臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第57號

原　　告　佐相建設有限公司
法定代理人　洪銀美
訴訟代理人　陳樹村律師
　　孫暐琳律師
上　一　人
複　代理人　蓋威宏律師
被　　告　林文昭
訴訟代理人　柯尊仁律師
複　代理人　黃偉欽律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110 年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國109 年8 月16日將被告所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地（面積1,314.64平方公尺，權利範圍2 分之1 ，下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○號（權利範圍全部）未保存登記之建物1 棟（下稱系爭建物）以總價新臺幣（下同）1,200 萬元出售予伊，兩造並簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約）。價金支付方式依系爭契約第4 條約定，其中第一期款200 萬元業經伊於109 年8 月16日簽約日給付現金20萬元，並於翌日匯款180 萬元至被告所有設於臺灣中小企業銀行屏東分行帳號0000000000000 號帳戶。詎被告於110 年2 月1 日寄發存證信函予伊，片面解除契約，而拒絕履約。兩造間系爭契約已成立，被告亦已收受第一期款項，被告不得任意反悔拒絕履約，爰依兩造間就系爭土地買賣契約之法律關係、民法第348 條規定，請求被告應於伊給付1,000 萬元之同時，將系爭土地應有部分2 分之1 所有權移轉登記予伊，並將系爭建物之稅籍

登記名義人變更予伊等語。聲明：被告應於原告給付1,000萬元之同時，將系爭土地應有部分所有權移轉登記予原告，及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○號（權利範圍全部）未保存登記之建物房屋稅納稅義務人名義變更為原告。

二、被告則以：原告於109年8月16日簽訂系爭契約向伊購買系爭土地應有部分2分之1，兩造約定：本買賣土地如係共有土地之應有部分，乙方即伊保證已依法取得全體共有人之書面同意。如非全體共有人同意土地買賣，乙方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負法律責任」，否則甲（即原告）、乙雙方同意無條件解除本買賣契約等語。伊就系爭土地買賣無法取得全體共有人之書面同意，亦無從於簽立系爭契約後10日內於土地登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權」之內容，故依上開約定，應視為兩造已同意無條件解除系爭契約，兩造均已無再繼續履行契約之義務，伊業於110年2月1日將解除系爭契約之意思表示通知原告，是原告起訴請求伊履行契約，要無理由。又系爭契約第1條備註2地上物之處理，僅約定伊須出具房屋讓渡契約書予原告，伊已履行應盡之義務，原告要求伊應協同辦理納稅義務人變更顯非系爭契約約定之事項，原告起訴請求伊協同辦理登記予原告，顯然無理由等語置辯。聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

㈠兩造於109年8月16日簽立系爭契約，約定被告將其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（面積1,314.64平方公尺，權利範圍2分之1，系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○號（權利範圍全部）未保存登記之建物1棟（系爭建物）以總價1,200萬元出售予原告，兩造並簽立系爭契約書，且被告同時簽立系爭建物讓渡契約書予原告。

㈡原告依系爭契約第4條約定，就第一期款200萬元於109年8月16日簽約日給付現金20萬元，並於翌日匯款180萬元至

被告所有設於臺灣中小企業銀行屏東分行帳號00000000000號帳戶。

㈢系爭契約第11條第11款約定：本買賣土地如係共有土地之應有部分，乙方（即被告）保證已依法取得全體共有人之書面同意。如非全體共有人同意土地買賣，乙方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負法律責任」，否則甲（即原告）、乙雙方同意無條件解除本買賣契約等語。第一條土地標示第2 點地上物處理約定：其他由甲方自行排除，賣方不負責點交，但乙方需出具房屋讓渡切結書予甲方。

㈣系爭建物讓渡契約書之讓與人為被告，受讓人為黃世元。讓渡契約書形式真正不爭執。黃世元於110 年10月14日將系爭建物讓與原告，債權讓與同意書形式真正不爭執。

㈤被告於110 年2 月1 日寄發存證信函予原告，為解除契約之意思表示，於110 年2 月2 日送達予原告。

四、本件爭點：原告主張被告解除契約無理由，系爭契約效力存續，被告應於原告給付尾款1,000 萬元同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告，並將系爭建物稅籍登記移轉予原告名下有無理由？

五、得心證之理由

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號裁判意旨參照）。次按契約之解除係指契約當事人之一方因行使解除權，而使契約之效力溯及的歸於消滅，以回復訂定契約以前之狀態。而契約解除權發生之原因有二：一為因法律規定者，謂法定解除權；一為因當事人契約約定者，謂約定解除權。前者，依民法規定，多以「可歸責於行使解除權一方之他方」為要件，然亦有以「非可歸責於行使解除權一方」為要件。至於約定

解除權，依契約自由原則，除其約定內容有違反強制、禁止規定或公序良俗外，均依當事人約定之內容行使。故只要當事人約定得行使解除權之事由發生，無論其約定係由一方或雙方行使，其事由之發生是否可歸責於當事人任何一方，均不影響解除權之行使。

㈡系爭契約第11條第11款約定：本買賣土地如係共有土地之應有部分，乙方（即被告）保證已依法取得全體共有人之書面同意。如非全體共有人同意土地買賣，乙方應於簽立本買賣契約書後十日內於土地登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實願負法律責任」，否則甲（即原告）、乙（即被告）雙方同意無條件解除本買賣契約等語，為兩造所不爭執。依上開文義所示，買賣土地如係共有土地之應有部分，被告即保證已依法取得全體共有人之書面同意，如非全體共有人同意土地買賣，被告應於簽立系爭契約後10日內書立切結書予原告，否則雙方同意無條件解除買賣契約。亦即如未達成上開條件，兩造任何一方即得行使契約解除權，不論其是否有可歸責之事由。是被告以非全體共有人同意土地買賣，無法書立切結書予原告，而解除契約，即非無據。

㈢原告雖主張系爭契約一經成立，雙方均應受其拘束，除當事人間有保留解除權之特別約定，及法定解除契約之原因外，不能任意解除，且係不違約之一方，始有權為解除契約之意思表示等語，並引最高法院50年台上字第1883號判例、65年台上字第1933號判決88年度台上字第1453號判決要旨為立論依據。而按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1 第4 項定有明文。應有部分出賣時，其他共有人因上開土地法之規定，就該出賣部分，得以同一價格共同或單獨優先承購，原買賣契約即因其他共有人行使優先承購權而無法履行。觀諸上開系爭契約第11條第11款約定內容，在無法確認其他共有人即優先購買權人是否確實放棄優先購買權時，賦予兩造無條件解除

契約之權利等情，堪認係就共有土地應有部分之買賣所為特別約款，為避免系爭契約成立後，因其他共有人主張優先購買權，致系爭契約出現無法履行所有權移轉登記之債務不履行之情形，而為之解除權約定，以免契約效力懸而不決。是兩造間系爭契約第11條第11款約定，即為有保留解除權之特別約定，堪以認定。另依系爭契約第13條違約處理之約定觀之，雙方就除因不可抗力之事由外，違反契約所定各項義務，於此訂有違約金約定，雖系爭契約第11條第11款約定雙方得無條件解除契約，然符合相關債務不履行要件時，仍有違約罰則可資保障雙方權利。是系爭契約第11條第11款約定，並無約定須非可歸責之一方始得行使解除權，亦可認定。是原告主張應僅不可歸責之一方，始得行使該款解除權等語，並非可採。

㈣從而，系爭契約業經被告依第11條第11款約定於110年2月1日寄發存證信函予原告，為解除契約之意思表示，並於110年2月2日送達予原告而合法解除，原告再依系爭買賣契約請求被告履行契約，請求被告於原告給付尾款之同時，辦理系爭土地所有權移轉登記及系爭建物稅籍登記，即非有據。

六、綜上所述，原告依據系爭契約，請求被告於原告給付尾款之同時，辦理系爭土地所有權移轉登記及系爭建物稅籍登記，即非有據。

七、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　5　　日

民事第二庭　法　官　謝文嵐

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　　110　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　簡鴻雅