臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第216號

原告	
即反訴被告	勇實貿易有限公司
法定代理人	陳秀昆
訴訟代理人	張勝傑律師
被告	潘玉惠
	潘月里
	潘勝美
	潘秀雄
	潘文平
	潘文旺
	潘福來
	高潘棟
	潘銘昌
	潘宜子
	潘月里
	潘情根
	潘德次
	潘建興
	潘新春
上十五人之	
共同	
訴訟代理人	趙元昊律師
複代理人	洪鈴喻律師
	鄒易池律師
	陳怡珊
被告	潘松子
訴訟代理人	林時猛律師
被告	
即反訴原告	潘招治
	潘延壽

潘漢昌

上三人共同

訴訟代理人　陳友炘律師

複代理人　王友珩

被　　告　潘章

潘賜福

上二人共同

訴訟代理人　李振華律師

張廼良律師

被　　告　潘再傳

訴訟代理人　王友正律師

被　　告　潘炳

潘初賢

郭玉秀

潘文輝

潘郁豪

潘玟如

兼上列六人

共　　同

訴訟代理人　潘良男

被　　告　潘福同

訴訟代理人　謝寶貴

被　　告　潘杏

訴訟代理人　潘慶忠

李季宜

被　　告　潘林金龍

潘美吟

潘寶連

詹寶猜

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國108 年7 月2 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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴，此觀民事訴訟法第259條規定自明。查本件被告即反訴原告潘招治、潘延壽、潘漢昌（下稱潘招治等3人）於言詞辯論終結前之民國107年7月3日以其等出售土地予原告即反訴被告之土地買賣契約，原告未於抵押權設定登記塗銷後2個月內給付尾款，其等已定期催告，並通知逾期未給付將依法解除契約，而原告迄仍未給付，乃依民法第259條規定，提起反訴請求原告將出賣之土地應有部分返還予潘招治等3人。核與原告本訴標的之法律關係發生原因，主要部分相同，法律及事實上關係密切，具有牽連性，且尚非不得行同種之訴訟程序，亦無延滯訴訟、專屬他法院管轄等情，是依上開規定，自應許潘招治等3人提起反訴，先予敘明。

二、被告潘林金龍、潘美吟、潘寶連、詹寶猜經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、本訴部分

一、原告主張：

㈠伊為取得坐落臺北市○○區○○段一小段（下稱同小段）33、34、45、47、47-1、47-2、47-3、47-4、47-5、47-6、49、49-1、49-2、50、51、51-1、53、55、56、57、58、59、60、62、63、64、65、66、68、110地號等30筆土地（下合稱系爭土地，分稱系爭某號土地）全部完整權利，於102年12月11日與被告潘漢昌、潘杏、潘昭治、潘延壽、潘玉惠、潘月里、潘松子、潘勝美、潘秀雄、潘章、潘文平、潘文旺、潘福來、高潘

棟、潘銘昌、潘宜子、潘月里、潘情根、潘德次、潘建興、潘新春、潘再傳、潘賜福等23人（上23人與被告潘福同，合稱系爭24位出賣人，分稱姓名）簽訂土地買賣契約書；於103年1月3日與潘福同簽訂土地買賣契約書（下分稱102年12月11日契約、103年1月3日契約，合稱系爭買賣契約），約定以每坪新臺幣（下同）1萬5000元之價格購買系爭土地。伊並於簽訂系爭買賣契約時，給付系爭24位出賣人第1期款計671萬6070元。伊另於102年12月23日與潘章、潘賜福購買與系爭土地同小段48、48-1、69、72、72-1、72-2地號等6筆土地所有權全部（下稱48地號6筆土地），並簽訂土地買賣契約書（下稱102年12月23日契約），約定以每坪6萬元之價格購買48地號6筆土地，且約定如102年12月11日契約無法履行致解除，伊亦得同時解除102年12月23日契約。伊並於102年12月23日簽約時給付潘章、潘賜福第1期款計149萬6670元。

㈡嗣系爭買賣契約雙方於103年4月10日簽訂土地買賣補充契約書（下稱103年4月10日補充契約），就系爭土地約明要依土地法第34條之1規定，將他共有人之共有部分一併處分；賣方應擔保土地產權清楚，倘若有任何產權糾葛應由賣方負責清理，且契約履行過程若有糾葛，伊有解除契約之權利，其餘相關買賣條件均與系爭買賣契約相同。伊並於簽約時依約給付系爭土地第2期款計1918萬8715元、48地號6筆土地第2期款計427萬6200元。其後，伊又於103年10月17日與除潘福同外之系爭24位出賣人再簽訂土地買賣補充契約書㈡；另與潘福同簽訂土地買賣補充契約書㈡（下合稱103年10月17日補充契約），並均約明：被告潘良男於102年將其對系爭土地之應有部分設定360萬元之最高限額抵押權予訴外人郭怡君；潘林金龍於103年4月24日將其對系爭土地之應有部分設定6000萬元之普通抵押權予訴外人即其妻蔡淑惠（下合稱系爭抵押權設定），均屬土地產權糾葛，且重申此應由系爭24位出賣人負責清理。簽立後，伊並依約給付系爭土地第3期款計3166萬1460元、48地號6筆土地第3期款計705萬5730元。嗣伊並已代系爭24位

出賣人提存未同意出售土地之他共有人即潘林金龍、潘良男及被告潘炳、潘初賢、郭玉秀、潘文輝、潘玟如、潘郁豪、潘美吟、潘寶蓮、詹寶猜等（上11人，下稱潘林金龍等11人，分稱姓名）按其應有部分應分得之價金（下稱系爭提存金額）。且伊已將系爭土地代辦移轉登記予伊，亦以伊名義向潘林金龍提起塗銷抵押權訴訟，並另代被告給付系爭土地及48地號6筆土地之增值稅計5585萬8825元。

㈢詎系爭土地買賣契約糾葛層出不窮，系爭24位出賣人未依103年10月17日補充契約，積極解決系爭抵押權設定之土地產權糾葛，潘松子更佯稱遭伊欺騙，對伊負責人提起訴訟，衍生更多糾葛，破壞雙方互信。伊前已於104年3月19日催告系爭24位出賣人應於104年4月30日前將系爭抵押權設定塗銷，否則將依102年12月11日契約九、⑤、103年1月3日契約八、⑤（下合稱系爭買賣契約違約條款）解除系爭買賣契約，然其等迄自105年3月間仍未塗銷系爭抵押權設定，伊乃於105年3月17日解除系爭買賣契約（102年12月23日契約亦當然解除，或經提起本訴解除）。是伊自得依系爭買賣契約違約條款約定及民法第259條等規定，請求系爭24位出賣人返還其各就系爭買賣契約及102年12月23日契約已收價金款項及伊個別代墊之土地增值稅，並賠償已受價金同額之違約損害金各如附表甲編號1-24所示，併得依民法第179條不當得利規定，請求潘林金龍等11人返還伊為其等個別提存價金款項及繳付之土地增值稅，各如附表甲編號25-35所示，且均加計法定遲延利息等語。

㈣並聲明：1.被告應各給付原告如附表甲各編號所示金額，並自如附表乙起訴狀繕本送達日期欄所示日期起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；2.願供擔保，聲請宣告假執行。

二、被告方面則以：

㈠潘玉惠、潘月里、潘勝美、潘秀雄、潘文平、潘文旺、潘福來、高潘棟、潘銘昌、潘宜子、潘月里、潘情根、潘德次、潘建興、潘新春抗辯略以：1.系爭買賣契約並非約定系爭土地要依土地法第34條之1規定，將他共有人之共有部分一併處分，該

契約僅係約定分別出售系爭24位出賣人名下土地應有部分，並非出售系爭土地整體。且系爭24位出賣人中有部分非系爭63號土地之共有人，其等無法與原告約定要將該土地他共有人之共有部分一併處分。另依103 年4 月10日補充契約第2 條記載，系爭24位出賣人所擔保部分，仍僅係自己名下土地持分。是系爭24位出賣人不為自己以外之他共有人土地應有部分所生之系爭抵押權設定負擔保責任。故系爭買賣契約所稱糾葛，自未包括未出售系爭土地應有部分之他共有人將其個人持分設定抵押權予他人之情事，原告無解約事由。2.退步言，103 年10月17日補充契約已就系爭抵押權設定另有約定，原告既同意系爭買賣契約繼續履行，並變更第4 期款付款條件及方式，則系爭抵押權設定之存在，已非屬系爭土地之糾葛或瑕疵，原告自不得再以之為解約事由。3.潘松子提起訴訟係公法上之權利行使，且其並未表示要解除契約，伊等亦不必對伊等以外之他共有人之行為負擔保責任，是伊等並無違反誠信或違約之情事。4.系爭買賣契約已約定土地增值稅由原告負擔，且系爭土地89年之公告現值較該土地移轉登記時之公告現值高，被告本無需繳納任何土地增值稅，原告係因所委任之承辦地政士申辦過失，致原告繳付土地增值稅，非必要費用，不得請求伊等返還等語，資為抗辯。

㈡潘松子除同上㈠各被告之答辯要旨外，另補充陳述略以：1.潘良男及潘林金龍為不同意出售戶，並非系爭買賣契約之當事人，其等依本有就其等應有部分設定抵押權之權利，是系爭抵押權設定，並非可歸責於伊之事由，原告解除契約不合法。2.塗銷系爭抵押權設定之義務，早已由原告依103 年10月17日補充契約，以相當系爭24位出賣人費用提告塗銷完畢，原告已取得系爭土地全部所有權，伊並無違約。3.退步言，原告明知有系爭抵押權設定，已自行放棄解約，並將系爭土地所有權過戶登記完畢，且於105 年4 月22日故意將系爭土地虛設1 億7000萬元之最高限額抵押權（下稱系爭原告設定抵押權）予訴外人陳勝彥、吳先琪、洪秋香，已實際另為設定抵押權之處分行為，

行為外觀已顯現其並不認為系爭抵押權設定為權利瑕疵而承認買賣標的物，是原告再行使解除權，有違誠信原則。4.系爭買賣契約並無被告不得對原告提起訴訟之契約義務存在，且伊係因原告濫發解約存證信函，要求伊賠償加倍之損害金等，始於105年3月22日提出訴訟，為伊權利之正當行使，並無增加契約原本之糾葛紛爭，提起訴訟行為自無違約可言等語，資為抗辯。

㈢潘章、潘賜福同上㈠、㈡各被告之答辯外，另抗辯略以：1.系爭土地買賣契約、102年12月23日契約已解除，原告在未將系爭土地及48地號6筆土地上之系爭原告設定抵押權抵押權塗銷，及將伊等該土地應有部分移轉返還予伊等前，伊等得拒絕返還價金，而為同時履行抗辯。2.系爭買賣契約所定違約損害金過高，請依民法第252條規定予以酌減，且土地增值稅伊等並未實際收受，該金額不應列入計算違約損害金之計算等語，資為抗辯。

㈣至潘招治等3人、潘福同、潘再傳、潘杏之答辯要旨，均引用上㈠、㈡各被告之答辯意旨。

㈤潘炳、潘初賢、郭玉秀、潘文輝、潘郁豪、潘玟如、潘良男、潘美吟、潘寶連、詹寶猜（前3人未於最後言詞辯論期日到場，然曾提出書狀及到場陳述）略謂：伊等未與原告簽約，亦未領取系爭提存金額，是伊等未受利益等語，資為抗辯。

㈥以上被告並均聲明如主文第1項所示，及如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

㈦另潘林金龍則均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造到場者協議簡化之不爭執事項（見本院108年7月2日言詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文字用語，並刪除筆錄中記載兩造各自表述之部分）：

㈠系爭土地原均為被告所共有（其中系爭63號土地共有人僅有潘章、潘賜福，故並非全部被告均有應有部分，即有些被告沒有其中部分土地應有部分）。潘松子對系爭土地各筆之應有部分

如本院卷一第318 頁附表（潘松子沒有系爭63號土地）、本院卷三第41頁附表。系爭土地106 年12月11日謄本如本院卷二第119-205 頁所示。

㈡於102 年間，原告曾與系爭土地地主展開磋商，後曾取得大部分（即系爭土地人數過半數、應有部分過半數）之地主同意出賣系爭土地全部（原告主張）或各自應有部分（被告抗辯）。相關：

1.原告於102 年12月11日與除潘福同外之系爭24位出賣人簽訂102 年12月11日契約，契約書如本院卷一第28-51 頁原證1 、本院卷一第319-342 頁潘松子所提被證1 所示。潘松子整理之系爭買賣契約出售面積及價金一覽表如本院卷一第343 頁。該附表與系爭買賣契約（即本院卷第34-37 頁）記載一致。

2.原告與潘福同於103 年1 月3 日簽訂103 年1 月3 日契約，該契約書如本院卷一第52-60 頁原證2 所示。

3.系爭買賣契約（102 年12月11日契約七、①、103 年1 月3 日契約六、①）約定：「乙方（即賣方，下同）擔保本買賣之標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或三七五租約及其他糾葛等事項，除本契約另有約定外，應由乙方負責於完稅款以前清理完畢，倘逾期乙方仍不能解決，甲方（即原告，下同）得解除本契約，乙方除退還已收價款外並依本約第7 條負違約責任，若交接土地後，始發覺上開糾葛情事時，概由乙方負責，甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。如有設定他項權利時，並應負責清理塗銷之」等語。

4.系爭買賣契約違約條款約定：如乙方毀約不賣或因中途發生土地權利糾葛致不能履行契約時，甲方得解除本契約，解約時乙方除應將既收款項全部退回甲方外，並應賠償所付價款同額之損害金予甲方。其因本契約之解除而致甲方所受之損害，乙方連帶負賠償責任。雙方並同時申請撤銷已進行之產權移轉，若因此所發生稅捐及費用均由乙方負擔，如撤件可歸責於甲方則一切費用由甲方支付等語。

5.系爭買賣契約中，原告約定以每坪1 萬5000元之價格向系爭24

位出賣人購買系爭土地全部完整權利（原告主張）或各自應有部分（被告抗辯）。

6.系爭買賣契約簽訂時，原告並將如本院卷一第127頁附表1「第一期款項」欄所示金額，以交付現金或支票之方式給付系爭24位出賣人，以為系爭買賣契約第1期款項，金額計671萬6070元。

7.原告另於102年12月23日與潘章、潘賜福2人簽訂102年12月23日契約，該契約書如本院卷一第61-68頁原證3所示。約定由原告以每坪6萬元之價格，購買48地號6筆土地。簽約時原告並以如本院卷二第49頁附表2「第一期款項」欄所示金額，以交付現金或支票之方式給付潘章、潘賜福2人，以為48地號6筆土地第1期款項，金額計149萬6670元。

8.102年12月23日契約十、③記載：「本約需與102年12月11日甲方與潘氏家族所有同地段49地號等30筆土地簽約之土地買賣契約書同時履行（含移轉登記及交付土地占有），賣方並同意於民國103年6月30日以前負責遷移清除坐落於該契約（按即102年12月11日契約）土地上之家族墓穴，並最遲應於民國103年12月31日以前交付本約土地占有。如前約無法履行致解除契約或乙方有違反本特約條款情形，雙方同意甲方得不另催告，即解除本契約，乙方應將已收價金無條件返還甲方……」等語。即102年12月23日契約係約定，102年12月23日契約之效力將與系爭買賣契約同步。然系爭買賣契約之效力不當然受到102年12月23日契約之影響。

9.系爭買賣契約價金約定期數共計4期。

10.於103年4月10日，系爭買賣契約雙方為踐行土地法第34條之1規定，曾簽訂經公證之103年4月10日補充契約，契約書如本院卷一第69-87頁原證4、本院卷一第344-362頁（潘松子提出）所示。內容記載：系爭24位出賣人以外之其他共有人共有部分，將依循土地法第34條之1併同處分，相關買賣條件均與102年12月11日契約或系爭買賣契約相同。

11.簽署103年4月10日補充契約時，原告並以如本院卷一第127

頁附表1「第二期款項」欄所示金額，以交付支票之方式給付系爭24位出賣人，以為系爭土地第2 期款，金額計1918萬8715元。另以如本院卷二第49頁附表2「第二期款項」欄所示金額，以交付支票之方式給付潘章、潘賜福，以為48地號6 筆土地之第2 期款項，金額計427 萬6200元。

㈢於原告給付系爭買賣契約第3 期款前之103 年4 月間，因潘良男表示擬行使優先購買權，故系爭買賣契約雙方同意第3 期款項順延60天，並於103 年4 月25日簽署同意書如本院卷一第88-89 頁原證5 、本院卷一第363 頁（潘松子提出）所示。相關：

1.潘林金龍於103 年4 月24日將其對系爭土地之應有部分設定6000萬元之普通抵押權予其妻蔡淑惠，並與其妻簽立6000萬元之贈與契約，如本院卷一第99-100頁原證8 所示，以作為此普通抵押權擔保對象。

2.潘良男於102 年12月26日將其應有部分設定360 萬元之最高限額抵押權予郭怡君。

3.原告於103 年5 月31日分別與除潘福同、潘再傳外之系爭24位出賣人簽訂土地買賣補充協議書㈡（下稱103 年5 月31日補充契約）如本院卷一第365-369 頁所示。此契約內容為確認系爭買賣契約第3 期款應於A 區土地（系爭土地其中部分約定編為A 區之區域）過戶原告後7 日內給付，第4 期尾款之給付期限則約定在全部土地過戶在原告名下後60日內給付。

4.原告於103 年10月17日分別與除潘福同外之系爭24位出賣人、潘福同簽訂103 年10月17日補充契約，除潘福同外系爭24位出賣人部分如本院卷一第90-94 頁原證6 、本院卷一第370-374 頁所示；與潘福同部分如本院卷一第95-98 頁原證7 所示。

5.103 年10月17日補充契約三約定：「三、糾葛情事：前開土地標示土地（即系爭土地）有抵押權設定未辦理塗銷登記，即不同意出售共有人潘良男將其應有部分土地為擔保品，由郭怡君辦理最高限額抵押權設定360 萬元整，及潘林金龍將其應有部分土地為擔保品，由蔡淑惠辦理普通抵押權設定6000萬元整」等

語，如本院卷一第91頁。

6.103年10月17日補充契約四、約定：「四、擔保責任：依原土地契約書七、擔保責任①乙方擔保係本買賣之標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或三七五租約及其他糾葛等事項，除本契約另有約定外，應由乙方負責於完稅款以前清理完畢，倘逾期乙方仍不能解決，甲方得解除本契約，乙方除退還已收價款外並依本約第七條負違約責任，若交接土地後，始發覺上開糾葛情事時，概由乙方負責，甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。如有設定他項權利時，並應負責清理塗銷之」等語，如本院卷一第91頁所示。

7.103年10月17日補充契約五、約定：「五、契約進行：因有糾葛情事，甲乙方同意契約繼續進行，並變更第4期款付款條件及方式如下：①因有前順位抵押權設定尚未塗銷，為利乙方產權清楚點交，倘有必要乙方同意本買賣標的物產權移轉登記為甲方與甲方指定之第三人共有。②本買賣標的物潘良男、潘林金龍抵押權塗銷登記完竣及土地所有權移轉登記完成後最遲2個月內，甲方交付第4期款。③尾款交付應扣除甲方代繳塗銷潘良男及潘林金龍抵押權所需費用。④乙方無條件配合甲方因辦理本買賣標的物所有權移轉登記、他項權利排除等其他法律、地政法令所需之委任、用印、申請、提供身分資料等事項」等語。依此約定，至少若由原告實際辦理時，塗銷排除抵押權之費用應由原告預支，最後由給付之尾款中扣除，亦即排除費用終局由出賣人負擔。

8.103年10月17日補充契約簽立後，原告即將如本院卷一第127頁附表1「第三期款項」欄所示金額，以交付支票之方式給付系爭24位出賣人，以為系爭土地之第3期款項，金額計31 66萬1460元；將以如本院卷二第49頁如附表2「第三期款項」欄所示金額，以交付支票之方式給付潘章、潘賜福2人以為48地號6筆土地之第3期款項，金額計705萬5730元。

9.代書范之虹曾依照土地法第34條之1規定就系爭土地於103年9月22日（A區，登記原因發生日期為103年7月1日）、10

4年1月13日（B區），分兩次（但送件時間分多次，完成時間為上述二時點）完成所有權全部移轉登記為原告，因上開二時點辦理完竣，原告現登記為系爭土地之所有權人。第一次移轉範圍為系爭49、49-1、49-2、51、51-1、53、55、56、57、59、60、62、64、65、68、110號土地16筆（即系爭買賣契約所稱A區土地）；第二次移轉系爭33、34、45、47、50、58、66、47-1、47-2、47-3、47-4、47-5、47-6號土地13筆（即系爭買賣契約所稱B區土地）。另系爭63地號土地則列為C區土地，亦已辦理移轉登記完畢。又48地號6筆土地亦業已另行辦理所有權移轉登記為原告所有。

10. 辦理移轉登記之際，辦理之地政士曾將如本院卷一第129頁如附表3「已提存款項」欄所示系爭24位出賣人應補償予其他未同意出售之潘林金龍等11人之價金金額以系爭24位出賣人名義，為潘林金龍等11人提存至法院，提存之金額如本院卷一第129頁中「已提存款項」欄所示。

11. 原告並曾出資繳納系爭買賣契約及102年12月23日契約之買賣標的即系爭土地、48地號6筆土地之土地增值稅。金額共計5585萬8825元，明細如本院卷一第126頁總表（B）合計3895萬7621元＋如本院卷一第129頁附表3土地增值稅合計1516萬9445元＋總表（D）合計173萬1759元。系爭土地、48地號6筆土地繳納增值稅之稅單上所記載之納稅義務人所應繳納之金額，如本院卷二第47頁土地增值稅欄（部分共有人例如48地號6筆土地潘賜福部分沒有土增稅，係因納稅義務人僅記載潘章）及如本院卷二第47頁總表（B及D欄）及本院卷一第129頁附表3土地增值稅欄所示金額（下稱系爭增值稅金額），相關稅單如本院卷四第49-512頁附件1所示。

12. 原告因系爭買賣契約目前支付之買賣價金，系爭土地各共有人即被告依其應有部分，應得之金額確實各如本院卷二第47頁總表所示系爭土地金額欄（A欄）、48地號6筆土地金額欄（C欄）及如本院卷一第129頁附表3「已提存金額」欄所示金額（下稱系爭實際支付金額）。

13.本件買賣最初雙方均有委任代書，但其後被告方所委任代書不願受任辦理相關所有權移轉程序，最後是由原告方由原委任代書實際辦理，後則由原告及系爭買賣契約當事人出具相關文件委託辦理。代書費用是由原告方依102 年12月11日買賣契約第8 條第2 項實際支付並負擔。系爭土地89年之公告現值均較103 年及104 年土地移轉登記時之公告現值高，無漲價總額，如本院卷三第281-285 頁、本院卷四第513-568 頁土地增值稅查詢資料所示。

14.系爭買賣契約八、②約定：土地增值稅由原告負擔。且此金額不計算在系爭買賣契約第四條約定之買賣總價款內。

15.原告本案對系爭24位出賣人請求金額，為上述㈢11.及12.之系爭實際支付金額、系爭增值稅金額中所示就系爭24位出賣人之金額加總，再加倍後之金額。

16.原告對潘林金龍等11人請求之金額即為上述㈢10.及11.系爭實際支付金額、系爭增值稅金額中所示就潘林金龍等11人之金額加總（沒有加倍）。

㈣兩造解約表示相關整理：

1.原告主觀認：系爭抵押權設定依103 年10月17日補充契約內記載約定，即屬系爭買賣契約中九、⑤之系爭買賣契約違約條款所稱之土地權利之糾葛，故於104 年3 月19日曾以台北榮星671 等24封存證信函寄發系爭24位出賣人，信函如本院卷一第101-104 頁原證9 所示，送達名冊如本院卷一第105 頁所示。經系爭24位出賣人收受。此函內容大致為催告系爭24位出賣人應於104 年4 月30日（如本院卷一第103 頁）前，將系爭抵押權設定塗銷，否則，將依系爭違約金條款解除契約，請求返還加計損害賠償之價金等語。

2.原告於寄發上開存證信函經過1 年期間，原告仍曾陸續召開與系爭24位出賣人之協商會。但每次並非均由全部出賣人出席，亦均有出賣人缺席未到。

3.至105 年3 月17日原告主觀認：系爭24位出賣人違反排除系爭抵押權設定糾葛義務、潘松子對原告負責人提出刑事告訴恫嚇

原告影響原告信譽與商譽，可適用系爭買賣契約違約條款，故以台北榮星528 號存證信函寄送系爭24位出賣人收受。信函如本院卷一第109-118 頁原證12所示。內容主張：依系爭買賣契約違約條款及民法債務不履行規定，解除系爭買賣契約，並催告系爭24位出賣人（非被告全體）應負回復原狀義務，將系爭買賣契約價金全數返還原告等語。

4.原告並再於105 年5 月20日以臺北龍江路郵局000107號存證信函寄送系爭24位出賣人，如本院卷一第119-122 頁原證13所示。內容亦為：原告認為已合法解除系爭買賣契約，請系爭24位出賣人收受後，於105 年6 月10日會商退還系爭買賣契約價金、稅賦及相關產權移轉登記等回復原狀事宜。經系爭24位出賣人收受。

5.原告於104 年6 月11日下午3 時許召集系爭土地之部分地主至行天武聖宮（新北市○○區○○路0 段000 號）召開協調會。但並非全部出賣人均有到場。

6.原告於105 年7 月7 日又以臺北榮星郵局001763號存證信函寄送系爭24位出賣人信函如本院卷一第123-125 頁原證14所示，內容為：催告系爭24位出賣人儘速返還因系爭買賣契約已收款項，並配合辦理回復原狀事宜等語。經系爭24位出賣人收受。

7.潘松子亦曾於105 年1 月5 日，要求原告即刻支付尾款，並寄發律師函予原告如本院卷一第106-107 頁原證10所示。內容載稱：「潘松子認其於104 年3 月下旬始知悉其對於系爭土地所有權於103 年9 月22日、104 年1 月13日經移轉登記為原告所有，因此認原告應依約支付全部之買賣價金，卻於支付第2 期及第3 期買賣價金前以詐術向潘松子就系爭103 年10月17日補充契約書蓋章始能撥款，故特委律師代為撤銷103 年10月17日補充契約之意思表示，而使103 年10月17日補充契約失效（但系爭買賣契約仍有效）。且潘松子認其依系爭買賣契約之給付義務已完成，原告應支付全部價金，故催告原告支付尾款計1047萬7845元，並主張原告構成給付遲延，請原告儘速處理，且催告原告於文到7 日內立即支付尾款，否則，將解除系爭買賣

契約及沒收原告已支付之款項，並請求返還其所有之系爭土地」等語。

8.原告與潘福同已於107年7月18日就本案訴訟內容達成和解，原告同意放棄對潘福同之價金、違約金返還請求權，潘福同則同意不向原告請求第4期款，和解書如本院卷二第350-351頁所示。

9.潘招治等3人於105年5月底，曾寄發存證信函予原告表明並無反悔不賣之情事，並促原告如無意願購買即應依違約之約定辦理，存證信函如本院卷三第148-151頁被證4所示，並經原告收受。

㈤潘松子認原告遲延給付其第3期備證用印款及高達買賣價金7成之第4期尾款1047萬7845元，乃於105年間向本院提起請求給付土地買賣價金訴訟（下稱系爭潘松子前案），相關：

1.本院於105年12月28日以105年度重訴字第306號判決駁回潘松子之訴，判決書如本院卷一第385-399頁被證3所示。理由略以：㈠因系爭土地有不同意出售之共有人，陸續發生主張優先購買權、系爭抵押權設定糾葛情事，兩造乃持續協商補充新的契約條件，而兩造協商之最終版本即為103年10月17日補充契約，系爭買賣契約雙方均應受此最終協商版本之拘束。㈡103年10月17日補充契約三、既已明確約定系爭抵押權設定為當時買賣糾葛，並於五、約定系爭抵押權設定糾葛情事之解決及契約之進行方式，則縱系爭抵押權設定糾葛未解決，買方亦不得依系爭買賣契約違約條款或債務不履行規定解除契約，且第4期尾款之給付期限已變更至系爭抵押權設定塗銷登記完竣及土地所有權移轉登記完成後最遲2個月內，故在抵押權未塗銷前，系爭24位出賣人不得請求第4期尾款之支付。從而，系爭抵押權設定既未解決，故潘松子請求給付第4期尾款之給付期限當未屆至，潘松子請求原告給付，並無理由，不應准許。㈢潘松子調解狀中先稱104年3月下旬接始知悉受騙簽訂103年10月17日補充契約，民事準備狀中又改稱遲至104年6月11日下午協調會始知蓋章係受騙，所述前後有出入；潘松子於本院訊問

時內容，可見潘松子並非全然不知系爭買賣契約糾葛情事；且衡以系爭買賣契約潘松子總價金就高達1496萬8350元，且出賣方高達24人，非僅潘松子1 人，亦為潘松子同宗，並非聯繫不易，103 年10月17日補充契約簽署前，契約、同意書及補充契約之簽署次數即高達4 次，更有用印後於系爭買賣契約原訂付款期限延後無法領款之情形，足見潘松子對103 年10月17日補充契約內容應屬瞭解，並無潘松子主張103 年10月17日補充契約因詐欺可資撤銷無效可言。㈣潘松子聲請傳喚之證人潘勝美立場已有偏頗可能，所證又與常理不符，不足採信。反之，代表原告參與協商者之證人王詩晴證述系爭買賣契約、同意書及補充契約之協商及簽署過程，均能可合理解釋歷次補充契約、同意書簽立之悖於一般交易常情之疑點（遲誤付款、多次簽約），亦與相關契約文件所載文義相符，相較潘松子及證人潘勝美之陳述，應較為可信，可認103 年10月17日補充契約有效。

2.本院一審判決後，潘松子於106 年間向臺灣高等法院提起上訴，高院並於107 年5 月16日以106 年度重上字第234 號判決，原告應予如數照付並加計遲延利息，判決書如本院卷一第400-412頁被證4 所示。理由略以：㈠潘松子主張其簽立103 年10月17日補充契約係受詐欺所致，並未舉證以實其說，要無可採。㈡系爭抵押權設定均已經塗銷解決，103 年10月17日補充契約所定第4 期款項之要件已符合。㈢原告雖爭執系爭土地未完成交付，但潘松子出賣之標的為系爭土地應有部分，原告坦言取得系爭土地所有權後，已在其上設定抵押權，迄未塗銷，顯有權對系爭土地為相關處分，潘松子實已履行交付買賣標的之義務。況潘松子、原告對系爭土地之部分共有人不願出售之事，知之甚稔，始會另行簽立補充契約，原告並因此對潘林金龍提起訴訟，縱原告未能取得系爭土地全部之占有，亦為簽立系爭買賣補充契約時所能預見，自不應再約定非潘松子所能掌控之因素作為給付第4 期款項之條件，堪認第4 期款項之給付期間應以103 年10月17日補充契約約定為準。㈣原告只是籠統指摘出賣人任意否認103 年10月17日補充契約效力，系爭土地受

潘林金龍惡意設定抵押權，衍生權利糾葛，契約履行之日綿綿無期，為此解除契約云云，未就其何以得解除系爭買賣契約為進一步之主張及舉證。高院行使闡明權，請原告說明該主張之具體內容及立證方式，原告卻稱其不在系爭潘松子前案訴訟為此主張，且謂解約與否非本件爭點，不屬審理範圍，未善盡主張、舉證之責。加之，系爭抵押權設定，於簽立系爭買賣契約補充契約時，契約雙方早已知悉，並為此重新簽立補充約定，包含潘松子在內之出賣人已依103 年10月17日補充契約約定，配合原告將系爭土地所有權移轉登記，使原告得以所有權人身分，對潘林金龍等人提起塗銷抵押權之訴，而獲得勝訴之確定判決，原告事後執此事由解除契約，並無依據，欠缺解約事由。原告抗辯買賣契約已解除，依據現有證據，難信為真。㈤原告主張其已對系爭24位出賣人解除系爭買賣契約，訴請返還已給付之價金，請求於該訴訟終結前，裁定停止訴訟程序，核無必要等語。

3.系爭潘松子前案二審判決，經原告提起上訴後，現繫屬於最高法院審理中，如本院卷二第323 頁。本院已調閱系爭潘松子前案全案卷宗外放，並通知兩造閱覽（如本院卷二第362-376 頁所示）。

4.潘松子曾於105 年3 月22日對原告負責人陳秀昆及范之虹、王詩晴提出刑事詐欺、背信告訴，告訴狀首頁如本院卷一第108 頁原證11所示。臺北地檢署後以105 年度偵字第18481 號不起訴處分。另潘松子告陳建飛（原告執行長，屬負責人之一）部分，臺北地檢署以107 年度偵字第1771號為不起訴處分。

5.原告於104 年4 月8 日對蔡淑惠（潘林金龍之配偶）提起民事塗銷抵押權訴訟，由本院104 年度重訴字第248 號審理，於106 年4 月26日判決確認蔡淑惠對潘林金龍所設抵押權擔保債權不存在應予以塗銷登記，於106 年7 月3 日確定，判決書如本院卷二第211-233 頁所示。抵押權亦於106 年11月間塗銷完畢，異動索引如本院卷二第234-262 頁所示。

6.原告對於潘良男設定抵押權之爭執亦於簽立103 年10月17日補

充契約後由其中部分之系爭24位出賣人與潘良男協商塗銷解決（系爭潘松子前案高院卷二第139 頁）。

7.原告於系爭潘松子前案訴訟中，另稱與社團法人世界道濟修緣功德會等間之不動產履約爭議，向臺北市中正區調解委員會申請調解，調解通知書如本院卷二第80頁被證3 所示。原告本欲將系爭土地之所有權移轉予該會，後經其中部分之系爭24位出賣人向原告提出抗議後，原告始打消移轉所有權之念頭。

8.原告於103 年10月15日曾就系爭土地設定1000萬元最高限額抵押權予陳勝彥。

9.原告於系爭潘松子前案訴訟中，曾於105 年4 月22日又將系爭土地設定1 億7000萬元之最高限額抵押權予陳勝彥、吳先琪及洪秋香。

㈥潘招治等3 人（即反訴原告）售予原告之土地面積及約定應付之分期價款各如本院卷二第56頁附表所示，其中第1 、2 、3 期之價款，原告均已支付。潘招治等3 人於另案請求原告給付價金之訴訟，本院以106 年度訴字第517 號審理中，該案並以陳報狀繕本之送達催告原告至遲須於107 年1 月29日前支付系爭買賣契約尾款，逾期未付將依法解除系爭買賣契約關係。

㈦起訴狀係於如附表乙所示日期送達被告，相關送達證書資料亦如附表乙所示（如本院卷一第145-180 頁）。反訴起訴狀係於107 年7 月3 日送達反訴被告。

㈧上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為證，且既為兩造所不爭執，當可信為真實。

四、本訴部分經本院於108 年7 月2 日言詞辯論期日與兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，適當精簡）：

㈠原告主張：系爭24位出賣人未依系爭買賣契約及補充契約，解決系爭抵押權設定之產權糾葛，且潘松子另向原告及原告負責人提起民刑事訴訟，破壞雙方互信，伊已依系爭買賣契約違約條款解除系爭買賣契約，102 年12月23日契約亦失所附麗一併生解除效力，伊自得依民法第259 條規定及系爭買賣契約違約

條款，請求系爭24位出賣人返還其依約給付之系爭實際支付金額及代墊之系爭增值稅金額，並得依系爭買賣契約違約條款請求同額之違約金，並均加計法定遲延利息，是否有理由？

1.原告主張：系爭24位出賣人未依系爭買賣契約及其補充契約，解決系爭抵押權設定之產權糾葛，已屬違約，其得解除系爭買賣契約，是否有據？

2.原告主張：潘松子向原告及原告之負責人方面提起民刑事訴訟，破壞雙方互信，亦屬違約，伊得解除系爭買賣契約，是否有據？

3.原告是否有合法催告而得解除系爭買賣契約？

4.潘章、潘賜福抗辯：原告未將其等之系爭土地及48地號6筆土地上之系爭原告設定抵押權並將其等應有部分移轉返還登記前，伊等得拒絕返還價金，而為同時履行抗辯，是否可採？

5.潘章、潘賜福抗辯（效力及於系爭24位出賣人全體）：系爭買賣契約所定違約金過高，請按民法第252條規定予以酌減，且系爭增值稅金額不應列入同額違約金金額計算，是否可採？

6.被告抗辯：系爭買賣契約已約定系爭增值稅金額由原告負擔，且系爭增值稅金額係因原告使用人過失而繳付，非屬履行系爭買賣契約必要費用，原告自無從於解約後，依民法第259條第5款規定，請求伊等返還，是否可採？

㈡原告主張：伊已合法解除系爭買賣契約、102年12月23日契約，則其所支付價金中用以繳納潘林金龍等11人就其等所有系爭土地應有部分應得之系爭提存金額，及為潘林金龍等11人支付之系爭增值稅金額，即屬潘林金龍等11人無法律上原因受利益，其得依不當得利法律關係，請求潘林金龍等11人各全數返還，並加計法定遲延利息，是否有理由？

1.原告解除系爭買賣契約是否合法有效（同上㈠爭點）？潘林金龍等11人受利益，是否無法律上原因？

2.潘林金龍等11人之受利益，是否造成原告受損害？原告受損害與潘林金龍等11人受利益，是否有直接因果關係？

3.潘招治等3人（效力及於潘林金龍等11人全體）抗辯：其等尚

未領取提存款，故未受利益，是否可採？

4.潘林金龍等11人抗辯：系爭買賣契約已約定土地增值稅由原告負擔，且係因原告使用人過失所繳付，其並無受利益，或受利益應屬有法律上原因，是否可採？

五、茲就上開爭點析述如下：

㈠原告主張：系爭24位出賣人未依系爭買賣契約及補充契約，解決系爭抵押權設定之產權糾葛，且潘松子另向原告及原告負責人提起民刑事訴訟，破壞雙方互信，伊已依系爭買賣契約違約條款解除系爭買賣契約，102 年12月23日契約亦失所附麗一併生解除效力，伊自得依民法第259 條規定及系爭買賣契約違約條款，請求系爭24位出賣人返還其依約給付之系爭實際支付金額及代墊之系爭增值稅金額，並得依系爭買賣契約違約條款請求同額之違約金，並均加計法定遲延利息，並無理由。

1.原告主張：系爭24位出賣人未依系爭買賣契約及其補充契約，解決系爭抵押權設定之產權糾葛，已屬違約，其得解除系爭買賣契約，並無所據。

①經查，系爭買賣契約訂立前後，不同意之系爭土地共有人潘林金龍、潘良男固就其等應有部分曾為系爭抵押權設定（見不爭執事項㈢1.2.所示），然原告與系爭24位出賣人於發現系爭抵押權設定問題後，即為處理系爭抵押權設定問題，於103 年10月17日簽立103 年10月17日補充契約（見不爭執事項㈢4.至6.所示）。由103 年10月17日補充契約三、四分別約定：「三、糾葛情事：前開土地標示土地（即系爭土地）有抵押權設定未辦理塗銷登記，即不同意出售共有人潘良男將其應有部分土地為擔保品，由郭怡君辦理最高限額抵押權設定360 萬元整，及潘林金龍將其應有部分土地為擔保品，由蔡淑惠辦理普通抵押權設定6000萬元整」；「四、擔保責任：依原土地契約書七、擔保責任①乙方擔保係本買賣之標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或三七五租約及其他糾葛等事項，除本契約另有約定外，應由乙方負責於完稅款以前清理完畢，倘逾期乙方仍不能解決，甲方得解除本契約，乙方除退還已收價

款外並依本約第七條負違約責任，若交接土地後，始發覺上開糾葛情事時，概由乙方負責，甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任。如有設定他項權利時，並應負責清理塗銷之」等語（見不爭執事項㈢5.6.所示）觀之，原告與系爭24位出賣人顯於103 年10月17日補充契約內，仍將系爭抵押權設定認為屬於系爭土地之權利瑕疵，且系爭抵押權設定能否塗銷，終局仍然應由出賣方即系爭24位出賣人負擔保責任，甚為明確。系爭24位出賣人抗辯：其等不對其他不同意之共有人所為系爭抵押權設定行為負責云云，固難認可採。

②然103 年10月17日補充契約五、亦明確約定：「五、契約進行：因有糾葛情事，甲乙方同意契約繼續進行，並變更第4 期款付款條件及方式如下：①因有前順位抵押權設定尚未塗銷，為利乙方產權清楚點交，倘有必要乙方同意本買賣標的物產權移轉登記為甲方與甲方指定之第三人共有。②本買賣標的物潘良男、潘林金龍抵押權塗銷登記完竣及土地所有權移轉登記完成後最遲2 個月內，甲方交付第4 期款。③尾款交付應扣除甲方代繳塗銷潘良男及潘林金龍抵押權所需費用。④乙方無條件配合甲方因辦理本買賣標的物所有權移轉登記、他項權利排除等其他法律、地政法令所需之委任、用印、申請、提供身分資料等事項」等語。依此約定，至少若由原告實際辦理時，塗銷排除抵押權之費用應由原告預支，最後由給付之尾款中扣除，亦即排除費用終局由出賣人負擔」等語（見不爭執事項㈢7.所示）。由此以觀，系爭抵押權設定終局之是否塗銷，固然仍由系爭24位出賣人負擔終局擔保責任，然原告與系爭24位出賣人實已就塗銷排除之方法，另為具體約定以：系爭24位出賣人配合原告將系爭土地、48地號6 筆土地所有權移轉登記予原告後，再由原告以所有權人之地位，以系爭24位出賣人之費用，向潘林金龍、潘良男提起塗銷系爭抵押權設定訴訟為之。由此當可知，原告與系爭24位出賣人實以103 年10月17日補充契約五、之約定，將系爭24位出賣人排除塗銷系爭抵押權設定義務之具體執行方法另為特約。是於原告以所有權人地位代系爭24位出賣人對

潘林金龍、潘良男起訴塗銷系爭抵押權設定確定不能成就前，自無從認系爭24位出賣人有何違反系爭買賣契約義務之可言。

③卷查，原告於簽訂103年10月17日補充契約後之104年4月8日已對蔡淑惠（潘林金龍之配偶）提起塗銷抵押權訴訟，且經法院於106年4月26日判決勝訴確定，且該抵押權亦於106年11月間塗銷完畢（見不爭執事項㈤5.所示）。另對於潘良男設定抵押權之爭執亦於103年10月17日補充契約簽立後，由其中部分之系爭24位出賣人與潘良男協商塗銷解決（見不爭執事項㈤6.所示）。由此足見，系爭抵押權設定並無確定終局不能塗銷之情形，則系爭24位出賣人自無依系爭買賣契約、103年10月17日補充契約對系爭抵押權設定負瑕疵擔保或不完全給付責任之可能。甚者，於原告主張其為催告系爭24位出賣人排除系爭抵押權設定並解除系爭買賣契約意思表示之104年3月19日、105年3月17日（見不爭執事項㈣1.3.所示），原告正依103年10月17日補充契約五約定之排除系爭抵押權設定方式，代系爭24位出賣人提起系爭抵押權設定塗銷訴訟中，更無系爭抵押權設定確定不能塗銷之情形，原告竟爾以此主張系爭24位出賣人於其時未能排除即屬違約，更屬費解。

④綜上小結，103年10月17日補充契約已約定，原告於系爭抵押權設定確定不能排除時，系爭24位出賣人始需負不完全給付、瑕疵擔保責任，則原告自不能於系爭抵押權設定尚未確定不能塗銷以前，逕以系爭24位出賣人違約而解除系爭買賣契約。尤以系爭抵押權設定嗣後更確定已可塗銷，且實際上已塗銷完畢，更無從認定系爭24位出賣人有需負擔不完全給付或瑕疵擔保責任，甚為明確。

2.原告主張：潘松子向原告及原告之負責人方面提起民刑事訴訟，破壞雙方互信，亦屬違約，伊得解除系爭買賣契約，亦無所據。

①查系爭買賣契約或其補充契約，並無一造當事人不得對另一造當事人因系爭買賣契約爭執提起訴訟之契約義務存在。且訴訟權本屬憲法上所保障之基本權利，若民事契約概括約定，一切

因契約所生爭議爭訟不得提起訴訟，一經提起即違約，無異要求其他共有人不行使訴訟權，應有違反公序良俗之虞。是潘松子認為系爭買賣契約及其補充契約之履行有所爭議，因而對原告或其負責人提起民刑事訴訟為主張，已難認為屬於違反系爭買賣契約或其補充契約不作為義務之可言。

㈡況且，潘松子雖確有於105年間對原告及其負責人提起民刑事訴訟為主張（見不爭執事項㈤1.4.所示）。然對照原告於105年間，確實亦有發函向系爭24位出賣人不當解除系爭買賣契約之舉（見上爭點1.所認定），甚至要求系爭24位出賣人賠償，潘松子認為其權利受損，方才為訴訟主張。由其經緯過程觀察，潘松子所為甚至更為權利之正當行使，並無增加系爭買賣契約原本之糾葛紛爭，難僅以潘松子提起訴訟主張權利，即認有違約情事。

3.是則，原告主張之解約事由，包括系爭24位出賣人未能於105年積極排除系爭抵押權設定及同年潘松子提起訴訟兩者，經審認均非合法之解除系爭買賣契約事由，則原告於105年3月19日發函為系爭買賣契約解除之意思表示，自不發生解除系爭買賣契約之效力。則其主張解除系爭買賣契約，依民法第259條規定請求系爭24位出賣人返還系爭實際支付金額及系爭增值稅金額以回復原狀，自無依據，不能准許。另系爭24位出賣人並無原告解約事由所主張之違約情事，亦認定如上，則原告依系爭買賣契約違約條款請求系爭24位出賣人併賠償與系爭增值稅金額、系爭實際支付金額同額之違約金，亦失所依據，當亦無從判准。是原列爭點㈠4.至6.或前提問題已不存在無須認定，或無論如何認定，均與結論無涉，自不必再予深究。

㈡原告主張系爭買賣契約之解除既不生效力，則其以系爭買賣契約合法解除為前提，進而主張其所支付價金中用以繳納潘林金龍等11人就其等所有系爭土地應有部分應得之系爭提存金額，及為潘林金龍等11人支付之系爭增值稅金額，屬於無法律上原因云云，自然亦失其前提，則原告依不當得利法律關係，請求潘林金龍等11人各全數返還系爭提存金額、系爭增值稅金額，

並加計法定遲延利息，當亦無依據，不能准許。則原列爭點㈡2.至4.，係以潘林金龍等11人受利益無法律上原因為前提，始需加以論斷部分，自無須再為贅論，併此敘明。

六、從而，原告依民法第259 條規定，請求系爭24位出買人返還系爭實際支付金額、系爭增值稅金額，並依系爭買賣契約違約條款請求賠償違約損害金；另依民法第179 條規定，請求潘林金龍等11人返還系爭提存金額及系爭增值稅金額，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

參、反訴部分

一、反訴原告（即潘招治等3 人）主張：伊等出售伊等系爭土地應有部分予反訴被告，反訴被告僅依系爭買賣契約給付4 期價款中第1 至3 期價金款項。而系爭土地前雖有系爭抵押權設定，然伊與其他24位出賣人為配合使系爭抵押權設定塗銷，已與反訴被告簽訂103 年10月17日補充契約，同意先行將土地所有權移轉登記予反訴被告，以便其訴請塗銷系爭抵押權設定，且兩造已另約定應付之第4 期價款，於系爭抵押權設定塗銷後2 個月內再行給付。詎系爭抵押權設定業已塗銷，反訴被告依約應給付契約第4 期價金尾款，拒不給付，伊等已定期催告反訴被告應於107 年1 月29日前給付尾款，並通知逾期未付將依法解除系爭買賣契約關係。爰以反訴起訴狀繕本送達，為履約之催告，逾期即依法解除系爭買賣契約，並依民法第259 條規定，請求反訴被告將系爭土地伊等應有部分返還等語。並聲明：㈠反訴被告應將系爭土地原為各反訴原告各別所有之應有部分所有權分別返還移轉登記予各反訴原告；㈡反訴原告就各得請求範圍，願各自提供擔保，聲請宣告假執行。

二、反訴被告則以：伊已於105 年3 月17日依系爭買賣契約違約條款合法解除系爭買賣契約，反訴原告無再為解除契約之權。又系爭買賣契約為雙務契約，且反訴原告所受買賣價金及伊返還反訴原告系爭土地應有部分均為系爭買賣契約主給付義務，是伊得為同時履行抗辯，反訴原告亦應同時返還所受買賣價金。

另反訴原告前向伊聲稱伊所給付之相關款項均已花費殆盡，無力退還買賣價金，是反訴原告財產於訂約後顯形減少，有難為對待給付之虞，伊得主張不安抗辯權，在反訴原告未為對待給付前，拒絕給付等語，資為抗辯。並聲明如主文第3項所示，及如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、反訴部分不爭執事項均如本訴三、所述。且反訴部分經本院於108年7月2日與兩造整理並協議簡化爭點為（見本院同上筆錄，並依論述需要，調整其順序，適當精簡）：

㈠反訴原告是否得合法解除系爭買賣契約？

㈡反訴被告抗辯：伊已先合法解除系爭買賣契約，反訴原告無從再為解除，是否可採？

㈢反訴被告抗辯：反訴原告受有買賣價金，亦應同時返還，伊得為同時履行抗辯，是否可採？

㈣反訴被告抗辯：若其要先為移轉登記給付，則因反訴原告前已表明無意退還買賣價金，伊得主張不安抗辯權，請求反訴原告同時履行，是否可採？

四、茲就上述爭點論述如下：

㈠系爭買賣契約之出賣人應給付之標的為系爭土地、48地號6筆土地整體，其給付並不可分，出賣人若欲解除契約，應以全體為之，反訴原告應無從個別解除系爭買賣契約。

1.按終止權之行使，依民法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之。而契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向其全體為之，此為解除權行使之不可分性（最高法院63年台上字第2139號判例、64年台上字第2294號判例意旨參照）。

2.經查，反訴被告與包括反訴原告在內之系爭24位出賣人簽訂之103年4月10日補充契約已明確規定，系爭24位出賣人需以土地法第34條之1規定，將系爭土地、48地號6筆土地所有權全部全數出售處分予反訴被告（見不爭執事項㈡10.所示）。由此以觀，反訴被告與系爭24位出賣人之真意實係以移轉系爭土地、48地號6筆土地各別土地即一物之所有權為買賣標的，並非

單純以系爭24位出賣人個別所有之系爭土地、48地號6筆土地應有部分作為系爭買賣契約標的。是由系爭24位出賣人而言，依移轉系爭土地、48地號6筆土地全部所有權之給付義務性質乃屬不可分之債務。就反訴被告而言，其欲購買者，亦係系爭土地、48地號6筆土地整體。是系爭買賣契約乃係以系爭24位出賣人為共同出賣人，而非反訴被告與系爭24位出賣人個別成立之應有部分買賣契約之聯立，彰彰甚明。是系爭買賣契約出賣人一方若有意解除系爭買賣契約，自應由為出賣人之系爭24位出賣人全體共同為之，始能生效。查反訴原告僅為系爭買賣契約系爭24位出賣人其中3人，其等僅主張解除有關反訴原告移轉其等應有部分之系爭買賣契約，衡諸上開說明，自不能發生解除之效力。

㈡是則，反訴原告單獨解除系爭買賣契約既屬無效，系爭買賣契約對反訴原告自仍屬存在，則反訴原告以其等解除系爭買賣契約有關其等應有部分買賣部分，並依民法第259條規定，請求反訴被告將系爭土地原屬其等之應有部分返還登記，尚屬無據，不能准許。則原列爭點㈡至㈣或已失前提無須討論，或無論如何討論均與結果無涉，不必深論。

五、從而，反訴原告訴請反訴被告將系爭土地其等原應有部分返還，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

肆、本件本訴及反訴之判決基礎均已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併予敘明。

伍、據上論結，本件原告之訴及反訴原告之反訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　王沛雷

以上正本係照原本作成。

被告、反訴被告不得上訴。

原告、反訴原告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院

提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　邱筱菱