臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第365號

原　　告　恩興營造有限公司

000000000000000000

法定代理人　林婉珍

訴訟代理人　陳鼎正律師

複　代理人　陳心豪律師

被　　告　霄裡玉元宮

法定代理人　段樹文

訴訟代理人　余席文律師

　　李宏文律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被告應給付原告新臺幣貳仟萬元，及自民國一一一年八月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。查原告起訴主張兩造間之買賣契約，因被告有給付遲延、物之瑕疵而解除契約，依民法第254、259、354條等規定為請求權基礎，請求被告返還先前交付之訂金，以及按之約定交付違約金，並聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）4,000萬元，其中2,000萬元自民國111年5月11日起至清償日止按每日萬分之1計算；其中2,000萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。嗣於112年7月19日言詞辯論期日，主張若買賣契約不成立，則追加不當得利為備位請求，

並聲明:被告應給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息（見本院卷第260至261頁）。查，原告所為追加備位請求，係本於同一契約關係，因預慮法院認定契約關係無效時，即要求就後順序之不當得利請求加以裁判，經核其備位請求係本於同一基礎事實關係，與原契約關係之訴訟資料均屬相同，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於111年5月10日向被告購買坐落於如附表所示桃園市○○段地號土地12筆(下稱系爭土地)，其中包括特定目的事業用地及農牧用地，總價為5億4千萬元，並簽訂「土地買賣契約書」(下稱系爭契約)、交付訂金2,000萬元。然締約後被告遲未將辦理系爭土地所有權移轉所需文件備齊，原告於發函催告被告於111年7月15日處理，被告雖回函表示可提供所有權狀等部分文件，其他文件只能提出特定事業用地之興辦事業計畫書、特定事業用地終止租約書及委託代書辦理農地農用證明書等語，被告委託訴外人宸豐國際有限公司亦表示權狀正本不便交付及農用證明不用限期交付，另特定目的事業用地之相關文件只交付興辦事業計畫書等語。原告為此交易曾先後委任兩任代書，但均因被告不願提供應備文件而解除與代書間之委任契約，被告卻仍片面指摘原告違約。依系爭契約第11條第1項之約定賣方違約時，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方支付之不動產價款並附加每日按萬分一單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付不動產價款同額之違約金。

㈡此外，原告於簽約後至系爭土地查看，發覺系爭土地上埋藏大量垃圾，迄今仍未清除完畢，且特定目的事業用地之相關許可無法取得，系爭土地之價值已嚴重減損，不符原告當初承購之目的，存在物之瑕疵，依民法第354條、第359條之規定解除系爭契約，並以起訴狀送達為解除契約之表示。

㈢故原告依系爭契約第11條第1項、民法第254條、第259條第1項之法律關係，請求被告返還價金及支付違約金；若認系爭契約不成立，則依不當得利之法律關係請求被告返還支付價金。並以㈠先位聲明：①被告應給付原告4,000萬元，其中2,000萬元自民國111年5月11日起至清償日止按每日萬分之1計算；其中2,000萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。②願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明:被告應給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

㈠被告於111年4月11日授權宸豐國際有限公司辦理系爭土地之買賣、合建、產權移轉等事宜。因原告於締約時表明已有現成客戶，需將土地指定登記在其指定之第三人名下，惟原告並未依上開約定，於被告交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書。因此被告遂於111年6月29日以龍東路郵局存證號碼第71號存證信函催告原告。然嗣後原告既未與被告確認土地登記名義人，拒不提出登記名義人聲明書，且未依兩造契約書第7條第1項交付備證款予被告，被告自無從交付必備文件書類正本並加蓋專用印章予原告辦理土地所有權移轉登記，原告顯然違約在先；且被告一再發函告知已備妥應備資料正本，並通知原告及其受託地政士於111年7月22日14時至被告處交付備證款並同時交付應備資料正本，詳細作法應為:待被告收妥備證款同時，將所有權移轉登記所須檢附之文件書類加蓋專用印章交予原告受託之地政士負責辦理。

㈡然兩造知系爭契約僅約定定金2,000萬元，第二期款高達5億2,000萬元，於系爭契約當下口頭約定於三個月內結案，但無分期付款之約定。考量原告資金籌措困難，參考不動產交易實務運作，由原告支付總價款15%，用印備證時由原告支付總價金10%，當場交付應備資料正本予主辦地政士。而原告卻又以與事實不符之籍口惡意拖延拒不給付買賣價金，顯

然可歸責於原告之受領遲延。是以，本件系爭土地買賣契約未於111年5月10日簽約後3個月期限內辦理履約結案，亦無交付系爭土地買賣價金尾款5億2,000萬元予被告，係因可歸責於原告致不能履行，依民法第249條第2款之規定原告自不得向被告請求返還定金。況且被告與原告締結系爭契約前，已就系爭土地與其他訴外人謝文龍、泰盛興公司、黃永煌簽約，並支付仲介服務費與代書費用，係因原告稱可以購買系爭土地之全部，被告嗣後與上開訴外人解約，造成被告合計受有3,251萬0,042元之損失，就此損失金額依民法第245條之1締約上過失及同法第227條不完全給付之規定，請求原告負損害賠償之責，並以此金額對原告先、後位之請求主張抵銷。

㈢此外，原告稱於簽約後至現場察看時發覺系爭農地上竟埋藏大量垃圾，迄今未清理完畢，且特定目的事業用地之相關許可無法取得、確定無法做農種以外之使用，系爭土地之價值已嚴重減損，不符原告承購之目的等語，原告得依民法第354條第1項、第359條約定聲明解除契約等語，僅為原告之片面之詞並非事實。

㈣並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第155、169至170頁）

㈠兩造於111年5月10日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭土地，雙方約定總價金為5億4,000萬元，原告於系爭契約簽訂時支付訂金2,000萬元予被告，尚餘尾款5億2,000萬元未支付。

㈡依系爭契約第3條第4項約定:「有貸款者，依第五條及第六條之約定。」再依系爭契約第5條貸款處理之一第2項第1款：約定「買方應於貸款核撥同時一次補足」、第6條貸款處理之二第1項:「其他撥付方式; 雙方另行書面約定。」等契約內容之約定。

㈢兩造於締約後，尚無依第6條貸款處理之二第1項:「其他撥付方式; 雙方另行書面約定。」約定關於剩餘尾款5億2,000

萬元之撥付方式。

四、本件爭點：

㈠原告先位聲明:以民法第254、259、354條之規定為請求權基礎是否有理由?

㈡原告備位聲明:以民法第179條之請求權基礎，請求被告返還訂金2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，是否有理由?

㈢被告依民法第245條之1第3款或民法第227條規定，請求原告負損害賠償之責，並與原告之請求主張抵銷是否有理由?

五、本院之判斷：

㈠本件原告之先位聲明，本於系爭契約關係以民法第254、259、354條之規定為請求權基礎，因系爭契約不成立而無理由：

1.按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者，即該常素或偶素亦可成為必要之點。衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成意思表示合致、意思表示不一致，其契約自屬尚未成立(最高法院109年度台上字第67號、111年度台上字第1182號判決意旨均可資參照)。

2.經查，系爭契約載明買賣標的物包含如附表所示之12筆土地，買賣總價達5億4,000萬元，又原告除於系爭契約訂立時支付訂金2,000萬元外，尾款尚高達5億2,000萬元等情，為兩造所不爭執，審酌本件尾款金額甚鉅，關於尾款應如何支付？給付時間、方法及比例為何？當屬系爭契約交易之重要事項，而為契約必要之點。參以原告亦自陳尾款5億2,000萬元部分需要貸款等語（見本院卷第170、260頁），並核與爭契約書第3條第4項約定:「有貸款者，依第5條及第6條之約定」、第5條第2項第1款約定：「買方應於貸款核撥同時一次補足」、第6條第1項約定:「其他撥付方式:雙方另行書面

約定」等內容互核觀之，已將貸款5億2,000萬元撥付方式之必要之點由兩造「另以書面約定」，益見系爭契約中價金給付方法及比例尚待兩造約定，惟兩造迄於本院言詞辯論終結前，仍未達成書面約定（不爭執事項㈢）。

3.次查，兩造於交涉過程中，原告先依系爭契約第7條之約定以存證信函被告應將系爭土地所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，交予原告委託之地政士負責辦理（見本院卷第35至41頁），被告於收文後以存證信函回覆原告:「將指定特定金融機構全程為履約保證，並依據一般土地常態交易習慣，計畫與台端交易流程為：①訂金兩千萬②簽約:總價15%③用印備證:總價金10%④完稅款:總價金5%⑤點交尾款:其餘未支付款項。」（見本院卷第45頁），參以系爭契約第7條第1項約定:「雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予買方委託地政士負責辦理」，然關於「備證款」金額、付款方式兩造於系爭契約中並未約定（見本院卷第17頁），兩造間亦就僅就訂金2000萬元及總價5億4000萬元達成合意，致使原告於「備證款」交付前無法依上開約定取得土地所有權移轉登記所須檢附之文件書類，被告方補提上開交易流程列明價金給付方法及比例，原告又以系爭契約僅約定訂金及尾款，尚無備證款、完稅款等約定為由，拒絕被告所提出上開價金支付方案（見本院卷第63、64頁）。是觀諸兩造間上開爭執始末，益見系爭契約關於價金給付方式未臻明確，非但就前開貸款給付方式未再行書面約定，已如前述；另事關交易重要事項所有權移轉登記文件交付之對待給付（即備證款），兩造間亦未達成合意，致使系爭契約根本無從履行，益徵系爭契約因價金尾款給付方法及備證款所占比例，因特別注重而為本件系爭契約必要之點，兩造間尚未達成合意，揆諸上開說明，應認系爭契約尚未成立。

4.綜上，原告以被告給付遲延、物之瑕疵，請求解除系爭契約並返訂金，以及依系爭契約之約定給付違約金等主張，審酌

兩造對於價金之給付方法及比例，未按系爭契約第6條另為約定，復未就備證款之給付達成合致，致系爭契約必要之點不一致而不成立。本件系爭契約既不成立，則原告本於系爭契約關係所為債務不履行、物之瑕疵擔保及違約金等請求，均屬無據，是原告之先位聲明為無理由。

㈡本件原告之備位聲明，以民法第179條之請求權基礎，請求被告返還不當得利2,000萬元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院100年度台上字第899號判決意旨參照）。

2.經查，原告支付訂金2,000萬元予被告，係基於系爭契約而為訂金支付，既屬基於原告主動給付致生之金錢流動，自應屬「給付型不當得利」。又兩造間因價金尾款給付方法及備證款所占比例，因特別注重而為契約必要之點，未能達成合致，致系爭契約不成立等情，詳如前述，則被告受領2,000萬元訂金之法律上原因並不存在，其拒予返還，致原告受有損害，則原告依不當得利法律關係，請求被上訴人給付2,000萬元，即屬有據。

㈢被告依民法第245條之1第3款、第227條之規定，請求原告負損害賠償之責，均無理由：

1.按民法第245條之1第1項第3款規定:契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約，而有顯然違反誠實及信用方法者，對於非因過失信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任。

2.查，本件系爭契約不成立，肇因於兩造對於尾款給付方法及

備證款所占比例未能達成合意所致，審酌系爭契約第6條既已約定針對後續款項之交付方式雙方應另行書面約定、第7條約定於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予買方委託地政士負責辦理等約定，足徵兩造對於價金之給付已酌留相當程度磋商空間，於簽訂系爭契約時，對於仍有可能因價金給付方式約定不成契約無法成立乙節，自當有所預見，難認被告有何非因過失信契約能成立之情事。且關於5億2,000萬元尾款之支付方式暨是否需另有用印備證、完稅款等細項，本於契約自由原則，自應由兩造自行商議，難認最終磋商未成即係可歸咎於原告違背誠實信用原則。

3.另被告自陳係於111年5月10日簽訂系爭契約後，始與訴外人謝文龍、泰盛興公司、黃永煌簽約等人解除契約(見本院卷第211頁)，因認其與訴外人等人解約的損失肇因於原告締約上過失行為等語。惟按契約的訂立階段與履行階段有別，民法第245條之1的規範意旨係於契約訂立階段，有違反誠信原則之情事而得請求之損害賠償；查，本件被告與訴外人等人解約，並依此返還價金支付、仲介服務費與代書費用（見本院卷第101至105頁）等，乃係簽訂系爭契約「後」為履行系爭契約第10條第1項:「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責清理或依買方指示移轉登記權利予買方指定之人」有關賣方瑕疵擔保責任之履約條件(見本院卷第19頁)，應認為履行契約所衍生出的成本，尚非「準備」或「商議」訂立系爭契約所為之支出，自亦無以依民法第245條之1規定為請求。

4.從而，被告並非「非因過失信契約能成立」，原告亦非違反誠實及信用方法致系爭契約不能成立，又被告所為返還訴外人等之價金、仲介服務費與代書費用所支出費用3,251萬0,042元，尚非準備或商議訂立契約支出，核與民法第245條之1

第3項規定未合，是被告依此主張原告應負損害賠償之責，為無理由。至被告雖另以民法第227條之規定主張原告應負債務不履行損害賠償責任云云；惟兩造間契約關係不成立，已如前述，被告本於契約關係所為之主張，同屬無據，不應准許。準此，被告上開請求均屬無據，其本於上開請求所為之抵銷抗辯自亦無從憑採。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之訂金返還，係以支付金錢為標的，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年8月21日（見本院卷第81頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

六、綜上所述，原告先位聲明因系爭契約不成立而無理由，應予駁回。備位聲明本於不當得利之法律關係，請求被告給付如主文第2項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　年　　8　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　劉哲嘉

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　年　　8　　月　　16　　日

書記官　蔡萱穎

附表：						
編號	土地坐落				面積	權利範圍
	縣市	市區鄉鎮	地段	地號	平方公尺	
1	桃園市	平鎮區	東金段	1217	269.57	全部
2	桃園市	平鎮區	東金段	1224	440.33	全部
3	桃園市	平鎮區	東金段	1225	2682	全部
4	桃園市	平鎮區	東金段	1226	674	全部
5	桃園市	平鎮區	東金段	1212	18884	全部
6	桃園市	平鎮區	東金段	1212-2	2950.99	全部
7	桃園市	平鎮區	東金段	1218	8439.81	全部
8	桃園市	平鎮區	東金段	1218-2	371.83	全部
9	桃園市	平鎮區	東金段	1216	3983.39	全部
10	桃園市	平鎮區	東金段	1216-1	13.12	全部
11	桃園市	平鎮區	東金段	1216-2	29.94	全部
12	桃園市	平鎮區	東金段	1216-3	459.04	全部