

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度重訴字第30號

原告

即反訴被告 萬能股份有限公司

法定代理人 張慧淳

訴訟代理人 林家祺律師

複代理人 謝旻桂律師

被告

即反訴原告 嘉田汽車股份有限公司

法定代理人 翁燕民

訴訟代理人 林重仁律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國114年10月3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。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣750萬元，及自民國112年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第3項於反訴原告以新臺幣250萬元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣750萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項及第2項分別定

01 有明文。查被告即反訴原告於本訴言詞辯論終結前，在本院
02 對於原告即反訴被告提起反訴，而該反訴標的之債權，非專
03 屬他法院管轄，且與本訴請求內容均係基於兩造間同一買賣
04 契約關係所生之糾紛，則反訴之標的與本訴之標的及其防禦
05 方法在法律上或事實上關係密切，審判資料具共通性及牽連
06 性，並得與本訴行同種訴訟程序，是被告所提反訴應予准
07 許。

08 貳、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
09 本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項
10 定有明文。原告起訴時原以被告及第一建築經理股份有限公司
11 公司（下稱第一建經公司）為被告，嗣具狀撤回第一建經公司
12 之部分（本院卷一第331頁），第一建經公司雖曾到場行言
13 詞辯論（本院卷一第233頁至第234頁），惟原告具狀撤回第一
14 建經公司被訴部分後，經本院函知第一建經公司就原告之撤
15 回表示意見（本院卷一第333頁至第334頁、第339頁），第一
16 建經公司並未於送達撤回書狀後10日內為異議，依民事訴訟
17 法第262條第4項規定，視為同意撤回，是原告一部撤回，應
18 予准許。

19 參、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
20 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
21 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第二項原
22 為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,052萬5,350元，及其中
23 1,000萬元整自民國111年7月31日翌日起至清償日止，52萬
24 5,350元自起訴狀送達日起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息（本院卷一第9頁至第10頁）；嗣於言詞辯論期日就
26 上開第二項聲明請求之金額變更為：被告應給付原告1,083
27 萬3,270元，其中1,030萬7,920元自111年7月31日翌日起至
28 清償日止，52萬5,350元自112年5月27日起至清償日止，按
29 週年利率5%計算之利息（本院卷三第91頁）。原告就本訴部
30 分所為上開訴之變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，依上
31 開法條規定，應予准許。

01 乙、實體方面：

02 壹、本訴部分：

03 一、原告主張：

04 (一)兩造於111年5月3日簽訂土地買賣契約(下稱系爭買賣契
05 約)，約定以總價7,500萬元，由被告向原告購買坐落雲林縣
06 ○○鎮○○段0○○○地○○○段00000地號、1192地號、11
07 93之1地號土地(以下分稱系爭各地號，合稱系爭三筆土
08 地)內之部分工業區土地(約500坪，下稱系爭分割土地)，
09 兩造並約定「買賣範圍分割之土地，不得為其它建物之法定
10 空地」，且約定原告應將「地上建物拆除後點交」。兩造於
11 系爭買賣契約簽訂時，共同簽訂「價金信託履約保證申請
12 書」，由訴外人第一建經公司出具「價金信託履約保證書」
13 (下稱系爭價金信託履約保證書)予兩造，約定買賣價金由第
14 一建經公司委託第一商業銀行以受託信託財產專戶(第一商
15 業銀行桃園分行土地買賣價金專戶、帳號00000-000000000
16 之信託專戶，下稱系爭信託專戶)管理。原告於簽約後已依
17 被告指示「拆除土地上建物」(為未保存登記建物，下稱系
18 爭建物)，且將系爭買賣土地產權等過戶所需之一切證件資
19 料交予被告指定之鍾岳和地政士辦理土地分割及過戶，然被
20 告竟拒絕撥付第二期款至系爭信託專戶，經其指定之鍾岳和
21 地政士及原告均發出存證信函催告，仍置之不理，被告業已
22 違反系爭買賣契約約定。

23 (二)領取系爭買賣契約第一期款750萬元部分：

24 依系爭買賣契約第3條第2項約定：「付款方式如下：第一期
25 款(簽約款)新臺幣：柒佰伍拾萬元整(1)簽約時買方應給付
26 第一期款(含定金○元整)交特約地政士存匯入履保專
27 戶…」、第9條第1項約定：「買賣雙方約定最後履行契約義
28 務期限為民國111年7月31日」、第10條第1項約定：「買方
29 違反契約之義務時…除同意賣方得沒收已支付之全部價款及
30 擔保期款之本票聲請執行做為違約金外，並負擔因此所衍生
31 之全部稅捐及相關費用。」。原告已按系爭買賣契約第6條

01 之約定，交付買賣土地過戶所須之一切文件，並已依約「拆
02 除地上建物」，已履行一切履約所需負擔之義務。惟被告於
03 接獲原告多次催告之存證信函後，仍「明確」表達拒絕履
04 約，且拒絕支付償金。則依系爭價金信託履約保證書第3條
05 第2項、系爭買賣契約第10條第1項約定，被告已存匯入履保
06 專戶之買賣價金750萬元，自應由原告沒收之。

07 (三)損害賠償金額1,083萬3,270元部分：

08 按債務人表示不為給付之意思者，學說上稱為「給付拒
09 絕」。給付拒絕不獨未為給付，亦無給付之意思，非屬不完
10 全給付，應認為係債務不履行之一種形態，於債務人拒絕給
11 付時起，債權人即得依給付遲延相關規定，請求債務人賠償
12 其因拒絕給付所致之所有損害。查系爭買賣契約第9條第1項
13 約定：「買賣雙方約定最後履行義務期限為民國111年7月31
14 日」，被告竟以存證信函多次明確表達拒絕履約及拒絕給付
15 之意。而依社團法人臺中市不動產估價師公會之不動產估價
16 報告書(中估字第113010號，下稱系爭鑑定報告書)，該拆除
17 之系爭建物重建成本為每坪2萬8,000元，乘以原來建物坪數
18 368.14坪，為1,030萬7,920元，依民法第213條規定，損害
19 賠償以回復原狀為原則，則回復原狀以重建為原則，自不應
20 以系爭鑑定報告書勘估之評定拆除時之價值155萬5,279元為
21 損害賠償金額之依據。原告為履行系爭買賣契約，依被告指
22 示拆除系爭建物，準備空地點交，被告於原告將系爭建物拆
23 除後，竟拒絕履行系爭買賣契約，其違約行為造成原告損害
24 達1,083萬3,270元【包含地上建物重建成本1,030萬7,920元
25 及準備履約所生之費用52萬5,350元(含拆除費用42萬元，以
26 及原告前委託建築師事務所辦理法定空地分割與建築線申請
27 所支出之費用10萬5,350元)】。原告除得依民法231條規定
28 請求債務不履行之損害賠償外，尚得請求被告賠償因其拒絕
29 給付所致之所有損害。從而，原告得請求被告給付1,083萬
30 3,270元之損害賠償。

31 (四)承辦分割之鍾岳和地政士係被告自行指定，為被告於系爭買

01 賣契約中之履行輔助人，依民法第224條之規定，債務人之
02 代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應
03 與自己之故意或過失負同一責任，系爭分割土地之分割點縱
04 使有角度不正確，係屬可歸責於被告之事由，顯然不可歸責
05 於原告。又實際分割之結果與系爭買賣契約後附之「買賣附
06 件-買賣範圍暨分割示意圖」（下稱系爭附件分割示意圖），
07 縱使存在差距，惟兩造簽約時既未明確約定特定聯外道路，
08 被告於分割前亦未能提出可行之分割方案，分割後卻單方面
09 表示不滿意分割結果，自屬不可歸責於原告。

10 (五)爰依系爭價金信託履約保證書第3條第2項及系爭買賣契約第
11 10條第1項約定、民法第231條規定、給付遲延及拒絕給付之
12 法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應讓原告領取系
13 爭信託專戶之第一期買賣價金750萬元。2.被告應給付原告
14 1,083萬3,270元，其中1,030萬7,920元自111年7月31日翌日
15 起至清償日止，52萬5,350元自112年5月27日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息。3.原告願供擔保請准宣告假
17 執行。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭買賣契約約定之買賣標的為坐落系爭三筆土地上之部分
20 土地，分割方式及權利範圍詳如系爭買賣契約所附之系爭附
21 件分割示意圖所載，且該買賣標的既係作為建築基地使用，
22 買賣標的即應與建築線相連接。而系爭附件分割示意圖載
23 以：「*以1183-4地號西北側之界址點延伸穿越1188地號之
24 位置為分割旋轉基準點」，轉繪至地籍圖上，以鍾岳和地政
25 士111年7月29日斗南郵局第80號存證信函所附地籍圖為底
26 稿，為A-B紅色虛線，然原告委託鍾岳和地政士所為之分割
27 線為a-b黑色連線(見本院卷一第357頁標示)，分割點明顯不
28 符。系爭附件分割示意圖之所以會特別標示「*以1183-4地
29 號西北側之界址點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基準
30 點」，係該買賣標的需經由同段1183之4、1183之1地號土地
31 方能與建築線相連接，始符合建築基地法定空地分割辦法之

01 規定。

02 (二)詎料，原告分割後之土地不僅買賣標的西南側之分割點與系
03 爭附件分割示意圖約定之分割基準點不符。且原告逕以111
04 年7月26日台北松江路郵局第1333號存證信函陳稱：原告無
05 須留設道路及指定建築線供通行、應由被告負責接洽農田水
06 利署辦理承租水利地搭接橋版，因被告未提出申請，顯已無
07 法履約，特以此函解除契約等語，全然不符法律規定。按
08 「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效
09 力。」、「因契約互付債務者，於他方當事人未為對待給付
10 前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在
11 此限。」民法第235條前段、第264條第1項定有明文。原告
12 分割後之土地西南側分割點，既與系爭附件分割示意圖所載
13 分割基準點之約定不符，不符債之本旨，原告即屬未依系爭
14 買賣契約之契約義務履行，自不得請求被告為給付。且系爭
15 買賣契約之最後履行期限為111年7月31日，被告前以111年8
16 月1日斗六鎮北郵局第132號存證信函催告原告應於函到7日
17 內履行契約義務，然原告仍未依系爭買賣契約債之本旨履行
18 完畢，被告並已於111年8月11日寄送斗六鎮北郵局第139號
19 存證信函，依系爭買賣契約有關賣方違約之約定解除契約，
20 被告並得請求原告歸還已付價款。

21 (三)系爭買賣契約第13條特約事項規定「1. 買賣雙方協議買賣
22 標的範圍，應清空拆除地上物，空地點交。2. 承上，買賣範
23 圍分割之土地，不得為其它建物之法定空地。……」，原告
24 就系爭建物之拆除、法定空地分割、建築線申請費之支出
25 等，乃基於上開契約規定所為之決定。另依「奕寬建築師事
26 務所請款明細表」所示，委託人為原告，代書辦理土地分割
27 及規費費用2萬9,200元亦由原告支出。嗣後原告片面於111
28 年7月26日以存證信函逕行主張「解除買賣契約」（按：該
29 「解除契約」之意思表示無法律依據，不生效力），並表示
30 若被告仍有意購買，願與被告洽商新約等語。則原告單方面
31 解除契約，拒絕契約之履行，對於拆除該地上建物之支出，

01 自不能要求被告賠償。又原告未能履行系爭買賣契約之契約
02 義務，被告依法解除系爭買賣契約，原告為履約所支出之成
03 本應自行負擔，並無請求被告負擔之理由。

04 (四)原告雖陳稱係由「被告委任」之鍾岳和地政士辦理土地分割
05 及過戶。然被告只有在簽訂系爭買賣契約時，有確認買賣標
06 的位置，並沒有參加後續的分割作業。系爭三筆土地皆為原
07 告所有，兩造買賣標的亦僅為其中系爭三筆土地範圍內約50
08 0坪土地，在系爭三筆土地分割完成前，所有土地皆屬原告
09 自由處分範圍，被告如何委請代書辦理相關土地之分割？又
10 如何取得土地分割所須之相關文件？況除買賣標的範圍內之
11 土地為分割外，尚有從系爭1192地號土地分割增加同段1192
12 之1地號土地、從系爭1191地號土地分割增加同段1191之1地
13 號土地、從系爭1190地號土地分割增加同段1190之1地號土
14 地，該3筆土地之分割，亦與系爭1191地號土地分割增加同
15 段1191之2地號土地、系爭1192地號土地分割增加同段1192
16 之2地號土地、系爭1193之1地號土地分割增加同段1193之2
17 地號土地，此皆同時於111年7月26日委由另名代書楊登昌辦
18 理登記完成，被告如何能委請地政士辦理有關「系爭1192地
19 號土地分割增加同段1192之1地號土地」、「系爭1191地號
20 土地分割增加同段1191之1地號土地」、「系爭1190地號土
21 地分割增加同段1190之1地號土地」之分割？

22 (五)又南側同段1183之4地號土地為訴外人精泰企業股份有限公
23 司所有，該公司董事及監察人皆與原告相同，而同段1183之
24 1地號土地則為中華民國所有，原告係為變更原有分割及買
25 賣部分土地之通行道路，而自行將分割旋轉點之位置往東挪
26 移。因從法定空地分割出之土地，必須要有聯外道路始符合
27 法定空地分割之規定，系爭買賣契約原先把旋轉分割基準點
28 特定在同段1184之4土地之西北角，係預計分割後之土地可
29 以經由同段1183之3、1183之4地號土地對外通行，然因原本
30 預計通行之同段1183之3、1183之4地號土地價值甚高，原告
31 故意不依系爭附件分割示意圖所約定之分割基準點為分割，

01 將該分割旋轉基準點改至鄰近同段1183之4地號近東北側界
02 址點處，並將系爭1193之1地號土地分割增加同段1193之2地
03 號（面積821平方公尺）、系爭1192地號土地分割增加系爭11
04 92之2地號土地（面積858平方公尺）、系爭1191地號土地分割
05 增加1191之2地號土地（面積27平方公尺），3筆土地合計1706
06 平方公尺（約516坪，即系爭分割土地），上開分割方式與系
07 爭買賣契約所約定之買賣條件不符。且同時將系爭1192地號
08 土地分割增加同段1192之1地號土地（面積1平方公尺）、將
09 系爭1191地號土地分割增加同段1191之1地號土地（面積273
10 平方公尺）、將系爭1190地號土地分割增加同段1190之1地號
11 土地（37平方公尺），作為私設道路使用，欲使分割後之系爭
12 1193之2土地、系爭1192之2土地、系爭1191之2地號土地等3
13 筆基地（即系爭分割土地），經由同段1191之1、1190之1、11
14 76之1、1176之19地號土地與建築線相連接（按同段1176之1
15 地號土地為原告所有，南側同段1176之19地號土地則為中華
16 民國所有），亦已改變系爭買賣契約買賣標的之出入方式等
17 語，資為抗辯。

18 (六)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
19 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 貳、反訴部分：

21 一、反訴原告主張：

22 (一)兩造於111年5月3日簽訂系爭買賣契約，買賣標的為系爭分
23 割土地，「權利範圍」欄載以：「合計約1653平方公尺分割
24 範圍詳附件4」。且系爭買賣契約之系爭附件分割示意圖載
25 以：「*以1183-I4地號西北側之界址點延伸穿越1188地號之
26 位置為分割旋轉基準點」。又依系爭買賣契約第9條第1項約
27 定「買賣雙方約定最後履行契約義務期限為民國111年7月31
28 日。」反訴原告並已依約給付買賣價金第一期款750萬元。

29 (二)然賣方即反訴被告先於111年7月26日以台北松江路郵局第13
30 33號存證信函通知反訴原告，並副知鍾岳和地政士、第一建
31 經公司，內容略以「…依據買賣契約本公司無須留設道路及

01 指定建築線供通行，而應以台端臨路之建築土地為通路並整
02 體開發使用。並應由台端負責接洽農田水利署辦理承租水利
03 地搭接橋板，以利雙邊土地連結通行，然台端卻未提出申請
04 (詳買賣附件-買賣範圍暨分割示意圖)。距最晚點交日期1
05 11年7月31日僅剩數日。台端顯已無法履約，為此特以此函
06 解除契約，即刻生效。倘台端後續仍有意購買，本公司亦願
07 意於解約後，重新和台端洽商新合約。」反訴原告就此則
08 先於111年7月28日以斗六鎮北郵局第131號存證信函函復反
09 訴被告，並副知鍾岳和地政士、第一建經公司，內容略以
10 「…二、貴我兩公司間於111年5月3日就坐落雲林縣○○鎮
11 ○○段0000地號等三筆土地內面積約1653平方公尺工業區土
12 地簽定『土地買賣契約書』，該買賣標的係作為建築基地使
13 用，本應與建築線相連接，貴公司竟於上開存證信函表示
14 『應以台端臨路之建築土地為通路並整體開發使用。並應由
15 台端負責接洽農田水利署辦理承租水利地搭接橋版，以利雙
16 邊土地連結通行……』，蓄意曲解買賣契約書之內容，並作
17 出與契約內容全然不合之主張，既無理由且違背誠信原則。
18 三、希貴公司本於契約書規定辦理，勿橫生事端。」；並於
19 111年8月1日以斗六鎮北郵局第132號存證信函催告反訴被
20 告，內容略以「…二、雙方買賣契約第九條第一項約定『買
21 賣雙方約定最後履行契約義務期限為民國111年7月31日』…
22 三、上開111年7月31日期限已屆至，雙方仍未履約完畢，是
23 貴公司已違反契約之義務，特此函請貴公司於函到七日內完
24 成履行契約完畢。…」；復於111年8月2日以斗六鎮北郵局
25 第133號存證信函函復鍾岳和地政士，並副知反訴被告，內
26 容略以：「三、台端所傳送之地籍圖，西南側之分割點與本
27 公司與萬能股份有限公司於111年5月3日所簽定之土地買賣
28 契約書之『買賣附件-買賣範圍暨分割示意圖』之分割點不
29 符，請台端注意及之。」；續於111年8月11日以斗六鎮北
30 郵局第139號存證信函函告反訴被告，內容略以：「三、本
31 公司於111年8月1日以斗六鎮北郵局第132號存證信函催告貴

01 公司於函到七日內履約完畢，貴公司至今未能履行上開契
02 約，爰解除雙方間買賣契約，並請貴公司依契約內容辦理。
03 另副本收受者第一建築經理股份有限公司亦請將履保專戶內
04 之價金通知本公司取回，以免造成本公司之損失。」反訴原
05 告業已解除系爭買賣契約。

06 (三)而系爭買賣契約第10條第2項約定：「賣方違反契約之義務
07 時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期
08 之次日起至完成給付日止)；經買方定七日期限催告仍未履
09 行，買方得解除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解除
10 時；除應返還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付之
11 價金總額之同額做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生
12 之全部稅捐及相關費用。」。兩造依系爭買賣契約定之買賣
13 標的為系爭三筆土地分割後之土地，權利範圍詳如系爭買賣
14 契約之系爭附件分割示意圖所載。然反訴被告並未依兩造約
15 定之分割基準點為分割，並未依債之本旨提出給付，且未於
16 最後履行期限111年7月31日前為履行，反訴原告亦已依系爭
17 買賣契約第10條第2項約定，於111年8月1日以斗六鎮北郵局
18 第132號存證信函催告反訴被告，並於111年8月11日以斗六
19 鎮北郵局第139號存證信函解除系爭買賣契約，並已送達反
20 訴被告。而依系爭買賣契約第10條第2項約定，反訴被告應
21 給付反訴原告「按買方已支付之價金總額之同額做為違約金
22 賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，
23 反訴原告前已依約給付買賣價金第一期款750萬元，爰依系
24 爭買賣契約第10條第2項約定，請求反訴被告給付與已支付
25 價金總額同額之750萬元。並聲明：1.反訴被告應給付反訴
26 原告750萬元，暨自112年6月18日起，至清償日止按週年利
27 率5%計算之利息。2.請准反訴原告提供擔保准為假執行。

28 二、反訴被告則以：

29 依系爭買賣契約，賣方之義務僅有「拆除地上物、交付權狀
30 及印鑑證明、配合代書過戶用印及配合代書辦理分割之用
31 印、點交土地予買方」。反訴被告已按系爭買賣契約第6條

01 之約定，交付土地過戶所需之一切文件，並已依合約「拆除
02 地上建物」，已履行一切買方應盡之義務，且已經由反訴原
03 告指定之地政士發函催告反訴原告履約。惟反訴原告於接獲
04 反訴被告多次催告函文後，仍明確表達拒絕履約，並拒絕履
05 行支付第二期買賣價款之義務，且以分割後之土地與系爭附
06 件分割示意圖不符等理由主張反訴被告違約，又於買賣標的
07 之外，另行要求「反訴被告無償提供額外之土地供買方(反
08 訴原告)無償通行」，顯係刻意反悔違約。依系爭價金信託
09 履約保證書第3條第2項及系爭買賣契約第10條第1項之約
10 定，反訴原告已存匯入履保專戶之買賣價金750萬元自應由
11 反訴被告沒收之，反訴原告主張依系爭買賣契約第10條第2
12 項請求反訴被告支付同等金額之違約金等語，並無理由等
13 語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴及假執行之聲請均駁回。(二)
14 如受不利判決，反訴被告願供擔保免為假執行。

15 參、兩造不爭執之事項：

- 16 (一)兩造於111年5月3日簽訂系爭買賣契約，由被告即反訴原告
17 向原告即反訴被告購買系爭三筆土地內之工業區土地，該契
18 約第1條約定「權利範圍」合計約1653平方公尺，分割範圍
19 詳系爭買賣契約之系爭附件分割示意圖，本院卷二第127
20 頁），並約定賣方（原告即反訴被告）應將「地上建物於拆
21 除後點交」，另第13條特約事項約定：「買賣雙方協議買賣
22 標的範圍，應清空拆除地上物，空地點交」。
- 23 (二)系爭附件分割示意圖上記載：「以1183之4 地號西北側之界
24 址點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基準點」，並以圖
25 示標示面積約500坪之範圍。該示意圖右側並有兩造法定代
26 理人「翁燕民」及「張慧淳」之簽名及用印。
- 27 (三)系爭買賣契約第3條約定，買賣價金之「付款方式」為第一
28 期款簽約款750萬元，於簽約時由被告即反訴原告存入第一
29 建經公司之履約保證專戶，原告即反訴被告並同時交付土地
30 所有權狀予特約地政士收執保管。第二期款1500萬元，於原
31 告即反訴被告備齊一切過戶所需之證件，並完成用印手續交

01 地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業時，被告即反訴原
02 告應將第二期款存入履保專戶，並備註：「完成土地分割後
03 （中間有插入手寫之文字因印章遮擋，無法清楚辨識，可能
04 為「7日內」）始行作業」。

05 (四)被告即反訴原告已依系爭買賣契約存入第一期款（簽約款）
06 750萬元。

07 (五)系爭買賣契約第6條第1項約定，買賣雙方共同委任鍾岳和為
08 特約地政士，授權辦理買賣標的之產權移轉登記、抵押權塗
09 銷或設定、申辦貸款、清償作業、代刻印章及使用雙方交付
10 之印章用印相關申報或撤銷文件，並依契約及相關法令繳納
11 稅款。

12 (六)系爭買賣契約第9條第1項約定：「買賣雙方約定最後履行契
13 約義務期限為民國111年7月31日」。

14 (七)系爭買賣契約第10條第1項約定：「買方違反契約之義務
15 時，每逾一日按應付期款萬分之二計算違約金(自逾期之次
16 日起至完成給付日止)；經賣方定七日期限催告仍未履行，
17 賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契約解除時，除
18 同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保期款之本票聲請執
19 行做為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費
20 用。」；同條第2項約定：「賣方違反契約之義務時，每逾
21 一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起
22 至完成給付日止)；經買方定七日期限催告仍未履行，買方
23 得解除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解除時，除應返
24 還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付之價金總額之
25 同額做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐
26 及相關費用。」；同條第3項約定：「除有特別約定外，買
27 賣雙方依同條第一、第二項催告後，雙方同意由第一建經進
28 行最終催告，逾期仍未履行且未向法院提起民事訴訟者，經
29 未違約方以書面通知違約方解除契約後，契約即生解除效
30 力」。

31 (八)系爭買賣契約第13條「特約事項」約定：「買賣雙方協議買

01 賣標的範圍，應清空拆除地上物，空地點交。」、「承上，
02 買賣範圍分割之土地不得為其它建物之法定空地」、「於移
03 轉登記完竣，並於銀行貸款核撥後一日內，雙方同意先行撥
04 款給賣方。」

05 (九)雲林縣○○鎮○○段000○號建物領有70雲營使字第2612號
06 使用執照，該建物之建築基地原為系爭三筆土地及同段117
07 6、1176之1、1190地號，共6筆土地。

08 (十)原告即反訴被告委託奕寬建築師事務所辦理法定空地分割及
09 建築線申請，奕寬建築師事務所於111年3月28日出具請款明
10 細予原告即反訴被告，總支出為10萬5,350元。

11 (十一)原告即反訴被告申請就同段1190地號土地及系爭三筆土地為
12 法定空地分割，雲林縣政府以111年7月20日府建管二字第11
13 10068531號函回覆與規定相符，並於說明欄三註明：「斗南
14 鎮小東段1190、1191、1192地號土地分割後編號C面積311.4
15 平方公尺及同段1176、1176之1地號（包含分割後地號）協
16 議提供為斗南鎮小東段1190、1191、1192、1193之1地號私
17 設通路使用。」，另發給法定空地分割證明書標示私設通路
18 之位置（即黃褐色部分）。

19 (十二)奕寬建築師事務所113年1月30日張營建字第1130130001號函
20 說明內容略以：「萬能股份有限公司（原告即反訴被告）股
21 東張朝國先生111年6月30以電話聯繫本所張竣欽建築師至擬
22 辦理分割之土地現場會合，當日在現場除萬能公司之張先生
23 外尚有鍾岳和代書共一行三人，當日三人約在萬能公司位於
24 斗南鎮小東段1190、1191、1192、1193之1等地號土地之現
25 場會勘（按：因必須了解土地之現況位置故三人直接約在土
26 地之現場會面），當場委請本所建築師辦理前述法定空地分
27 割及建築線申請事宜。當時本所張竣欽建築師有向鍾岳和代
28 書詢問其先前辦理分割過程所發生之困難，並由鍾岳和代書
29 口頭說明，並由萬能公司之張朝國先生當場將鍾代書先前已
30 從雲縣政府取回之文件及分割草圖等交付本所張竣欽建築
31 師。」、「委託分割之土地地號：委託本所建築師辦理之法

01 定空地分割及建築線申請之地號為斗南鎮小東段1190、119
02 1、1192、1193-1地號土地」、「辦理結果：本所參照鍾岳
03 和代書由縣政府取回之原申請文件（按：由萬能公司張朝國
04 交付予本所建築師）參照原縣府退件之文件及分割之圖說等
05 於於111年7月21日順利辦理完成法定空地分割。」。

06 (三)系爭三筆土地於111年7月26日分別分割出同段1191之2（面
07 積：27平方公尺）、1192之2（面積：858平方公尺）、1193
08 之2地號土地（面積：821平方公尺），合計1706平方公尺，
09 約516坪。分割旋轉基準點接近同段1183之4地號東北側之界
10 址點如本院卷一第357頁地籍圖謄本所示。惟系爭附件分割
11 示意圖所示旋轉基準點標示：「以1183-4地號西北側之界址
12 點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基準點」。

13 (四)系爭1192地號土地於111年7月26日亦同時分割出同段1192之
14 1地號土地；另系爭1191地號土地於111年7月26日亦同時分
15 割出同段1191之1地號土地；又系爭1190地號土地於111年7
16 月26日亦同時分割出同段1190之1地號土地。

17 (五)原告即反訴被告於111年7月26日寄送台北松江路郵局存證號
18 碼1333號存證信函予被告即反訴原告，內容略以：「依據買
19 賣契約本公司無須留設道路及指定建築線通行，而應以台端
20 臨路之建築土地為通路並整體開發使用。並應由台端負責接
21 洽農田水利署辦理承租水利地搭接橋板，以利雙邊土地連結
22 通行，然台端卻未提出申請（詳見買賣附件-買賣範圍暨分
23 割示意圖）。距最晚點交日期111年7月31日僅剩數日。台端
24 顯已無法履約，為此特以此函解除契約，即刻生效。」

25 (六)特約代書鍾岳和地政士於111年7月29日寄送斗南郵局80號存
26 證信函予被告即反訴原告，內容略以：「本人鍾岳和地政士
27 於民國111年7月27日收到賣方萬能股份公司交付之土地所有
28 權狀、公司變更登記表...等過戶文件。同日，也提供台端
29 分割後之地籍圖謄本，請台端確認是否正確，倘無誤則依契
30 約應付第二次款項，以利地政士後續申報土地增值稅作
31 業。」

01 (㉔)被告即反訴原告於111年8月1日寄送斗六鎮北郵局第132號存
02 證信函予原告即反訴被告，內容略以：兩造於111年5月3日
03 就坐落系爭三筆土地內約1653平方公尺土地簽訂系爭買賣契
04 約，被告即反訴原告已依約給付第一期款750萬元，而111年
05 7月31日最後履行期限已屆至，原告即反訴被告仍未履行完
06 畢，已違反該契約之義務，為此催告原告即反訴被告於7日
07 內履行，逾期則依系爭買賣契約第10條第2項約定解除買賣
08 契約。

09 (㉕)被告即反訴原告於111年8月11日寄送斗六鎮北郵局第139號
10 存證信函予原告即反訴被告，內容略以：兩造於111年5月3
11 日就坐落系爭三筆土地內約1653平方公尺土地簽訂系爭買賣
12 契約，被告即反訴原告已依約給付第一期款750萬元，而被
13 告即反訴原告於111年8月1日以斗六鎮北郵局第132號存證信
14 函催告後，原告即反訴被告仍未履行完畢，已違反該契約之
15 義務，為此解除買賣契約。

16 (㉖)原告即反訴被告寄送111年8月17日松江路郵局第1471號存證
17 信函予被告即反訴原告，意旨略為：被告即反訴原告於最晚
18 點交日（即111年7月31日）並未確認所有權狀及地籍圖謄本
19 內容及撥付第二期價金至第一建經履約專戶，催告被告即反
20 訴原告給付第二期款1,500萬元。

21 (㉗)本院於113年3月1日會同兩造及雲林縣斗南地政事務所測量
22 人員至現場勘驗。臺中市不動產估價師協會其後針對系爭11
23 91、1192地號土地及分割後之同段1191之2、1192之2、1193
24 之2地號土地，與分割後另新增之同段1192之1等地號土地之
25 系爭建物之價值為鑑定，鑑定結果為總價155萬5,279元。

26 (㉘)除本訴聲明之1,000萬元是否應以111年7月31日為遲延利息
27 之起算時點，兩造有爭執外，其餘部分本訴及反訴聲明之請
28 求如有理由，兩造對本訴聲明及反訴聲明之遲延利息起算時
29 點不爭執。

30 肆、本院之判斷：

31 一、本訴部分：

01 原告主張依系爭價金信託履約保證書第3條第2項、系爭買賣
02 契約第10條第1項約定、民法第231條規定及給付遲延及拒絕
03 給付之法律關係，被告應讓原告領取系爭信託專戶之第一期
04 買賣價金750萬元，並應就原告於履約過程所生之損害1,083
05 萬3,270元，負損害賠償責任等情，為被告所否認，並以前
06 詞置辯。則本訴部分所應審究之爭點厥為：(一)原告是否有
07 依約履行系爭買賣契約之賣方義務？原告所為之給付是否合
08 於債之本旨？系爭買賣契約之系爭附件分割示意圖分割線與
09 實際分割結果之差距，係可歸責於何方？(二)原告主張被告給
10 付遲延及拒絕給付，並請求沒收被告已支付位於系爭信託專
11 戶之第一期買賣價金750萬元，以及賠償原告準備履行契約
12 所生之前揭損害，有無理由？茲分述如下：

13 (一)按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，
14 民法第235條本文定有明文。至債務人所提出之給付是否符
15 合債務本旨，應就各個債之關係，按當事人訂約之真意、給
16 付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判斷之
17 (最高法院112年度台上字第1768號判決意旨參照)。

18 (二)經查，兩造於111年5月3日簽訂系爭買賣契約，由被告向原
19 告購買原屬系爭三筆土地之部分土地，系爭買賣契約第1條
20 約定：「分割範圍詳附件」，並約定原告應將「地上建物於
21 拆除後點交」，第9條第1項約定：「買賣雙方約定最後履行
22 契約義務期限為民國111年7月31日」，且第11條第2款約
23 定：「契約如有附件(例如：賣方簽具之土地標的現況說明
24 書)亦視同契約之一部分。」，又第13條之特約事項約定：
25 「買賣雙方協議買賣標的範圍，應清空拆除地上物，空地
26 點交」之情，有系爭買賣契約在卷可稽(本院卷一第25頁至第2
27 9頁、第159頁至第161頁)，並為兩造所不爭執(見不爭執事
28 項(一)、(六)、(八))。而系爭買賣契約後附之系爭附件分割示意
29 圖上明確記載：「*以1183之4地號西北側之界址點延伸穿
30 越1188地號之位置為分割旋轉基準點」，並以圖示標示面積
31 約500坪之範圍，該示意圖之右側並有兩造法定代理人「翁

01 燕民」及「張慧淳」之簽名及用印之情，亦有系爭附件分割
02 示意圖附卷可憑(本院卷一第32頁)，並為兩造所不爭執(見
03 不爭執事項(二))。而原告既係系爭三筆土地之出賣人，且知
04 悉該買賣契約之附件視同契約之一部分，系爭附件分割示意
05 圖亦已明確載明：「*以1183-4地號西北側之界址點延伸穿
06 越1188地號之位置為分割旋轉基準點」，並由兩造之法定代
07 理人到場特別在系爭附件分割示意圖上為簽名，應認該項針
08 對分割方式所為之特別註記，屬兩造就標的之重要合意。參
09 以證人即承辦地政士鍾岳和證稱：一開始是原告來找我，被
10 告之前有在跟原告談土地買賣的事，但是都沒有談成，因為
11 我自己也有在做仲介，所以我就去接洽被告去談這個土地買
12 賣的事情，但最後也不是我去談成的，雙方是談成之後才委
13 託我這邊去簽約，系爭買賣契約書有記載「分割範圍詳如附
14 件」，是我照買賣雙方協議的方式下去製作，現場討論沒問
15 題，就當作買賣附件圖，附圖的設計是現場當事人討論的結
16 果，買賣雙方的負責人都有到現場，右邊是兩家公司負責人的
17 名字，系爭附件分割示意圖左側有約定「*以1183之4地號
18 西北側之界址點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基準
19 點」，是雙方當事人的意思，這些內容都有給雙方確認等語
20 (本院卷三第107頁至第111頁、第119頁至第120頁)，更可認
21 系爭附件分割示意圖上之「分割旋轉基準點」，確屬兩造協
22 商確認後針對標的之重要合意，否則應無庸特別標示位置及
23 註記說明，亦當不會請兩造法定代理人特別於系爭附件分割
24 示意圖上簽名確認。原告自應依系爭附件分割示意圖所載約
25 定之分割方法為分割，並於最後履行期限之111年7月31日前
26 將合於約定分割方法之系爭分割土地辦理移轉交付，始得認
27 其有依債之本旨提出給付。

28 (三)原告就此雖主張：鍾岳和地政士係「被告自行指定」，應為
29 被告於系爭買賣契約中之「履行輔助人」，依民法第224條
30 之規定，債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或
31 過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，故分割

01 點縱使有角度不正確，亦屬可歸責於被告之事由，顯然不可
02 歸責於原告等語。然細譯證人鍾岳和證稱：雙方要做這個土
03 地買賣的時候，並不是當時簽約的時候第一次談，是透過一
04 個仲介在談，但都沒有談成，後來是「原告」跟我談提到這
05 件事情，就是被告有要向原告購地的事，是「原告」第一次
06 跟我提到這個事情，然最後並非我去談成，是原來的仲介談
07 成，是雙方「最後談成」簽約，才委託我這邊來簽約等語
08 (本院卷三第107頁)，僅能證明兩造確有委任鍾岳和地政士
09 辦理系爭買賣契約之簽訂，並無從認定有原告所陳稱是「被
10 告自行指定」之情。且系爭三筆土地之所有權人均為原告，
11 將系爭三筆土地依系爭附件分割示意圖所示之方法，分割出
12 合於債之本旨之土地，並依系爭買賣契約移轉交付與被告，
13 性質上應屬原告應依約履行之「債務」，自難認後續負責前
14 往辦理系爭三筆土地事務之地政士鍾岳和，如原告所稱係屬
15 被告於系爭買賣契約中之「履行輔助人」。況依證人鍾岳和
16 證稱：法定空地分割的問題是於簽約當下就有注意到這個事
17 情，我知道一定要辦理法定空地分割的證明，我原本要押4
18 個月，後來「賣方」就說3個月的時間，就叫我辦快一點，
19 這一件前面一個月是我在辦的，就簽約後的前面一個月是我
20 在辦，後來因為我辦不出來，就趕快跟「賣方」回覆，我有
21 讓「賣方」知道這件事，因為我知道有時間上的限制，這一
22 件的法定空地真的很特殊，後來會辦的建築師是說因為它割
23 出來會變成裡地，一定要再割一條通行道路給它，後來就是
24 我有告訴賣方我無法辦理土地分割，賣方就去找建築師，之
25 後的分割就不是我辦的，最後我不知道是誰去辦理分割登記
26 的，登記申請書上的「楊登昌」地政士不是我找的，買賣標
27 的最後的分割結果不是我承辦的，後來是拿割好的權狀給
28 我，依我理解是由「賣方」委託建築師辦理法定空地分割，
29 再委由其他地政士辦理土地分割事宜等語(本院卷三第108
30 頁、第111頁至第112頁、第120頁至第121頁)，則當時原受
31 託辦理分割之地政士鍾岳和因受限法定空地分割，並無法於

01 期限完成系爭三筆土地之分割，後續即緊急「通知原告」，
02 並由原告委託建築師接手辦理法定空地分割事務，由原告
03 「自行」完成系爭三筆土地後續之分割，更可認原告依約確
04 有分割出合於債之本旨之土地，依系爭買賣契約移轉交付該
05 土地予被告之契約債務。參以受託辦理本件法定空地分割之
06 奕寬建築師事務所以113年1月30日張營建字第1130130001號
07 函回覆本院之說明內容略以：「萬能股份有限公司（原告即
08 反訴被告）股東張朝國先生111年6月30以電話聯繫本所張竣
09 欽建築師至擬辦理分割之土地現場會合，當日在現場除萬能
10 公司之張先生外尚有鍾岳和代書共一行三人，當日三人約在
11 萬能公司位於斗南鎮小東段1190、1191、1192、1193之1等
12 地號土地之現場會勘（按：因必須了解土地之現況位置故三
13 人直接約在土地之現場會面），當場委請本所建築師辦理前
14 述法定空地分割及建築線申請事宜。當時本所張竣欽建築師
15 有向鍾岳和代書詢問其先前辦理分割過程所發生之困難，並
16 由鍾岳和代書口頭說明，並由萬能公司之張朝國先生當場將
17 鍾代書先前已從雲縣政府取回之文件及分割草圖等交付本所
18 張竣欽建築師。」、「委託分割之土地地號：委託本所建築
19 師辦理之法定空地分割及建築線申請之地號為斗南鎮小東段
20 1190、1191、1192、1193-1地號土地」、「辦理結果：本所
21 參照鍾岳和代書由縣政府取回之原申請文件（按：由萬能公
22 司張朝國交付予本所建築師）參照原縣府退件之文件及分割
23 之圖說等於於111年7月21日順利辦理完成法定空地分割。」
24 等內容，亦可知悉完成系爭三筆土地之分割，須先取得法定
25 空地分割證明書，則無論辦理系爭三筆土地之法定空地分
26 割，或後續土地分割登記，均屬原告為履行「買賣標的給
27 付」所為之流程，故系爭分割土地最終之分割點違反系爭附
28 件分割示意圖之約定，自屬可歸責於原告。

29 (四)原告就此雖另主張：系爭分割土地實際分割之結果與系爭附
30 件分割示意圖，縱使存在差距，惟兩造簽約時既未明確約定
31 特定聯外道路，被告於分割前亦未能提出可行之分割方案，

01 分割後卻單方面表示不滿意分割結果，自屬不可歸責於原告
02 等語。然系爭附件分割示意圖既已明確約定應「*以1183之4
03 地號西北側之界址點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基
04 準點」，自應對原告產生拘束力，原告如認有疑義，自應詢
05 問專業意見確認可行性，不應輕易簽名應允以此方式為分
06 割，原告縱發現分割方法受限法定空地分割證明取得不易，
07 而有窒礙難行之處，事後亦應與被告商議變更原分割方式之
08 協議。且稽諸證人鍾岳和證稱：我那一個月在辦的時候，我
09 有先函詢內政部營建署，就是剛剛講的那個「旋轉基準點」
10 直接跨越水利地即同段1182、1183之4地號土地通行就好
11 了，後來內政部營建署回覆說還是要回到權責單位雲林縣政
12 府等語(本院卷三第114頁)；證人即原告委任之代書林文惠
13 證稱：就我的理解來講的話，因為被告要擴大他們的廠址，
14 所以向西北延伸之地，是我們覺得很理想的，同段1183之
15 3、1183之4地號土地這兩個地號印象中是原告的關係企業，
16 系爭附件分割示意圖上的「HONDA現址範圍」，就是被告當
17 時的範圍等語(本院卷三第97頁至第98頁)；參以系爭附件分
18 割示意圖所示「HONDA現址範圍」，即被告當時所在範圍及
19 位置，分割後之土地如規劃往南透過同段1183之3、1183之4
20 地號土地通行，相較於原告其後委託建築師代為辦理法定空
21 地分割，透過位於西南方之同段1176、1176之1地號土地設
22 計對外通行，對被告而言，應較為合宜，有系爭附件分割示
23 意圖(本院卷一第32頁)、地籍圖謄本(本院卷一第201頁)、
24 雲林縣政府府建管二字第1110068531號法定空地分割證明
25 (本院卷二第201頁、證物袋)可證，則被告辯稱：系爭買賣
26 契約把旋轉分割基準點特定在同段1184之4土地之西北角，
27 是原先預計分割後之土地可以經由同段1183之3、1183之4地
28 號土地對外通行等語，應非全然無稽。而兩造於簽訂買賣契
29 約時，依系爭買賣契約之內容，雖未明確約定特定聯外道
30 路，然原告是否有依債之本旨提出給付，仍應本於契約之約
31 定內容以為斷，系爭附件分割示意圖所載「分割基準點」既

01 已成為系爭買賣契約之內容，文義上原告雖無須規劃特定通
02 行方式，然仍應兩造約定以所載之分割方法為系爭三筆土地
03 之分割及交付，始符債之本旨，是原告此部分之主張，亦非
04 可採。

05 (五)職是，原告並未依兩造合意之系爭附件分割示意圖所載分割
06 基準點為分割，自難認原告依債之本旨提出給付，且原告亦
07 係自行完成系爭三筆土地之分割，實際分割結果之差距，自
08 係可歸責於原告，且原告並未能依約於最後履行契約義務期
09 限之111年7月31日提出合於債之本旨之給付，被告亦於111
10 年8月1日寄送斗六鎮北郵局第132號存證信函予原告，催告
11 原告於7日內履行，逾期則依系爭買賣契約第10條第2項約定
12 解除買賣契約，並於111年8月11日寄送斗六鎮北郵局第139
13 號存證信函予原告，通知前以存證信函催告後，原告仍未履
14 行完畢，已違反該契約之義務，為此解除系爭買賣契約，被
15 告自無依系爭買賣契約支付第一期750萬元價金之義務，且
16 原告為履行其交付系爭買賣契約所要求「買賣雙方協議買賣
17 標的範圍，應清空拆除地上物，空地點交。」、「承上，買
18 賣範圍分割之土地不得為其它建物之法定空地」之合於債之
19 本旨土地之義務，過程中所支出之拆除費用42萬元、委託建
20 築師事務所辦理法定空地分割與建築線申請所支出之費用10
21 萬5,350元，與拆除系爭建物所造成之損害，均係原告為準
22 備履約所為之行為，並不能將此履約成本轉嫁與被告，原告
23 如有依債之本旨提出給付，自能依約定取得相對應之全部買
24 賣價金。是原告請求被告應讓原告領取系爭信託專戶之第一
25 期買賣價金750萬元，並請求其因準備履約於過程所生之損
26 害賠償1,083萬3,270元，並無理由。

27 (六)綜上所述，原告依系爭價金信託履約保證書第3條第2項及系
28 爭買賣契約第10條第1項約定、民法第231條規定、給付遲延
29 及拒絕給付之法律關係，請求被告讓其領取系爭信託專戶之
30 第一期買賣價金750萬元，並請求被告就原告於準備履約過
31 程所生之損害1,083萬3,270元，負損害賠償責任，並無理

01 由，應予駁回。

02 二、反訴部分：

03 反訴原告主張依系爭買賣契約第10條第2項約定，請求反訴
04 被告給付反訴原告750萬元等情，為反訴被告所否認，並以
05 前詞置辯。則反訴部分所應審究之爭點厥為：反訴原告主張
06 反訴被告並未依債之本旨為給付，應給付750萬元之違約金
07 予反訴原告，有無理由？茲分述如下：

08 (一)經查，系爭買賣契約第10條第2項約定：「賣方違反契約之
09 義務時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自
10 逾期之次日起至完成給付日止)；經買方定七日期限催告仍
11 未履行，買方得解除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解
12 除時，除應返還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付
13 之價金總額之同額做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍
14 生之全部稅捐及相關費用。」，有系爭買賣契約可證(本院
15 卷一第28頁、第160頁至第161頁)。

16 (二)而查，系爭附件分割示意圖所載之「*以1183之4地號西北側
17 之界址點延伸穿越1188地號之位置為分割旋轉基準點」，屬
18 系爭買賣契約之一部，應係兩造合意應遵守之分割方式，然
19 系爭三筆土地於111年7月26日分別分割出同段1191之2、119
20 2之2、1193之2地號土地，分割旋轉基準點接近同段1183之4
21 地號東北側之界址點如本院卷一第357頁地籍圖謄本所示，
22 此為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))，則反訴被告顯未依據
23 系爭買賣契約之約定分割土地，是其提出之給付自非合於債
24 之本旨。又系爭三筆土地之分割，係由反訴被告「自行」完
25 成法定空地分割及辦理土地分割，實際分割結果之差距，自
26 係可歸責於反訴被告，已如前述。而反訴被告並未能依約於
27 系爭買賣契約所訂最後履行契約義務期限之111年7月31日提
28 出合於債之本旨之給付，反訴原告亦已於111年8月1日寄送
29 斗六鎮北郵局第132號存證信函予反訴被告，催告反訴被告
30 於7日內履行，逾期則依系爭買賣契約第10條第2項約定解除
31 買賣契約，並續於111年8月11日寄送斗六鎮北郵局第139號

01 存證信函予反訴被告，通知前以存證信函催告後，反訴被告
02 仍未履行完畢，已違反該契約之義務，為此解除系爭買賣契
03 約，此情亦為兩造所不爭執(見不爭執事項(七)、(六))，則依系
04 爭買賣契約第10條第2項約定，賣方同意按買方「已支付之
05 價金總額」之「同額」賠償買方，且反訴原告既已依系爭買
06 賣契約存入第一期款750萬元價金，亦為兩造所不爭執(見不
07 爭執事項(四))，則反訴原告依系爭買賣契約第10條第2項約
08 定，向反訴被告請求750萬元，應屬有據。

09 伍、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
16 第203條分別定有明文。經查，反訴原告勝訴部分，請求自
17 反訴起訴狀繕本送達之翌日起算之遲延利息，且兩造就反訴
18 聲明遲延利息之起算日均不爭執(見不爭執事項(三))，則反訴
19 原告依系爭買賣契約第10條第2項約定，請求反訴被告給付7
20 50萬元，併自112年6月18日起，至清償日止按週年利率5%計
21 算之利息，為有理由，應予准許。

22 陸、本訴部分，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
23 麗，應併予駁回。反訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告
24 假執行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相
25 當之擔保金額宣告之。

26 柒、本件本訴、反訴事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
27 法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事
28 實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予
29 論駁之必要，併此敘明。

30 捌、訴訟費用負擔之依據：本反訴均為民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

民事第一庭 法官 李承桓

01
02
03
04
05
06

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 114 年 11 月 3 日

書記官 廖千慧