

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2393號

原告

即反訴被告 陳宣勝

訴訟代理人 陳義文律師

複代理人 洪祐嶸律師

鄭佳雯律師

被告

即反訴原告 王秋椅

楊秉諭

共同

訴訟代理人 楊志勇律師

高奕驤律師

劉佳香律師

反訴被告 勝美汽車材料有限公司

法定代理人 陳宣勝

訴訟代理人 陳義文律師

複代理人 洪祐嶸律師

鄭佳雯律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1,737,530元，及自民國115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應自民國115年1月8日起至移轉登記桃園市○○區○○○段00000地號土地並點交予原告之日止，按日給付原告新臺幣1,195元。

三、原告其餘之訴駁回。

01 四、訴訟費用由被告負擔。

02 五、本判決第1項於原告以新臺幣580,000元為被告供擔保後，得
03 假執行。但被告如以新臺幣1,737,530元為原告預供擔保，
04 得免為假執行。

05 六、本判決第2項所命各期給付到期部分，於原告每日以新臺幣4
06 00元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每日以新臺幣1,
07 195元為原告預供擔保，得免為假執行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 八、反訴原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

10 九、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

11 事實及理由

12 壹、本訴部分：

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
14 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
15 款定有明文。原告起訴時原聲明請求被告王秋椅、楊秉諭應
16 分別給付新臺幣（下同）268,840元，及自支付命令送達之
17 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見司促字
18 卷第5頁）；嗣具狀變更聲明為：(一)被告應連帶給付原告1,7
19 38,984元，及自民事變更聲明暨爭點整理(二)狀送達翌日起
20 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應自民國1
21 15年1月8日起至移轉登記桃園市○○區○○○段00000地號
22 土地（下稱系爭土地）並點交予原告之日止，按日連帶給付
23 原告1,196元（見本院卷三第65至66頁）。查其變更前、後
24 之聲明，均係基於兩造間同一買賣契約所生違約金之請求，
25 核屬基礎事實同一，應予准許。

26 二、原告主張：

27 (一)兩造於109年1月15日簽立土地買賣契約書（下稱系爭買賣契
28 約），約定由原告向被告購買桃園市○○區○○○段00000
29 地號之部分土地（嗣於同年5月8日分割登記為同段17-50地
30 號土地，下稱系爭土地），買賣價金為5,200,000元（嗣合
31 意變更為5,977,342元），並由僑馥建築經理股份有限公司

（下稱僑馥建經公司）辦理履約保證，被告應於111年1月14日前完成移轉登記及點交，否則應按日給付以買賣總價萬分之2計算之違約金。又系爭土地於103年1月6日即經桃園縣政府（現桃園市政府）公告為土壤汙染控制場址及土壤汙染管制區，現仍存有上開管制，兩造於簽立系爭買賣契約時均知悉此事，遂約定被告應於契約所定移轉登記、點交日前將汙染情事處理完畢並解除列管。

(二)伊業依系爭買賣契約所定時程將買賣價金全數匯入履約保證專戶（下稱履保專戶），惟被告迄今遲未依約處理系爭土地汙染並解除列管後，辦理移轉登記、點交，應自111年1月15日起按日連帶給付違約金1,196元。為此，爰依系爭買賣契約第7條第5項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應連帶給付原告1,738,984元，及自民事變更聲明暨爭點整理（二）狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應自民國115年1月8日起至移轉登記系爭土地並點交予原告之日止，按日連帶給付原告1,196元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造並未約定以伊處理系爭土地汙染並解除列管作為移轉登記、點交之條件，故伊不負有將汙染管制處理完畢後再行移轉登記、點交之義務。系爭土地未能辦理移轉登記，係因原告藉詞遲不辦理之故，伊並無違約情事等語，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。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷三第79至80頁，酌為文字修正及調整項次）：

(一)兩造於109年1月15日簽立系爭買賣契約約定：由原告向被告購買桃園市○○區○○○段00000地號之部分土地（被告嗣於同年5月8日將該部分土地辦理分割登記為同段17-50地號土地，即系爭土地）；買賣價金原約定為5,200,000元，嗣合意變更為5,977,342元；由僑馥建經公司辦理買賣價金信託履約保證事宜；應於111年1月14日前完成移轉登記及點

01 交。

02 (二)原告於109年1月16日存入1,500,000元、同年5月27日存入1,
03 500,000元、111年1月11日存入2,977,342元至履保專戶，共
04 計存入5,977,342元；兩造曾於109年1月15日簽立先行動支
05 價款同意書，同意被告自履保專戶取款1,000,000元，被告
06 於同年月20日取款完畢；兩造另於109年7月16日簽立先行動
07 支價款同意書，同意被告自履保專戶取款1,500,000元，被
08 告於翌日取款完畢。

09 (三)系爭土地於103年1月6日即經桃園縣政府（現桃園市政府）
10 以府環水字第1020706729、10207067291號函公告為土壤汙
11 染控制場址及土壤汙染管制區，現仍存有上開管制情事，兩
12 造於簽立系爭買賣契約時均知悉此事。

13 (四)被告於111年12月13日寄發樹林育英街郵局244號存證信函予
14 原告及僑馥建經公司。

15 (五)勝美公司之廠房現占用系爭土地如附圖編號B所示之位置。

16 五、得心證之理由：

17 (一)被告負有將系爭土地汙染管制處理完畢、解除列管後再行移
18 轉登記、點交予原告之義務：

19 1.查系爭買賣契約固未明文記載被告應將系爭土地汙染管制處
20 理完畢後方可移轉登記、點交（見司促字卷第9至17頁），
21 惟原告代理人陳弘叡（即原告之子）與被告代理人楊志慶
22 （即楊秉諭之父、王秋椅之友人）及仲介系爭土地買賣之證
23 人張昌永等人曾於111年5月3日會面協商系爭土地點交事
24 宜，會中各方陳述略以（見本院卷一第93頁錄音光碟、本院
25 卷三第121至122頁逐字稿）：

26 (1)楊志慶稱：契約書是寫說現況點交，我不管那就是說，大家
27 相處就是誠信，跟你們接觸過程，就是有答應污染的部份我
28 們會處理，我不會因為契約寫這樣現況點交，我就不處理，
29 我做事情不會這樣。

30 (2)張昌永稱：楊董的意思就是說，現在兩個角度在處理，第一
31 個判決出來…如果判出來沒有汙染的狀況，騰本就會清除

01 掉，等於乾淨的過戶…如果被否決，就是說你這就是有汙
02 染，其實楊董那天的意思也講得很清楚，我也跟你報告過，
03 就是說他會把這個污染的問題就把它處理掉，再做過戶的動
04 作…。

05 (3)楊志慶復稱：我也是一樣把那個污染的，我依然會處理…我
06 不會說沒有處理，不會講話不算話，那就是說這部分，既然
07 我們答應了我們就是絕對照我們講的…我就是一定處理到好
08 給你們，不管過戶也好、不過也好，反正我一定給你們處理
09 到好。

10 (4)陳弘叡稱：我爸（即原告）的意思是說反正分割出來的部分
11 要沒有列管再過戶，不然怕說那個謄本上沒有乾淨，過戶過
12 來問題更多。

13 (5)前揭對話中，被告代理人楊志慶已反覆表明將處理系爭土地
14 之汙染，且不會因系爭買賣契約僅記載現況點交，即不處
15 理，更多次提及先前已承諾處理汙染事宜。且陳弘叡亦當場
16 向楊志慶表明須在汙染管制解除後再移轉登記，以免衍生爭
17 議。

18 2.次查證人張昌永證稱：系爭買賣契約是我協助買賣雙方仲介
19 簽立，在簽約的過程中我知道買賣標的有土地污染而遭列管
20 的情形，當時因為賣方也知道，他有告知買方說這個土地有
21 被列管，資料上面也有，所以買方有特別說還是可以做買
22 賣，但要在過戶之前完成清除。買賣契約從109年1月15日簽
23 約，到約定點交日期111年1月14日，期間隔2年，原因是在
24 簽此契約時，賣方有要求買方要給他2年的時間，當時我有
25 問，賣方說第一是為了節稅，另有說這段時間賣方要想辦法
26 去把污染的東西清除。後來到111年1月14日最遲點交日時，
27 賣方沒有完成點交，也沒有清除。111年5月3日當天協商是
28 在討論賣方必須要把污染處理掉，賣方代表楊志慶也有說他
29 會處理完成。楊志慶曾要求我去聽桃園市政府環保局111年7
30 月29日協調會，當時楊志慶有向桃園市政府的官員說想要處
31 理污染的事情，我記得現場好像有環保公司的人提出清理計

01 畫，楊志慶已經說要處理，才請我去聽他要怎麼做，要展現
02 他的誠意。系爭買賣契約第12條第2項約定本約標的占用部
03 分現況點交是代書寫的，但這是我們給代書的訊息。所謂的
04 現況點交是因為地上有建築物，就以有建築物的現況做點
05 交，賣方不做處理。污染並沒有現況點交，污染必須清除才
06 可過戶，跟契約約定的現況點交無關，所以才會特別提到
07 「占用部分」現況點交。買賣雙方達成清理完才過戶的協議
08 後，賣方曾經提過先過戶，後續再處理污染，但買方不同意
09 等語（見本院卷二第68至74頁）。證人上開證述業經具結擔
10 保其憑信性，且與前揭111年5月3日會議錄音內容互核相
11 符，應可採信。足證兩造簽立契約時，均已知悉系爭土地有
12 因汙染而遭列管之情，乃約定被告應於2年期限內處理汙染
13 完畢，再行移轉登記予原告。

14 3.被告雖辯稱：系爭買賣契約未明文記載被告負有處理汙染管
15 制之義務，倘有如此重要之約定，理應記載於契約；且原告
16 先前寄發之存證信函僅提及移轉登記期限是基於稅務考量，
17 楊志慶於111年5月3日會議中亦未表示兩造有以解除汙染管
18 制為移轉登記條件，反而一再表示隨時可過戶，顯見被告並
19 不負有處理汙染之義務云云。惟被告代理人楊志慶於111年5
20 月3日會議中明確表示：「契約書是寫說現況點交，我不管
21 那就是說，大家相處就是誠信，跟你們接觸過程，就是有答
22 應污染的部份我們會處理」等語，顯見兩造間在契約明文之
23 外，確有另約定被告負有處理土地汙染管制之義務。況證人
24 張昌永亦證稱：約定2年過戶期限之目的除節稅外，亦包含
25 讓被告處理汙染情事等語，自不能僅因系爭買賣契約未明文
26 記載此義務，或原告寄發存證信函時漏未提及，即認被告不
27 負有處理汙染之義務。

28 4.被告另辯稱：原告係因其所設立之勝美汽車材料有限公司
29 （下稱勝美公司）廠房越界建築占用系爭土地，為免遭提告
30 拆屋還地，始願接受汙染管制之瑕疵，而仍購買系爭土地云
31 云。惟原告購買系爭土地之動機為何，與兩造是否有約定被

告須處理汙染管制後始得移轉登記，係屬二事，尚不得據此逕認被告即無處理汙染管制之義務。

- 5.被告復辯稱：原告於系爭買賣契約成立時已知系爭土地有汙染管制情形，依民法第355條第1項規定，伊無須負瑕疵擔保責任云云。惟兩造既已另行約定被告負有將系爭土地汙染管制處理完畢後再行移轉登記、點交予原告之給付義務，即與瑕疵擔保責任無涉，被告上開辯解，並無足取。從而，原告主張被告負有將系爭土地汙染管制處理完畢後再行移轉登記、點交予原告之義務，應屬有據。

(二)原告得依系爭買賣契約第7條第5項約定，請求被告給付至115年1月7日止之違約金1,738,984元，暨其遲延利息，並得請求被告自115年1月8日起按日給付違約金1,196元，惟不得請求被告連帶給付：

- 1.依系爭買賣契約第7條第5項約定：本約買賣標的雙方應於產權登記移轉完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年1月14日）同時甲方（即原告）應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方（即被告）指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方（見司促字卷第13頁）。又兩造既已約定被告負有將汙染管制處理完畢後再移轉登記、點交之義務，被告自應於系爭買賣契約所定履行期限即111年1月14日前將汙染管制處理完畢，並移轉登記、點交予原告，否則即應依上開條款給付違約金。查原告已將買賣價金全數匯入履保專戶（見不爭執事項(二)），惟被告迄今遲未處理汙染管制並辦理移轉登記、點交，則原告依前揭契約條款請求被告給付違約金，即屬有據。
- 2.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決參照）。系爭買賣契約第7條第5項係約定被告尚未依約於111年1月14日移轉登記、點交系爭土地時，原告得自翌日起按日請求按買賣總價金萬分之2計付之違約金至點交完成為止，該條款文義既未明定為懲罰性違約金，且契約文義使用「賠償」文字，更未約定除違約金外，原告仍得就同一事由再請求賠償因債務不履行而生之其他損害，核其約定意旨，應屬損害賠償額預定性違約金之約定。

3.再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台簡上字第20號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地上如附圖編號B所示位置雖已蓋有原告所設勝美公司之廠房，惟原告已將買賣價金給付完畢，遲未能取得系爭土地之所有權，且因被告違約行為，尚須承受系爭土地可能再遭處分或占用等風險，並斟酌被告迄今拒絕依約履行，致系爭土地仍存有汙染管制等節，及本件違約金約相當於週年利率7.3%等情狀，衡諸誠信原則，認系爭買賣契約所約定之違約金數額尚無過高之情。

4.原告雖主張違約金為每日1,196元，惟查系爭買賣契約總價為5,977,342元，其萬分之2應為每日1,195元（計算式：5,977,342×0.02%=1,195，四捨五入至整數）。查被告自契約所

定期限翌日即111年1月14日起，至115年1月7日止，共遲延1,454日，是原告至115年1月7日為止得請求之違約金數額為1,737,530元（計算式：1,195×1,454=1,737,530）；逾此部分之請求，則無理由。又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，或依督促程序送達支付命令，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；而應付利息之債務，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。原告之違約金債權，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告請求自民事變更聲明暨爭點整理(二)繕本送達翌日即115年1月9日起（見本院卷三第193頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

5.被告迄今仍未依約履行，是原告請求被告自115年1月8日起，至移轉登記並點交系爭土地予原告之日止，按日給付違約金1,195元，亦有理由；逾此部分之請求，則無理由。

6.又原告固主張被告應連帶給付上開違約金，惟系爭買賣契約並未明示被告須就違約金負連帶責任，亦無法律依據，是原告請求被告連帶給付，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第7條第5項，請求被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於民事訴訟法第390條第2項規定，爰酌定相當之擔保金額准許之；併依同法第392條第2項規定，依被告聲請酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

貳、反訴部分：

01 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
05 文。此所稱之相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標
06 的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦
07 方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密
08 切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。本訴與反訴應合
09 併審理，其立法目的在同等保護當事人之利益，避免相關聯
10 之請求為重複審理或裁判矛盾，並促進訴訟經濟。又反訴亦
11 係獨立之訴，於第一審提出反訴，並不影響反訴被告之審級
12 利益。與本訴原告有法律上利害關係之第三人，雖不具本訴
13 原告之訴訟地位，為避免裁判矛盾，如有以之為共同被告之
14 必要者，非不得以之為反訴共同被告（最高法院109年度台
15 抗字第1244號裁定意旨參照）。查原告起訴主張伊前向被告
16 購買系爭土地，惟被告違反系爭買賣契約約定，故請求給付
17 違約金；被告則抗辯伊已合法解除契約，並對原告及原告設
18 立之勝美公司提起反訴，主張得沒收原告已給付之買賣價
19 金，及請求勝美公司拆除土地上之建物並騰空返還土地，暨
20 給付相當於租金之不當得利。則本、反訴之標的，均係基於
21 同一買賣契約所衍生之請求，足認兩者在法律上或事實上關
22 係密切，審判資料有其共通性或牽連性，且被告於第一審對
23 勝美公司提起反訴，並不影響其審級利益，揆諸前揭說明，
24 應許其提起之。

25 二、反訴原告主張：

26 (一)先位之訴部分：

27 伊與陳宣勝簽立系爭買賣契約後，陳宣勝未遵期給付買賣價
28 金，且拒絕受領系爭土地，已陷於給付遲延，伊經催告後，
29 以反訴起訴狀解除系爭買賣契約，得依系爭買賣契約第8條
30 第2項約定，沒收履保專戶內之餘額作為懲罰性違約金。又
31 系爭買賣契約既經解除，勝美公司之廠房即無權占有系爭土

01 地，應將占用部分拆除並返還土地予伊，並給付相當於租金
02 之不當得利。為此，爰先位依系爭買賣契約第8條第2項、民
03 法第767條第1項前段、中段、第179條提起反訴等語，並為
04 先位聲明：1.陳宣勝應同意反訴原告向僑馥建築經理股份有
05 限公司領取中國信託商業銀行營業部中國信託商業銀行股份
06 有限公司受託信託財產專戶，帳號00000-0000000000之履保
07 專戶內之3,277,342元；2.勝美公司應將坐落系爭土地上，
08 如附圖所示B部分之門牌號碼桃園市○○區○○街0段000巷0
09 0號建物拆除，將占用之土地騰空返還予反訴原告；3.勝美
10 公司應給付反訴原告28,819元，及自反訴起訴狀繕本送達翌
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年12
12 月12日起至拆除前項所示建物B部分返還土地之日止，按月
13 給付反訴原告518元；4.願供擔保，請准宣告假執行。

14 (二)備位之訴部分：

15 倘認伊不得解除系爭買賣契約，因陳宣勝無故拒絕移轉登
16 記、點交系爭土地，伊得依系爭買賣契約第7條第6項約定收
17 取履保專戶內價金，並得請求陳宣勝自111年12月23日起，
18 按日給付以因點交所得價金之萬分之2計算之違約金。為
19 此，爰依系爭買賣契約第7條第6項為備位請求，並為備位聲
20 明：1.反訴被告應給付反訴原告428,737元，及自反訴起訴
21 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息；並自113年12月12日起至清償日止，按日給付反訴原告5
23 95元；2.願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、反訴被告之答辯：

25 (一)先位之訴部分：

26 陳宣勝已依系爭買賣契約所定期程將買賣價金全數匯入履保
27 專戶，並無遲延，反訴原告係因其未依約處理系爭土地污染
28 管制後再行點交、移轉登記，始無法自履保專戶取得價金。
29 且反訴原告未處理土地污染前，即非依債務本旨提出給付，
30 不生提出之效力，陳宣勝自得拒絕辦理點交及移轉登記，亦
31 非遲延。況依系爭買賣契約第8條第1項約定，反訴原告倘欲

解除契約，應由僑馥建經公司進行最終催告或認證陳宣勝未
履行，始生解除效力，反訴原告不得逕以反訴起訴狀解除契
約。且反訴原告主張沒收履保專戶內全部價款作為違約金，
已有過高，應酌減至508,212元。

(二)備位之訴部分：

反訴原告既尚未依債務本旨給付，陳宣勝本得拒絕點交及移
轉登記，並無遲延情事，反訴原告自不得依系爭買賣契約第
7條第6項約定收取履保專戶內價金，及對陳宣勝按日計罰違
約金。

(三)並聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔
保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)陳宣勝並未陷於給付遲延，反訴原告不得解除契約及沒收履
保專戶餘額：

1.反訴原告先位訴訟主張：陳宣勝未遵期給付買賣價金，且拒
絕受領系爭土地，已陷於給付遲延，伊得解除系爭買賣契約
云云。惟按所謂履約保證，係指房地買賣過程中為保障買賣
雙方價金及產權之權利，將買賣價金交由銀行以專戶保管之
履約方式。因房地買賣中履行過程較長，手續亦較繁複，而
買賣雙方為確保買受人價金確實交付及出賣人確實履行移轉
所有權及交付標的之義務，故使用履約保證方式履行契約，
即將履行過程切割為數階段，由買賣雙方及履約保證機構間
成立履約保證契約，由買受人分階段支付價金與履約保證機
構，而於出賣人一一履行相關義務移轉房地所有權予買受人
後，即可領取價金，買賣契約履行完成後，履約保證契約即
失效。是於此情形，買受人將價金支付予履約保證機構保
管，即已完成階段性之買受人義務，而出賣人應負有履行相
關契約約定事項之義務，買受人除出賣人違約外，並無法取
回價金，要言之，出賣人依據契約一一履行義務，即可向履
約保證機構領取價金，於買受人未違約之情況下，出賣人是
否得向履約保證機構領取買受人支付之買賣價金，繫於出賣

01 人是否確實履約，買受人全無決定之餘地，是此時應認為買
02 受人將買賣價金支付履約保證機構時，即已交付價金與出賣
03 人，而出賣人與履約保證機構間則受履約保證契約之拘束，
04 於出賣人履行買賣契約義務而得受領全部價金前，買賣價金
05 暫由履約保證機構保管，直至出賣人契約義務履行完畢，向
06 履約保證機構領取買賣價金後，買賣契約履行完畢，履約保
07 證契約始失效。查陳宣勝已依系爭買賣契約所定時程，將價
08 金全數匯入履保專戶完畢（見本訴不爭執事項(二)），揆諸前
09 揭說明，陳宣勝就買賣價金即無給付遲延之情。至反訴原告
10 未能自履保專戶取得買賣價金尾款，係因其遲未依約將汙染
11 處理完畢後辦理點交及移轉登記之故，與陳宣勝之給付義務
12 無涉。

13 2.次按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效
14 力，民法第235條本文定有明文。反訴原告負有將土地汙染
15 處理完畢後再行辦理點交及移轉登記之義務，業經本院認定
16 如前。則反訴原告尚未將汙染處理完畢前，即非依債務本旨
17 實行提出給付，不生提出之效力。是反訴原告主張陳宣勝拒
18 絕受領系爭土地，陷於遲延云云，亦無可採。

19 3.陳宣勝既無遲延情事，反訴原告主張解除契約，並依系爭買
20 賣契約第8條第2項沒收履保專戶內餘額，即屬無據。

21 (二)勝美公司之廠房使用系爭土地為有權占有，反訴原告請求拆
22 屋還地及給付相當於租金之不當得利，為無理由：

23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；無法律上之原因而受
25 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
26 因，而其後已不存在者，亦同，民法第767條第1項前段、中
27 段、第179條分別定有明文。查勝美公司之法定代理人即為
28 陳宣勝，其廠房現占用系爭土地如附圖編號B所示之位置

29 （見本訴不爭執事項(五)），參以系爭買賣契約第12條第2項
30 約定「占用部分現況點交」（見司促字卷第15頁），證人張
31 昌永亦證稱因土地上有建物，故約定以有建物之現況為點交

等語（見本院卷二第70頁），足見系爭買賣契約成立目的之一，即在於使勝美公司之廠房取得合法占有權源。且勝美公司之廠房既已占用系爭土地附圖編號B所示位置，就該部分應無須另行以點交方式移轉占有。從而，系爭土地縱因反訴原告遲未處理汙染而尚未辦理點交、移轉登記，仍應認陳宣勝就系爭土地附圖編號B所示部分，得援引系爭買賣契約為權源，主張有權占有；勝美公司基於占有連鎖之法理，亦得向反訴原告主張有權占有。故反訴原告先位之訴請求勝美公司拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，為無理由，不能准許。

(三)反訴原告不得依系爭買賣契約第7條第6項約定收取履保專戶內價金及按日計罰違約金：

反訴原告不得解除系爭買賣契約，已如前述。反訴原告就此提起備位之訴主張：倘認伊不得解除契約，因陳宣勝無故拒絕移轉登記、點交，伊仍得依系爭買賣契約第7條第6項約定收取履保專戶內價金，並得請求陳宣勝自111年12月23日起，按日給付以買賣價金萬分之2計算之違約金云云。查系爭買賣契約第7條第6項固約定：乙方依法對甲方負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不點交，則乙方免除配合點交之義務…並由僑馥建經將專戶價金餘款依約給付乙方，甲方並應自乙方通知點交之日起，每逾1日按乙方因點交所可得價金萬分之二計付違約金賠償乙方（見司促字卷第13頁）。惟反訴原告尚未將汙染處理完畢前，即非依債務本旨實行提出給付，依民法第235條規定，不生提出之效力，已如前述。反訴原告既尚未提出給付，陳宣勝即非無故拒絕點交，反訴原告自無從主張依系爭買賣契約第7條第6項收取履保專戶內價金，及請求陳宣勝按日給付違約金。

五、綜上所述，反訴原告先位依系爭買賣契約第8條第2項、民法

第767條第1項前段、中段、第179條，備位依系爭買賣契約
第7條第6項，請求判決如先、備位聲明所示，均無理由，應
予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依
附，亦應駁回。

貳、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：就本訴部分，本院審酌原告敗訴比例
甚微，爰依民事訴訟法第79條規定，命由被告負擔全部訴訟
費用。至反訴部分，依民事訴訟法第78條規定，應由敗訴之
反訴原告負擔。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
民事第三庭 審判長法官 游智棋
法官 卓立婷
法官 林宇凡

正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附圖：本院卷二第21頁

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
書記官 吳昕蘅