

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1580號

原告 鴻廷建設有限公司

法定代理人 張舜勛

訴訟代理人 鄭仁壽律師

複代理人 劉育志律師

被告 彭金土

彭蓬均

彭依鷺

吳毓芬

謝添丁

謝添昌

謝添枝

謝添興

賴謝秀英

羅謝秀香

徐謝秀梅

謝菊珍

吳祥建

吳祥愷

吳奎樟

吳秀珍

楊吳秀香

共同

01 訴訟代理人 胡倉豪律師

02 複 代理人 劉東霖律師

03 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年1月23日言  
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 一、原告主張：訴外人許連玉為無具備不動產經紀人營業執照之  
10 土地仲介，民國112年間受地主即被告等17人委託出售坐落  
11 桃園市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)。兩造於  
12 113年1月14日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契  
13 約)，約定由原告向被告購買系爭土地，買賣單價每坪新臺  
14 幣(下同)9萬元，總價金8,946萬元，原告並於簽約後支付  
15 被告每人10萬元之簽約金。依系爭買賣契約第12條第2項約  
16 定，被告應於簽約日起一年內完成或取得下列文件：1.申請  
17 取得無套匯證明文件。2.申請取得建築線指示證明文件。3.  
18 申請取得農業部水利署家戶廢水搭排核準文件。4.申請地質  
19 敏感地區查詢：確認非任何管制區、禁建區、文化遺產等政  
20 府管制事項。5.取得同段1326、1320、1321地號及上湖段28  
21 2地號A、B、C通路拓寬為六米之主管機關私設道路容許  
22 使用核准文件及道路使用同意書並辦理公證文書。然被告遲  
23 至114年4月25日仍無法提出上開文件，已陷於給付遲延，原  
24 告於114年5月9日委請律師寄發桃園郵局存證信函第198號書  
25 面催告被告應依約履行契約，被告仍未履行，爰以本起訴狀  
26 繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示，併依系爭買賣  
27 契約第8條第2項請求被告每人將已收價金10萬元加倍返還原  
28 告，另依系爭買賣契約第8條第5項請求被告各給付如附表  
29 「違約金(元)」欄所示之違約金等語。並聲明：被告應各  
30 給付原告如附表所示之金額，並自起訴狀繕本送達之翌日起  
31 至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 二、被告則以：原告公司員工陳子龍於112年12月18日代理原告  
02 與被告磋商系爭土地買賣事宜，斯時雙方就特約條款第12條  
03 第2項未能完成時，兩造均有解除契約之權達成合意，並以  
04 手寫方式載明於系爭買賣契約草約（下稱系爭買賣草約），  
05 經陳子龍於其上簽名表示知悉且同意，詎原告於簽約時在被  
06 告未注意到系爭買賣契約內容已遭原告單方變更為僅有原告  
07 有解除權之情況下，使被告陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，  
08 原告所為實有違誠信。訴外人陳靖蓉為促成系爭買賣契約得  
09 以順利履行，於113年11月18日以地主名義向農業部水利署  
10 石門管理處（下稱石管處）申請通行桃園市○○區○○段00  
11 0地號土地（下稱282地號土地）及同區長紅段1354地號土地  
12 （下稱1354地號土地），經石管處於113年12月18日寄發農  
13 水石門字第1138284410號函（下稱系爭石管處函）否准其申  
14 請，是系爭買賣契約第12條第2項第5款約定已無法達成，被  
15 告依系爭買賣草約第12條第6項手寫內容約定，於114年3月1  
16 1日寄發中壢南園郵局第513號存證信函予原告解除系爭買賣  
17 契約，經原告於114年3月12日收受，系爭買賣契約已於114  
18 年3月12日解除。再者，系爭買賣契約第12條第2項約定辦理事  
19 項應由許連玉完成，原告謂被告未完成系爭買賣契約第12  
20 條第2項約定辦理事項而限於給付遲延，據此主張解除契約  
21 請求被告加倍返還已收價金及給付違約金云云，實屬無據等  
22 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判  
23 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項（本院卷第277、278頁）：

- 25 (一)原告公司員工陳子龍於112年12月18日代理原告與被告磋商  
26 系爭土地買賣事宜，雙方就被證1不動產買賣契約書之草約  
27 內容達成合意。
- 28 (二)兩造於113年1月14日簽訂系爭買賣契約，由被告出賣系爭土  
29 地予原告，約定買賣總價款8,946萬元。
- 30 (三)原告於113年1月25日給付被告每人簽約金10萬元。
- 31 (四)被告於113年11月4日寄發中壢南園郵局第2248號存證信函催

01 告原告履行上開特約條款，否則將解除契約，嗣被告於114  
02 年3月11日寄發中壢南園郵局第513號存證信函為解除契約之  
03 意思表示，並於114年3月12日送達原告，另於114年4月16日  
04 寄發中壢忠義郵局第26號存證信函請求原告相約辦理退還權  
05 狀及返還價金10萬元事宜。

06 (五)原告以被告未完成或取得系爭買賣契約第12條特約條款第2  
07 項之手續或文件，於114年5月9日以桃園國際路郵局第198號  
08 存證信函催告履行契約內容及給付系爭買賣契約第8條第5項  
09 違約金221萬1,552元。

#### 10 四、本院之判斷：

11 原告主張兩造於113年1月14日簽訂系爭買賣契約，其於113  
12 年1月25日交付被告每人簽約金10萬元，被告未依約完成系  
13 爭買賣契約第12條第2項所定給付義務，經原告解除系爭買  
14 賣契約，被告應依系爭買賣契約第8條第2項規定，加倍返還  
15 已收價款金及給付違約金等語，被告則辯稱：系爭買賣契約  
16 第12條第2項約定辦理事項應由許連玉完成，該條項第5款所  
17 載文件未能取得，不能歸責於被告，被告無加倍返還已收價  
18 款及給付違約金之義務等語。經查：

19 (一)解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之  
20 文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應  
21 於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契  
22 約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，  
23 本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作  
24 全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院112年度台上字  
25 第2227號判決意旨參照）。

26 (二)查細譯系爭買賣契約第12條特約條款約定內容「一、雙方除  
27 另有約定外，簽約後至完成點交前，雙方不得改變本約標的  
28 現狀或變更使用。二、約定應於簽約日起一年內完成或取得  
29 如下約定：否則買方得無條件（解）除本件買賣契約。1. 申  
30 請取得無套繪匯證明文件。2. 申請取得建築線指示證明文  
31 件。3. 申請取得農業部水利署家戶廢水搭排核準文件。4. 申

01 請地質敏感地區查詢；確認非任何管制區、禁建區、文化遺  
02 產等政府管制事項。5. 取得同段1326、1320、1321地號及上  
03 湖段282地號A、B、C通路拓寬為六米之主管機關私設道  
04 路容許使用核准文件及道路使用同意書並辦理公證文書（若  
05 屬自然人所有權者，應含價於開發整合服務費內，於本約買  
06 賣標的產權移轉之同時，辦理分割移轉或持分移轉，併辦不  
07 動產役權設定登記與買方）（下合稱系爭文件）」（本院卷  
08 第27頁），並無系爭文件應由被告負責提供之記載。再系爭  
09 買賣契約第7條就擔保責任約定「乙方（即被告）擔保本標  
10 的物產權清楚，並無一物數賣、遭人佔用、被限制登記、他  
11 項權利、債務糾紛、與他人爭訟或有出租等情事，若有前開  
12 情事，則應負責於尾款付清前釐清或塗銷，或依特約條款約  
13 定全部排除，並同意甲方（即原告）得就買賣價款中優先扣  
14 墊清償，若因此致甲方權益受損時，乙方應負損失賠償責  
15 任。」（本院卷第25頁），亦無被告保證系爭土地具備得取  
16 得系爭文件之情狀。參以原告代理人陳子龍於112年12月28  
17 日與被告商議買賣契約內容時，特別於系爭買賣草約第12  
18 條，以手寫方式增加「六、簽約時買方同意動撥每人壹拾萬  
19 元，且上開第二條款其中之一無法完成，買賣雙方同意無條  
20 件解除契約，已收價款，一週內，無息返還買方」等文字，  
21 並由陳子龍於其下方載明買方已知悉且同意之意，並簽名確  
22 認（本院卷第163頁），原告亦不爭執當時確有上開內容之  
23 合意（本院卷第266頁），可見兩造原係約定如未完成特約  
24 條款第2項所定事項，買賣雙方均得無條件解除契約，被告  
25 僅須無息返還已收價金，而無讓被告片面負擔違約責任之  
26 意，堪認取得系爭文件並非被告應盡之給付義務。

27 (三)原告雖主張兩造於113年1月14日簽約當日，就買賣契約內容  
28 重新議定，約定如未取得系爭文件，僅原告得解除買賣契  
29 約，且系爭買賣契約第2條特別將價款分成2項，第1項是土  
30 地淨價金每坪6萬2,000元，第2項開發整合費每坪2萬8,000  
31 元，而開發整合費是賣方要支付給許連玉及陳靖蓉作為完成

01 第12條第2項特約條款之全部委託價格（包含仲介佣金），  
02 是特約條款第2項所定內容應由被告負責完成等語。然比對  
03 系爭買賣草約與系爭買賣契約關於第2條價款議定、第12條  
04 第3項整合開發費分配等約定，其內容並無二致，自不能單  
05 以開發整合費屬買賣價款之一部分，遽謂兩造於簽約當日已  
06 合意變更由被告負擔取得系爭文件之義務。再證人即系爭買  
07 賣契約承辦代書廖本生證稱：系爭買賣契約簽訂當日是約在  
08 其中一位地主的家，全部地主都有到場，買方負責人也有  
09 到，契約草稿是透過許連玉及陳靖蓉找我去原告公司開會，  
10 賣方沒有到原告公司，第一次會面開會討論出大綱後，由許  
11 連玉及陳靖蓉拿給賣方討論，再由許連玉及陳靖蓉將修正內  
12 容與買方確認後拿回來給我，我再制作修正定稿後之不動產  
13 買賣契約書。簽約當天雙方沒有就買賣契約內容再做討論或  
14 修正，我將不動產買賣契約書整個朗讀一遍，就依序由每位  
15 地主來簽約繳納所有權狀等證明文件；我沒有看過系爭買賣  
16 草約的印象，也沒有人跟我講過要照這個內容修改，該草約  
17 應該是他們用我草擬底稿於討論過程中擬定的草稿等語（本  
18 院卷第279頁至281頁），可見簽約當日廖本生已擬定系爭  
19 買賣契約內容，並由被告於113年1月14日逕於系爭買賣契約  
20 附件一即楊梅區長紅段1327地號產權及價金簽章明細表簽  
21 章，並無原告所述於簽約當日重新議定契約內容之情，故被  
22 告辯稱其等並未與原告就系爭文件應由被告負責取得一事達  
23 成共識等語，應非子虛。至證人廖本生雖證稱：依特約條款  
24 第3項約定，系爭文件應該是許連玉要完成，據我所知，許  
25 連玉應該跟賣方有另外私下約定，所以才有2,783萬2,000元  
26 的整合開發費，我有看過賣方跟許連玉、陳靖蓉討論的草稿  
27 或是賣方承諾書，上面有說賣方實拿每坪6萬2,000元，後來  
28 買賣價金是用每坪9萬元計算，特約條款第2項所定事項應該  
29 是中人跟賣方要完成事項，這就是買方願意每坪付出9萬元  
30 之要求等語。然系爭買賣契約第12條第2項並未明訂系爭文  
31 件應由被告負責取得，且觀諸該條第3項內容「整合開發費

01 分配約定：（總額為新臺幣貳仟柒佰捌拾參萬貳仟元整）本  
02 費用包含本特約條款第二項、第三項應支付之價款、回饋  
03 金、代辦費、規稅費等相關費用，並依下列約定撥付之。1.  
04 雙方同意於本特約條款第二項全部完成時；同意先行動撥道  
05 路鋪設柏油等先期工程費新臺幣玖佰萬元整，另訂定工程合  
06 約施工、驗收、請款以為依循，委由許連玉承攬。2. 結案時  
07 應優先撥付仲介費5%由陳靖蓉等人分配，及扣除本特約條款  
08 第二項、第三項各項費用後餘額，作為其他土地開發整合勞  
09 務費，由許連玉、陳靖蓉依約動撥平均分配之。」（本院卷  
10 第27頁），可見特約條款第二項所定文件，應由許連玉、陳  
11 靖蓉負責完成或取得。系爭買賣契約第12條第2項所稱「否  
12 則買方得無條件（解）除本件買賣契約」，應係指倘許連  
13 玉、陳靖蓉未能取得系爭文件，原告得逕依同條項行使約定  
14 解除權，無條件解除系爭買賣契約，並不代表被告應負擔違  
15 約責任。

16 (四)原告復稱被告吳祥建曾向石管處申請上湖段282地號及長紅  
17 段1354地號土地通行使用，經石管處函否准在案，可見取得  
18 系爭文件確係被告應盡之給付義務。查系爭石管處函固以吳  
19 祥建為受文者，覆稱「有關台端（受文者：吳祥建）因有通  
20 行需求，申請旨揭地號土地作道路通行使用，惟台端申請位  
21 置為本處三湖分渠巡防道，係本處執行渠道巡檢及維管使用  
22 之農田水利設施必要範圍，非供大眾通行為目的，台端所請  
23 歉難同意」，有系爭石管處函在卷可憑（本院卷第257  
24 頁）。然而，系爭買賣契約僅進行至第一期「（簽約金）：  
25 總價款之10%作為簽約金；於全部共有人均簽約之同時不論  
26 持分比例多寡，每位共有人先行動撥新臺幣壹拾萬元整，餘  
27 額開立本票交付承辦地政士保管，於交付用印款時一併存入  
28 履約保證帳戶」之付款期程，尚未辦理土地所有權移轉登  
29 記，為兩造所不爭執，是被告仍為系爭土地所有權人，有關  
30 系爭土地通行上湖段282地號土地之申請，自僅得以被告名  
31 義為之，被告辯稱上開向石門管理處申請通行之申請書，係

01 陳靖蓉以吳祥建名義為之等語，尚與常情無違，是系爭申請  
02 書亦不足為有利於原告之認定。

03 (五)系爭買賣契約第8條約定「二、契約成立後，如乙方不賣或  
04 有其他違約事項，應自違約日起五日內將已收價金加倍返還  
05 甲方，惟甲方得請求繼續履行本約完成全部手續或解除本  
06 約……五、乙方違反本約第8條第2項約定時，每逾一日（自  
07 逾期日起至完全給付日止），應按未給付價款萬分之二計算  
08 違約金給付予甲方」，該等條款適用之前提為被告具有違約  
09 事由。然原告無法證明被告負有提出系爭文件之契約義務存  
10 在，已如前述，則其以被告未交付系爭文件，有債務不履行  
11 情事，經其催告亦未給付為由，解除系爭買賣契約，並依系  
12 爭買賣契約第8條第2項、第4項之約定，請求被告加倍返還  
13 已收價款及違約金云云，核與上開約定有違，不應准許。

14 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告各給  
15 付如附表所示之金額，為無理由，應予駁回。又本件原告並  
16 未聲請假執行，被告聲明駁回原告假執行之聲請，應有誤  
17 會，此部分不另為准駁之諭知，併予敘明。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，附此敘明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

23 民事第一庭法 官 劉佩宜

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日

28 書記官 黃忠文