系爭買賣契約「其他特別約
05 定或變更約定事項」增列第6點：「將系爭買賣契約第7條
06 第1項記載之『本約標的應於尾款交付日（預訂110年12月
07 31日前）』變更為『本約標的應於尾款交付日（預訂111
08 年3月31日前）』」；第7點「…買方不購買道路部分，賣
09 方同意將道路部分設定無限期之『不動產役權』予買方無
10 償供通行使用…」；第8點「分割25-1地號，減少之面積
11 比照原合約特別約定第1條規定進行找補」。

12 （四）立協議書人德士自動化系統有限公司（即原告）於111年2
13 月17日與立協議書人「觀新股份有限公司」簽訂111年增
14 補協議，針對系爭買賣契約、110年增補協議第8點，再約
15 定如下：「由25-1分割出道路用地25-1地號、買賣標的25
16 -2地號，其中25-1地號面積為54.32坪，依第一條規定找
17 補，應扣除金額為749萬6,567元。」，經扣除後系爭買賣
18 契約之買賣總價變更為1億5,810萬3,433元，原告已於110
19 年8月13日支付簽約款4,968萬元，原告應付之尾款1億842
20 萬3,433元，迄今尚未支付。

21 （五）系爭買賣契約於「其他特別約定或變更約定事項」第5點
22 手寫記載「本約尾款於過戶完成3個工作日內，買方將銀
23 行貸款之金額匯入賣方指定之存摺帳號。彰化銀行西門分
24 行0000000000000000林志信」等文字。

25 （六）原告、觀新公司於111年3月31日均委託他人至中壢地政事
26 務所欲辦理系爭25-2地號土地之移轉登記，及系爭25-1地
27 號土地不動產役權之設定，惟當日均未完成。目前系爭25
28 -1地號土地、系爭25-2地號土地現登記名義人仍為觀新公
29 司。

30 （七）被告於111年4月13日委請律師寄發元禾法律事務所（11
31 1）明民字第000000000號律師函予原告，表示未辦理完成

01 系爭25-1地號土地之不動產役權設定，並無可歸責賣方之
02 事由，通知原告於函到5日內履行系爭買賣契約應辦理事
03 項，逾期即解約並請求賠償；原告於同年月14日收受該律
04 師函。

05 (八) 原告於111年5月30日寄發中壢環北郵局存證號碼335號存
06 證信函予被告，通知原告欲解除系爭買賣契約，並請求被
07 告退還已支付之價金及賠償等額違約金共9,920萬元；被
08 告於同年月31日收受該函。

09 四、本件兩造爭執之點應在於(一)系爭買賣契約、110年增補
10 協議、111年增補協議中之契約相對人即賣方為何人？

11 (二)原告依系爭買賣契約第9條第2項請求被告返還已支付
12 之價金4,960萬元，及賠償等額之違約金4,960萬元，共9,92
13 0萬元，是否有理由？(三)原告於111年5月30日寄發中壢
14 環北郵局存證號碼335號存證信函向被告為解除系爭買賣契
15 約之意思表示，是否合法？系爭買賣契約是否經原告合法解
16 除？茲分述如下：

17 (一)系爭買賣契約、110年增補協議、111年增補協議中之契約
18 相對人即賣方應為觀新公司：

19 1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
20 之辭句，民法第98條定有明文。基於契約自由原則，當事
21 人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權
22 利義務關係。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推
23 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌
24 訂立契約當時及過去之事實等其他一切證據資料，本於經
25 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的作全盤之觀察，以
26 為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
27 任意推解致失其真意。

28 2、查原告依據系爭買賣契約立契約書人之賣方欄位記載「觀
29 新股份有限公司之清算人林志信」，賣方簽名欄位亦署名
30 「林志信即觀新股份有限公司之清算人」並蓋印林志信之
31 印文（見本院卷第19頁、第25頁），且於系爭買賣契約所

01 附之不動產說明書、土地產權說明書、標的現況說明書之
02 賣方簽名欄位均僅有林志信之簽名及印文；另於110年增
03 補協議賣方欄位亦記載「觀新股份有限公司清算人林志
04 信」、賣方簽名欄位亦僅有林志信簽名及印文等節（見本
05 院卷第27頁、第31-33頁、第45頁、第47頁），主張被告
06 係以個人身分與原告簽訂系爭買賣契約，而非僅為觀新公
07 司之代表人，被告為系爭買賣契約之相對人等語，則為被
08 告所否認，並抗辯觀新公司方為系爭買賣契約之相對人等
09 語。準此，系爭買賣契約之相對人即賣方究為被告或觀新
10 公司，攸關應由何者負擔系爭買賣契約之出賣人義務，亦
11 與本件原告請求是否有理由密切相關，至為重要。

- 12 3、由系爭買賣契約之簽訂及後續因原告依系爭買賣契約所欲
13 購買之土地範圍於鑑界後確認存有既有道路，經買、賣雙
14 方磋商而調整原系爭買賣契約之內容，並再行簽訂110
15 年、111年增補協議等整體脈絡觀之，於111年2月17日簽
16 訂111年增補協議時，立協議書人已載明為「德士自動化
17 系統有限公司（甲方）」、「觀新股份有限公司（乙
18 方）」，而其內容記載「茲就雙方於110年8月5日簽署之
19 不動產買賣契約書（即系爭買賣契約）及依110年12月15
20 日不動產買賣契約書增補協議（即110年增補協議），雙
21 方依特別約定第8條進行找補，約定如下…」等文字（即
22 不爭執事項第四項，見本院卷第49頁）；另於立書人簽名
23 欄位，甲方由原告法定代理人楊宥榆親自簽名並蓋印原告
24 公司大、小章，乙方由林志信簽名並蓋印觀新公司印文及
25 林志信印文等情判斷，簽署111年增補協議之當事人應為
26 原告與觀新公司一節，應無爭議。而觀111年增補協議之
27 內容即在補充、變更及調整系爭買賣契約、110年增補協
28 議中契約當事人之權利義務內容，確認原告僅出資購買系
29 爭25-2地號土地，原告依系爭買賣契約應給付之總價金縮
30 減為1億5,810萬3,433元，同時系爭25-1地號土地上因存
31 有道路用地，原告無須給付價金購買系爭25-1地號土地，

然系爭25-1地號土地所有人即觀新公司須負擔於系爭25-1地號土地上設定不動產役權予原告供通行使用之義務，準此，111年增補協議簽訂之目的即在終局確立系爭買賣契約之出賣人、買受人之權利義務範圍，由此推論系爭買賣契約之當事人應為原告與觀新公司，要屬有據。

4、另由原告所欲購買之系爭25-2地號土地，及欲無償通行之系爭25-1地號土地之所有權人均為觀新公司以觀，系爭買賣契約包含110年、111年增補協議所約定之出賣人給付義務，亦僅觀新公司得為有權處分，被告於未得觀新公司授權之情形下無從以被告個人之身分履行系爭買賣契約之出賣人義務，此情應為原告於簽訂系爭買賣契約時所知悉；況於系爭買賣契約、110年增補協議賣方欄位所載者均係「觀新股份有限公司之清算人林志信」等字樣，若被告係以個人名義簽署契約何需特別註明其為觀新公司之清算人；另由原告依系爭買賣契約所簽發之價金本票受款人亦載明為觀新公司，此有卷附本票影本2紙可佐（見本院卷第44頁），足徵原告於簽訂系爭買賣契約時亦認定依據系爭買賣契約買受人應支付價金之對象為觀新公司，則被告抗辯觀新公司始為系爭買賣契約、110年、111年增補協議之相對人即賣方等語，應為可採。原告未顧及系爭買賣契約之整體內容及目的，並忽略買賣雙方於簽署111年增補協議終局確認買賣雙方之權利義務時，已補正系爭買賣契約、110年增補協議、不動產說明書、土地產權說明書、標的現況說明書等賣方簽名上之疏漏，仍徒以系爭買賣契約、不動產說明書、土地產權說明書、標的現況說明書及110年增補協議等文件之賣方欄位僅有被告之簽名及印文，而逕自主張被告為契約相對人，實無可採。

（二）原告依系爭買賣契約第9條第2項請求被告返還已支付之價金4,960萬元，及賠償等額之違約金4,960萬元，共9,920萬元，為無理由：

按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債

務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號判決意旨參照）。查系爭買賣契約、110年、111年增補協議之相對人即賣方應為觀新公司，被告並非系爭買賣契約之當事人，僅係以觀新公司清算人身分代表觀新公司與原告締結系爭買賣契約，是以，契約之效力僅存在於原告及觀新公司之間，並不及於系爭買賣契約以外之第三人。原告主張被告未將系爭25-1地號土地設定不動產役權予原告供通行使用而構成系爭買賣契約第9條第2項之違約情形，並據此依系爭買賣契約第9條第2項請求被告返還已給付之簽約金及同額違約金，然被告非系爭買賣契約之債務人，自不受系爭買賣契約效力之拘束，原告上開主張顯為無理由，應予駁回。至於系爭買賣契約之出賣人即觀新公司，未能於約定期限內於系爭25-1地號土地設定不動產役權予原告供通行使用，究屬自始客觀給付不能而不可歸責，亦或屬債務人主觀給付不能而有可歸責事由，以及原告據此主張已於111年5月30日以中壢環北郵局存證號碼335號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示是否合法生效，及原告得否向觀新公司依系爭買賣契約第9條第2項約定主張權利等問題，均與本件原告對被告之請求無甚關聯，不予贅述。

五、綜上所述，被告並非系爭買賣契約、110年、111年增補協議之契約當事人，業如前述，基於買賣契約相對性原則，原告自不得以系爭買賣契約所約定之權利義務關係對被告主張權利，從而，原告依系爭買賣契約第9條第2項約定，請求被告給付原告9,920萬元，及自111年5月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日
02 民事第二庭 法 官 陳俐文
03 正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日
07 書記官 藍予伶