

最高法院民事判決

109年度台上字第808號

上訴人 林素珍
訴訟代理人 簡坤山律師
被上訴人 郭吳桃
王花英
胡柏均
胡秋榮
胡淑珍

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年9月4日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1484號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國103年10月8日與被上訴人郭吳桃簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1199萬3520元購買其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），被上訴人王花英、胡柏均、胡秋榮、胡淑珍（下稱王花英等4人）係郭吳桃系爭土地375租佃契約之佃農，其等並在系爭買賣契約上簽署，買賣價金由地主、佃農分別取得3分之2、3分之1。上訴人於簽約當日，給付第1期款項120萬元，由郭吳桃取得80萬元，王花英等4人取得40萬元；第2期款項500萬元，在申請農舍建築執照正式核准時給付，伊於103年12月12日先給付王花英等4人166萬元。系爭買賣契約約定，形式上由郭吳桃出名向主管機關申請興建農舍之建照執照，實際上由伊出資完成農舍興建後，再與農地一併申辦過戶至伊名下，為規避農業發展條例（下稱農發條例）第18條之脫法行為，該契約為無效等情。爰依民法第113條、第179條規定，求為命郭吳桃給付伊80萬元、王花英等4人應連帶給付伊206萬元，並均加付法定利息之判決。郭吳桃則以：系爭買賣契約，並未規避農發條例第18條而無效。縱認無效，上訴人明知己無農民資格，竟執意與伊等締結系爭買

賣契約，依民法第180條第4款前段規定，不得請求返還已給付之價金。又上訴人於締約1年後始主張系爭買賣契約無效，顯有權利濫用、違反禁反言、誠實信用原則等語。王花英等4人則以：其等既依約放棄耕作權、優先承買權，並完成塗銷租約登記而取得價金206萬元，屬有法律上原因，並非不當得利等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：上訴人於103年10月8日向郭吳桃購買系爭土地，惟該土地為農發條例所規範之農業用地，上訴人並非從事農業之農民，因舊土地法第30條規定業經於89年1月26日刪除，其縱不具備自耕能力，亦得購買系爭土地。系爭買賣契約之買賣標的為系爭土地，而非農舍，自非規避法律強制規定之脫法行為，系爭買賣契約自始有效。而農發條例第18條第4項規定「農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人」，系爭土地為郭吳桃所有，且無自用農舍，符合申請興建農舍條件，系爭買賣契約第4條特約條款記載：乙方（即被上訴人）同意無條件提供名義興建農舍與甲方（即上訴人）等語，徵諸契約自由原則，並無不可，亦於公序良俗無違，自難謂係脫法行為而無效。系爭買賣契約之標的既為系爭土地而非農舍，則將來興建農舍能否移轉予上訴人，為別一問題，不影響系爭買賣契約之有效成立。又王花英等4人為系爭土地之375租約承租人，亦列為買賣契約之賣方，系爭買賣契約第2條約定，並無違反法律強制或禁止規定，基於契約自由原則，該約定亦屬有效。另上訴人委託之黃富彥建築師，於104年5月4日接獲宜蘭縣政府建築執照事項改正通知，應於6個月內，檢附「農地前後側所臨道路及水溝全景照片」等文件，因上訴人未履行，致本件農舍建築執照申請案因逾期而遭駁回，足見建築執照無法核准，係可歸責於上訴人之事由所致。上訴人主張系爭買賣契約因脫法行為而無法取得建造執照云云，自無可取。系爭買賣契約有效，被上訴人本於買賣契約受領系爭款項，自無不當得利可言。上訴人依民法第113條、第179條規定，請求被上訴人返還系爭款項，洵屬無據等詞，為其判斷之基礎。

01 惟按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
02 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實
03 、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則
04 ，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基
05 礎。查系爭契約名稱為「農地買賣契約書【配建農地】」；第4
06 條付款方式第3款記載：「如因法令變更或乙方因素導致農舍建
07 築執造無法核准時，乙方應於3日內將已收簽約金全部無息退還
08 甲方收回外……，雙方無條件解除買賣契約」；第4條特約條款
09 記載：「乙方同意無條件提供名義興建農舍與甲方，興建農舍所
10 發生之有關費用……，由甲方負擔。」（見一審卷第6至7頁），
11 似見已表明購買農地合併配建農舍之旨，興建農舍與農地買賣間
12 具有不可分關係。倘上訴人不具農發條例第18條興建農舍資格，
13 而以迂迴方式規避法律規定而興建，能否謂其僅係單純農地買賣
14 ，而非脫法行為，洵非無疑。上訴人主張伊不具農發條例第18條
15 資格，為規避法令規定，始簽訂系爭買賣契約，購買農地興建農
16 舍，系爭買賣契約無效等語（見原審卷(二)第123至124頁），是否
17 全然無據，非無研求餘地。原審未察，遽認系爭買賣契約僅為農
18 地買賣，未規避農發條例第18條規定而有效，上訴人不得依民法
19 第113條、第179條規定，請求被上訴人返還，未免速斷。上訴論
20 旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。至上訴人得否
21 依民法第113條、第179條規定，請求被上訴人返還系爭款項？被
22 上訴人之其他抗辯事由是否可取？尚待原審調查釐清，案經發回
23 ，亦宜一併注意及之。

24 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
25 478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 109 年 6 月 19 日

27 最高法院民事第五庭

28 審判長法官 劉 靜 嫻

29 法官 高 金 枝

30 法官 李 媛 媛

31 法官 黃 麟 倫

01 法官 林 恩 山
02 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異
03 書 記 官
04 中 華 民 國 109 年 6 月 29 日