

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第357號

原告 君臨開發建設股份有限公司

法定代理人 周凱君

訴訟代理人 邱清銜律師

複代理人 張必昇律師

被告 信越興建設股份有限公司

法定代理人 林明科

被告 黃至君

共同

訴訟代理人 黃永嘉律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告信越興建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰萬伍仟壹佰壹拾元及自民國一〇八年三月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黃至君應給付原告新臺幣貳佰貳拾陸萬陸仟貳佰元及自民國一〇八年三月二十五日起至清償日止，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陸拾陸萬捌仟元為被告信越興建設股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告信越興建設股份有限公司如以新臺幣貳佰萬伍仟壹佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣柒拾伍萬伍仟元為被告黃至君供擔保後，得為假執行。但被告黃至君如以新臺幣貳佰貳拾陸萬陸仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國106年間起即陸續與坐落桃園市○○區○○段172-4、1172-33、1172-34、1172-35、1172-36、1208-1

01 、1198、1208、1201、1172-4、1203-1、1197-1、1317等
02 多筆地號土地（下逕稱地號，合稱系爭土地）所有權人接
03 洽，欲與土地所有權人共同合建土地，其中被告信越興建
04 設股份有限公司（下稱信越興公司）擁有1172-4地號土地
05 ，權利範圍6分之3，被告黃至君擁有1203-1、1197-1地號
06 土地，權利範圍為全部。雙方歷經近2年協商後，因多數
07 土地之地主願意出售系爭土地予原告，原告便與被告信越
08 興公司、黃至君（下合稱被告）暨系爭土地其他同意出售
09 之所有權人簽訂不動產買賣契約書暨合作興建房屋契約書
10 ，其中原告與被告信越興公司係於107年6月29日簽立不動
11 產買賣契約書（下稱系爭契約A）；原告與被告黃至君係
12 於107年6月25日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約B
13 ，與系爭契約A合稱系爭契約）。

14 （二）原告無論係與被告所簽立之系爭契約抑或與其他土地所有
15 權人間所簽立合作興建房屋契約書（下稱其他契約），均
16 係為整體開發系爭土地，並於該處興建大樓，因無法一次
17 性整合所有地主，原告亦擔憂恐有部分土地所有權人不願
18 共同合建或出售土地，是以均要求於契約中特別約明略以
19 ：本約簽訂後，甲方（本院按即原告）應盡速與其餘地主
20 （系爭土地）完成合建或購地，若無法在107年8月1日前
21 完成全數土地簽約，甲方得終止本契約，乙方（本院按即
22 被告）並應一次退回甲方已支付之買賣價金等語（見系爭
23 契約A第9條第3項、系爭契約B第9條第4項，下合稱系爭約
24 款）。被告均同意系爭約款，方與原告簽定系爭契約，原
25 告乃於簽約時分別先行給付第1期價金新臺幣（下同）66
26 萬8370元及75萬5400元，再依系爭契約第2條第2款約定，
27 給付第2期價款133萬6740元予被告信越公司、151萬800元
28 予被告黃至君，上開價金均匯入訴外人僑馥建築經理股份
29 有限公司（下稱僑馥公司）保管買賣價金之履約保證專戶
30 。

31 （三）嗣原告至107年10月未能完成前揭合建或購地事宜，遂以

存證信函通知被告，表明依系爭約款約定，原告得解除（契約誤載終止）買賣契約，並請求被告返還已付價金200萬5110元、226萬6200元（下合稱已付價金）。詎被告拒不返還，屢催未果。為此，爰依系爭約款約定、民法第259條規定提起本件訴訟等語。並聲明如主文所示。

二、被告則以：

（一）被告曾告知原告其主導之合建案可能會因某林姓地主之個人因素而導致破局而猶豫是否同意簽約，然原告向被告保證該林姓地主已與原告達成合建共識，被告方才同意簽署系爭契約，惟原告事後竟以該林姓地主退出，故未能於107年8月1日前整合完成為由主張解約，將系爭土地未能完成整合之風險轉嫁予被告，顯然有違誠信。

（二）原告依系爭契約應於107年8月1日完成土地整合，否則應立即終止契約，然原告於107年8月6日仍給付土地買賣價金第2期款項，使被告產生原告已於合約期限內完成土地整合之確信，並信賴原告將繼續支付後續土地買賣價款，嗣原告卻以未能於107年8月1日完成土地整合為由而解除契約並要求返還買賣價金，當係違反禁反言及誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其分別於107年6月29日、同年月25日與被告信越興公司、黃至君簽立系爭契約，並先後給付第1期價金66萬8370元、75萬5400元，及第2期價款133萬6740元、151萬800元予被告信越興公司、黃至君，且上開價金均進入僑馥公司之履約保證專戶。嗣原告於107年10月以存證信函通知被告解除系爭契約，並請求返還上開已付價金等情，業據原告提出系爭契約、1172-4、1203-1、1197-1地號土地登記謄本、簽收單、支票、桃園慈文郵局存證號碼第001345、001410號存證信函為證，並經僑馥公司以108年3月20日僑馥（108）字第089號函覆屬實（詳本院卷第101頁），被告就此亦不爭執，原告此部分主張，堪信為真實。

01 四、原告復主張至107年10月其未完成系爭約款所稱之合建或購
02 地事宜，依該約款約定，系爭契約解除條件業已成就，兩造
03 間系爭契約已合法解除，被告分別應返還已付價金等情，被
04 告雖不爭執系爭契約確有系爭約款約定，惟否認系爭契約已
05 失其效力，並以前詞置辯。則本件爭點厥為：(一)系爭契約是
06 否附有解除條件之約定及內容為何？(二)系爭契約若附有解除
07 條件，則該解除條件是否已成就？兩造是否另有合意排除原
08 解除條件之限制？茲分述如後：

09 (一) 系爭契約是否約定解除條件及其內容部分：

10 1、兩造間訂立系爭契約時，系爭契約A第9條第3項、系爭
11 契約B第9條第4項之內容均為「本約簽訂後，甲方（本
12 院按即原告，下同）應盡速與其餘地主（桃園市中正區11
13 72-3 3、1172-34、1172-35、1172-36、1208-1、1198
14 1208、1201、1172-4、1203-1、1197-1、1317地號等12
15 筆土地）之地主完成合建或購地，若無法在107年8月1
16 日前完成全數土地簽約，甲方得終止本契約，乙方（本院
17 按分指各該被告）並乙次退回甲方已支付之買賣價金。」
18 等語（見本院卷第22、30頁），此有兩造所不爭執之系爭
19 契約在卷可稽。系爭約款之用語，雖為「若無法在107年
20 8月1日前完成全數土地簽約，甲方得終止本契約，乙方
21 並乙次退回甲方已支付之買賣價金」，惟究其內容之性質
22 係以將來客觀上不確定事實之成就，決定法律行為效力
23 消滅之附款，自屬民法第99條第2、3項所規定之解除條
24 件之約定及不於條件成就之時發生之特約。

25 2、被告固辯以渠等於締約前曾告知原告本件有部分地主因個
26 人因素而導致無法完成系爭約款，經原告向被告保證後，
27 被告方才同意簽署系爭契約，原告係毀棄先前承諾而將本
28 應由原告承擔之風險轉嫁由被告負擔云云。然系爭約款之
29 文義，已明確表達原告向被告購買所有之1172-4、1203-1
30 1197-1地號土地係基於系爭土地整合、整體開發之目的
31 而將購地之內在動機外顯為意思表示，並經與被告磋商

達成共識後，明文化為契約目的而成為契約內容之一部，並將上開契約目的無法達成之風險，預為上開約定，顯見被告於締約前就1172-4、1203-1、1197地號土地最終不能完成整合之風險已有充分認識。況原告擬具系爭約款之目的，並非在於風險轉嫁而係為降低土地整合不成後無法取回已先行支付價金之風險，是被告前揭抗辯，應有誤會。

(二) 系爭契約解除條件是否已成就及兩造是否另有合意排除原解除條件之限制之問題：

1、原告主張至107年10月其未能完成系爭約款所稱之合建或購地事宜，依該約款約定，系爭契約解除條件業已成就，兩造間系爭契約已合法解除等情，業據提出前揭存證信函為證，且被告對於迄107年10月原告未完成系爭約款所稱之合建或購地事宜均不爭執（見本院卷第196頁）。是原告未於107年8月1日前完成系爭約款所稱之合建或購地事宜乙情，洵可確定。則依前揭說明，系爭契約解除條件業已成就無訛，原告自可據以請求被告返還已付之價金。

2、被告固辯稱原告仍於107年8月1日後支付第2期價款，使被告產生原告已於合約期限內完成土地整合之確信，並信賴原告願履行買受土地之義務，自不能再主張解除契約云云。惟查，原告已支付前述第2期價款，固屬實情，然以系爭契約約定「本約簽訂後，甲方應盡速與其餘地主（桃園市中正區1172-33、1172-34、1172-35、1172-36、1208-1、1198、1208、1201、1172-4、1203-1、1197-1、1317地號等12筆土地）之地主完成合建或購地，若無法在107年8月1日前完成全數土地簽約，甲方得終止本契約」等情以觀，應認兩造係基於促進合建可能性之意願而簽訂系爭契約，縱使原告於107年8月1日後（即107年8月3日）仍支付第2期價款，依舊係為達成合建之目的而給付，尚難認若無法整體開發系爭土地，原告仍願向被告購買上開土地。是被告前揭辯解，亦無足取。

五、綜上所述，系爭契約業因解除條件成就並經原告解除而失其

效力，則被告受領已付價金之原因即已不存在。從而原告本於系爭約款約定、民法第259條規定，請求被告信越興公司、黃至君各應給付200萬5110元、226萬6200元，並加計自起訴狀繕本送達之翌日即108年3月14日、108年3月25日（見本院卷第85、87頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 108 年 9 月 25 日
民 事 第 三 庭 法 官 吳 為 平

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 9 月 26 日
書 記 官 張 詠 芳