

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第264號

110年度訴字第293號

原告

即被告 胡秀杏

0000000000000000

黃育雯

上列二人共同

訴訟代理人 黃國偉律師

被告

即原告 陳黃磔

陳明山

上列二人共同

訴訟代理人 蔡欣華律師

上列二人共同

送達代收人 張庭瑜

上列當事人間請求返還價金、解除買賣契約等事件，本院於民國111年3月30日合併言詞辯論終結，合併判決如下：

主 文

本院110年度訴字第264號返還價金等事件，被告陳黃磔、陳明山應同意原告胡秀杏、黃育雯向安新建築經理股份有限公司領取履約保證專戶(銀行別：玉山銀行敦南分行，帳號00000-00-000000-0)內之款項新臺幣120萬元，及應給付原告胡秀杏、黃育雯自民國110年6月3日起至領取之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告陳黃磔、陳明山負擔。

本判決第一項於原告胡秀杏、黃育雯以新臺幣40萬元為被告陳黃磔、陳明山供擔保後，得為假執行。但被告陳黃磔、陳明山如以新臺幣120萬元為原告胡秀杏、黃育雯預供擔保後，得免為假執行。

本院110年度訴字第293號解除買賣契約等事件，原告陳黃磔、陳

01 明山之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告陳黃磔、陳明山負擔。

03 事實及理由

04 一、本院110年度訴字第264號返還價金等事件之原告胡秀杏、黃
05 育雯（即本院110年度訴字第293號解除買賣契約等事件之被
06 告，下稱前案原告）對本院110年度訴字第264號返還價金等
07 事件之被告陳黃磔、陳明山（即本院110年度訴字第293號解
08 除買賣契約等事件之原告，下稱前案被告）起訴主張：

09 (一)緣前案原告前以總價金新臺幣(下同)400萬元，向前案被
10 告購買座落於雲林縣○○鄉○○段0000○0000地號土地
11 (下分別稱系爭1146地號土地、系爭1147地號土地，合稱
12 系爭二筆土地)及其上同段230建號建物(門牌號碼：雲林
13 縣○○鄉○○00號，下稱系爭建物，與上開二筆土地合稱
14 系爭房地)。雙方於民國(下同)110年2月6日簽訂不動產買
15 賣契約書(下稱系爭買賣契約)，並由安新建業經理股份有
16 限公司(下稱安新建經公司)辦理「買賣價金履約保證」。
17 而前案原告已分別依約定將第一、三期價金匯入履保專戶
18 合計120萬元，其餘尾款約定由前案原告向銀行申辦貸款
19 支付。

20 (二)前案原告於簽訂系爭買賣契約後，隨即向雲林縣斗六地政
21 事務所（下稱斗六地政）申請土地複丈，豈料於110年3月
22 23日至現場實地丈量後，始發現系爭二筆土地，非但「不
23 臨路」而為袋地，更有「面積短少」及遭「鄰人建築佔
24 用」等物或權利之瑕疵。而兩造於簽約前，前案被告明確
25 保證「系爭土地緊鄰道路，出入無任何問題」，並於土地
26 標的現況說明書第17點「土地道路現況是否有出入之問
27 題？」勾選「否」，顯然不符。

28 (三)蓋前案被告雖於系爭二筆土地周邊架設圍籬，然該圍籬係
29 設置於同段1154地號土地之鄰地上，使本件承辦之房仲、
30 代書，皆誤以為系爭二筆土地係緊鄰道路旁之排水溝，直
31 至實際鑑界後，始知悉系爭二筆土地之界址點與圍籬間，

尚有1.3米至1.5米為他人土地，此有系爭二筆土地鑑界照片為證。甚且，經原告調閱鄰地即同段1154地號土地謄本，更發現該1154地號土地，並非道路用地，而係8位共有人所有之私人土地，可預見前案原告購入系爭二筆土地，後續尚有袋地通行權之紛爭。

(四)此外，前案被告於土地標的現況說明書第16點「土地現況是否有被他人無權占用情形」亦勾選「否」，惟實際測量時，卻發現系爭1146地號土地界址點8，須深入鄰人建築外牆內，始有辦法標示，顯見鄰屋已占用部分系爭1146地號土地，此有系爭1146地號土地複丈成果圖可稽。

(五)再者，經斗六地政機關核算，系爭1146地號土地實際面積為345平方公尺，而系爭買賣契約載明面積為361平方公尺；系爭1147地號土地實際面積為74平方公尺，系爭買賣契約載明之面積為66平方公尺，即系爭二筆土地面積合計為419平方公尺，與系爭買賣契約載明面積合計為427平方公尺，足足短少8平方公尺。

(六)而系爭二筆土地現況說明書委託人簽章欄上已載明「委託人已詳閱，並逐一確認本標的物現況說明書，確實無誤」，前案被告明知「系爭土地為袋地」、「遭他人無權占用」等瑕疵，卻仍為不實勾選，顯已構成「故意不告知」瑕疵，而上開瑕疵於買賣交易上，自屬重大瑕疵，前案原告自得依民法第359條、360條規定，主張解除契約或請求減少價金。

(七)職是，前案原告於110年3月23日系爭二筆土地鑑界後，旋即委請代書、房仲通知前案被告為解除契約之意思表示，此有前案原告與仲介李雅足之LINE對話可稽，且兩造原約定同年3月26日見面協調解除契約後續處理一事，嗣前案被告反悔而不到場，更一再拖延遲遲不告知前案原告，後續欲如何處理。前案原告復於110年4月12日以存證信函(證八)再次通知前案被告已依上揭規定行使契約解除權。而前案被告亦委託朝日國際法律事務所發函(證九)回復

「…縱有涉通行鄰地問題，亦可依法主張通行權利而解決…土地有些微誤差，亦得由買賣價金增減補正…」實已自認系爭二筆土地為「袋地」及「面積短少」之瑕疵。

(八)又系爭買賣契約雖於付款方式第四期載明「約110年3月26日」給付尾款，惟實際付款日尚須待銀行核撥貸款，可知此並非雙方約定之付款日，且系爭二筆土地既有上開瑕疵，則於前案被告補正上開瑕疵前，前案原告無須負遲延責任，併予敘明。

(九)次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。系爭買賣契約，業經前案原告合法解除，前案被告自應同意前案原告領取履保專戶內前案原告已給付之120萬元款項，並附加自起訴狀繕本送達前案被告之翌日起至領取之日止，按年息5%計算之利息。

(十)倘鈞院審理後，認為解除契約有顯失公平之疑慮，而無法為前案原告先位聲明之勝訴判決者，則請鈞院再為審酌，前案原告依民法第359條但書規定，為請求減少價金之備位聲明。而經前案原告訪查附近居住之鄰人，鄰地1154地號土地之共有人，曾言明有通行之需求，欲以一坪12萬元之價格出售通行之部分土地(約3.4坪*12萬/坪=40.8萬元)。再者，系爭土地實際面積短少8平方公尺，依買賣契約單價估算(400萬/427平方公尺*8平方公尺=7.49萬元)，而就鄰屋占用系爭1146土地部分處理費用估為11.71萬元。職是，前案原告爰請求確認減少之買賣價金為60萬元(40.8萬元+7.49萬元+11.71萬元)，亦即前案被告對前案原告之價金尾款，於超過220萬元部分不存在。前案被告於前案原告給付剩餘之220萬元買賣價金至履保專戶之同時，移轉系爭二筆土地及系爭建物予前案原告，並交付予前案原告使用。

(十一)並聲明：

01 (甲)先位聲明

02 1.前案被告應同意前案原告向安新建經公司領取履約保
03 證專戶(銀行別：玉山銀行敦南分行，帳號00000 -00
04 -000000-0)內之款項120萬元，及應給付前案原告自
05 起訴狀繕本送達前案被告之翌日起至領取之日止，按
06 年息百分之五計算之利息。

07 2.訴訟費用由前案被告負擔。

08 (乙)備位聲明

09 1.確認前案被告對前案原告之價金尾款，於超過220萬元
10 部分不存在。

11 2.訴訟費用由前案被告負擔。

12 (三)前案原告對前案被告答辯所為之陳述：

13 1.同段1154地號土地與買賣標的(即系爭二筆土地)相鄰
14 之A部分，非供公眾通行之「道路」，益證系爭二筆土
15 地為袋地：

16 (1)依斗六地政110年11月8日之土地複丈成果圖可知，系
17 爭二筆土地雖與同段1154地號土地相鄰，惟該圖所示
18 之A部分已在排水溝北側，並非公路，現況非供不特
19 定多數人通行之用，故前案被告稱同段1154地號土地
20 A部分符合公用地役關係之要件而為既成道路，實屬
21 無據。又系爭二筆土地之現況，顯然無法直接通行至
22 公路，與前案被告出賣系爭二筆土地時所簽署之土地
23 標的現況說明書內容不符，自屬「故意不告知」買賣
24 標的之瑕疵。

25 (2)再者，前案被告於同段1154地號土地上自行架設圍
26 籬，不僅令前案原告誤認A部分屬系爭二筆土地範
27 圍，更已占用他人同段1154地號土地部分，將來亦可
28 預見同段1154地號土地所有權人會對之主張權利。縱
29 使同段1154地號土地登記謄本之使用地類別記載為交
30 通用地，惟其仍屬私人所有，甚且前案被告亦未提出
31 據以認定同段1154地號土地A部分為「既成道路」之

證據，單憑前揭土地登記謄本，顯不足以認定同段1154地號土地A部分為公路。

2. 系爭二筆土地「面積短少」與雙方簽訂之買賣契約約定「以現況交屋」，係屬二事：

(1) 前案被告於簽約時曾向前案原告表示，系爭二筆土地業已鑑界，無須重新鑑界，是前案原告於簽約時，無從知悉系爭二筆土地有「面積短少」及「遭人占用」等瑕疵，且前案原告主觀上乃認定依土地標的現況說明書之內容，在買賣標的無瑕疵之情形，買賣契約約定之價金係屬合理。嗣點交後，前案原告至現場發現並無界標，旋即申請土地複丈，始知悉系爭二筆土地實際面積與登記面積，已超出容許誤差。其中系爭1146地號土地之北側界址點，位於鄰人建築內而無法標示，顯見鄰屋已占用部分系爭1146地號土地。

(2) 至於系爭買賣契約其他約定事項中雖約定「依現況移交」，惟該約定僅指「房屋」而言，與系爭二筆土地之「面積」構成契約重要要素，甚而影響買賣價金多寡，顯有不同。前案被告110年7月20日之民事答辯狀，將「標的物本身之效用、品質、價值」與「標的物現況」混為一談，主張「全數房地之現況」作為計算「總價款」之基礎，顯然不諳現行不動產交易實務所致。此外，前案被告稱前案原告為投資客云云，不僅純屬臆測之詞，亦顯屬無稽，而與本件無關。

3. 綜上所述，本件前案被告故意不告知瑕疵，實已顯著降低系爭不動產之約定效用及價值，懇請鈞院鑒核，賜判決如聲明所載，俾維權益，實感德便。

二、前案被告則以：

(一) 系爭二筆土地並無瑕疵：

1. 訂定系爭買賣契約前，前案原告對系爭二筆土地及周圍土地之位置及使用情形一清二楚，前案被告更從未刻意隱滿任何資訊。且前案被告於本件訂約前有委請土地仲

介與代書，並就道路使用狀況明白告知「經與荊桐鄉公所查證，該路段確實係道路用地，目前尚未徵收」，前揭二人亦詳實其責任告知前案原告。再者，系爭二筆土地及鄰地之地籍圖謄本亦得藉由查詢即足析其梗概。另同段1154地號土地為鄉村區「交通用地」，緊鄰后埔路，自早期即被當作為出入之道路做道路使用迄今（此由使用現況可證明作為出入道路使用），迄今已多年，應已有作為既成道路使用之目的，故系爭二筆土地緊鄰道路，出入無任何問題。前案原告就購買系爭二筆土地自應盡一定之查證義務，其簽約時必已就系爭二筆土地之條件有所認識，且兩造依土地現狀點交，而土地現況如何，前案原告甚為清楚，是前案原告主張系爭二筆土地非但不臨路而為袋地且臨地即同段1154地號，非道路用地云云，令人費解，客觀上已然可見。

2. 依雙方簽訂之買賣契約「現況辦理交屋」觀之，顯見依兩造約定係以「當時之房地使用情形」為評定買賣契約標的物之約定效用、品質及價值之標準，亦即以「全數房地之現況」作為計算「總價款」之基礎，而非以土地「使用面積之坪數」作為計算之依據，前案被告既已依締約時之產權現況將系爭房地全數移轉予前案原告，並無任何短少缺漏，自無任何「坪數短少」之瑕疵。再者，土地歷經數十年，因不可抗力因素產生土地位移、短少之情，時而有之，倘非因土地指界所產生的差異，此些微差異並無影響房地整體之使用差異，依民法第354條第1項但書規定，自不得視為瑕疵。

3. 遽傾聞前案原告為房地投資客，其買賣相較一般人應更為嚴謹，況且前案被告業已提供詳實資料，並充分說明，故前案被告合理懷疑前案原告乃因疫情因素而增加投資成本，故以不存在之任何瑕疵拒而履約，前案原告因反悔，欲達解除契約之目的，客觀上尤足印證。

4. 綜上，前案原告就本件系爭不動產使用情形及鄰地之

01 況，經受託仲介買賣前揭不動產之旭邦不動產有限公司
02 （下稱旭邦公司），其所提供之詳細資料，業已充分詳
03 明，且系爭不動產賴以通行之處，乃編列道路使用土
04 地，實無前案原告所稱「不知道買賣標的物之鄰地有通
05 行權之問題」之情。是以，前案原告無故違約，前案被
06 告業已催告並為「解除契約」之意思表示及沒收價款。
07 前案被告自得依系爭買賣契約第8條第2項約定，沒收前
08 案原告給付之價金120萬元及自110年3月26日起每日800
09 元之違約金至解約日共15,200元。

10 (二)就原證 7、8及被證 2表示意見：就存證信函、LINE內
11 容，前案原告所依據之解約事由完全不存在，且亦與事實
12 有悖，當無前案原告所主張業已合法解除合約之況，且前
13 案原告逕自毀約當應負損害賠償之責。前案被告所提證之
14 證據 2乃為前案原告違約之事實，方得以合法解約。

15 (三)前案原告稱其買受之土地為袋地；惟查，所謂袋地係指土
16 地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，土地所
17 有人得通行周圍地以至公路。本件前案原告買受之系爭二
18 筆土地緊鄰后埔路，自早期即被當作為出入之道路作道路
19 使用迄今(此由履勘現場使用現況可證明)，前案原告購買
20 系爭二筆土地就該等土地之條件甚為清楚，且出入無任何
21 問題，前案原告率認主張系爭二筆土地為袋地，空言主
22 張，顯屬無稽。

23 (四)另前案原告稱「簽立買賣契約前，前案原告有詢問前案被
24 告是否要測量，前案被告強調已經測過界址、面積均無問
25 題，所以前案原告在簽約前才沒有去測量云云」；然，前
26 案被告陳黃碟曾向前案原告表示「先前有人欲購置系爭土
27 地，曾有測量」，則前案原告自得就其測量結果進行查
28 核，前案被告從未亦無從隱瞞上揭測量之公開資訊，況且
29 本件測量之結果亦僅分毫差異，然測量土地，因其不可抗
30 力之因素而產生土地位移、短少之情，比比皆是，此些微
31 差異並無影響整體房地之使用，自不得視為瑕疵。退萬步

言之，縱該測量結果產生微薄差距，亦得以價金找補並未達其解約之事由，前案原告以此主張解約實乃「無的放矢」，顯見前案原告自始無買賣誠意，故而以此為其「無事生非」之由。

(五)前案被告並聲明：

1.前案原告之訴駁回。

2.訴訟費用由前案原告負擔。

3.如受不利判決，願供擔保准免假執行。

三、前案被告起訴主張：

(一)前案被告經訴外人旭邦公司居間，以400萬元之價格將系爭二筆土地暨其上系爭建物出售予前案原告，兩造於110年2月6日簽訂系爭買賣契約，約定由安新建經公司辦理買賣價金履約保證事宜。依系爭買賣契約第3條第2項約定，前案原告應於系爭買賣契約簽訂時即110年2月6日給付40萬元（即第一期款），於110年3月12日給付80萬元（即第三期款），於110年3月26日給付280萬元（即第四期款）。

(二)詎前案原告僅於110年2月6日匯入履約保證專戶40萬元、於110年3月12日匯入履約保證專戶80萬元，即未於約定最後尾款交付日期110年3月26日前匯入280萬元。前案原告於110年4月12日以台中豐原郵局存證號碼第240號存證信函以「不知道當初買賣標的物之鄰地有通行權之問題」為由拒付價金，而表示解除買賣契約，令前案被告身感錯愕。況且，前案原告就本件系爭二筆土地使用情形及鄰地之況，經受託仲介買賣前揭房地之旭邦公司，其所供之詳細資料，業已充分詳明，且系爭二筆土地通行之處即同段1154地號土地，乃編列道路使用土地，實無上揭存證信函內容所載「不知道當初買賣標的物之鄰地有通行權之問題」之情；是以，前案被告復於110年4月14日以律師函催告前案原告依約支付房屋價款，併於信函中表示七日內仍不履行為「解除契約」之意思表示，及沒收價款120萬

元，前案原告接獲通知仍未依約支付房屋價款。依系爭買賣契約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金…賣方得以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議……」，前案被告自得依系爭買賣契約第8條第2項規定沒收前案原告已給付之120萬元及自110年3月26日起每日800元之違約金至解約日止共15,200元。為此依系爭買賣契約提起本件訴訟。

(三)對證人莊啟煌於111年1月26日證述之意見陳述：

關於買受人主張欲解除契約乙節，由證人訊問筆錄「我不清楚，我是聽仲介講的，都是不動產公司處理的…詳細情形我不知道」得以證明，證人莊啟煌僅係聽聞並未實際參與其中，故而無法證明前案原告於110年3月23日已向前案被告為解除契約之意思表示。

(四)對證人李雅足於111年1月26日證述之意見陳述：

1.關於買受後主張欲解除契約乙事，證人李雅足之證述前後矛盾，不堪採信。蓋法官詢問「是否有聯絡賣方說要解約」，證人證述「買方一直叫我通知賣方當面談，沒有說要馬上解約只是要趕快圓滿處理」；復又證述「買方跟我們說要跟賣方解約，我們也有跟賣方說」，前開證人李雅足之主張、說詞，前後不一、矛盾其詞，故而無法證明前案原告於110年3月23日已向前案被告為解除契約之意思表示。

2.證人李雅足就本件出賣人土地現況知之甚詳，出賣人即前案被告並未隱瞞。蓋證人表示「我們有到地政那邊，地政有說浪板以內的1.3米土地是既成道路，但是還沒徵收」，亦即證人就本件土地現況清楚知悉，並非不知情，且證人均為專業代理人，就其受任案件本有查核、告知之義務，前開證述亦加證明，賣方即出賣人並未刻意隱瞞土地使用情形。

3.另關於證人李雅足證述「地主說土地沒問題」，亦即出

賣人即前案被告主觀上認系爭二筆土地沒有他人權利，然就土地是否位移抑或受相關法令限制乃不諳法律，為慎重起見而付費委由專業代理人代為釐清土地情形，足證真實情形係「前案被告不僅未隱瞞土地實際情形，甚或委由專業代理人代為釐清，然前案原告欲解約，前案被告未同意」。

(五)並聲明：

- 1.前案原告應給付前案被告1,215,200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。
- 2.訴訟費用由前案原告負擔。
- 3.如受有利判決，願供擔保請准為假執行之宣告。

四、前案原告則以：

(一)前案被告未依債之本旨提出給付，其所為解除契約之意思表示，並不合法：

- 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，為民法第264條第1項所明定。而兩造互負之給付義務，除一方有先為給付之義務外，本應由雙方同時履行，如一造未履行其義務，尚不得以他造未先履行，主張他造違約而解除契約(最高法院104年度台上字第1655號民事判決意旨參照)。
- 2.另依系爭買賣契約第七條第七項第一款約定：「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利…」。換言之，依上開約定，買賣標的物有物或權利瑕疵時，經買方催告後，賣方即有先行補正之義務。
- 3.而兩造於110年2月6日簽訂系爭買賣契約後，前案原告旋於同年2月17日向斗六地政申請土地鑑界，並於同年3月23日實地測釘完竣。豈料測量結果，始發現前案被告所出賣之系爭二筆土地，有(1)不臨路，為袋地、(2)面積短少、(3)鄰人建築佔用等瑕疵。而上開瑕疵為前案被告

01 所明知，前案被告竟仍於系爭二筆土地現況說明書上為
02 不實勾選，顯已構成「故意不告知」瑕疵。

03 4.前案原告於鑑界後，立即委請代書、房仲通知前案被告
04 出面處理，且兩造原約定同年3月26日見面協調解除契
05 約或後續處理一事，前案被告卻反悔而不到場，更一再
06 拖延遲遲不告知後續欲如何處理。嗣於110年4月14日始
07 以存證信函通知前案原告，惟依原證2之存證信函內容
08 觀之「…縱有涉通行鄰地問題，亦可依法主張通行權利
09 而解決…土地有些微誤差，亦得由買賣價金增減補
10 正…」，實已自認系爭二筆土地為「袋地」及「面積短
11 少」等瑕疵，前案被告即負有出面協議如何補正及先行
12 補正之義務。

13 5.況依系爭買賣契約第三條第二項付款方式第四期第(二)款
14 之記載：「買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支
15 付尾款者…由買方申貸之金融機構將尾款金額存入專
16 戶，雙方辦理點交手續…」。換言之，尾款之給付，既
17 有約定由放貸金融機構存入專戶，則該契約書上「約11
18 0年3月26日」之記載，於一般不動產交易實務上，實係
19 雙方約定「約110年3月26日向金融機構申辦貸款，實際
20 存入之日期以金融機構核貸日期為準」，故該期日非指
21 尾款金額實際存入之日期，前案原告尚無遲延給付之情
22 形甚明。

23 6.本件前案被告未依債之本旨提出給付，有先行補正瑕疵
24 之義務，前案原告並無給付遲延之情事，已如前述，而
25 催告必須以一方有給付遲延為前提，方生效力，最高法
26 院85年度台上字第1822號民事判決亦表示：「…倘契約
27 當事人之一方尚無遲延給付之情形，縱他方當事人已為
28 定期催告，仍不得解除其契約。」是前案被告於110年4
29 月14日所為之解除契約，自屬於法不合，不生解除契約
30 之效力。

31 (二)並聲明：

01 1.前案被告之訴駁回。

02 2.訴訟費用由前案被告負擔。

03 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 五、兩造不爭執事項：

05 (一)系爭1146地號土地所有權人為前案被告陳明山，系爭1147
06 地號土地所有權人為前案被告陳黃磔，系爭建物則為前案
07 被告陳明山所有。

08 (二)前案原告以總價400 萬元向返還價金前案被告購買系爭11
09 46、1147地號土地，該二筆土地使用分區均為「鄉村
10 區」，使用地類別均為「乙種建築用地」及系爭建物。雙
11 方於110年2月6 日簽立系爭買賣契約，並由安新建經公司
12 辦理「買賣價金履約保證」。

13 (三)系爭買賣契約約定前案原告於簽約時付第一期款40萬元，
14 無第二期款，第三期款80萬元，第四期款280萬元，並以
15 手寫註明「約110.3.26」。上開第四期款之「繳款時間
16 及說明」欄記載：「…(二)買方須以買賣標的向金融機構辦
17 理貸款以支付尾款者，1.若買賣標的無原抵押貸款須清償
18 者，於產權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之
19 金融機構尾款金額存入專戶，雙方辦理點交手續。2.若買
20 賣標的有原抵押貸款須清償者，於產權移轉登記完竣後三
21 個工作日內，由買方申貸之金融機構撥款清償買賣標的物
22 之原貸款，完成抵押權塗銷後，買方貸款銀行將尾款差額
23 (尾款扣除已代償金額)存入專戶，雙方同時辦理點交手
24 續。」而前案原告已分別依約將第一、三期價金匯入履約
25 保證專戶合計120 萬元，其餘尾款約定由前案原告向銀行
26 申辦貸款支付【本院110年度訴字第264號卷（下稱前案
27 卷）第29頁至第31頁】。

28 (四)系爭買賣契約第七條第七項第一款約定：「房地點交前，
29 如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟
30 如本契約另有約定者，從其約定：1.買方得催告賣方補
31 正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法

規定行使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契約。2.買方如行使減少價金權利，經賣方書面同意，買方得於同意範圍內，逕將減少之價金自當期應付款中扣除，惟如賣方不同意或有數額爭議時，買方仍須先將價金存匯入專戶，如屆最後交屋日仍未解決，買方同意先將雙方無爭議部分之價金出款予賣方，保留款待爭議解決後，再依協議或訴訟等結果辦理。」（前案卷第35頁）。

(五)系爭買賣契約第八條第二項約定：「…二、買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣價款萬方之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標的也任憑賣方處理，買方不得異議；若買方對於懲罰性違約金數額有爭議時，買方依法所有違約金酌減之權利僅得對賣方提起訴訟請求，不得對安新建經作任何主張；若產權已過戶予買方或其指定之登記名義人時，買方及其指定之登記名義人應無條件配合辦理回復登記所有權予賣方，並負擔因此衍生之全部稅費。」（前案卷第37頁）。

(六)系爭買賣契約第十四條「其他」欄位約定：老舊房屋，以現況移交。第十七條其他約定事項約定：房屋以現況移交予買主，賣方不負任何維修責任及費用（前案卷第37頁至第38頁）。

(七)系爭買賣契約附表土地標的現況說明書第16項「土地現況是否有被他人無權佔用情形？」、17項「土地道路現況是否有出入之問題？」、19項「土地是否被越界建築？」，均經仲介人員詢問被告陳黃碟後勾選「否」，惟有部分被告陳黃碟回答不是很清楚，仲介人員逕行勾選「否」。被

01 告陳黃蝶並於該說明書下方所載「本人已詳閱，並逐一確
02 認本標的物現況說明書，確實無誤。」等文字下蓋印（前
03 案卷第45頁）。

04 (八)締約前前案被告於系爭1146地號土地南側架設圍籬，然該
05 圍籬係設置於鄰地即同段1154地號土地上。

06 (九)同段1154地號土地使用分區為「鄉村區」，使用地類別為
07 「交通用地」，目前由8位共有人共有，有該土地之土地
08 登記第一類謄本（地號全部）可稽（前案卷第115頁至第
09 119頁）。

10 (十)系爭二筆土地北、東、西三面不臨路。

11 (十一)前案原告於110年3月23日申請斗六地政鑑界。斗六地政並
12 以110年4月14日斗地四字第1100003219號函予前案被告陳
13 明山：「二、本案業經本所派員於110年3月23日實地測釘
14 完竣，惟經核算面積，旨揭地號土地（即系爭1146地號土
15 地）地籍圖面積分別為345平方公尺，與登記面積361平
16 方公尺相較已超出容許誤差，故函文告知。」並以110年4
17 月14日斗地四字第1100003218號函予前案被告陳黃碟：
18 「二、本案業經本所派員於110年3月23日實地測釘完竣，
19 惟經核算面積，旨揭地號土地（即系爭1147地號土地）地
20 籍圖面積分別為74平方公尺，與登記面積66平方公尺相較
21 已超出容許誤差，故函文告知。」，合計系爭二筆土地實
22 際面積較登記面積短少8平方公尺（前案卷第63頁至第65
23 頁）。

24 (十二)前案原告經對系爭二筆土地鑑界發現實際土地面積與登記
25 面積有差異後即委請代書、房仲通知前案被告為解除契約
26 之意思表示。

27 (十三)前案原告於110年4月12日以豐原郵局存證號碼000240號存
28 證信函再次通知前案被告二人為解除契約之意思表示，該
29 存證信函於110年4月14日送達前案被告二人（前案卷第75
30 頁至第79頁、第201頁至第203頁）。

31 (十四)而前案被告兩人亦委託朝日國際法律事務所發函回覆前案

01 原告：「…縱有涉通行鄰地問題，亦可依法主張通行權利
02 而解決…土地有些微誤差，亦得由買賣價金增減補
03 正…」。並表示依據系爭買賣契約第八條第二項所載「台
04 端等二人本應於110年3月26日前給付剩餘之價金280萬元
05 整，惟至今迄未履行，除按第八條第二項所載，台端等二
06 人應自3月26日起至完成給付日止，計算每日800元之違約
07 金外，台端等二人並應速為履行給付價金之義務。」、
08 「五、綜上說明，特以此律師函催告台端等二人履行契
09 約，並於文到之日起7日內，按本土地買賣契約履行付款
10 義務，如未獲回應，則併為『解除契約』之意思表示並依
11 上揭『買賣契約』之約定『沒收已繳交之款項』。」（前
12 案卷第81頁至第83頁）。

13 (五)本院會同斗六地政人員及兩造於110年10月7日至系爭二筆
14 土地處勘驗，勘驗結果為：「一、系爭1146、1147地號土
15 地南側有一鐵皮圍籬，位於同段1154地號土地上，由現地
16 觀之，會使人誤認系爭1146、1147地號土地南側地籍線係
17 位於上開圍籬下方。二、之前當事人胡秀杏曾申請斗六地
18 政指界，斗六地政所指出之系爭1146地號土地東南側界址
19 有設立1紅色界樁，即110年3月23日土地複丈成果圖編號6
20 界樁。三、同段1154地號土地依土地登記謄本之記載為交
21 通用地，目前其上有排水溝渠。四、110年3月23日土地複
22 丈成果圖所示編號7界樁位於北側民宅二樓滴水線內，目
23 前被北側民宅以鐵皮圍籬圍住。五、同上土地複丈成果圖
24 所示編號8界樁並未出現在現地，依當事人胡秀杏訴代表
25 示該界樁位置應係現場紅色噴漆向南之磚塊中間，其所指
26 之位置並未在北側民宅滴水線下方。又該處有一水泥駁
27 坎，無法知悉是否為北側民宅所設。六、經詢問地政同上
28 複丈成果圖所示編號9界樁之位置，地政稱現況看不到，
29 應係在北側民宅內。」，有勘驗筆錄、照片在卷可憑（前
30 案卷第155頁至第165 頁）。

31 (六)依據斗六地政110年11月8日土地複丈成果圖所示，經前案

01 被告以圍欄圍住看似包括在系爭二筆土地內之土地面積為
02 11.92平方公尺（前案卷第169 頁）。

03 (七)經本院函請雲林縣政府及斗六地政會同至上開經前案被告
04 以圍欄圍住之土地，判斷該部分土地是否為既成道路，經
05 雲林縣政府以111年3月17日府工地二字第1113312489號函
06 回覆本院稱：「本件荊桐鄉麻園段1146、1147地號2 筆土
07 地南側鐵皮圍籬位置（案附雲林縣斗六地政事務所土地複
08 丈成果圖編號A 部分），經與斗六地政事務所勘查結果，
09 土地現況非作道路使用，爰非屬具有公用地役關係之既成
10 道路。」（前案卷第261頁）。

11 六、本件爭點：

12 (一)前案原告於簽立系爭買賣契約前，是否已知悉系爭二筆土
13 地及周圍土地之位置及使用情形？

14 (二)前案被告於訂立系爭買賣契約前是否有委請土地仲介及代
15 書，就道路使用狀況明白告知「經與荊桐鄉公所查證，該
16 路段（即同段1154地號土地）確實係道路用地，目前尚未
17 徵收。」？

18 (三)系爭二筆土地是否為袋地？

19 (四)系爭二筆土地有無實際面積少於登記面積，及遭他人部分
20 占用之瑕疵？

21 (五)若系爭二筆土地有物之瑕疵，前案被告是否故意不告知前
22 案原告該等瑕疵？

23 (六)若系爭二筆土地有物之瑕疵，前案原告主張解除契約是否
24 顯失公平？

25 (七)若系爭二筆土地有物之瑕疵，前案原告主張減少價金有無
26 理由，得減少價金若干始為合理？

27 (八)前案被告以前案原告二人屆期不支付買賣價金，主張解除
28 契約並請求前案原告給付違約金，是否有理由？

29 七、本院之判斷

30 (一)系爭1146地號土地所有權人為前案被告陳明山，系爭1147
31 地號土地所有權人為前案被告陳黃碟，系爭建物則為前案

01 被告陳明山所有。前案原告以總價400 萬元向前案被告購
02 買系爭二筆土地及系爭建物，該二筆土地使用分區均為
03 「鄉村區」，使用地類別均為「乙種建築用地」。雙方於
04 110年2月6日簽立系爭買賣契約，並由安新建經公司辦理
05 「買賣價金履約保證」。系爭買賣契約約定前案原告於簽
06 約時付第一期款40萬元，無第二期款，第三期款80萬元，
07 第四期款280萬元，並以手寫註明「約110.3.26」。上開
08 第四期款之「繳款時間及說明」欄記載：「…(二)買方須以
09 買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，1.若買賣標
10 的無原抵押貸款須清償者，於產權移轉登記完竣後三個工
11 作日內，由買方申貸之金融機構尾款金額存入專戶，雙方
12 辦理點交手續。2.若買賣標的有原抵押貸款須清償者，於
13 產權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機
14 構撥款清償買賣標的物之原貸款，完成抵押權塗銷後，買
15 方貸款銀行將尾款差額（尾款扣除已代償金額）存入專
16 戶，雙方同時辦理點交手續。」而前案原告已分別依約將
17 第一、三期價金匯入履約保證專戶合計120萬元，其餘尾
18 款約定由前案原告向銀行申辦貸款支付等情，為兩造所不
19 爭執，並有系爭二筆土地及房屋之土地登記第一類謄本
20 （地號全部）、建物登記第一類謄本、不動產買賣契約
21 書、買賣價金履約保證申請書、在卷可稽（前案卷第111
22 頁至第113頁、第121頁、第27頁至第39頁、第47頁至第53
23 頁、第29頁至第31頁）。

24 (二)締約前前案被告於系爭1146、1147地號土地南側架設圍
25 籬，然該圍籬係設置於鄰地即同段1154地號土地上。系爭
26 二筆土地北、東、西三面不臨路。同段1154地號土地使用
27 分區為「鄉村區」，使用地類別為「交通用地」，目前由
28 8 位共有人共有，有該土地之土地登記第一類謄本（地號
29 全部）在卷可憑，為兩造所不爭執，並有照片2紙、土地
30 登記第一類謄本（地號全部）在卷可憑（前案卷第59頁、
31 第115 頁至第119 頁）並經本院會同斗六地政人員及兩造

01 至系爭二筆土地現場勘驗結果屬實，有勘驗筆錄及照片在
02 卷可查（前案卷第155頁至第161頁）。則系爭二筆土地
03 北、東、西三面不臨路，而南面又遭同段1154地號土地與
04 公路阻隔，系爭二筆土地即為與公路無適宜聯絡之袋地，
05 已無疑義。又系爭二筆土地為鄉村區乙種建築用地，已如
06 前述，前案原告購買系爭二筆土地亦係買來供建築使用，
07 然該二筆土地四面均不臨路，無法申請指定建築線，則無
08 法合法申請建造房屋，對系爭二筆土地作為建築用地之使
09 用價值及交換價值極為減損，故上開情形已構成系爭二筆
10 土地嚴重之瑕疵。

11 (三)又查，前案原告於110年3月23日申請斗六地政鑑界。斗六
12 地政並以110年4月14日斗地四字第1100003219號函予前案
13 被告陳明山：「二、本案業經本所派員於110年3月23日實
14 地測釘完竣，惟經核算面積，旨揭地號土地（即系爭1146
15 地號土地）地籍圖面積分別為345平方公尺，與登記面積3
16 61平方公尺相較已超出容許誤差，故函文告知。」並以11
17 0年4月14日斗地四字第1100003218號函予前案被告陳黃
18 碟：「二、本案業經本所派員於110年3月23日實地測釘完
19 竣，惟經核算面積，旨揭地號土地（即系爭1147地號土
20 地）地籍圖面積分別為74平方公尺，與登記面積66平方公
21 尺相較已超出容許誤差，故函文告知。」，合計系爭二筆
22 土地實際面積較登記面積短少8平方公尺，有上揭函文在
23 卷可佐（前案卷第63頁至第65頁），故系爭二筆土地合計
24 面積之減損除減損面積8平方公尺之市值外，系爭二筆土
25 地日後供建築使用之建蔽率及容積率亦會隨系爭二筆土地
26 之總面積減少而減少，故系爭二筆土地合計面積短少亦屬
27 嚴重之瑕疵，已堪認定。

28 (四)另本院會同斗六地政人員及兩造於110年10月7日至系爭二
29 筆土地處勘驗，勘驗結果為：「一、系爭1146、1147地號
30 土地南側有一鐵皮圍籬，位於同段1154地號土地上，由現
31 地觀之，會使人誤認系爭1146、1147地號土地南側地籍線

01 係位於上開圍籬下方。二、之前當事人胡秀杏曾申請斗六
02 地政指界，斗六地政所指出之系爭1146地號土地東南側界
03 址有設立1紅色界樁，即110年3月23日土地複丈成果圖編
04 號6界樁。三、同段1154地號土地依土地登記謄本之記載
05 為交通用地，目前其上有排水溝渠。四、110年3月23日土
06 地複丈成果圖所示編號7界樁位於北側民宅二樓滴水線
07 內，目前被北側民宅以鐵皮圍籬圍住。五、同上土地複丈
08 成果圖所示編號8界樁並未出現在現地，依當事人胡秀杏
09 訴代表示該界樁位置應係現場紅色噴漆向南之磚塊中間，
10 其所指之位置並未在北側民宅滴水線下方。又該處有一水
11 泥駁坎，無法知悉是否為北側民宅所設。六、經詢問地政
12 同上複丈成果圖所示編號9界樁之位置，地政稱現況看不
13 到，應係在北側民宅內。」，有勘驗筆錄、照片在卷可憑
14 （前案卷第155頁至第165 頁）。可見系爭1146地號土地
15 部分面積遭北側民宅占用，前案原告買受系爭二筆土地後
16 如欲回復完整所有權之權能，勢必需另為處理，會增加前
17 案原告不必要之負擔，及時間、勞力、費用之損失，故此
18 部分而言，亦屬瑕疵。

19 (五)系爭買賣契約第七條第七項第一款約定：「房地點交前，
20 如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟
21 如本契約另有約定者，從其約定：1.買方得催告賣方補
22 正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法
23 規定行使減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，
24 或修繕補正金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解
25 除契約。」有系爭買賣契約在卷可佐，而系爭二筆土地有
26 為與公路無適宜聯絡、合計實際面積少於登記面積、系爭
27 1146地號土地北側有遭他人無權占用之瑕疵，已如前述。
28 單就系爭二筆土地為袋地此一點而言，該瑕疵即屬嚴重，
29 綜合上開三瑕疵而言，則系爭二筆土地之瑕疵更屬嚴重，
30 故前案原告為解除契約之意思表示並無顯失公平之情形，
31 因而前案原告依據系爭買賣契約第七條第七項第一款約

01 定，解除系爭買賣契約，即屬有據。

02 (六)對前案被告抗辯理由所為之判斷：

03 1.前案被告抗辯稱兩造訂定系爭買賣契約前，前案原告對
04 系爭二筆土地及周圍土地之位置及使用情形一清二楚云
05 云，未見前案被告舉證以實其說，其所為上開抗辯，自
06 屬不可採。

07 2.前案被告抗辯稱系爭買賣契約訂約前，前案被告有委請
08 土地仲介與代書，並就道路使用狀況明白告知「經與荊
09 桐鄉公所查證，該路段確實係道路用地，目前尚未徵
10 收」，前揭二人亦詳實其責任告知前案原告云云，未見
11 前案被告舉證以實其說，其所為上開抗辯即屬空言。且
12 即便同段1154地號土地目前使用地類別為交通用地，然
13 該土地目前尚未經徵收，雲林縣政府有無財源可為徵
14 收？何時得徵收？均屬未明，故自兩造簽訂系爭買賣契
15 約迄今，系爭二筆土地均屬袋地，而有物之瑕疵，並無
16 他論。

17 3.前案被告抗辯稱其從未刻意隱滿系爭二筆土地有瑕疵之
18 任何資訊云云。然查，證人林廷柔於111年3月30日到庭
19 證稱：「（賣方是否有跟你說過在賣這個土地前已經申
20 請地政鑑界過？）有，至少兩次。」等語（前案卷第26
21 9頁）。證人莊啟煌於111年1月26日到庭證稱：「（後
22 來系爭房地買賣之買方主張要解除契約、減少買賣價金
23 你有參與嗎？）當初他們看完沒有事情，但經過土地鑑
24 界後他們說鑑界的界址點不在馬路邊，當初賣方告訴他
25 們的土地位置是從烤漆浪板開始到裡面都是，鑑界時發
26 現烤漆浪板再進去一米多是別人的土地，因為土地沒有
27 臨路跟當初說的不一樣所以他們說要解除契約。」等語
28 （前案卷第221頁）、證人李雅足於同日到庭證稱：
29 「（買賣過程中旭邦不動產公司有無提供什麼資料說明
30 房地的現況給買方？）有。當初我帶客人看現場，因為
31 地主說圍鐵片起來以內都是他們的，我們也這樣據實跟

01 客人講，客人有喜歡，我們在2月6日簽約，當初簽約當
02 天完買賣雙方有到現場，被告陳黃碟有女兒陪同，現場
03 我有當買方面再問一次是否土地是鐵片以內都是？她說
04 是的沒有問題。現場我說我們會申請鑑界以鑑界為主，
05 他們也說沒問題他們也剛鑑界沒多久。」等語（前案卷
06 第223頁至第224頁）。則前案被告於出賣系爭房地前既
07 已自行鑑界二次，當對系爭二筆土地有上開瑕疵之情形
08 知之甚明，其非但未告知前案原告正確之土地瑕疵訊
09 息，反而稱鐵皮圍欄內之土地均屬系爭二筆土地之一部
10 分，當屬故意不告知前案原告系爭二筆土地之瑕疵，則
11 前案被告之上開抗辯即屬無稽。

- 12 4.前案被告抗辯稱系爭二筆土地及鄰地之狀況，藉由地籍
13 圖謄本即得以知悉其梗概。另同段1154地號土地為鄉村
14 區「交通用地」，緊鄰后埔路，自早期即被當作為出入
15 之道路做道路使用迄今（此由使用現況可證明作為出入
16 道路使用），迄今已多年，應已有作為既成道路使用之
17 目的，故系爭二筆土地緊鄰道路，出入無任何問題云
18 云。然查，前案被告以鐵皮圍欄圍住之土地是否為系爭
19 二筆土地之一部分，若非藉由地政測量人員測量，沒有
20 任何人可以僅從觀看地籍圖而知悉系爭二筆土地之界址
21 為何、面積有無差異、有無遭他人房屋占用，前案被告
22 抗辯稱前案原告可由地籍圖知悉系爭二筆土地之狀況云
23 云，純屬狡辯之詞。再者，依據斗六地政110年11月8日
24 土地複丈成果圖所示，經前案被告以圍欄圍住看似包括
25 在系爭二筆土地內之土地面積為11.92平方公尺，有土
26 地複丈成果圖在卷可按（前案卷第169頁）。且經本院
27 函請雲林縣政府及斗六地政會同至上開經前案被告以圍
28 欄圍住之土地，判斷該部分土地是否為既成道路，經雲
29 林縣政府以111年3月17日府工地二字第1113312489號函
30 回覆本院稱：「本件荊桐鄉麻園段1146、1147地號2 筆
31 土地南側鐵皮圍籬位置（案附雲林縣斗六地政事務所土

地複丈成果圖編號A 部分），經與斗六地政事務所勘查結果，土地現況非作道路使用，爰非屬具有公用地役關係之既成道路。」等語（前案卷第261頁）。則前案被告抗辯稱系爭二筆土地緊鄰道路，出入無任何問題云云，殊與事實不符。

5.前案被告又抗辯稱前案原告或仲介公司就購買系爭二筆土地自應盡一定之查證義務，故前案原告簽約時必已就系爭二筆土地之條件有所認識，且兩造依土地現狀點交，而土地現況如何，前案原告甚為清楚云云。然查，前案被告以鐵皮圍欄圍住之土地是否為系爭二筆土地之一部分，若非藉由地政測量人員測量，沒有任何人可以從地籍圖知悉系爭二筆土地之界址為何、面積有無差異、有無遭他人房屋占用，已如前述。且不動產屬於賣方所有，不動產賣方對買方又負物之瑕疵擔保責任，當屬賣方對土地之狀況最為瞭解，也應由賣方負責查證買賣之土地有無瑕疵存在，並據實告知買方，前案被告為上開抗辯，非但沒有誠信，態度更屬惡劣，其抗辯全然不可採擇。

6.前案被告又抗辯稱依雙方簽訂之買賣契約「現況辦理交屋」觀之，顯見依兩造約定係以「當時之房地使用情形」為評定買賣契約標的物之約定效用、品質及價值之標準，亦即以「全數房地之現況」作為計算「總價款」之基礎，而非以土地「使用面積之坪數」作為計算之依據，前案被告既已依締約時之產權現況將系爭房地全數移轉予前案原告，並無任何短少缺漏，自無任何「坪數短少」之瑕疵。然查，系爭買賣契約第十四條其他約定係記載：「老舊房屋，以現況移交」（前案卷第37頁）、第十七條其他約定事項係記載：「房屋以現況移交予買主，賣方不負任何維修責任及費用」（前案卷第39頁），由該等該約定文義以觀，現況點交及移交之標的僅指「房屋」，並不包括系爭二筆土地，甚為明確。

前案被告此部分抗辯根本故意曲解系爭買賣契約之文義，無足可採。

7.前案被告復抗辯稱土地歷經數十年，因不可抗力因素產生土地位移、短少之情，時而有之，倘非因土地指界所產生的差異，此些微差異並無影響房地整體之使用差異，依民法第354條第1項但書規定，自不得視為瑕疵，然由斗六地政之回函可知該等土地之地籍圖面積與登記面積相較均已超出容許誤差，此並非因土地指界所產生之些微差異，或因不可抗力因素產生土地位移、短少之情形，前案被告上開所辯，純屬卸責之詞。

(七)前案原告經對系爭二筆土地鑑界發現實際土地面積與登記面積有差異後即委請代書、房仲通知前案被告為解除契約之意思表示。另前案原告於110年4月12日以豐原郵局存證號碼000240號存證信函再次通知前案被告二人為解除契約之意思表示，該存證信函於110年4月14日送達前案被告二人等情，為兩造不爭執，並與證人莊啟煌、李雅足、林廷柔之證述相符，並有上開存證信函在卷可稽（前案卷第75頁至第79頁、第201頁至第203頁），則前案原告已經合法解除系爭買賣契約，足堪認定。

(八)按契約解除後，契約雙方各負回復原狀之義務，民法第259條定有明文。系爭買賣契約既經前案原告合法解除，則前案原告已給付之120萬元價金自應返還予前案原告。然該120萬元價金目前在安新建經公司辦理「買賣價金履約保證」保管中，非經前案被告同意，前案原告不得領回，則前案原告訴請前案被告應同意前案原告自安新建公司領取履約保證專戶（銀行別：玉山銀行敦南分行，帳號00000-00-000000-0）內之款項120萬元，及應給付前案原告自起訴狀繕本送達之翌日即110年6月3日起至領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。

(九)至於前案被告以解除契約為由，依系爭買賣契約第八條第二項之約定，訴請沒收前案原告已給付之120萬元及自110

01 年3月26日起每日800元至解約日止共15,200元之違約金部
02 分：

- 03 1.系爭買賣契約業經前案原告於110年4月14日合法解除，
04 該契約即屬不存在，其後前案被告所為之解除契約意思
05 表示，並無解除之標的存在。
- 06 2.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
07 得拒絕自己之給付，為民法第264條第1項所明定。而兩
08 造互負之給付義務，除一方有先為給付之義務外，本應
09 由雙方同時履行，如一造未履行其義務，尚不得以他造
10 未先履行，主張他造違約而解除契約(最高法院104年度
11 台上字第1655號民事判決意旨參照)。
- 12 3.依系爭買賣契約第七條第七項第1款約定：「房地點交
13 前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，買方得催告賣
14 方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得
15 依民法規定行使減少價金或解約等權利…」。換言之，
16 依上開約定，買賣標的物有物或權利瑕疵時，經買方催
17 告後，賣方即有先行補正之義務。
- 18 4.而兩造於110年2月6日簽訂系爭買賣契約後，前案原告
19 旋於同年2月17日向斗六地政申請土地鑑界，並於同年3
20 月23日實地測釘完竣。豈料測量結果，始發現前案被告
21 所出賣之系爭二筆土地，有(1)不臨路，為袋地、(2)面積
22 短少、(3)鄰人建築佔用等瑕疵。
- 23 5.前案原告於鑑界後，即委請代書、房仲通知前案被告出
24 面處理，而前案被告於110年4月14日始以朝日國際法律
25 事務所函通知前案原告，惟依前案被告回覆之律師函內
26 容：「…縱有涉通行鄰地問題，亦可依法主張通行權利
27 而解決…土地有些微誤差，亦得由買賣價金增減補
28 正…」觀之，實已自認系爭二筆土地為袋地及合計面積
29 短少等瑕疵，前案被告即先負瑕疵補正之義務。
- 30 6.況依系爭買賣契約第三條第二項付款方式第四期第(二)款
31 之記載：「買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支

01 付尾款者…由買方申貸之金融機構將尾款金額存入專
02 戶，雙方辦理點交手續…」。換言之，尾款之給付，既
03 有約定由放貸金融機構存入專戶，則該契約書上「約11
04 0年3月26日」之記載，於一般不動產交易實務上，實係
05 雙方約定「約110年3月26日向金融機構申辦貸款，實際
06 存入之日期以金融機構核貸日期為準」，故該期日非指
07 尾款金額實際存入之日期，前案原告尚無遲延給付之情
08 形甚明。

09 7.本件前案被告未依債之本旨提出給付，有先行補正瑕疵
10 之義務，前案原告並無給付遲延之情事，已如前述，而
11 催告必須以一方有給付遲延為前提，方生效力，最高法
12 院85年度台上字第1822號民事判決亦表示：「…倘契約
13 當事人之一方尚無遲延給付之情形，縱他方當事人已為
14 定期催告，仍不得解除其契約。」是前案被告於110年4
15 月14日所為之解除契約，自屬於法不合，不生解除契約
16 之效力。

17 8.又系爭買賣契約第八條第二項約定：「…二、買方若不
18 依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買
19 賣價款萬方之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成
20 給付日止，但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行
21 合約義務或妨礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方
22 書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另
23 以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已
24 付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，買賣標
25 的也任憑賣方處理，買方不得異議。」，可知前案被告
26 之契約解除權、沒收已繳納價款及請求給付違約金之權
27 利，均以前案原告未依合約履行各項義務或支付價金為
28 前提，本件前案原告並無未依合約履行各項義務或支付
29 價金之情形，則前案被告以解除系爭買賣契約為由，訴
30 請前案原告給付前案被告1,215,200 元及自起訴狀繕本
31 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即

屬無憑。

八、綜上，前案原告以契約法律關係訴請前案被告應同意前案原告向安新建經公司領取履約保證專戶(銀行別：玉山銀行敦南分行，帳號00000-00-000000-0)內之款項新臺幣120萬元，及應給付前案原告自起訴狀繕本送達之翌日即110年6月3日起至領取之日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。就此部分兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。又前案原告先位之訴業已獲勝訴判決，其所為之備位聲明，本院已無審理之必要，應予說明。至於前案被告以契約法律關係訴請前案原告給付1,215,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。前案被告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85第1項。

中華民國 111 年 4 月 13 日
民事第二庭 法官 楊昱辰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 111 年 4 月 13 日
書記官 陳玉珮