臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1980號

原　　告　黃茂廷

訴訟代理人　呂理銘律師

　　楊晴文律師

被　　告　頂丰開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　李文灝

訴訟代理人　李承訓律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件原告原訴之聲明為：㈠被告應返還附表一所示土地（下稱系爭道路用地），㈡被告應給付原告新臺幣（下同）300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，㈢願供擔保請准宣告假執行（本院卷1第9頁）；嗣於民國112年10月13日具狀及當庭變更聲明為：㈠被告應就系爭道路用地辦理移轉登記返還原告，㈡被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，㈢就聲明㈡部分，願供擔保請准宣告假執行（本院卷1第221頁、卷2第353頁），核原告聲明請求內容實質上並無所異，僅為補充或更正事實上或法律上之陳述，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於110年5月17日簽立土地買賣專任委託同意

書（下稱系爭同意書），由被告將原告所有系爭道路用地、附表二所示土地（下稱系爭建地，與系爭道路用地合稱系爭土地）整合後，復由原告分別以每坪單價15,500元、12萬元將系爭土地出售給被告，因系爭土地之稅金負擔甚重，故兩造於系爭同意書中特別約定，土地增值稅等交易衍生之所有費用均由買方即被告負擔，後原告依約交付被告辦理過戶之相關文件。詎被告於110年7月31日通知原告正式簽訂買賣契約時，竟利用原告最初簽訂系爭同意書之信任，及對於房地產契約之不熟悉與無經驗，以欺瞞混淆方式將原約定之買受人變更為訴外人楊勝翔、系爭建地之買賣價格變更為每坪單價10萬5,000元（下稱系爭買賣），並由原告負擔土地增值稅，而與楊勝翔就系爭建地簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），嗣經原告發現上情，被告即於111年6月28日寄發存證信函通知解除系爭同意書之意思表示，原告亦回函表示同意，故兩造間已合意解除系爭同意書，惟系爭道路用地已移轉登記至被告名下，爰依民法第259條第1款、第179條規定，請求被告將系爭道路用地辦理移轉登記返還予原告；又被告未經原告同意，將原告交付之印鑑證明及印章提供予楊勝翔並簽立系爭買賣契約，違反系爭同意書第9條約定之保密義務，系爭買賣契約約定之系爭建地單價亦低於系爭同意書第1條約定之價格，且被告違反系爭同意書第8條約定擅自解除系爭同意書，故原告復依系爭同意書第10條第3款、第4款約定及民法第227條第1項規定，請求被告給付系爭同意書總售價金2倍之懲罰性違約金，原告於本件訴訟僅就上開損害其中之300萬元對被告為一部請求。為此，爰依上開規定提起本件訴訟等語。並聲明：如前開變更後之聲明。

二、被告則以：系爭土地屬多人共有，系爭建地上有諸多違章建物，故兩造簽訂系爭同意書主要係委由被告進行共有人之整合，並尋找有意願購買之買主，嗣被告覓得之買主楊勝翔僅購買系爭建地，系爭道路用地即由被告出資購買。簽訂系爭買賣契約過程中，被告除備有內容相同之書面供原告閱覽

外，並向各同意出售之共有人包含原告在內為說明，始由原告簽署用印，原告稱被告片面變更買受人為楊勝翔、原議定買賣給付內容及稅金負擔等節，均與事實不符。又因系爭道路用地買賣契約無地上物補償、拆除等事宜，流程進行較迅速，原告於簽約時即有依約交付權狀正本、身分證影本完成備證等程序，被告則分二期給付買賣價金合計601,600元予原告，故系爭道路用地已移轉登記至被告名下，至系爭建地因被告屢次通知原告辦理備證程序未果，原告顯已違反系爭同意書第6條約定，被告始發函原告終止系爭建地之委託合約；兩造就系爭道路用地均已依約履行完畢，被告亦未擅自將原告提供之資料供非法或不當使用而無可歸責之事由，原告請求被告返還系爭道路用地及請求給付違約金，均為無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡就原告訴之聲明第二項部分，如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告原為系爭土地之共有人；兩造於110年5月17日簽立系爭同意書，雙方約定買賣標的為系爭土地，買賣價金分別為系爭建地每坪單價12萬元、共計679.23坪，系爭道路用地每坪單價15,500元，共計40.01坪；原告已於110年8月16日、110年9月29日領取被告支付系爭道路用地簽約及備證款、尾款各300,800元，合計601,600元；被告於111年6月28日寄發原告之桃園慈文郵局存證號碼758號存證信函（下稱758號信函），及原告於111年7月11日寄發被告之新竹西門郵局存證號碼128號存證信函（下稱128號信函），均經雙方收受；又被告於111年9月8日以買賣為原因登記為系爭道路用地所有權人等情，有系爭同意書、758號信函、128號信函、支票及領據、系爭土地第一類謄本及異動索引在卷可參（本院卷1第23至30、47至49、223至235、275至303、307至325、379、380頁、卷2第7至349頁），且為兩造所不爭執，此部分之事實，應堪認定。

㈡按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345 條第1 項定有明文。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第528 條復有明文。又混合契約，係由典型契約構成分子與其他構成分子混合而成之單一契約，當事人所訂立之契約，係由買賣之構成分子與委任之構成分子混合而成，且各具有一定之分量時，其既同時兼有「移轉財產權」與「事務處理」之特質，即不能再將之視為純粹之買賣或委任契約，而應歸入非典型契約中之混合契約，而成為一種法律所未規定之無名契約（司法院院字第2287號解釋、最高法院103 年度台上字第560號判決參照）。是契約之性質，究係買賣，抑屬委任，自以依當事人之意思而為解釋，以資定之，如當事人之意思，重在委託他方處理事務，而他方允為處理，適用委任之規定；側重於互相移轉財產權者，適用買賣之規定；兩者無所偏重或輕重不分時，則認為委任與買賣之混合契約，關於委託他方處理事務，適用委任之規定，關於互相移轉財產權，即適用買賣之規定。經查：

1.依系爭同意書當事人欄記載「出售人暨委任人：黃茂廷（下稱甲方）、承購人暨受任人：頂丰開發有限公司 李文灝（下稱乙方）」，及第1條約定：「買賣標的：…。買賣價金：每坪單價新臺幣120,000元，共計679.23坪。道路用地：…總售價為新臺幣82,127,705元」；第2條約定：「付款方式：（一）雙方簽立合約書時暫不支付任何款項。（二）乙方（按：被告）通知甲方（按：原告）正式簽訂買賣合約時，雙方同意照正常買賣流程進行付款」；第3條約定：「交易所衍生之所有費用（過戶、印花、代書相關費用…等），由乙方負擔；土地增值稅由乙方自行負擔」；第5條約定：「因土地共有人數眾多，甲方必須全程配合乙方辦理土地法第34條之1所規定之全部流程；甲方同意乙方於辦理土地開發整合、設計規劃、協商補償、委任相關專業人士辦理上開事項、委任律師以甲方名義提起拆屋還地或分割

共有物等訴訟（含民事訴訟法第70條之特別代理權）等一切事項時，無需徵求甲方意見，有權逕行，費用由乙方負擔；乙方於委任事務完成後將收取以本合約買總價百分之3計算之服務費用」；第7條約定：「合約期間：自民國110年5月17日起至112年5月16日止，共計2年。…」；第8條約定：「合約有效期間內，任何一方均不得擅自終止合約；乙方就本同意書之委託事項，有不受限制且不得撤回授權之專有權限，即甲方不得另行委託第三人辦理，且不得將買賣標的出售予任何第三人，亦不得擅自或使第三人逕向其他共有人買受土地或持分」（本院卷1第24至25頁），系爭同意書以原告為出售人及委任人、被告為承購人及受任人，買賣總售價82,127,705元，被告負擔交易所衍生之所有費用（含過戶、印花、代書費、土地增值稅），惟未約定被告給付價金之方式，另就系爭同意書訂有合約期間，且被告受原告委任處理事務，另可請領服務費用，買賣與委任關係兩者無所偏重，系爭同意書即應評價為兼具有買賣、委任性質之混合契約較為適宜，且符合兩造締約時之真意。

2.原告雖主張兩造業已合意解除系爭同意書，並提出758號信函、128號信函影本各1 件為證（本院卷1第47至49頁）。惟終止契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及之效力，使契約自始歸於消滅。依被告於111年6月28日寄發之758號信函所載：「…本公司受台端委託買賣之坐落桃園市八德區白鷺段1038、1039、1046、1020、1022-1等地號土地，目前已與買方進行備證程序，然台端迭經本公司通知，均未依約配合提供上開辦理備證所需之文件，顯已違反合約第六條約定，本公司特以本函終止貴我雙方前開簽訂之土地買賣暨專任委託合約，並就本公司所受損害保留求償之權利…」等語，內容均無提及系爭道路用地，顯見被告寄發758號信函行使權利之真意，乃係終止系爭同意書中受原告委任買賣之系爭建地，不包括系爭道路用地，參以原告不爭執業已於110年8月16日、110年9月29日受領被告就兩造間系爭

道路用地買賣法律關係所履行支付簽約及備證款、尾款合計601,600元（本院卷2第354頁），堪認被告寄發之758號信函僅係就系爭建地部分與原告終止系爭同意書，無溯及之效力，尚難逕以原告函覆被告表示「同意終止解約」，即認兩造已合意解除系爭同意書，原告主張其依解除契約後回復原狀之法律關係及民法第179條規定，請求被告應就系爭道路用地辦理移轉登記返還予原告，即非有據。

3.又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文；另依系爭同意書第6條約定：「甲方應提供完整詳實如下資料或文件給乙方，以便相關作業程序使用：（一）身分 證正、反面影本，但如有需要提供正本時，甲方應配合提出供乙方使用。…(四）印鑑證明，若證明逾時效，應無條件再為提供。(五）非印鑑證明之印章，若無法提供時，則同意由乙方為甲方代刻印章」；第9條約定：「雙方就本合約之內容均負保密義務，除為辦理簽約或委任事務之正當使用外，非經他方事前書面同意，不得洩漏、告知、交付或移轉於第三人」；及第10條第3款、第4款約定：「如有下列情形之一者視為違約，違約之一方除應負擔相關民、刑事法律責任外，應給付他方本契約總售價金之二倍作為懲罰性違約金，如因而致他方受有損害…，並應負損害賠償之責：…（三）乙方擅自將甲方提供之資料或文件，供作非法或不當使用。（四）任何一方有其他違反本合約條款之行為」（本院卷1第24至26頁）。系爭同意書為兼具有買賣、委任性質之混合契約，業如前述，可認被告係受原告委任整合出售系爭土地，被告非必為系爭土地之買受人，此由系爭同意書第8條約定僅限制出買人即原告不得將系爭土地出售予任何第三人，被告則有不受限制之專有權限，亦足佐之。參以原告不否認於110年7月31日與其他多數共有人到場簽立系爭買賣契約，非由被告代理簽約，其後原告已取得系爭買賣契約，有原告提出於111年7月11日寄發予

楊勝翔之存證信函可參（本院卷1第53至55頁），則原告與其他多數共有人親自出席簽約，豈有不知系爭買賣之買受人為楊勝翔、買賣價格每坪單價及稅金何人負擔之理？復由原告迄簽約後近1年始寄發存證信函主張撤銷與楊勝翔間之系爭買賣契約，亦足認系爭買賣契約內容為原告所同意。又原告既簽立系爭同意書委託被告整合出售系爭建地，原告及其他多數共有人與楊勝翔間就系爭建地嗣後簽訂系爭買賣契約時，本有依系爭同意書第6條約定提供資料文件予被告辦理相關作業程序之義務，且被告係因原告未依約配合提供文件辦理買賣程序而終止兩造所立系爭同意書系爭建地之委任，有758號信函可參（本院卷1第47至48頁），自難認有何可歸責被告之事由或被告有違反系爭同意書第1條、第8條、第9條及10條第3款、第4款約定之情事。

4.從而，被告依系爭同意書及與原告間之買賣關係取得系爭道路用地所有權，非無法律上原因，且系爭同意書未解除，僅兩造就系爭建地之約定，於111年6月28日被告寄發758號信函給原告後，發生向將來消滅之效力，又被告無違反系爭同意書約定或可歸責之情事，原告依民法第259條第1款、第179條、系爭同意書第10條第3、4款約定及民法第227條第1項等規定請求被告就系爭道路用地辦理移轉登記返還予原告，並請求給付300萬元之懲罰性違約金，均無理由。

四、綜上所陳，原告請求被告應就系爭道路用地辦理移轉登記返還予原告，暨被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　呂如琦

附表一：(系爭道路用地)

編號	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	桃園市○○區○○段000000地號	18.69	540分之178
2	桃園市○○區○○段000000地號	8.83	3780分之994
3	桃園市○○區○○段000000地號	161.48	3780分之994
4	桃園市○○區○○段000000地號	66.8	3780分之994
5	桃園市○○區○○段000000地號	242.68	3780分之994

附表二：（系爭建地）

編號	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	桃園市○○區○○段0000地號	3,206.84	540分之178
2	桃園市○○區○○段0000地號	783.55	3780分之994
3	桃園市○○區○○段0000地號	3,615.3	3780分之994
4	桃園市○○區○○段0000地號	97.26	3780分之994
5	桃園市○○區○○段000000地號	23.23	3780分之994

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　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　楊晟佑