

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1754號

原告 飛力士建設有限公司

法定代理人 歐國元

訴訟代理人 郁旭華律師

被告 林玉花

訴訟代理人 謝依良律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰伍拾貳萬元，及自民國一百零八年十一月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍萬伍仟陸佰肆拾捌元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰捌拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰伍拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年4月5日向被告購買如附表所示之土地（下合稱系爭土地，分稱如附表簡稱所示），買賣價金新臺幣4,600,000元，並簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），原告業已依約付清價金，被告則於108年5月28日將系爭土地所有權移轉登記與原告，依系爭契約第11條第12項約定：「本買賣土地如係建地，乙方（即被告）保證該建地為合法可申請建照之建築用地。如需乙方或他人出具土地使用權同意書始可申請建照興建房屋，乙方應於知悉之日起十日內無償交付同意書予甲方（即原告），否則甲方得於催告期滿後解除本買賣契約」，查119-11、119-28地號土地為鄉村區乙種建築用地，係屬建地，經原告委託測量公司繪製建築線指定（示）圖，始發現該2筆土地未直接鄰接建築線，需經119-1地號土地所有權人出具供公眾通行同意書，方得指定建築線申請建築執照，依上開約定，被告有交付該同意書與原告之義務，經原告於108年8月22日以存證信函

通知被告限被告於同年月31日前協助原告取得上開同意書，於同年月23日送達被告，被告卻仍置之不理，經原告於同年9月23日以存證信函解除系爭契約，於同年月24日送達被告，故系爭契約已經原告合法解除，被告依民法第259條第1款規定應返還原告給付之價金4,600,000元；又系爭契約第13條第1項約定：「除因不可抗力之事由外，乙方違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，應負遲延責任…。若經甲方催告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價金加倍返還予甲方作為違約賠償」，是原告本得請求被告給付同額之違約金4,600,000元，惟原告認違約金以此計算過高，故自願酌減按買賣價金之20%計算之，請求被告給付違約金920,000元等語，並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依原告所提出之建築線指定(示)圖所示，119-1、119-11、119-28地號土地已有申請指定建築線，原告稱119-11、119-28地號土地未能指定建築線，應有誤會；原告向被告購買系爭土地時，已知悉119-11、119-28地號土地未臨接現有道路及119-1、119-2、119-3地號土地均為共有土地，於不動產說明書現況調查表已載明系爭土地無供公眾通行之私有道路，原告當時已明知日後申請建築執照有通行共有之119-1地號土地之情形，原告稱買售後委託測量公司繪製建築線指定(示)圖始知上情，並非事實；又系爭契約第11條第12項規定並非針對如不能指定建築線之情形所為之約定，否則理應明定須能指定建築線，且原告為建設公司，具備建築專業，自不會在購買系爭土地前未評估或預作規劃，買賣完成後再衍生爭議，故苟兩造有被告應為原告取得共有人出具供公眾通行同意書之義務，原告理應待被告取得上開同意書後方付清價金，佐以由119-1、119-2、119-3地號土地之面積，均明顯係無法申請建築執照之建築用地，但系爭契約並未將上開3筆土地排除系爭契約第11條第12項之適用，更可見該約定不可純依字面解釋，而應依當事人真意

，是兩造上開約定之真意，係規範系爭土地不得有提供做為其他土地之法定空地、土地使用管制、三七五租約、禁建或限建等無法合法申請建築執照之情形，119-11、119-28地號土地並無上開情事，被告當無違反系爭契約第11條第12項之約定，原告應透過訴請確認通行權存在以解決指定建築線之問題等語資為抗辯，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、得心證之理由：

(一)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

(二)查系爭契約第11條第12項約定：「本買賣土地如係建地，乙方（即被告）保證該建地為合法可申請建照之建築用地。如需乙方或他人出具土地使用權同意書始可申請建照與

建房屋，乙方應於知悉之日起十日內無償交付同意書予甲方（即原告），否則甲方得於催告期滿後解除本買賣契約」，依該規定文義、前後段之體系、斟酌臺南市建築管理自治條例第2條、第4條、第7條、第10條之規定，119-11、119-28地號土地因未面臨計畫道路、廣場，而119-1地號土地則係原告買受後與其他共有人共有之土地，若欲申請建築執照，確實需119-1地號土地其他共有人出具供公眾通行同意書，始可指定建築線申請建築執照之情況，並考量原告為建設公司，而由系爭契約之約定足見其目的係在取得建築基地可知，系爭契約第11條第12項約定係賦予被告就屬建地之買賣標的申請建築執照時，若需取得其他所有權人出具供公眾通行同意書，被告有為原告取得之義務。

（三）被告雖抗辯：系爭契約第11條第12項規定並非針對如不能指定建築線之情形所為之約定，否則理應明定須能指定建築線，且原告為建設公司，具備建築專業，自不會在購買系爭土地前未評估或預作規劃，買賣完成後再衍生爭議，故苟兩造有被告應為原告取得共有人出具供公眾通行同意書之義務，原告理應待被告取得上開同意書後方付清價金，佐以由119-1、119-2、119-3地號土地之面積，均明顯係無法申請建築執照之建築用地，但系爭契約並未將上開3筆土地排除系爭契約第11條第12項之適用，更可見該約定不可純依字面解釋，而應依當事人真意，是兩造上開約定之真意，係規範系爭土地不得有提供做為其他土地之法定空地、土地使用管制、三七五租約、禁建或限建等無法合法申請建築執照之情形云云，惟：

1. 系爭契約第11條第12項明確約定原告購買系爭土地後若申請建築執照有需取得其他所有權人出具供公眾通行同意書，被告有為原告取得之義務，已於前述，可見原告於購買系爭土地前已預做規劃，確保買受系爭土地後可將系爭土地作為建築基地，並無在購買系爭土地前未評估或預作規

劃，買賣完成後再衍生爭議之情形，而原告付清價金後被告未依約履行，乃可歸責於被告之事由，無從僅以原告於未取得足供其指定建築線申請建築執照之其他所有權人出具之供公眾通行同意書前即付清價金推論系爭契約並未賦予被告依約為原告取得上開同意書之義務。

2. 又119-1、119-2、119-3地號土地之面積，縱係無法申請建築執照之建築用地，惟由該部分土地原告本僅係購買其應有部分，及該部分土地形狀畸零，觀諸原告提出之地籍圖謄本甚明（見本院卷第39頁），反可知兩造簽訂系爭契約之真意即係將119-1、119-2、119-3地號土地排除於系爭契約第11條第12項之範圍，即被告就該部分土地並未保證原告可用以取得建築執照作為建築基地之用，但被告應就原告購買應有部分全部之119-11、119-28地號土地保證原告可用以取得建築執照作為建築基地之用，故被告據此抗辯系爭契約第11條第12項約定之真意僅係規範系爭土地不得有提供做為其他土地之法定空地、土地使用管制、三七五租約、禁建或限建等無法合法申請建築執照之情形，揆諸首揭說明，已逸脫該規定之文義、體系，參照臺南市建築管理自治條例第2條、第4條、第7條、第10條之規定及兩造簽訂系爭契約即係在使原告取得建築基地之目的，更難為合理之解釋，自無足採。

（四）依臺南市建築管理自治條例第2條、第4條、第7條、第10條之規定，119-11、119-28地號土地因未面臨計畫道路、廣場，而119-1地號土地則係原告買受後與其他共有人共有之土地，若欲申請建築執照，需119-1地號土地其他共有人出具供公眾通行同意書，始可指定建築線申請建築執照，已於前述，故被告依系爭契約第11條第12項約定，自有為原告取得119-1地號土地其他共有人出具供公眾通行同意書之義務，經原告於108年8月22日以存證信函通知被告限被告於同年月31日前協助原告取得上開同意書，於同年月23日送達被告，被告未依限履行，經原告於同年

01 9月23日以存證信函解除系爭契約，於同年月24日送達被
02 告之事實，復據原告提出上開存證信函及送達回執影本各
03 1件為證（見本院卷第47至55頁），被告對此復無爭執，
04 系爭契約自已經原告合法解除，被告依民法第259條第1
05 款規定，自應將已收受之價金4,600,000元返還與原告。

06 （五）被告雖另抗辯：依原告所提出之建築線指定（示）圖所示
07 ，119-1、119-11、119-28地號土地已有申請指定建築線
08 ，原告稱119-11、119-28地號土地未能指定建築線，應有
09 誤會云云，而原告所提出之建築線指定（示）圖固有以11
10 9-1地號土地接臨巷道部分指定建築線，觀諸上開建築線
11 指定（示）圖甚明（見本院卷第45頁），惟119-1地號土
12 地為原告與其他共有人共有之土地，原告並非該土地單獨
13 之所有人，是原告固可以此申請，惟依臺南市建築管理自
14 治條例第4條第1項第2款規定，原告仍需取得119-1地
15 號土地其他共有人出具之供公眾通行同意書，其申請始可
16 能核准，故被告據此抗辯，亦屬無據。

17 （六）被告另以：原告向被告購買系爭土地時，已知悉119-11、
18 119-28地號土地未臨接現有道路及119-1、119-2、119
19 -3地號土地均為共有土地，於不動產說明書現況調查表已
20 載明系爭土地無供公眾通行之私有道路，原告當時已明知
21 日後申請建築執照有通行共有之119-1地號土地之情形，
22 原告稱買售後委託測量公司繪製建築線指定（示）圖始知
23 上情，並非事實云云，惟無論原告係於何時知悉上情，均
24 無解於被告依系爭契約第11條第12項為原告取得119-1地
25 號土地其他共有人出具之供公眾通行同意書之義務，是被
26 告據此抗辯，仍無足為被告有利之認定。

27 （七）末依系爭契約第13條第1項約定：「除因不可抗力之事由
28 外，乙方違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，
29 應負遲延責任…。若經甲方催告期滿而乙方仍不履約者，
30 甲方得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價金加倍返
31 還予甲方作為違約賠償」，本件被告違反系爭契約第11條

第12項之約定，經原告定期催告被告履行被告仍不履約，經原告解除系爭契約之事實，已於前述，故原告本得依上開約定請求被告賠償違約金4,600,000元，原告自願僅請求20%即920,000元，自無不可，本院審酌原告係建設公司，其購買系爭土地係為建築出售營利，且因建設公司係以融資購地高槓桿營利為常態，無法取得土地建築房屋獲利可能導致其未能清償融資之連鎖反應，故請求違約金920,000元，並非過高，核屬有據。

四、綜上所述，原告基於系爭契約之法律關係及民法第259條第1款之規定請求被告返還價金及給付違約金，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 12 月 30 日
民事第一庭 法官 游育倫

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。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 109 年 1 月 8 日
書記官 林彥丞

附表：

編號	土地標示	權利範圍	簡稱
1	臺南市○○區○○○段○○○○○ ○號土地	1/12	119-1 地號土地

(續上頁)

2	臺南市○○區○○○段○○○○○ ○號土地	1/12	119-2 地號土地
3	臺南市○○區○○○段○○○○○ ○號土地	1/12	119-3 地號土地
4	臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地	全部	119-11地號土地
5	臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○號土地	全部	119-28地號土地