臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第592號

原　　告　沈德福
訴訟代理人　范振中律師
　　張琍威律師
被　　告　鴻鼎市地重劃開發股份有限公司
法定代理人　李莉莉
訴訟代理人　蔡文燦律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，於民國108 年4 月22日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸佰萬元及自民國一百零二年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國102 年1 月28日與被告簽訂桃園市福元自辦市地重劃土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1 億元，買受被告預計自「桃園市福元自辦市地重劃案」（下稱福元重劃案）取得之約500 坪土地，伊亦同時給付第1 期款1,200 萬元予被告。兩造於系爭買賣契約以特約事項約定「雙方約定於102 年6 月30日前重劃範圍核定後，本契約始生效，逾期未經桃園縣政府核定第壹期款甲方3 日內無息返還乙方，雙方同意解除契約各無異議。」，而福元重劃案之重劃範圍於102 年6 月30日前遲遲無法核定重劃範圍，係於105 年8 月18日始核定重劃範圍，依系爭買賣契約上開約定兩造應已同意解除系爭買賣契約，且被告應於102 年7 月3 日前返還原告已給付之第1 期款1,200 萬元，被告卻一再藉故推託。因伊擔憂無法取回已給付之第1 期款1,200 萬元，被告當時法定代理人張永湘遂於103 年5 月26日簽署一承諾書，承諾以其在「龜山鄉新興自辦市地重劃案

」（下稱新興重劃案）預計取得之228坪土地設定抵押權予伊，然新興重劃案迄今仍未完成重劃，伊自無可能取得該土地之抵押權。又伊嗣將對被告之1,200萬元債權中之600萬元讓與訴外人李彩蓮，而李彩蓮再將該600萬元債權讓與訴外人黃志誠，故兩造與張永湘、黃志誠再於105年10月22日簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書），約定系爭買賣契約仍有效力，僅買受人變更為原告與黃志誠（權利範圍各2分之1），並由張永湘擔任被告之保證人，並分別開立票據號碼為CH499123、CH499124之本票交與伊及黃志誠。既系爭買賣契約書未生效，並經兩造同意解除，則伊給付被告第1期款，被告顯無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害。另鈞院如認為須另為意思表示行使解除權，伊則以起訴狀送達作為解除系爭買賣契約書之意思表示。爰依系爭買賣契約特約事項第1條、民法第179條、第259條等規定提起本訴，並聲明：（一）被告應給付原告600萬元，及自102年7月4日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：福元重劃案雖未於102年6月30日前核定重劃範圍，惟原告從未要求伊返還其已經給付之第1期款1,200萬元，則被告自無拖延情事。又原告自承兩造與黃志誠前所簽訂之系爭補充協議書亦提及系爭買賣契約仍有效力，堪認兩造確實以系爭補充協議書變更系爭買賣契約書之約定，就債之內容給付已發生重要部分之變更，故已喪失債之同一性，原告再據系爭買賣契約書請求返還第1期款600萬元即無理由。又原告係依約給付買賣價金，伊自無不當得利可言。況依系爭買賣契約書之特約事項約定，兩造應為合意解除，依實務見解並不當然適用民法第259條規定；又系爭補充協議書已約明系爭買賣契約仍有效力，則原告請求自102年7月4日起計算之遲延利息亦無所據。故原告請求並無理由等語以資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告與被告簽訂系爭買賣契約，被告因此收受原告給付之1,200萬元，惟福元重劃案之重劃範圍並未在系爭買賣契約之特約事項第1條約定之102年6月30日前核定，且因原告嗣將對被告之債權之一半轉讓李彩蓮，再由李彩蓮轉讓黃志誠，兩造遂與黃志誠再簽訂系爭補充協議書，由被告當時法定代理人張永湘擔任被告保證人並簽發各600萬元本票予原告及黃志誠等節，有系爭買賣契約、原告簽發之1,200萬元支票、桃園市辦理中自辦市地重劃區辦理進度一覽表、系爭補充協議書、張永湘簽發之600萬元本票2紙等件影本附卷為證（見本院卷第12至22、25至27頁），且為兩造所不爭執，則上情應堪認定。

四、原告主張與被告所簽訂系爭買賣契約已解除，故依系爭買賣契約特約事項第1條、第179條、第259條請求返還已交付之600萬元及自102年7月4日起計算之利息，惟均為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者應為：（一）系爭買賣契約於102年7月3日是否已合意解除？（二）原告請求被告返還600萬元有無理由？

㈠系爭買賣契約業經原告於108年1月9日經原告解除。

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。民法第153條第1項、第99條第1、2項定有明文。經查，兩造對於有簽訂系爭買賣契約乙事均不爭執，並有系爭買賣契約為憑（見本院卷第13至14頁），堪認系爭買賣契約確屬成立；惟參諸系爭買賣契約特約事項第1條約定「雙方約定於102年6月30日前重劃範圍核定後，本契約始生效，逾期未經桃園縣政府核定第1期款甲方3日內無息返還乙方，雙方同意解除契約各無異議」，堪認兩造約定以福元重劃案重劃範圍之核定作為系爭買賣契約之停止條件，如未於102年6月30日前核定重劃範圍，雙方即同意得以此解除系爭買賣契約，因系爭買賣契約特約事項第1條並未約定如未於102年

6月30日核定重劃區範圍，系爭買賣契約即當然解除，故僅能視為兩造約定以此作為解除契約之事由。而福元重劃案係於105年8月18日始核定重劃範圍，有桃園市辦理中自辦市地重區辦理進度一覽表在卷可參（見本院卷第21頁），顯未於102年6月30日前核定重劃範圍，揆諸前開約定，兩造即因而取得系爭買賣契約之解除權。

2.按因乙方將對甲方之買賣債權讓與其中2分之1予李彩蓮，而李彩蓮同意將該權利讓與黃志誠（以下稱丙方），故今經甲、乙、丙方之同意，系爭買賣契約之買受人部分（即原契約之乙方）變更為沈德福及黃志誠（權利範圍各為2分之1）。本協議書僅補充系爭買賣契約當事人之效力，原經公證之系爭買賣契約仍有效力。系爭補充協議書第1條後段、第3條約定有明文。系爭補充協議書已明文約定僅就買受人部分進行變動，其餘部分均以系爭買賣契約為準；從而，系爭買賣契約雖仍成立，但兩造前所取得系爭買賣契約解除權並不受影響。

3.而系爭買賣契約特約事項第1條固約定福元重劃案重劃範圍之核定作為系爭買賣契約之停止條件，而福元重劃案亦已於105年8月18日核定重劃範圍，均如前述，但系爭買賣契約係約定福元重劃案重劃範圍於「102年6月30日」核定始生效，福元重劃案既未於102年6月30日核定重劃範圍，即難認系爭買賣契約已當然生效，故兩造因此而取得系爭買賣契約之解除權亦不因福元重劃案事後完成核定重劃範圍而使喪失。況且，兩造與黃志誠簽訂系爭補充協議書時（即105年10月22日），對於福元重劃案已核定重劃範圍乙節應有知悉，但原告表示簽訂系爭補充協議書只是因為有讓與權利給黃志誠，並無繼續履行系爭買賣契約之意等語（見本院卷第63頁）；又參諸系爭買賣契約所定之付款條件約定付款方式共分為5期給付，但原告僅給付第1期款1,200萬元，亦為兩造所不爭執，被告當時法定代理人張永湘亦僅簽發面額各600萬元之本票予原告與黃志誠作為擔保，顯見被告所提供之

擔保僅限於原告已給付之款項，就原告尚未給付部分則未見有何討論或註記，堪認原告所稱兩造並無繼續履行契約乙節，自非無據；益證兩造嗣與黃志誠簽訂系爭補充協議書並無使兩造仍須依系爭買賣契約進行土地交易之意思，兩造業已取得之系爭買賣契約解除權亦不因而喪失。

4.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。民法第258條第1項定有明文。次按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，均不待當事人另以意思表示為之，此與約定解除權之行使，須以意思表示為之者，有所不同。而約定解除權之行使，基於契約自由原則，非不得由當事人附加條件或期限（最高法院93台上字第359號判決意旨參照）。系爭買賣契約固因福元重劃案未於102年6月30日以前劃定重劃範圍，而使兩造取得解除契約之權，惟仍待一造為解除契約之意思表示，契約始能正式解除，原告雖未能提出於提起本案前已為解除契約之意思表示之證明，惟於民事起訴狀表示以起訴狀之送達作為解除系爭買賣契約之意思表示（見本院卷第5至6頁），而民事起訴狀係於108年1月9日送達於被告，有送達證書在卷可參（見本院卷第42頁），堪認原告於斯時始對被告為解除契約之意思表示，又因系爭買賣契約特約事項第1條約定「雙方同意解除契約各無異議」，則被告於收受原告為解除契約之意思表示，即無從拒絕，故系爭買賣契約應於108年1月9日業經原告解除。

5.被告雖主張系爭補充協議書已變更系爭買賣契約之約定，原告無從依系爭買賣契約再為主張云云；然查，系爭補充協議書已明文約定僅變更系爭買賣契約當事人，其餘部分均不生變動，堪認契約當事人之權利義務行使仍以系爭買賣契約為準，被告上開所辯並無足採。

6.至被告當時法定代理人張永湘另103年5月6日簽訂承諾書，表示唯恐原告因系爭買賣契約之購地訂金心存疑慮，而承諾另以新興重劃案於重劃後可取得之土地228坪作為抵押，以保障原告投資權益，有106年5月6日承諾書影本附卷可

參（見本院卷第23頁）；因屬張永湘個人出具之書面，而非被告名義所出具之文件，且未提及系爭買賣契約內容是否因此變動，故該承諾書尚不影響兩造契約關係，爰不再贅述，併予敘明。

㈡原告得請求被告返還600萬元及自102年7月4日起至清償日止按週年利率5％計算之利息。

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。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：一、由他方所受領之給付物，應返還之。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179條、第259條第1、2款定有明文。查系爭買賣契約業經原告於108年1月9日解除，已如前述，則雙方按前開規定均負有回復原狀之義務，又被告所受領之給付為1,200萬元，依前開規定即應附加自受領時起之利息，惟因系爭買賣契約特約事項第1條約定「第1期款甲方3日內無息返還乙方」，故兩造已約定如於（即未能於102年6月30日前核定福元重劃案之範圍）3日內，被告應無息返還，足見兩造約定利息部分應自102年7月4日始開始起算；又原告前所給付之第1期款1,200萬元，因已讓與其一半債權予黃志誠，故原告請求被告返還600萬元及自102年7月4日起至清償日止按週年利率5％計算之利息，核屬有據。

2.按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定解除原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高法院63年台上字第1989號民事判例意旨參照）。契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸責於一方之事由

，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259 條之規定，倘契約已為全部或一部之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益（最高法院59年台上字第4297號民事判例意旨參照）；被告並據上開實務見解，主張原告不得依民法第259 條規定請求云云。然查，兩造於系爭買賣契約及系爭補充協議書雖未明示是否採用民法第259 條之規定，但兩造於系爭買賣契約書已約明被告應於3 日內返還第1 期款，與系爭買賣契約是否業經解除並無關連，且兩造系爭買賣契約既經解除，被告受領原告所給付之第1 期款即屬無法律上原因，原告請求被告返還，即屬有據，況本件利息起算亦係以系爭買賣契約約定為準，而未逕依民法第259 條之規定，被告以最高法院63年台上字第1989號民事判例意旨主張本件無民法第259 條之適用，並非妥適；且系爭買賣契約係因兩造約定有意定解除之情形而解除，並非經兩造合意解除，被告援引最高法院59年台上字第4297號民事判例意旨，亦與本案情形不合。

五、綜上所述，原告主張系爭買賣契約業經解除，而請求被告給付600 萬元及自102 年7 月4 日至清償日止按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告或免為假執行，均無不合，爰酌定相當金額准許之。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　3　　日

民事第二庭　　法　官　丁俞尹

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　　108　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　劉寶霞