

# 臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第892號

原告 正鑫國際開發有限公司

法定代理人 陳永煌

訴訟代理人 嚴庚辰律師

嚴奇均律師

被告 晶越微波積體電路製造股份有限公司

法定代理人 蕭勝彥

訴訟代理人 涂禎和律師

上列當事人間請求解除契約等事件，經本院於民國109年2月14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

### 壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告原起訴聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣因被告答辯狀陳述原告並未給付200萬元予被告，經原告確認所請求之200萬元是由原告匯款至泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太公司）所開立台灣中小企業銀行建成分行之履約保證專戶內，而於108年9月26日變更訴之聲明為：被告應協同原告向台灣中小企業銀行建成分行受託信託財產專戶，帳號0000000000（下稱系爭履保帳戶）領取200萬元及帳戶內利息，並由原告單獨受領，被告雖不同意原告上開變更，惟原告並未變更起訴事實內容及請求權依據，應僅係補充及更正事實上及法律上之陳述，依首開說明，自應准許。

### 貳、實體方面：

一、原告主張：原告於107年6月27日經由21世紀捷勤不動產仲介

01 公司仲介與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約  
02 ）, 約定由原告以總價139,411,000元向被告購買坐落臺南  
03 市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地及其上門牌臺南市山  
04 上區北勢洲76之1號建物（下稱系爭不動產）, 並約定由訴  
05 外人泛太公司辦理買賣價金履約保證, 原告已於簽約當日交  
06 付面額13,941,100元之支票一紙由代書收執, 其後並另匯款  
07 200萬元存入系爭履保帳戶。因原告購買土地係欲經營資源  
08 回收業, 故系爭買賣契約中有特別約定「原告所購買的土地  
09 需經敏感區域調查評估取得主管機關許可核准設立公司, 如  
10 無法取得, 原告即得解除買賣契約」, 原告於簽約後即向臺  
11 南市政府經濟發展局申請設立核可, 申請期間原告曾多次向  
12 被告、仲介公司、代書通知因主管機關審查期日拖延尚未確  
13 定得否核准設立, 故兩造有合意「等主管機關審查結果下來  
14 再決定是否繼續履約」, 亦曾以存證信函向被告表示須待主  
15 管機關核准設立才能履約, 其後經臺南市政府經濟發展局於  
16 108年1月11日以南市經區字第1080080952號函覆廢棄物處理  
17 業不符合工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條第1項  
18 規定容許引進之行業, 確認原告無法取得核准, 原告乃以嘉  
19 義成功街郵局第55號存證信函通知被告及仲介公司上開情事  
20 , 依上開特別約定內容, 原告得聲明解除系爭買賣契約, 爰  
21 依民法契約解除後之回復原狀、不當得利之法律關係, 提起  
22 本訴, 請求被告協同原告領取系爭履保帳戶內之200萬元及  
23 帳戶內利息, 並由原告單獨受領等語。並聲明: 被告應協同  
24 原告向系爭履保帳戶領取200萬元及帳戶內利息, 並由原告  
25 單獨受領; 願供擔保, 請准宣告假執行。

26 二、被告則答辯: 系爭買賣契約第16條第3項係約定「買方(即  
27 原告)因申請公司登記(需做敏感區域調查評估), 須能申  
28 請設立核准之要求, 故買賣雙方同意, 買方無法成立公司設  
29 立, 可做本買賣解約, 解約所生費用由賣方(即被告)支付  
30 , 最遲107.7.31前完成。」, 即原告若未能完成公司設立登  
31 記, 可於107年7月31日前主張解約, 惟於原告解約前仍應依

01 系爭買賣契約內容履行。而系爭買賣契約就買賣價金之給付  
02 於第4條有約定：第一期款（即簽約款）13,941,100元、第  
03 二期款買方應於107年8月15日前將第二期款13,941,100元匯  
04 入專戶，原告雖於簽約時有交付面額13,941,100元之支票予  
05 承辦代書收執，但107年7月31日屆期仍未完成公司設立登記  
06 ，要求新設立公司期限延展至同年8月31日，且為表示誠意  
07 ，主動於107年8月3日匯款200萬元至系爭履保帳戶作為買賣  
08 價金之一部分，惟原告遲未依系爭買賣契約第4條約定將第  
09 二期款匯入履保帳戶，被告已於107年9月1日以永和郵局第  
10 381號存證信函通知原告已違反系爭買賣契約，並依系爭買  
11 賣契約第10條第2項約定請原告於文到7日內匯入第二期款，  
12 若不履行將依約解除系爭買賣契約，惟原告收受上開催告後  
13 仍未履行，乃經被告於107年10月16日以台北體育場郵局第  
14 1134號存證信函通知原告解除系爭買賣契約，故系爭買賣契  
15 約已於107年10月17日發生解除契約效力，被告得依系爭買  
16 賣契約第10條第2項約定，沒收原告已給付之200萬元價金作  
17 為違約金等語。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回  
18 。如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事項：

20 （一）原告於107年6月27日與被告簽立系爭買賣契約，以總價13  
21 9,411,000元向被告購買系爭不動產。系爭買賣契約第4條  
22 付款方式約定：第一期款（簽約款）13,941,100元，簽約  
23 時買方（即原告）應給付第一期款【含定金】、第二期款  
24 （備證用印款）13,941,100元，賣方應於107年8月15日備  
25 齊一切所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士，  
26 以便辦理產權移轉登記作業。買方（即原告）最遲應於前  
27 開日期將第二期款存匯入專戶、第四期款（尾款）111,52  
28 8,800元，若買方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以  
29 支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專  
30 戶，若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款  
31 者，買方應於產權移轉登記完成後三個工作日內核撥存匯

入履保專戶；第9條第8款約定：買賣標的雙方同意至遲應於107年10月15日前或於地政機關產權移轉登記完成後5個工作日內點交完畢，違者即視同違約；第16條其他約定事項：（三）買方因申請公司登記（需做敏感區域調查評估），須能申請設立核准之要求，故買賣雙方同意，買方無法成立公司設立，可做本買賣解約，解約所生費用由賣方（即被告）支付，最遲107.7.31前完成。其餘契約內容詳如原證1不動產買賣契約書。（本院卷第19頁至第26頁）

（二）兩造因系爭買賣契約之履行向訴外人泛太公司申請履約保證，價金之支付係交付至泛太公司所開立之系爭履保帳戶，並約定泛太公司管理前項買賣價金直至不動產買賣契約履行完成或合法解除、終止為止，買、賣雙方均不得要求提領（本院卷第27頁）

（三）原告於107年6月27日簽發票號0000000，面額13,941,100元之支票1紙作為簽約金交付予代書。

（四）臺南市政府經濟發展局於108年1月11日以南市經區字第1080080952號函通知詠大資源再生股份有限公司：「主旨：有關貴局（臺南市政府環境保護局）函詢詠大資源再生股份有限公司（廢棄物處理業）能否申請進駐設置山上工業區一案，如說明，請查照。」、「說明：二、查工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條第1項規定：『工業園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：一、製造業。二、電力及燃氣供應業。三、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。四、倉儲業（函儲配運輸物流）。五、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業。七、汙染整治業。八、洗衣業（具中央工廠性質）。』，查詠大資源再生股份有限公司擬於山上工業區設置廢棄物處理業，尚不符前開規定容許引進之行業。」

01 (五) 被告於107年9月1日寄發永和郵局第381號存證信函通知原  
02 告，原告未按契約書於107年8月15日支付第二期款，嚴重  
03 違反系爭買賣契約，被告依系爭買賣契約第10條第2項之  
04 約定，通知原告於文到7日內改善，如仍不履行時，即逕  
05 行解除契約並依約沒收違約金，原告於107年9月4日收受  
06 。

07 (六) 被告於107年10月16日寄發台北體育場郵局第1134號存證  
08 信函通知原告，原告未按契約於107年8月15日支付第二期  
09 款，經被告於107年9月1日以永和郵局第381號存證信函通  
10 知原告按契約規定限期改善，截至目前為止原告仍未履行  
11 ，爰依系爭買賣契約第10條第2項之約定，以此存證信函  
12 通知原告自函到之日起解除契約，原告於107年10月17日  
13 收受。

14 (七) 原告於108年4月25日寄發嘉義成功街郵局第55號存證信函  
15 通知被告，經向台南市政府經濟發展局提出申請，該局於  
16 108年1月11日以南市經區字第1080080952號函回覆否准申  
17 請設立廢棄物處理業，請被告於文到7日內將本公司已給  
18 付的現金及支票退還完成解約程序，被告於108年4月26日  
19 收受。

20 (八) 原告於107年8月3日有交付現金200萬元由泛太公司存入系  
21 爭履保帳戶。

22 (九) 原告於107年10月24日有寄發太保嘉太郵局第36號存證信  
23 函予被告，第4點有記載「甲方（即原告）基於對乙方善  
24 意回應，願於近期再付100萬元，以示善意，並由甲方訂  
25 立增補條約予乙方呈閱。附件江蘇新春興再生資源有限責  
26 任公司合資協議書一份（僅提供給乙方佐證）」等語。

27 四、兩造爭執事項：

28 (一) 兩造簽約後是否另有達成「等主管機關審查結果下來後再  
29 決定是否繼續履約」之合意？

30 (二) 被告抗辯系爭買賣契約業經被告於107年10月16日以存證  
31 信函合法解除，是否有理由？

01 (三) 原告主張依系爭買賣契約第16條第3項約定解除系爭買賣  
02 契約及請求被告應協同原告領取系爭履保帳戶內之200萬  
03 元，並由原告單獨受領，是否有理由？

04 五、本院之判斷：

05 (一) 兩造簽約後是否另有達成「等主管機關審查結果下來後再  
06 決定是否繼續履約」之合意部分：

07 1、兩造間訂立之系爭買賣契約第16條第3項有約定：買方因  
08 申請公司登記（需做敏感區域調查評估），須能申請設立  
09 核准之要求，故買賣雙方同意，買方無法成立公司設立，  
10 可做本買賣解約，解約所生費用由賣方（即被告）支付，  
11 最遲107.7.31前完成等語，為兩造所不爭執，自屬事實。  
12 又被告抗辯上開約款既約定「最遲於107年7月31日前完成  
13 」，則原告如無法於107年7月31日成立公司，應於107年7  
14 月31日主張解約，惟原告並未曾於107年7月31日屆至後向  
15 被告為解除系爭買賣契約之意思表示，此亦為原告所不爭  
16 執，亦堪採信，是被告抗辯於原告向被告合法解除系爭買  
17 賣契約前，系爭買賣契約內所約定之條文內容均有效力，  
18 應屬可採。

19 2、原告雖主張兩造簽約後有另達成「等主管機關審查結果下  
20 來後再決定是否繼續履約」之合意，是系爭買賣契約所約  
21 定之價金給付日期均應待主管機關審查結果後再為履行等  
22 語，惟為被告否認，原告就上開有利於己之事實，即應負  
23 舉證之責，而依原告所聲請訊問之證人即承辦處理本件不  
24 動產買賣簽約事宜之代書毛亮月到院證稱：「.....快到  
25 107年7月31日中間，買方（即原告）有表示會過的機會很  
26 高，請求再延期，買賣雙方有到仲介公司去協商，我有在  
27 場，被告有同意讓原告延期，後來都是黃家泰代書處理，  
28 後續的情況我就不知道。我只記得雙方後來有同意要讓原  
29 告延期，但詳細的期間我不太清楚。（被告訴訟代理人問  
30 ：買賣契約書記載107年7月31日前完成，係指原告必須在  
31 這天之前完成檢測及設立公司，還是在這天以前原告必須

01 提出解約？）是指要完成檢測及設立公司，沒有提到解約  
02 。對，我們的意思是指如果沒有完成就可以做解約。....  
03 （買方在107年7月31日完成公司設立，買方有無向賣方解  
04 約？）沒有。（你剛提到後來有協商，是否知道是何時？  
05 ）應該是107年7月31日以後，據我所知是因為買方無法  
06 在107年7月31日做完檢測，所以買方請求賣方再給與一些  
07 時間完成。（當時協商被告有同意延期？）有同意，因為  
08 但書有寫說這段期間賣方可以做銷售行為，所以有同意買  
09 方可以有時間再做檢測。（到底有無談到確切延期到何時  
10 及條件為何？）我有印象有談，有同意這樣，但文書上好  
11 像有附帶條件沒有完全好，所以由兩造口頭協商要再碰面  
12 ，之後怎樣我不清楚。（你說當時賣方有同意協商，有無  
13 簽立什麼書面？）當下有談，但賣方要求如果要延期的話  
14 ，附帶條件錢要先匯多少進去，被告方的代理人才願意同  
15 意，當下買方有說好，但後來沒有匯錢進去，但事後好像  
16 沒有，買賣雙方達成的協議沒有很完全。（就你在場的那  
17 場協商，有無提到如果要延期要另外訂立增補合約？）買  
18 方要有一定金額匯入，賣方才會同意，並且要再寫增補合  
19 約，當時有約定一段時間後再來談。（後來有無另外定增  
20 補合約？）沒有，因為買方一直拖，我們有催他們，但他  
21 們一直拖。」等語觀之，固可認兩造確曾就延期與否為協  
22 商，且被告亦有同意延期之意，惟被告有要求詳細延期時  
23 間或者其他條件均需另再於系爭買賣契約中做增補或其他  
24 變更合意，此由本院請證人確認「兩造事後合意之內容係  
25 匯錢即達成合意，還是要匯款後在簽立兩造何意之增補契  
26 約內容，才是正式合意？」時，證人毛亮月亦明確證述：  
27 我的印象是賣方的答覆是要匯款進來，才要再就延期動作  
28 另外簽立增補條約，但後來就沒有下文，這部分可能要黃  
29 代書才清楚等語可證。足見被告於經原告請求時雖有同意  
30 延期之考慮，但仍需兩造正式訂立書面始能確認兩造就原  
31 系爭買賣契約內容已另有達成變更之合意，而事後兩造實

01 際並未就系爭買賣契約再為其他變更協議，此已經證人即  
02 毛亮月所述之代書黃家泰到院證述：雙方當初有約說要來  
03 做第二次協議，要討論，後來協議沒寫成等語明確，顯見  
04 兩造之後實際並未就系爭買賣契約達成其他契約內容變更  
05 之合意，原告主張依證人毛亮月之證詞即可以證明兩造於  
06 簽約後有另達成「等主管機關審查結果下來後再決定是否  
07 繼續履約」之合意，自無可採。

08 (二) 系爭買賣契約是否已經被告於107年10月16日以存證信函  
09 合法解除部分：

- 10 1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方  
11 支付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及  
12 受領標的物之義務，民法第345條第1項、第367條分別定  
13 有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，  
14 負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人  
15 得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除  
16 其契約。解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之  
17 。民法第229條第1項、第254條、第258條第1項亦分別定  
18 有明文。
- 19 2、查系爭買賣契約並未經兩造合意變動相關契約約定，已如  
20 前述，且原告於所約定得解除契約之期日屆至時亦未向被告  
21 為解除契約之意思表示，且亦未舉證證明兩造有同意待  
22 主管機關審查結果下來後再決定價金給付日期之約定，則  
23 被告抗辯系爭買賣契約內容仍有拘束兩造之效力，即屬可  
24 採。而系爭買賣契約第4條有約定原告最遲應於107年8月1  
25 5日將第二期款存匯入專戶，參兩造不爭執之事項（一）  
26 所示，惟原告並未依約匯第二期款，經被告於107年9月1  
27 日寄存證信函催告原告匯款，惟原告仍未履行等節，亦為  
28 原告所不爭執，則被告抗辯原告就系爭買賣契約之買賣價  
29 金，已經有給付遲延之情事，是被告已取得解除契約之權  
30 利，應屬可採，則被告嗣於107年10月16日以存證信函通  
31 知原告解除系爭買賣契約，自屬於法有據。

(三) 原告主張依系爭買賣契約第16條第3項約定解除系爭買賣契約及請求被告應協同原告領取系爭履保帳戶內之200萬元，並由原告單獨受領，是否有理由部分：

1、系爭買賣契約已經被告於107年10月16日以存證信函通知原告合法解除，既經本院認定如前，則原告於該契約已經解除之後，已無買賣契約之狀態下，再於108年4月25日主張得依系爭買賣契約第16條第3項約定解除契約，自非可取。

2、又系爭買賣契約第10條第2款有約定：「買方若違反本契約應履行之義務時，.....，倘經賣方定七日以上期限催告改善仍不履行時，賣方得逕行解除本契約並沒收買方已付之全額價款作為違約金。」，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書在卷可憑（本院卷第23頁），被告解除契約合於上開契約約定，而生合法解除之效力，亦說明如前，則被告抗辯得依約沒收原告已繳價金200萬元，亦屬有據。

3、是而原告主張系爭買賣契約係由原告於108年4月5日解除，原告得依民法259條第2款規定及不當得利之法律關係請求被告返還已存入系爭履保帳戶之價金200萬元，自非有據。

六、綜上所述，原告以系爭買賣契約經其解除，其得依民法契約解除回復原狀及不當得利之法律關係請求被告應協同原告向系爭履保帳戶領取200萬元及帳戶內利息，並由原告單獨受領，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

七、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及援引之證據，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 3 月 13 日

民事第三庭 法官 童來好

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
02 中 華 民 國 109 年 3 月 13 日  
03 書記官 郭純瑜